

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度岡簡字第225號

原告 方微行

訴訟代理人 陳煜昇律師

被告 敦偉科技股份有限公司

法定代理人 李函霏

被告 奕兆瑞欣實業股份有限公司

法定代理人 李侑宸

共同

訴訟代理人 楊靖儀律師

吳佩珊律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國112年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣原告父親方正之名下有坐落高雄市○○區○○段00地號土地(重測前為高雄市○○區○○段000○0地號，下稱系爭土地)、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)。嗣方正之於民國102年間，經友人介紹認識訴外人劉恩蓉及李侑宸，因其等認系爭土地有開發價值，遂遊說方正之與被告敦偉科技股份有限公司(下稱敦偉公司)簽立土壤汙染整治暨土地及建物買賣合約(下稱系爭合約)，約定由敦偉公司負責系爭土地土壤整治企劃、送審、執行，除政府審查或意見等致生延誤可予延展情形

01 外，敦偉公司應於3年內完成整治，並約定方正之應偕同
02 提供系爭土地、建物移轉登記之文件、用印，以利移轉所
03 有權予敦偉公司或其指定之人。方正之提供相關文件及用
04 印資料後，即由被告奕兆瑞欣實業股份有限公司(下稱奕
05 兆瑞欣公司)持以辦理系爭建物所有權移轉登記。然於106
06 年間，主管機關即高雄市政府環保局已退回整治計畫並要
07 求10日內補正，並未見敦偉公司有何採取相應作為，是敦
08 偉公司仍未依約完成土地整治，顯可歸責於敦偉公司。方
09 正之死亡後，由原告單獨繼承系爭合約之法律關係，原告
10 乃於109年7月間委請律師發函催告提供土地解除列管之證
11 明文件，並為解除系爭合約之意思表示。

12 (二) 而系爭合約第3條所定敦偉公司應於3年內完成系爭土地整
13 治、解除列管為系爭合約之解除條件，倘解除管制非敦偉
14 公司所為，則系爭合約應失其效力，而奕兆瑞欣公司與方
15 正之間就系爭建物並無買賣關係存在，僅係因系爭合約，
16 由方正之交付權狀、身分證件、印鑑證明予敦偉公司，系
17 爭建物即以買賣為原因移轉所有權予奕兆瑞欣公司，今原
18 告與敦偉公司間之系爭合約既已依法解除或視為失效，原
19 告自得依不當得利之法律關係，請求奕兆瑞欣公司將系爭
20 建物返還原告。

21 (三) 另敦偉公司明知違約將受債務不履行之不利益，卻未將系
22 爭建物返還原告或偕同出名協助登記之奕兆瑞欣公司終止
23 借名登記關係，且移轉系爭建物所有權登記予原告，為保
24 全債權之必要，原告自亦得依民法第242條、第243條、第
25 767條等規定，代敦偉公司向奕兆瑞欣公司為終止借名登
26 記關係之意思表示，並請求奕兆瑞欣公司將系爭建物所有
27 權移轉登記予敦偉公司，敦偉公司於受領給付之同時，更
28 應將系爭建物所有權移轉登記予原告。

29 (四) 再依民法第425條之1規定，土地及其土地上之房屋同屬一
30 人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，推定在
31 房屋得使用期限內，有租賃關係。租金數額當事人不能協

01 議時，得請求法院定之。而系爭土地申報地價為新臺幣
02 (下同)1,120元，以系爭建物面積301.25平方公尺，並以
03 年息10%計算，近5年租金應共為168,700元(計算式：301.
04 25平方公尺×1,120元×10%×5年=168,700元)，每月租金則
05 為2,811元(計算式：301.25平方公尺×1,120元×10%÷12月=
06 2,811元，小數點後無條件捨棄)，原告自得向奕兆瑞欣公
07 司請求。

08 (五) 為此提起本件訴訟，先位聲明：1. 被告奕兆瑞欣公司應將
09 系爭建物所有權移轉登記予原告。2. 被告奕兆瑞欣公司應
10 給付原告168,700元，及自112年3月15日起至清償日止，
11 按年息5%計算之利息。暨自112年4月30日起至將系爭建物
12 所有權移轉登記予原告之日止，按月給付原告2,811元。
13 備位聲明：1. 被告奕兆瑞欣公司應將系爭建物之所有權移
14 轉登記予被告敦偉公司，被告敦偉公司應於受領給付之同
15 時，將系爭建物之所有權移轉登記予原告。2. 被告奕兆瑞
16 欣公司應給付原告168,700元，及自112年3月15日起至清
17 償日止，按年息5%計算之利息。暨自112年4月30日起至將
18 系爭建物所有權移轉登記予原告之日止，按月給付原告2,
19 811元。

