臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第123號

上　訴　人　方微行
訴訟代理人　陳國耀
　　陳煜昇律師
訴訟代理人　李玲玲律師
上　一　人
複　代理人　朱曼瑄律師
訴訟代理人　蘇聰榮律師
上　一　人
複　代理人　王睿律師
被　上訴人　敦偉科技股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李侑宸
被　上訴人　奕兆瑞欣實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李侑宸
共　　同
訴訟代理人　楊靖儀律師
　　林慶雲律師
　　陳鵬翔律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對民國112年5月4日本院岡山簡易庭111年度岡簡字第225號第一審判決提起上訴，本院於民國115年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人奕兆瑞欣實業股份有限公司應將高雄市○○區○○段0○號建物之所有權移轉登記予上訴人方微行。

三、被上訴人奕兆瑞欣實業股份有限公司應給付上訴人方微行新臺幣8萬4,350元，及自民國112年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自民國112年4月30日起至將第

二項所示建物所有權移轉登記予上訴人方微行之日止，按月給付上訴人方微行新臺幣1,406元。

四、上訴人其餘上訴駁回（先位聲明部分）。

五、第一、二審訴訟費用均由被上訴人奕兆瑞欣實業股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人之法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。本件被上訴人敦偉科技股份有限公司（下稱敦偉公司）之法定代理人原為李函霏，嗣於訴訟繫屬中變更為李侑宸，並由其具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、高雄市政府民國113年8月20日高市府經商公字第11353222400號函文暨股份有限公司變更表附卷可查（見簡上卷二第85至101頁），經核與前揭規定相符，自予准許。

二、次按當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充、如不許提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款定有明文，且該規定依同法第436條之1第3項規定，於簡易事件之上訴審程序準用之。查被上訴人就其等間何以推由被上訴人奕兆瑞欣實業股份有限公司（下稱奕兆瑞欣公司）辦理高雄市○○區○○段0○號建物之所有權移轉登記此節，雖於本院審理期間才提出「合作投資契約書」作為佐證（見本院卷一第605頁），並稱：被上訴人相互間有簽立該契約書，敦偉公司才會指定將前開建物以奕兆瑞欣公司名義辦理所有權移轉登記等語（見本院卷一第543至544頁），上訴人則認此屬新攻擊防禦方法之提出，上訴審程序不得審酌云云（見本院卷一第695頁）。然而，奕兆瑞欣公司何以登記為前開建物之所有人，原審審理時，即請被上訴人予以說明（見原審卷第

414頁），被上訴人亦曾出具書狀表示其等有合作關係等語（見原審卷第436頁），應可認屬攻擊防禦方法之補充，且該事項攸關上訴人可否類推民法第183條規定或依民法第242條規定代位請求奕兆瑞欣公司返還建物所有權，倘不許其提出，應顯失公平，堪認被上訴人於上訴審程序時，才提出「合作投資契約書」，要屬適法。

貳、實體事項：

一、上訴人起訴主張：

㈠、訴外人即上訴人父親方正之先前為高雄市○○區○○段00地號土地（重測前為高雄市○○區○○○段00000地號，下稱系爭土地）及其上同段6建號建物（重測前為高雄市○○區○○○段00○號，門牌號碼高雄市○○區○○路000號，下稱系爭建物）之所有人，而系爭土地於99年間，因訴外人世發電池工業股份有限公司（下稱世發電池公司）之經營使用產生土壤汙染，經行政院環境保護署（於112年8月22日升格改制為行政院環境部，下稱環保署）於99年12月7日公告為土壤汙染整治場址，並於99年12月21日經舊高雄縣政府函囑所轄岡山地政事務所將系爭土地註記為禁止處分。嗣方正之於102年9月20日與敦偉公司簽立「土壤汙染整治暨土地及建物買賣合約（下稱系爭甲契約）」、「不動產買賣契約書（下稱系爭乙契約）」、「世發電池整治場址土壤污染整治合約書（下稱系爭丙契約）」，並於系爭甲契約中約定敦偉公司負責系爭土地之土壤整治之調查、計畫、送審及執行，以解除系爭土地之土壤汙染整治場址之列管，雙方並約定除政府審查或意見等致生延誤得予延展外，敦偉公司應於簽約日起3年內完成整治；另系爭甲契約並約定方正之將系爭土地、建物，以包含系爭土地前開土壤整治經費新臺幣（下同）800萬元在內之總價金1,750萬元出售予敦偉公司，且方正之應提供系爭土地、建物移轉登記所需文件及用印予敦偉公司，以利辦理所有權移轉登記予敦偉公司或該公司指定之人，方正之更同意系爭建物於系爭甲契約簽定完成後先行移

轉，系爭土地則俟解除管制後再辦理移轉登記事宜。而方正之於系爭甲契約簽定並提供所有權移轉相關文件及用印資料後，由奕兆瑞欣公司持之辦理系爭建物所有權移轉登記至該公司名下迄今。

㈡、茲因系爭甲契約乃系爭土地進行整治、解除列管，及系爭土地、建物共同出售之複合契約，第2條並約定將系爭土地委由敦偉公司整治之報酬納為出售系爭土地、建物之買賣價金一部，第3條約定敦偉公司應於簽約日起3年內完成系爭土地之整治以解除列管，倘敦偉公司未予完成，系爭土地即無法連同系爭建物一併出售，故敦偉公司未完成系爭甲契約第3條之約定，應屬契約解除條件，現敦偉公司未於簽約日起3年內完成系爭土地之解除列管約定，系爭甲契約應全部失其效力。退步言，縱使敦偉公司未完成系爭甲契約第3條約定，非屬契約解除條件，但既約定敦偉公司應於102年9月20日簽約之日起，3年內即105年9月20日前完成系爭土地之整治及解除列管工作，而敦偉公司自106年9月26日經高雄市政府環保局發函退回整治計畫後，即未採取相應作為，迨109年間，仍未完成系爭土地整治及解除列管；復方正之於103年8月10日死亡，系爭甲契約權利義務均由上訴人單獨繼承，上訴人於109年7月14日，亦委請律師寄發存證信函催告敦偉公司應於函到7日內，提出完成整治系爭土地並解除列管之證明文件，否則依民法第254條規定解除契約，該催告信函於同年月16日送達敦偉公司後，未見回應，上訴人更於109年7月30日另委請律師寄發存證信函為解除系爭甲契約之意思表示，該解除契約之存證信函則於109年8月3日送達敦偉公司，系爭甲契約亦當合法解除。

㈢、另方正之於102年9月20日與敦偉公司除簽定系爭甲契約外，雖同時簽定系爭乙、丙契約，然系爭乙契約乃約定方正之同意將系爭土地、建物全部出賣予敦偉公司，買賣總價金則扣除系爭土地整治、解除列管之經費800萬元後，議定總餘額為950萬元，且約定待解除系爭土地限制登記後，敦偉公司

再依約給付剩餘買賣價金等語；系爭丙契約則約定方正之將系爭土地之土壤污染整治事項委由敦偉公司全權負責調查、評估計畫送審、整治計畫送審及整治執行以解除列管，合約總價為800萬元（含營業稅），工作期限並自簽約日起3年內完成，但因政府機關審查或意見等致生延誤日期得予扣除展延等詞，而以該等契約同日簽定、約定內容相互關連等情，應堪認雙方真意乃敦偉公司先完成系爭土地之土壤污染整治解除列管，再由方正之將系爭土地移轉予敦偉公司，三份契約彼此相互依存，故系爭甲契約經解除條件成就而失其效力，或由上訴人催告合法解除後，系爭乙、丙契約應同其認定。

㈣、從而，系爭甲、乙、丙契約應已依法解除或視為失效，上訴人依民法第179條、第259條規定，可請求敦偉公司返還受領物即系爭建物所有權而回復原狀，又奕兆瑞欣公司既係因系爭甲契約才受方正之為系爭建物之所有權移轉登記，該公司與方正之間無任何買賣關係存在，且敦偉公司與奕兆瑞欣公司亦無任何對價關係存在，上訴人得類推民法第183條規定，請求奕兆瑞欣公司返還系爭建物所有權予上訴人。

㈤、法院審理結果，倘認上訴人不得類推民法第183條規定直接請求奕兆瑞欣公司返還系爭建物之所有權，但系爭甲契約既已失效或合法解除，上訴人對敦偉公司應有民法第179條、第259條之回復原狀請求權，且被上訴人間並無任何契約關係存在，其等於法院審理期間所稱合作關係及相關證物，亦屬通謀虛偽意思表示而無效，爰依民法第242條規定代位敦偉公司，並依民法第179條規定請求奕兆瑞欣公司應將系爭建物所有權返還予敦偉公司，再由敦偉公司移轉予上訴人。

㈥、此外，奕兆瑞欣公司迄仍登記為系爭建物所有權人，但系爭甲契約已依法解除或視為失效，奕兆瑞欣公司占有系爭建物屬無法律上原因而受利益，上訴人依民法第179條規定，可請求該公司給付從107年3月31日至112年2月28日，即請求之日回溯5年之相當於租金不當得利共16萬8,700元，及自112

年4月30日起至系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付相當於租金之不當得利即每月2,812元。如審理結果，認上訴人不得依民法第179條規定為請求，然系爭建物乃方正之依系爭甲契約之約定而移轉登記所有權予奕兆瑞欣公司，且系爭建物與坐落之系爭土地先前同屬方正之一人所有，故方正之僅將建物所有權移轉予奕兆瑞欣公司，雙方間有民法第425條之1規定之適用，上訴人亦可請求奕兆瑞欣公司給付從107年3月31日至112年2月28日即請求之日回溯5年之租金共16萬8,700元，及自112年4月30日起至系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付上訴人租金2,812元。

㈦、綜上，依前開規定提起本訴，並先位聲明：⑴、奕兆瑞欣公司應將系爭建物所有權移轉登記予上訴人；⑵、奕兆瑞欣公司應給付上訴人16萬8,700元，及自112年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年4月30日起至將系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付上訴人2,812元。備位聲明：⑴、奕兆瑞欣公司應將系爭建物之所有權移轉登記予敦偉公司，敦偉公司應於受領給付之同時，將系爭建物之所有權移轉登記予上訴人。⑵、奕兆瑞欣公司應給付上訴人16萬8,700元，及自112年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年4月30日起至將系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付上訴人2,812元。

二、被上訴人則以：

㈠、敦偉公司於102年間尋購工業用場地、廠房時，偶然發現方正之欲出售系爭土地、建物，且雙方議定不動產買賣價格時，敦偉公司調閱謄本發覺系爭土地遭列管並為限制登記處分，方正之遂因敦偉公司具土壤整治專業，並考量自身經濟因素，在敦偉公司以購買不動產為目的之前提下，與敦偉公司簽定系爭甲、乙、丙契約，進而使方正之得以不用負擔任何費用，即可先為系爭土地之污染整治，更免除土地未整治

可能遭主管機關連續裁罰之風險，並於系爭土地解除列管後順利出售。因此，敦偉公司係欲尋購廠房土地使用，方正之則係急欲脫手遭列管不動產，雙方係以不動產買賣為真正交易目的，且系爭甲、乙、丙契約之條款各有明確約定，三份契約應各自獨立，無依存關係。

㈡、上訴人雖主張系爭甲契約第3條約定，即敦偉公司應於期限內完成土壤整治及解除列管為解除條件，但該條款僅約定敦偉公司應進行系爭土地之整治作業，核與解除條件無涉，且敦偉公司自102年簽約後，即陸續提出高達5份計畫書、14份書面資料積極進行，花費逾700萬元，後續卻因上訴人聽信其他廠商意見，拒不配合敦偉公司，更有故意隱匿主管機關高雄市政府環保局於106年9月26日發函命補正之函文，才導致整治計畫無法順利完成，故系爭土地整治作業未能依約完成，不可歸責於敦偉公司，上訴人於109年7月寄發存證信函主張解除系爭甲契約，並無理由。退步言，縱使上訴人主張敦偉公司未完成系爭甲契約第3條之約定乃解除條件，或其已催告解除契約，屬有理由，但系爭甲契約與實際約定系爭土地、建物買賣之系爭乙契約互不隸屬，系爭甲契約效力不影響系爭乙契約；另系爭甲、乙契約縱各有無效或解除事由，奕兆瑞欣公司為契約外第三人，系爭甲、乙契約亦未約定奕兆瑞欣公司有直接向契約當事人請求給付之權利，非第三人利益契約，亦即，奕兆瑞欣公司可取得系爭建物所有權移轉登記，僅為指示給付關係，並由被指示人方正之依照其與指示人敦偉公司之約定，將系爭建物所有權移轉予領取人奕兆瑞欣公司，故方正之與奕兆瑞欣公司間無任何契約或給付關係，方正之或其繼承人即上訴人，自不得對奕兆瑞欣公司主張不當得利之返還。

㈢、至上訴人依民法第425條之1規定請求奕兆瑞欣公司給付租金或依民法第179條規定請求相當於租金之不當得利部分，因方正之當初係同時出售系爭土地、建物，僅先將建物所有權依敦偉公司指定而移轉登記予奕兆瑞欣公司，此部分在不動

產買賣契約即系爭乙契約效力仍存，且方正之或其繼承人即上訴人尚未依買賣契約移轉系爭土地所有權登記情況下，倘認上訴人得依民法第425條之1規定，請求法院核定租金並請求奕兆瑞欣公司給付租金，顯屬權利濫用並有違誠信。又上訴人迄既仍違約不願依照系爭乙契約移轉系爭土地所有權，其遽以土地權利人自居，主張奕兆瑞欣公司應給付相當於租金之不當得利，同屬權利濫用、違反誠信原則等語，資為抗辯。聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴。先位聲明：㈠、原判決廢棄；㈡、奕兆瑞欣公司應將系爭建物所有權移轉登記予上訴人；㈢、奕兆瑞欣公司應給付上訴人16萬8,700元，及自112年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年4月30日起至將系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付上訴人2,812元。備位聲明：㈠、原判決廢棄；㈡、奕兆瑞欣公司應將系爭建物所有權移轉登記予敦偉公司，敦偉公司應於受領給付之同時，將系爭建物所有權移轉登記予上訴人；㈢、奕兆瑞欣公司應給付上訴人16萬8,700元，及自112年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年4月30日起至將系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付上訴人2,812元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷三第45至47頁）：