20 二、被告則以：

21 (一) 被告2人間並不存有借名登記法律關係，且敦偉公司自102
22 年簽約後，即陸續自102年10月11日起提出重要整治作
23 業，共5份計畫書、14份書面資料，可認敦偉公司有積極
24 向環保局提出整治作業，並於103年1月15日完成土地土壤
25 汙染整治場址土壤汙染調查及評估計畫，於104年11月9日
26 完成世發電池整治場址土壤汙染調查及評估結果計畫，於
27 105年5月15日完成土地土壤汙染調查及評估結果，於105
28 年5月31日完成土地汙染整治計畫書，於106年1月24日完
29 成世發電池工業股份有限公司土壤汙染整治場址之土壤汙
30 染整治計畫(修訂三版)，於106年4月21日完成整治計畫修
31 訂四版，敦偉公司辦理此作業花費已逾700萬元，可證敦

01 偉公司確有為系爭土地土壤汙染整治工作，且評估計畫亦
02 經高雄市政府核定，辦理至106年9月9日間，均持續處理
03 土壤汙染整治工作。原告所提106年高雄市政府環保局函
04 文通知補件，敦偉公司並不知情，直至原告提起本件訴
05 訟，原告始知此情，環保局並未將該函文副知敦偉公司，
06 敦偉公司自不知有此公文。原告嗣後擅自使用敦偉公司之
07 土壤整治資料完成整治並解除土地移轉限制登記，且將土
08 地設定抵押予他人，可認原告已片面違約。另原告109年7
09 月先後寄發之存證信函，要求敦偉公司提出土地解除列管
10 文件，復又表示解除契約，惟被告並無怠於履行契約情
11 事，反而是原告故意隱匿主管機關回覆之公文，原告解除
12 契約應無理由。

13 (二)再依敦偉公司與方正之簽立之系爭合約、不動產買賣契約
14 書，可知整治工程是否成就並非解除條件，亦非買賣契約
15 必要之點，僅為價金給付方式及款項計算方式。且系爭契
16 約約定給付對象為敦偉公司，僅敦偉公司可指定登記予第
17 三人，奕兆瑞欣公司對方正之並無直接給付之請求權，故
18 非利益第三人契約。另原告追加請求租金部分，因買賣合
19 約並無無效或解除事由，且敦偉公司確有整治土地之實，
20 僅因原告違反整治完成後須移轉登記之約定，應屬權利濫
21 用等語，資為抗辯。

22 (三)聲明：原告之訴駁回。

23 三、得心證之理由：

24 (一)系爭合約為結合系爭土地、建物買賣契約與由敦偉公司完
25 成系爭土地土壤汙染整治承攬契約之複數契約，兩者間無
26 依存關係：

- 27 1.按數個契約相互結合而均不失其個性者，是為契約聯立，
28 其結合情狀有二，一為單純外觀之結合，即數個獨立之契
29 約僅因締結契約之行為（如訂立一個書面）而結合，相互
30 間不具依存關係，彼此間不生任何牽連。另一為具有一定
31 依存關係之結合，即依當事人之意思，一個契約之效力或

01 存在依存於另一個契約之效力或存在，亦即個別契約是否
02 有效、成立，雖應就各該契約判斷之，惟設其中一個契約
03 不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其認
04 定。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行
05 為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他
06 具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準，最高法院94
07 年度台上字第1348號、111年度台上字第2851號判決意旨
08 可供參照。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不
09 得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦有明定。

- 10 2. 經查，系爭合約第1條約定：甲方(即方正之)同意所有坐
11 落系爭土地案經環保署列管「土壤汙染整治場址」之土地
12 委由乙方(即敦偉公司)全權負責調查、計畫送審、整治計
13 畫送審及整治執行以解除列管。第2條則約定：甲方願將
14 系爭土地及系爭建物全部出售予乙方，雙方同意出售總價
15 額扣除應支付委付汙染整治解除列管等工程技術經費800
16 萬元之第一期款後全部總餘額議定為950萬元，按一般買
17 賣土地增值稅另由甲方負擔，契稅另由乙方負擔。足見系
18 爭合約內容係由敦偉公司承攬系爭土地土壤汙染整治契約
19 及買賣系爭土地、建物契約結合而成，其中承攬契約部分
20 所涉工作項目、內容、工程技術經費、期限約定於系爭合
21 約第1條、第2條前段、第3條，買賣契約之價金、稅賦負
22 擔、交付期程則約定於系爭合約第2條後段、第4條、第5
23 條，兩者明確可分，可見系爭合約間並無依存關係，而無
24 同其效力之情形。再者，方正之與敦偉公司除簽立系爭合
25 約外，尚另就系爭土地、建物簽立不動產買賣契約書，其
26 中第7條並約定：關於本件不動產之各項稅款(即地價稅、
27 房屋稅)自交付買賣標的物日起由乙方(即敦偉公司)負
28 擔，以前由甲方(即方正之)理清(甲方負責至102年下期
29 止)。可徵方正之與敦偉公司簽立系爭合約當時，真意乃
30 在出售系爭土地、建物予敦偉公司，系爭土地土壤汙染整
31 治僅為方正之為能將系爭土地解除管制，以供移轉登記予