㈠、方正之先前為系爭土地、建物之所有人，而系爭土地於99年間，因世發電池公司之經營使用產生土壤汙染，經環保署於99年12月7日公告為土壤汙染整治場址，並於99年12月21日經舊高雄縣政府函囑所轄岡山地政事務所將系爭土地註記為禁止處分。

㈡、方正之以系爭土地、建物所有人之身分，於102年9月20日與敦偉公司簽立「土壤汙染整治暨土地及建物買賣合約（系爭甲契約）」、「不動產買賣契約書（系爭乙契約）」、「世發電池整治場址土壤污染整治合約書（系爭丙契約）」，並

於系爭甲契約中約定敦偉公司負責系爭土地之土壤整治之調查、計畫、送審及執行，以解除系爭土地之土壤汙染整治場址之列管，雙方並約定除政府審查或意見等致生延誤得予延展外，敦偉公司應於簽約日起3年內完成整治；另系爭甲契約並約定方正之將系爭土地、建物，以包含系爭土地前開土壤整治經費800萬元在內之總價金1,750萬元出售予敦偉公司，且方正之應提供系爭土地、建物移轉登記所需文件及用印予敦偉公司，以利辦理所有權移轉登記予敦偉公司或該公司指定之人，方正之更同意系爭建物於系爭甲契約簽定完成後先行移轉，系爭土地則俟解除管制後再辦理移轉登記事宜。

㈢、方正之於系爭甲契約簽定後，有提供系爭土地、建物所有權移轉相關文件及用印資料予敦偉公司，後續由敦偉公司之指定人即奕兆瑞欣公司持之辦理系爭建物所有權移轉登記至該公司名下迄今。

㈣、方正之於103年8月10日死亡，就系爭甲契約之權利義務均由上訴人繼承。

㈤、上訴人於109年7月14日有寄發高雄地方法院郵局存證號碼002901號存證信函予被上訴人（即原審卷第41至44頁），經被上訴人於同年月16日收受。

㈥、上訴人於109年7月30日寄發高雄地方法院郵局存證號碼003767號存證信函予被上訴人（即原審卷第47至49頁），經被上訴人於同年8月3日收受。

㈦、高雄市政府環境保護局於106年9月26日有發函予上訴人，記載略以：台端來文檢送世發電池工業股份有限公司（場址地號：高雄市○○區○○○段00000地號）土壤汙染整治場址計畫15份，惟來文中並未檢附所稱附件，且經本局多次以電話聯絡台端及代理人（李侑宸君）補送附件，然截至106年9月21日仍未見本案附件補送至本局，故本局退回本案，並請台端於文到10日內重新提送前揭汙染整治計畫書。

㈧、敦偉公司自102年9月20日簽定系爭甲、乙、丙契約之日起，

至上訴人寄發不爭執事項㈤、㈥之存證信函時，仍未完成系爭土地之整治及解除列管。

㈨、上訴人於109年9月17日有與訴外人康庭資產管理有限公司簽定契約書（即本院卷二第417至420頁），並委任該公司進行系爭土地之污染整治事宜。

㈩、系爭土地後續由訴外人建新環保股份有限公司完成整治計畫，並經環保署於111年4月29日以環署土字第1111053916號函解除系爭土地土壤汙染整治場址之列管。

㈪、方正之及上訴人與敦偉公司間，關於系爭土地整治之往來經過，以及提交高雄市環保局之整治計畫與經過，如系爭土地土壤汙染整治時序表（即原審卷第201至204頁、第331至339頁）。

㈫、系爭建物到最近便利商店步行7分鐘，該路段上尚非住商林立之路段，附近並無大眾運輸系統，開車距離最近加油站約2分鐘，至大舍南路（台17線）約300多公尺。

五、本件爭點（見本院卷三第47頁）：

㈠、系爭甲契約第3條之約定，是否為該約之解除條件？系爭甲契約是否因敦偉公司未於期限內完成系爭土地之整治及解除列管而全部失其效力？

㈡、系爭甲契約會不會因為上訴人寄發存證信函催告而合法解除？

㈢、如系爭甲契約已合法解除，上訴人得否類推適用民法第183條規定，先位聲明第1項請求奕兆瑞欣公司返還系爭建物之所有權？

㈣、上訴人主張被上訴人相互間無契約關係，且被上訴人提出之「合作投資契約書」（即本院卷一第605頁之被上證7）是通謀虛偽意思表示而無效，其可依民法第242條代位敦偉公司，備位聲明第1項請求奕兆瑞欣公司應將系爭建物移轉登記予敦偉公司，並由敦偉公司移轉予上訴人，有無理由？

㈤、上訴人依民法第425條之1規定，主張其與奕兆瑞欣公司間具有法定租賃關係，並請求奕兆瑞欣公司給付從107年3月31日

至112年2月28日即請求之日回溯5年之租金共16萬8,700元，及自112年4月30日起至系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付上訴人租金2,812元，有無理由？如上訴人主張與奕兆瑞欣公司間具有法定租賃關係，屬無理由，則上訴人可否依民法第179條規定，請求奕兆瑞欣公司給付同一期間、數額之相當於租金不當得利？（先審理民法第179條再審理第425條之1）

六、本院之判斷：

㈠、系爭甲契約第3條非屬解除條件，該約不因敦偉公司未於期限內完成系爭土地之整治及解除列管而全部失其效力：

⑴、按民法所稱條件，係指當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款；倘當事人非以法律行為效力繫於該不確定事實，而僅以債務履行繫於不確定事實之到來者，則非條件，僅屬履行期限（最高法院95年度台上字第2750號判決意旨參照）。又附解除條件之法律行為，係於成立時即已發生效力，僅於約定之解除條件成就時始向後失其效力（最高法院93年度台上字第2439號判決參照）。是當事人倘約定一方應先完成特定給付或行為，而以該事項作為後續履行之前提者，原則上係對履行順序或履行條件所為安排，尚難僅因該前提事項未完成，即認雙方已有使契約效力當然向後消滅之真意。

⑵、上訴人固稱：系爭甲契約乃系爭土地進行整治、解除列管，及系爭土地、建物共同出售之複合契約，第2條並約定將系爭土地委由敦偉公司整治之報酬納為出售系爭土地、建物之買賣價金一部，第3條約定敦偉公司應於簽約日起3年內完成系爭土地之整治以解除列管，倘敦偉公司未予完成，系爭土地即無法連同系爭建物一併出售，敦偉公司有無完成系爭甲契約第3條約定，應屬解除條件云云。然而，方正之與敦偉公司於102年9月20日簽定系爭甲契約之背景事實，乃：系爭土地於99年間，已因世發電池公司之經營使用產生土壤汙染，並經環保署於99年12月7日公告為土壤汙染整治場址，

更於99年12月21日經舊高雄縣政府函囑所轄岡山地政事務所將系爭土地註記為禁止處分一節，為兩造所不爭執，故方正之於簽約當時，雖願將系爭土地、建物出售，但如未將系爭土地解除列管並塗銷禁止處分註記，客觀上顯無從移轉系爭土地所有權予買方，應無疑義。而引該等背景事實，並參酌方正之與敦偉公司於102年9月20日簽約時，係一併簽定系爭甲、乙、丙三份契約（契約內容詳見附表一），為兩造所不否認，且除系爭甲契約將土地整治、買賣事宜混合約定外，系爭乙契約即完全針對系爭土地、建物買賣內容、條款予以臚列，系爭丙契約更係全部以系爭土地約定整治事宜予以列載等情觀察，可知無論係土地整治，或土地、建物之買賣顯均屬雙方締約之重要之點，尚無孰輕孰重之差別，始有各自藉不同契約條款完整敘明之必要。另方正之、敦偉公司倘欲完成土地整治，以及土地建物之交易，本僅須透過系爭乙、丙契約，即可完全達成契約目的，但其等於同日卻又簽立系爭甲契約，更將土地整治，及土地建物之買賣約定內容，依序記載在同一份契約書中，復系爭甲契約之約定順序（詳細內容見附表一），係方正之同意將系爭土地之整治交由敦偉公司全權負責，藉此解除列管（即契約第1條），方正之同意將系爭土地、建物均出售予敦偉公司（即契約第2條），另敘明土地整治、解除列管之契約施作時間（即契約第3條），以及辦理建物登記、土地登記、計畫書送審之相關時程（即契約第4條），而該等約定內容不僅未見有任何條款之成就或未成就，即欲使全部契約向後失其效力之文字、語意內容存在。甚至，系爭甲契約之締約雙方果有將該約第3條列為解除條件之意思表示合致，衡情亦無在同契約第4條同意由方正之在簽約後，立即提供所有權移轉證明文件以辦理建物所有權登記之可能，蓋如此豈非徒增土地整治未能順利完成，後續雙方其他契約條款履行或返還之困難。

⑶、因此，本院綜合系爭甲、乙、丙契約簽定時之背景事實、契約文義、交易目的、整體約定內容，暨前載無論係土地整

治，或土地、建物之買賣，顯均屬雙方締約之重要之點，無孰輕孰重差別等一切情形後，認系爭甲契約第3條有關履約整治時程之約定，應僅係在系爭土地如未能解除列管，即無從轉讓所有權予買方之客觀情形存在時，雙方後續將其他契約債務履行之時程（買賣價金之交付、土地解除管制後之移轉登記），繫於不確定事實到來（是否完成土地整治）之履行期限，而無從審認敦偉公司倘未能在簽約日起3年內完成土地整治，雙方即具有使該約效力當然向後消滅之解除條件真意。上訴人此部分主張，明顯與整體締約歷程、背景事實、契約約定文義不符，自無足取。

㈡、系爭甲契約已因上訴人寄發存證信函催告而合法解除：

⑴、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第1項、第254條分別定有明文。

⑵、查方正之與敦偉公司簽定系爭甲契約，其中第3條有關履約整治時程之約定，即：敦偉公司應負責辦理系爭土地調查計畫送審、整治計畫送審及整治執行以解除列管，並應負責自本合約書簽約日起3年內完成整治，但因政府機關審查或意見等致延誤得予展延等語，應堪認乃履行期限，有如前述。而雙方係102年9月20日簽定系爭甲契約，易言之，敦偉公司除有但書事由外，依約應於105年9月20日前，完整系爭土地之整治事宜，然而，敦偉公司自102年9月20日簽定系爭甲、乙、丙契約之日起至上訴人於109年7月14日、7月30日寄發存證信函時，仍未完成系爭土地之整治工作，為兩造所不爭執。因此，系爭甲契約有關土地整治之施作工程，既有約定履約之確定期限，敦偉公司卻遲至契約簽定近7年後之109年7月間仍未依限完成，且方正之於103年8月10日死亡，系爭甲契約之權利義務均由上訴人繼承，則上訴人於109年7月14日寄發高雄地方法院郵局存證號碼002901號存證信函（即不爭執事項㈤之存證信函）予契約之他造即敦偉公司，並表

述：方正之與敦偉公司簽立系爭甲契約，並約定應於簽約日起3年內完成系爭土地整治以解除列管，但敦偉公司迄今仍未解除列管，請敦偉公司於文到7日內提出完成整治系爭土地列管之文件證明，否則為確保權益，將依法解除系爭甲合約等詞（見原審卷第41至44頁），當生民法第254條合法催告履行之效力；復該等存證信函既經敦偉公司於109年7月16日收受，卻至109年7月30日猶未履行完成，故上訴人於109年7月30日寄發高雄地方法院郵局存證號碼003767號存證信函（即不爭執事項㈥之存證信函）予敦偉公司，並表明：前於109年7月14日依民法第254條規定，限期催告敦偉公司提出完成整治系爭土地解除列管之文件證明，然敦偉公司迄今仍置若罔聞，爰函向敦偉公司解除系爭甲契約等語（見原審卷第47至49頁），自當使系爭甲契約生合法解除之效力。

⑶、被上訴人雖稱：敦偉公司自102年簽約後，即陸續提出高達5份計畫書、14份書面資料積極進行，花費逾700萬元，後續卻因上訴人聽信其他廠商意見，拒不配合敦偉公司，更有故意隱匿主管機關高雄市政府環保局於106年9月26日發函命補正之函文，才導致整治計畫無法順利完成，故系爭土地整治作業未能依約完成，不可歸責於敦偉公司，上訴人於109年7月寄發存證信函主張解除系爭甲契約，無理由云云。然而，引兩造不爭執之「系爭土地土壤汙染整治事件時序表」（見原審卷第332至337頁），可知敦偉公司於102年9月20日簽定系爭甲契約後，雖有提出土壤污染調查及評估計畫、土壤汙染調查及評估結果、土地汙染整治計畫書等作為，但整體履約歷程僅持續至106年9月9日，即敦偉公司以上訴人名義發函高雄市政府環保局（下稱最後一次作為，內容詳見原審卷第337頁之編號81），後續即未再有其他履約整治系爭土地之情形出現；又被上訴人所稱係上訴人聽信其他廠商意見，拒不配合敦偉公司一節，並未提出具體事證足以佐實，且其認上訴人有故意隱匿主管機關高雄市政府環保局於106年9月26日發函命補正函文，才導致整治計畫無法順利完成一語，

細觀該份函文內容（即兩造不爭執事項㈦之函文），亦可知高雄市政府環保局係因敦偉公司於106年9月9日以上訴人名義寄送之函文（即最後一次作為），有漏未檢送附件，更經高雄市政府環保局承辦人員以電話聯絡代理人「李侑宸」均未獲置理，方決定發函退回整治計畫案，並要求應於10日重新提送等情甚明，則敦偉公司既自承當初辦理系爭土地之整治，由「李侑宸」負責等語在卷（見本院卷一第147頁），而核與高雄市政府環保局前述函文內容相符，無論高雄市政府環保局有無將敦偉公司所爭執之106年9月26日命補正函文直接寄送，敦偉公司顯均無從以其未能得知（或稱係上訴人故意隱匿），即認整治計畫無法順利完成，乃不可歸責於敦偉公司。蓋敦偉公司身為系爭土地整治計畫之負責人，高雄市政府環保局之聯繫窗口「李宥宸」亦確實係敦偉公司負責施作之代理人，自有積極、主動追查案件進度之義務存在。況且，敦偉公司就系爭土地整治之最後一次作為，係106年9月9日，以之計算至109年7月14日由上訴人寄發催告敦偉公司履約之存證信函之日止，敦偉公司顯有2年10月之期間，對契約義務置之不管，縱使所辯上訴人有隱匿公文等情形為真，顯仍無從卸免敦偉公司身為系爭甲契約之土地整治計畫之負責人，卻未採取履約作為（如積極追蹤、查證，乃至與主管機關公文往返等）之可歸責情節，故敦偉公司無視於此，猶抗辯係上訴人拒絕配合、故意隱匿，自身非可歸責，實無足採。