01 敦偉公司或其指定之人，而另行委由敦偉公司承攬之另一
02 契約而已，否則當無另再書立不動產買賣契約書之必要。
03 從而，系爭合約中有關系爭土地、建物買賣契約與整治系
04 爭土地土壤污染承攬契約間，並無依存關係，應可認定。

05 (二) 系爭合約第3條約定並非系爭合約中有關系爭土地、建物
06 買賣契約之解除條件，且原告不得以敦偉公司未完成系爭
07 土地土壤污染整治、解除列管為由，解除系爭合約中有關
08 系爭土地、建物之買賣契約：

09 1. 按民法第99條所稱之「條件」，係當事人以將來客觀上不
10 確定事實之成就與否，限制法律行為效力發生或繼續之附
11 款。故當事人非以將來客觀上不確定事實之成就或不成
12 就，資為左右法律行為效力之發生或消滅（即不具「附條
13 件法律行為」之本質），僅於契約約定一方債務之應否履
14 行，繫諸他方契約相對債務之履行者，即非該條所稱之
15 「條件」，最高法院101年度台上字第1559號判決意旨可
16 供參照。

17 2. 經查，系爭合約第3條、第4條中後段分別約定：「乙方
18 （即敦偉公司）應負責辦理系爭土地調查計畫送審、整治計
19 畫送審及整治執行以解除列管，並應負責自本合約書簽約
20 日起3年內完成整治，但因政府機關審查或意見等致生延
21 誤得予展延。」、「乙方並立即著手土壤污染調查、相關
22 計畫書擬定送審及土壤污染整治執行等。甲方（即方正之）
23 同意未限制建物先行移轉，限制登記土地則俟等待完成解
24 除管制後再辦理移轉登記事宜」等語。可見系爭土地係因
25 污染管制無法為所有權移轉登記，而僅需待系爭土地解除
26 列管後，即可移轉所有權於敦偉公司，核其性質僅為敦偉
27 公司就系爭合約中有關承攬契約之履行，尚非繫諸將來不
28 確定事實成就與否之條件無訛。從而，原告先位聲明主張
29 系爭合約第3條約定為系爭合約之解除條件，且系爭土地
30 已因訴外人義宸工程顧問有限公司、建新環保股份有限公
31 司進行整治而解除列管，已非敦偉公司所為，系爭合約應

失其效力等情，應非有據。

3. 再者，系爭合約中之買賣契約、承攬契約間並無依存關係，已如前述。則縱系爭土地解除列管之工作係因可歸責於敦偉公司之事由而未完成，此僅與敦偉公司就系爭合約中有關承攬契約部分有無債務不履行之責任相關，自不影響系爭買賣契約之效力。原告執此主張已依民法第254條規定催告敦偉公司並解除系爭合約全部(即買賣及承攬契約)，實非有理。至系爭土地未因敦偉公司完成整治、解除列管是否可歸責於敦偉公司，因本院認系爭合約中買賣、承攬契約間並無依存關係，此部分僅涉敦偉公司有無承攬契約之債務不履行責任，與系爭合約中之買賣契約效力無涉，爰不贅予論述。

(三) 原告先位主張依不當得利之法律關係，請求奕兆瑞欣公司將系爭建物所有權移轉登記予原告，為無理由：

1. 原告主張系爭合約已失其效力或經原告解除，並非有據，均經本院認定如前。則奕兆瑞欣公司保有系爭建物所有權，既係本於有效之系爭合約及方正之與敦偉公司簽立之不動產買賣契約書，奕兆瑞欣公司自非無法律上原因，原告先位主張，並非可採。

2. 再按不當得利返還請求權，須以當事人間之財產損益變動，即一方受財產上之利益，致他方受財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件。而一方基於他方之給付受有利益，是否「致」他方受損害，應取決於當事人間是否存有給付目的及給付關係而定。在指示人依補償關係指示被指示人將財產給付領取人之指示給付關係，其給付關係係存在於指示人與被指示人及指示人與領取人間；至於被指示人與領取人間，因領取人係基於其與指示人之對價關係，由指示人指示被指示人向領取人為給付，該二人間僅發生履行關係，而不發生給付關係。此際被指示人係處於給付過程之中間人地位，依指示人之指示，為指示人完成對領取人為給付目的之行為，初無對領取人為給付之目