⑷、此外，被上訴人雖補充敦偉公司於106年9月9日採取最後一次作為後，仍有追蹤、前往高雄市政府環保局洽詢承辦人、聯繫上訴人、協同上訴人會晤承辦官員等情況，且係上訴人惡意阻撓、拒絕用印才未能持續送案云云（見本院卷二第278至281頁），然上訴人就此已明確否認，被上訴人則未提出具體事證予以佐實，僅空詞主張，本無從為其有利之認定；遑論，倘係上訴人惡意阻撓、拒絕用印，或有其他敦偉公司實際已採取作為之情形存在，在現今科技技術發達，留存證

據方式眾多，且土地整治計畫之提出、實行，須仰賴主管機關調查、審認、同意或公文往返等情形下，業難想見敦偉公司會毫無任何客觀履約跡證可資提出。另被上訴人固稱：整治期限雖係自契約簽定之日起3年完成，但亦有約定「因政府機關審查或意見等致生延誤得予展延」，故106年9月以前之期間，均屬審查、意見期間，應予扣除，不得列入3年之期計算，上訴人寄發存證信函時，敦偉公司仍未違反工作期限之約定云云（見本院卷二第281至282頁），但敦偉公司自最後一次作為之106年9月9日計算至上訴人於109年7月14日寄發不爭執事項㈤之催告信函，期間已歷經2年又10月，有如前述；又敦偉公司與方正之在102年9月20日簽訂系爭甲契約後，歷經3個月，才於103年1月15日才提出第一份計畫，致有由政府主管機關審查或提出意見之必要，亦有「系爭土地土壤汙染整治事件時序表」可參（見原審卷第332頁之編號26至30），故僅前後二者相加，不列入其他應計算之履約時間，即顯逾3年甚明，敦偉公司無視於此，仍辯解其自身未逾越契約期限，同無足採。

⑸、從而，系爭甲契約確實因敦偉公司未依限完成土地整治工作，並由上訴人寄發存證信函催告而合法解除，堪以認定；被上訴人之前詞辯解，尚無足為其有利判斷。

㈢、系爭甲契約已合法解除，上訴人主張得類推適用民法第183條規定，先位聲明第1項請求奕兆瑞欣公司返還系爭建物之所有權，應有理由：

⑴、按數個契約相互結合而均不失其個性者，是為契約聯立，其結合情狀有單純外觀之結合，即數個獨立契約僅因締結契約之行為而為結合（例如訂立一個書面），相互間不具依存關係；亦有在效力上或成立上相互具有一定依存關係之結合。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準（最高法院111年度台上字第2851號、114年度台上字第476號判決意旨參照）。又

如經認定數個獨立契約基於共同交易目的而相互結合，各契約間具有依存而不可分離之關係，即各契約間具有聯立關係者，此際，該數個獨立互相結合之契約，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反其一，即無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力（最高法院110年度台上字第2765號判決意旨參照）。

⑵、查系爭甲契約已由上訴人催告後合法解除，經本院認定如前，又敦偉公司與方正之於102年9月20日雖一併簽定系爭甲、乙、丙契約，且上訴人寄發存證信函解除者，綜觀其內容，均僅提及系爭甲契約，而不包含系爭乙、丙契約（見原審卷第41至49頁）。惟系爭甲、乙、丙契約係同日一併簽定，且簽立背景事實乃系爭土地於99年間，因世發電池公司之經營使用產生土壤汙染，並經環保署於公告為土壤汙染整治場址，更經註記為禁止處分，迭如前述，故方正之雖有將系爭土地、建物出售之意願，但倘未解除系爭土地之列管並塗銷禁止處分註記，客觀上顯無從移轉所有權予買方。換言之，系爭土地是否解除列管與買賣，彼此間本具有高度依存且不可分離之關係。又本院於爭點㈠之判斷時，已敘明：「系爭土地之整治，或土地、建物買賣均屬雙方締約之重要之點，無孰輕孰重之差別，始有各自藉系爭乙、丙契約條款完整敘明之必要（見本判決理由第12至13頁）」，更釐清：「方正之、敦偉公司倘欲完成土地整治、土地建物之交易，本僅須透過系爭乙、丙契約，即可完全達成彼此之契約目的（見本判決理由第12至13頁）」。從而，依照該等系爭土地出售與整治列管具有密切依存不可分離之關係，且二者重要性無分軒輊，暨方正之、敦偉公司本僅須簽定系爭乙、丙契約，即可完全達成彼此交易目的，卻又簽定將二者混合為一之系爭甲契約等情觀之，當堪認系爭甲、乙、丙契約自始即係基於共同交易目的而相互結合之聯立契約。況且，被上訴人一再聲稱敦偉公司會簽定契約主要目的係要購買廠房及土

地，亦自承於簽約前，即知悉系爭土地遭受列管並限制處分（見本院卷三第42至43頁），則倘該三份契約非屬聯立契約，豈非謂敦偉公司在尋覓廠房及土地以供使用時，縱使土地未能解除列管，其仍有意願單獨購買遭受汙染、未經解除列管，更不能為移轉處分之土地？此實有違一般國民之通常生活經驗定則。故系爭甲、乙、丙契約應具有相互依存之聯立關係，性質上應共同存續或消滅，且依上開認定及說明，系爭甲契約既已由上訴人合法解除，系爭乙、丙契約應同生解除之效力，均堪審認。

⑶、承前，系爭甲契約解除後，會使系爭乙、丙契約同生解除契約之效力；又依民法第259條規定，敦偉公司於該等契約簽定後，自方正之所受領之給付物，本應返還方正之繼承人即上訴人，且如未返還，因敦偉公司受領給付物已喪失繼續合法占有之權源，上訴人亦可依民法第179條規定請求返還，同無疑義。而方正之於系爭甲契約簽定後，有提供系爭土地、建物所有權移轉相關文件及用印資料予敦偉公司，後續由敦偉公司之指定人即奕兆瑞欣公司持之辦理系爭建物所有權移轉登記至該公司名下迄今，為兩造所不爭執，僅就奕兆瑞欣公司並非系爭甲、乙、丙契約之當事人，可否依不當得利法律關係請求返還各執一詞，本院審酌：

①、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民法第179條定有明文。又按不當得利之受領人，以其所受者，無償讓與他人，而受領人因此免負返還義務者，第三人於其所免返還義務之限度內，負返還責任，民法第183條定有明文。而民法第183條立法意旨，係：「本於不當得利之請求權，以原則論，僅有對人之效力，祇能對於受領人主張之。故不當得利之受領人，以其所受利益之全部或一部，讓與第三人，而不索報償時，受領人得免返還義務之全部或一部，第三人亦無返還之責。然似此辦理，不足以保護債權人，故本法以第三人為無直接法律上原因而由債務人受利益之人，仍

使其負返還之責，以保護債權人之利益」，且不當得利法制之建構，無非以調整當事人間之利益取得為目的，亦即處理財產變動，於違反公平或公義，或抵觸正法，或欠缺權利或債權時之情形，如何命受益人返還該利益之制度；復就具體案件審認是否合於不當得利要件時，雖可區別為基於給付之不當得利，與其他事由（或稱非給付類型）不當得利，但上開法建置目的，並無不同，是於具體個案，就受益人權益之取得評價結果，如依一般人通念，認與上開法價值評價有違，而有予以調整之必要時，應認受益人取得或保有該權利，仍屬不當得利。故於涉及三人間給付關係（即指示人、被指示人及領取人）時，例如被指示人依指示人之指示，對領取人為給與行為，雖最高法院判決見解曾認為在此情形下，領取人和被指示人間並無給付關係，所以領取人與被指示人間無從成立不當得利法律關係，但參考上述民法第183條規定立法精神及不當得利法制之建構，於涉及三人間給付關係，若指示人無從返還其利益與被指示人，但指示人與領取人（第三人）間之法律關係為無償行為，且由財產的損益變動觀之，領取人（第三人）是直接自被指示人處取得利益，雖領取人（第三人）與被指示人間無給付關係，仍應認被指示人可依不當得利之規定，直接向領取人（第三人）請求返還不當利益，較符合公平。

②、查奕兆瑞欣公司非系爭甲、乙、丙契約之立約當事人，其可受系爭建物所有權移轉登記，源於系爭甲契約第4條約定：本合約書自雙方簽章即時生效，方正之立即提供系爭土地建物移轉所需文件及用印供敦偉公司移轉，俾辦理產權移轉登記予敦偉公司或敦偉公司指定人（即本件之奕兆瑞欣公司）等語所生之指示給付關係，為被上訴人所不否認(見本院卷二第140至141頁；本院卷三第43頁)。是以，奕兆瑞欣公司就系爭建物之移轉登記，既非基於其自身與建物所有人方正之間直接債權債務關係而來，僅為指示給付關係，即由被指示人方正之依照其與指示人敦偉公司間之約定，將系爭建物

所有權移轉予領取人奕兆瑞欣公司，則該等縮短給付之簡化移轉登記過程，在系爭甲、乙、丙契約解除後，並使上訴人可依民法第259條、第179條規定，請求敦偉公司返還受領之給付物情況產生時，倘敦偉公司與奕兆瑞欣公司間屬無償關係，核其情節，應與民法第183條規定之原來不當得利受領人（敦偉公司）將所受利益，無償讓與第三人（奕兆瑞欣公司）而免返還義務時，應使該無直接法律上原因受利益之人（奕兆瑞欣公司）負返還之責，藉以保護債權人（即方正之，現為上訴人繼承）之利益等情況相符。

③、至敦偉公司雖稱其與奕兆瑞欣公司間具有「合作投資契約書」約定（具體內容如附表二，上載簽約日期為102年11月8日，下稱系爭合作契約），才指示方正之將系爭建物所有權移轉登記予奕兆瑞欣公司，奕兆瑞欣公司更為系爭土地整治案件總經費800萬元之實際出資人，非無償受登記為系爭建物所有權人云云（見本院卷一第543至544頁），並提出該份契約書為憑（見本院卷一第605頁）。但系爭土地整治事宜，從原審111年5月11日起訴起，敦偉公司主張、陳述內容均係其耗資甚多進行系爭土地整治工作（如原審卷第198頁、第329頁），隻字未提其與奕兆瑞欣公司間存有任何合作關係，嗣系爭建物何以由敦偉公司指定移轉予奕兆瑞欣公司，二者有何法律關係，經原審承辦法官詢問後，被上訴人僅稱：再確認陳報（見原審卷第414頁），其後於112年4月26日始初次透過書狀稱：奕兆瑞欣公司係出資協力敦偉公司整治土地作業之廠商，有合作關係等詞（見原審卷第436頁），但仍未提出系爭合作契約；又敦偉公司將系爭建物指定移轉予奕兆瑞欣公司緣由為何，誠屬兩造攻防重要之點，原審判決後，本院於112年9月21日之準備程序再次確認該情，被上訴人僅空泛稱：有合作關係，處理整治工作，應該算是有對價，非無償，再提出相關資料云云（見本院卷一第146至147頁），然後續亦未見有相關資料陳報，故本院於113年3月7日之準備程序，再度要求被上訴人應具體說明系爭

建物移轉所有權予奕兆瑞欣公司之法律關係，被上訴人斯時亦僅稱：庭後討論後以書狀表示意見等語（見本院卷一第535頁），嗣一再延誤至113年5月2日始出具書狀（即起訴2年以後）首次敘明有系爭合作契約之簽立暨法律關係等詞（見本院卷一第543頁），則依該等攻防方法內容之呈現、提出歷程，暨參酌系爭合作契約之內容乃約明：系爭土地之整治經費800萬元，係由奕兆瑞欣公司全額出資承擔一語對照（見本院卷一第605頁），倘被上訴人間系爭合作契約早已存在，並屬真實，實難想見就該等經費高昂，顯然不容輕易忽略之系爭合作契約，有何遲遲未能提出之情形存在。況且，系爭合作契約第5點內容為：系爭土地、建物買賣完成後，雙方同意將系爭土地、建物再出售，各自分潤50%之獲利等詞（見本院卷一第605頁），但被上訴人於抗辯系爭甲、乙、丙契約是否為聯立契約此爭點時，卻又稱：系爭土地之購買緣由，乃敦偉公司為尋購工業用廠地、廠房供事業發展，欲購買系爭土地云云（見本院卷二第133至134頁），亦可見所述與系爭合作契約內容登載相互矛盾之情況。此外，系爭合作契約既記載整治經費800萬元，均由奕兆瑞欣公司全額負責，引公司間正常契約履行及會計作帳所須，該等經費縱非立即交付，亦無長期拖延之理，但進一步觀察奕兆瑞欣公司所述其交付800萬元與敦偉公司之內容，竟係102年11月8日簽約之2年後，才於104年11月26日向銀行貸款3,300萬元，並於104年11月27日至105年1月18日，多次提領現金達800萬元直接交付，不僅無任何一筆款項為匯款，更無法確認、證明受領人為何（見本院卷一第620至621頁、第633至634頁）。凡此，顯足見被上訴人辯解其等間存在系爭合作契約，有諸多與常情相悖之處，致不可採；復循此以析，被上訴人舉證所稱之系爭合作契約關係既無從審認為真實，其等亦未證明有何其他具相當對價之法律關係存在，則上訴人主張奕兆瑞欣公司由受指示人方正之處，直接受移轉登記為系爭建物之所有權人，應屬無償取得，當堪信實。