01 的。因此，指示人指示被指示人將財產給付領取人後，倘
02 其補償關係所由生之契約關係不存在（如不成立、無效、
03 被撤銷或解除），被指示人只能向指示人行使不當得利返
04 還請求權，而不得向非「致」其財產受損害之受領人請
05 求，最高法院109年度台上字第2508號判決意旨可供參
06 考。是原告為履行其與敦偉公司系爭合約之約定，依敦偉
07 公司指示，將系爭建物移轉登記予奕兆瑞欣公司，原告與
08 奕兆瑞欣公司間並無給付關係，則縱原告與敦偉公司間之
09 系爭合約關係不存在，原告亦應僅得向敦偉公司請求返還
10 無法律上原因所受之利益，而不得向奕兆瑞欣公司有所主
11 張。原告先位主張依不當得利之法律關係，請求奕兆瑞欣
12 公司移轉系爭建物所有權予原告，依前開說明，當屬無
13 據。

14 （四）原告備位主張被告間有借名登記關係，依民法第242條、
15 第243條、第767條規定，請求奕兆瑞欣公司應將系爭建物
16 所有權移轉登記予敦偉公司，敦偉公司應於受領給付之同
17 時，將系爭建物之所有權移轉登記予原告，非有理由：

18 1. 當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
19 事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
20 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
21 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令
22 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
23 求。又主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自
24 認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信
25 之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之
26 舉證行為責任，最高法院17年上字第917號、103年度台上
27 字第1637號判決意旨亦可供參考。

28 2. 經查，原告備位主張被告間存有借名登記關係，為被告所
29 否認，且由系爭建物移轉登記資料以觀，系爭建物移轉登
30 記時，奕兆瑞欣公司之法定代理人為李昕瑾，而非原告主
31 張之劉恩蓉，有高雄市政府地政局岡山地政事務所111年5

月18日高市地岡登字第11170506100號函所附102年岡地字第091550號買賣登記申請書在卷可憑(見本院卷第73頁至第93頁)，原告就此復未能舉證證明被告間有何借名登記契約存在，其主張當屬無由。再系爭合約中之買賣契約效力不因敦偉公司未能履行系爭合約中之承攬契約而受影響，迭如前述，則原告依民法第242條、第243條之規定，主張代位敦偉公司向奕兆瑞欣公司為終止借名登記契約之意思表示，同屬無據，併此說明。

(五) 原告先位、備位聲明第2項，依民法第425條之1之規定，請求奕兆瑞欣公司給付租金，並請求本院核定租金，均無理由：

按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第425條之1固有明定。然倘出賣人同時出售土地及其上建物予買受人，而先後辦理所有權移轉登記，於先將建物所有權移轉登記予買受人之情形下，雖生僅將建物所有權讓與他人之外觀，惟保有建物所有權之買受人，係本於有效之買賣契約有權占用坐落土地，僅出賣人尚未依買賣契約債之本旨移轉所有權登記而已，當不能認出賣人於移轉登記土地所有權予買受人前，尚可依民法第425條之1之規定，請求法院核定租金，甚且請求買受人給付租金，若出賣人據此請求買受人給付租金或聲請核定租金，自應認其行使權利有違誠信。經查，本件奕兆瑞欣公司取得系爭建物所有權，既係本於有效存在之系爭合約中有關買賣契約約定，僅原告前因系爭土地汙染管制而無從為移轉所有權登記，揆諸前開說明，原告依民法第

01 425條之1規定，請求奕兆瑞欣公司給付租金，及請求核定
02 租金，均屬無據。

03 四、綜上所述，原告先位聲明第1項依民法第179條規定、備位聲
04 明第1項依民法第242條、第243條、第767條規定，及先、備
05 位聲明第2項依民法第425條之1規定，請求奕兆瑞欣公司移
06 轉登記系爭建物所有權予原告，及請求奕兆瑞欣公司移轉登
07 記系爭建物所有權予敦偉公司，敦偉公司受領時應將系爭建
08 物所有權移轉登記予原告，暨請求奕兆瑞欣公司給付原告16
09 8,700元，與自112年3月15日起至清償日止，按年息5%計算
10 之利息，及自112年4月30日起至移轉登記系爭建物予原告之
11 日止，按月給付2,811元，均屬無據，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與
13 判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 112 年 5 月 4 日
16 岡山簡易庭 法 官 薛博仁

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 112 年 5 月 4 日
22 書 記 官 陳麗如