④、綜上各節，系爭建物於系爭甲、乙、丙合法解除後，既仍登記以奕兆瑞欣公司為所有權人，導致上訴人無從對契約相對人敦偉公司請求返還該建物所有權，而奕兆瑞欣公司應堪認定係無償取得系爭建物所有權，故本院參酌民法第183條規定精神，認上訴人請求類推該條規定，向系爭甲契約解除後之第三人即奕兆瑞欣公司，依不當得利法律關係，訴請返還登記為系爭建物所有權人之利益，即請求奕兆瑞欣公司應將系爭建物所有權移轉登記予上訴人，應為有據。又本院前開認定結果，既參酌民法第183條規定旨趣，認有調整兩造財產變動利益之必要，被上訴人於本院審理期間援引諸多最高法院認定指示交付關係，受指示人不得直接向領取人主張不當得利之法律見解，自無額外辯駁必要，附此敘明。

㈣、本院依不當得利法律關係，認定上訴人先位聲明第1項請求奕兆瑞欣公司應將系爭建物所有權移轉登記予上訴人，屬有理由，則本件爭點㈣，即上訴人備位聲明第1項請求奕兆瑞欣公司應將系爭建物移轉登記予敦偉公司，並由敦偉公司移轉予上訴人，自無額外判斷之必要。

㈤、系爭甲契約已依法解除，奕兆瑞欣公司迄仍占有系爭建物，屬無法律上原因而受利益，上訴人依民法第179條規定，可請求其給付從107年3月31日至112年2月28日即請求之日回溯5年之相當於租金不當得利共84,350元，及自112年4月30日起至系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付相當於租金之不當得利即每月1,406元：

⑴、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，且無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益應為社會通常之觀念。另解除契約，係指契約當事人之一方，行使解除權而使契約自始歸於消滅者而言。

債之契約既溯及的消滅，則因契約之履行而受益之一方，即欠缺法律上之原因，形成不當得利，故因履行契約而為給付之一方，固得依民法第259條之規定，行使回復原狀請求權，亦得行使不當得利返還請求權（最高法院82年度上字第1292號、91年度台上字第1552號）。

⑵、查系爭甲契約已依法解除，奕兆瑞欣公司並應返還系爭建物予上訴人，均如前述，而奕兆瑞欣公司確實為系爭建物之占有使用人，更係在102年簽定系爭甲契約時，即交付使用迄今，據其自承在卷（見本院卷二第113頁），而使用系爭建物，必當包含同時使用建物所坐落之土地，應無疑義，復奕兆瑞欣公司經本院詢問如系爭甲、乙、丙契約經解除後，有無其他透過系爭建物使用土地之合法權利時，雖稱：奕兆瑞欣公司取得建物所有權時，也同時取得該建物土地的使用權，權利來源是基於敦偉公司的合作契約而來等語（見本院卷三第44頁），但被上訴人間之系爭合作契約難認實在，已如前述，故奕兆瑞欣公司藉由系爭建物占有使用，同時使用系爭建物所坐落之系爭土地，在系爭甲、乙、丙契約均合法解除後，應堪認無任何正當使用之依據權源存在。又依上開說明，契約之解除，會使契約自始、溯及歸於消滅，並使契約履行而受益之一方（即奕兆瑞欣公司），受益因此欠缺法律上之原因，形成不當得利，則上訴人以系爭土地所有權人之地位，請求奕兆瑞欣公司就系爭建物所占用之系爭土地，應給付從107年3月31日至112年2月28日，即請求之日回溯5年之相當於租金不當得利，及自112年4月30日起至系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付相當於租金之不當得利，引上揭說明，自均屬有憑。

⑶、至系爭建物依使用照片觀察，固可見有殘破、部分滅失等情事（見本院卷一第451至459頁；本院卷二第215頁），但該建物乃已辦理保存登記之建物，於所有權未為消滅登記前，本仍因登記而具有使用上之經濟價值，且依被上訴人所自承：系爭建物本來沒有使用，後來有為公司登記，也有把設

備搬進去等詞（見本院卷二第112頁），亦可知系爭建物有實際使用之情況，再參酌系爭建物目前除為被上訴人之公司設立登記地址外，尚係訴外人「佐榮科技股份有限公司」、「億萬達科技股份有限公司」之設立登記址所在，有經濟部商工登記公示資料查詢結果足稽（見本院卷三第49頁）。綜此，顯足認系爭建物之登記、占用，對於奕兆瑞欣公司仍具有相當經濟價值。而使用建物將同時使用該建物坐落之土地，應無疑問，此部分在系爭建物仍持續提供經濟價值之情況下，奕兆瑞欣公司將因系爭建物之登記、占用，而同時獲有占有土地之相當利益，堪以認定，併此敘明。

⑷、爰審酌系爭土地使用分區、使用地類別為特定農業區、丁種建築用地，有土地登記公務用謄本可查（見原審卷第97頁），復考量系爭建物到最近便利商店步行7分鐘，該路段上尚非住商林立之路段，附近並無大眾運輸系統，開車距離最近加油站約2分鐘，至大舍南路（台17線）約300多公尺，為兩造所不爭執，再斟酌被告利用系爭土地之經濟價值、占用之所受利益、鄰近區域地圖、建物使用照片（見本院卷一第451至459頁；本院卷二第215頁），暨系爭建物乃辦理保存登記之建物，占有使用系爭土地之面積為301.25平方公尺等一切情狀，認上訴人就奕兆瑞欣公司使用系爭建物可請求占用土地所受相當於租金之不當得利，應以建物登記使用面積範圍乘以系爭土地之申報地價之年息5%計算為宜；上訴人主張應以年息10%計算，尚難憑採（上訴人主張之計算式見本院卷一第43至44頁；本院卷二第112頁）。又系爭土地之申報地價自105年至112年均為每平方公尺1,120元，有查詢資料可憑（見原審卷第387頁），則依奕兆瑞欣公司占用面積301.25平方公尺、申報地價、年息5%予以計算，上訴人於其請求之5年期間，即107年3月31日至112年2月28日，每年得請求相當於租金之不當得利應為16,870元（計算式：301.25㎡×1,120元×5%＝16,870元），5年共84,350元；復上訴人自112年4月30日起至奕兆瑞欣公司返還系爭建物所有

權移轉登記予上訴人之日止，按月可給付相當於租金之不當得利為1,406元（計算式：每年16,870元÷12個月＝1,406元）。因此，上訴人先位聲明第2項請求奕兆瑞欣公司應給付84,350元，及自收受書狀繕本送達翌日即112年3月15日起（見原審卷第383頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年4月30日起至系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付相當於租金之不當得利即每月1,406元，屬有理由；逾此範圍，則無理由（註：上訴人先、備位聲明第2項各列載請求之內容，屬相同請求，僅係因先、備位聲明第1項請求返還建物登記之權利不同，才分別臚列，經本院確認無誤，見本院卷三第41頁，自無重複判斷之必要，併予指明）。

七、綜上所述，上訴人先位聲明第1項請求奕兆瑞欣公司應將系爭建物所有權移轉登記予上訴人，第2項請求奕兆瑞欣公司應給付84,350元，及自收受書狀繕本送達翌日即112年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年4月30日起至系爭建物所有權移轉登記予上訴人之日止，按月給付相當於租金之不當得利即每月1,406元，為有理由，應予准許；逾此範圍，則無理由。原審就前開有理由部分為上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，且為免備位之訴之裁判併存，爰由本院將原審判決全部廢棄，並改判如主文第2至4項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，且上訴人先位請求既有理由，其備位請求部分本院自無庸為審酌，均予敘明。

九、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

民事第三庭　審判長法　官　吳保任

法　官　許慧如

法　官　楊博欽

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　葉憶棻

附表一：系爭甲、乙、丙契約之約定內容	
契約名稱	約定內容
土壤污染整治暨土地及建物買賣合約書（系爭甲契約）	立合約書人： 方正之（以下簡稱甲方） 敦偉科技股份有限公司（以下簡稱乙方） 雙方合意對於土壤污染整治暨土地及建物買賣事議定條件如下： 一、甲方同意所有座落高雄市○○區○○○段00000地號案經環保署列管「土壤污染整治場址」之土地委由乙方全權負責調查、計畫送審、整治計畫送審及整治執行以解除列管。 二、甲方願將上述土地即座落高雄市○○區○○○段00000地號及地上建物茄苳坑段61建號門牌梓官區展寶路171號廠房等全部出售予乙方，雙方同意出售總價額扣除應支付上述委付污染整治解除列管等工程技術經費新台幣捌佰萬元正之第一期款後全部總餘額議定為新台幣玖佰伍拾萬元正。按一般買賣土地增值稅另由甲方負擔，契稅另由乙方負擔。 三、乙方應負責辦理上述土地調查計畫送審、整治計畫送審及整治執行以解除列管，並應負責自本合約書簽約日起三年內完成整治，但因政府機關審查或意見等致發生延誤得予展延。 四、本合約書自雙方簽章即時生效。甲方立即提供上述土地建物移轉所需文件及用印供乙方移轉，俾辦理產權移轉登記予乙方或乙方指定人；乙方並立即著手土壤污染調查、相關計畫書擬定送審及土壤污染整治執行等。甲方同意未限制建物先行移轉，限制登記土地則俟等待完成解除管制後再辦理移轉登記事宜。

	五、乙方於污染整治完成並事先洽妥銀行貸款估價，待解除土地限制登記，乙方應於土地產權移轉登記送件前先給付甲方第二期款新台幣伍拾萬元正。乙方於完成辦理銀行貸款核撥次日應付清第三期款即全部尾款新台幣玖佰萬元正。 六、本合約之效力及於甲方本件土地、建物之繼承人。 七、甲方若中途解約或於整治完成後違約不配合移轉登記應按上述整治經費總額新台幣捌佰萬元加倍賠付乙方。 以上條件經雙方同意議定，絕無反悔，恐口無憑，特立此合約書，本合約書自簽章日起立即生效，雙方各執一份為據。
不動產買賣契約書（系爭乙契約）	【因條款較多，僅節錄買賣標的物及價金約定之第一、二條及契約最後記載之不動產標示約款】 出賣人方正之（以下簡稱甲方），承買人敦偉科技股份有限公司（以下簡稱乙方），雙方合意對於買賣事宜議定條件如左： 第一條： 甲方所有末尾記載不動產全部出賣與乙方，甲方並保證所賣給乙方末尾記載不動產確係自有，同時所出售之不動產地號、面積、建號，及一切均與地政機關所出具權狀證明文件相符無訛，如有虛偽不實，一切責任由甲方負責。 第二條： 買賣總價扣除委付本件土地土壤污染整治解除列管經費新台幣捌佰萬元正之第一期款後全部總餘額議定為新台幣玖佰伍拾萬元正。於本契約成立同時依照雙方簽定之土壤污染整治暨土地及建物買賣合約書，乙方於污染整治完成並事先洽妥銀行貸款估價，待解除土地限制登記，乙方應於土地產權移轉登記送件前先給付甲方第二期款新台幣伍拾萬元正。乙方於完成辦理銀行貸款核撥次日應付清第三期款即全部尾款新台幣玖佰萬元正。 不動產標示 （一）土地： 座落高雄市○○區○○○段00000地號，地目建，使用分區特定農業區，使用地類別丁種建築用地，面積1060平

	方公尺，所有權全部。 （二）建物： 高雄市○○區○○○段00○號，工業用鐵架磚造瓦頂廠房及辦公廳，所有權全部，門牌高雄市○○區○○路000號。
世發電池整治場址土壤污染整治合約書（系爭丙契約）	茲由土地所有權人方正之（以下簡稱甲方）與敦偉科技股份有限公司（以下簡稱乙方），雙方合意對於土壤污染整治事項議定條件如下： 一、工程名稱：世發電池整治場址座落高雄市○○區○○○段00000地號土壤污染整治。 二、工程地點：高雄市○○區○○路000號。 三、甲方同意所有座落高雄市○○區○○○段00000地號土地「案經環保署列管土壤污染整治場址」之土壤污染整治事項委由乙方全權負責調查、評估計畫送審、整治計畫送審及整治執行以解除列管。甲方應完全配合本案一切作業提供所需文件及用印。 四、乙方應負責辦理上述土地調查、評估計畫送審、整治計畫送審及整治執行以解除列管。 五、合約總價：新台幣捌佰萬元整，含營業稅5%在內。 六、付款辦法：於整治完成解除列管即現金一次給付清。 七、工作期限：自簽約日起三年內完成，但因政府機關審查或意見等致生延誤日期得予扣除展延。 八、合約解除：甲乙雙方有下列情形之一者，雙方得解除本契約： 1. 乙方不能依照規定日期完工。 2. 乙方開始執行本案後，無故拖延造成進度落後太多。 3. 甲方違反合約情事，致本案無法進行。 九、本合約書自雙方簽章即時生效。 十、以上條件經雙方同意議定，絕無反悔，恐口無憑，特立此合約書，本合約書自雙方簽章日起立即生效，雙方各執一份為據。

附表二：被上訴人出具之合作投資契約書	
契約名稱	約定內容

合作投資契約書（即系爭合作契約）	茲由敦偉科技股份有限公司（以下簡稱甲方）與奕兆瑞欣實業股份有限公司（以下簡稱乙方）雙方合意對於甲方與「方正之」所有權人完成簽約買賣不動產（座落高雄市○○區○○○段00000地號土地及61建號建物等全部總價新台幣壹仟柒佰伍拾萬元正）案合作投資，合作事宜議定條件如下： 一、不動產買賣案第一期款新台幣捌佰萬元正全部由乙方完全出資負擔，供支付甲方與土地所有權人「方正之」簽約土地土壤污染整治工程所需支付費用，包括研擬計畫書及行政業務應聘僱人員之人事費用、聘技師簽證費、相關車旅費、計畫書印製費及管理費用等，如有不足則由甲方方出資負擔。 二、不動產買賣案第二期款新台幣伍拾萬元正由甲方出資負擔。 三、不動產買賣案建物應即移轉登記予乙方。 四、不動產買賣案於地政機關可辦理土地移轉登記時，乙方應配合建物同時移轉，以辦理銀行抵押貸款給付尾款新台幣玖佰萬元正。 五、不動產買賣案尾款付清完成，產權清楚後，雙方同意將本案不動產再出售，出售總價扣除新台幣壹仟柒佰伍拾萬元成本、稅金、代書費及房仲相關費用後，結餘分配。雙方同意結餘分配由甲方及乙方各取得50%獲利，如有稅賦各自負擔一半。 六、本合作投資契約經雙方簽約用印後立即生效，雙方應完全遵守履行。以上條件係雙方同意議定，各無反悔，恐空口無憑，特立本契約書兩份雙方各執壹份為據。