

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第30號

上訴人 林華泰

訴訟代理人 湯文章律師

被上訴人 陳玉鈴

訴訟代理人 劉芳瑜律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於民國113年6月19日臺灣花蓮地方法院112年度重訴字第58號第一審判決提起上訴，本院於113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回：(一)上訴人後開第二項先位之訴及該部分假執行之聲請，(二)備位之訴及其假執行聲請（除確定部分外），暨訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

上開(一)廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣肆佰肆拾玖萬零參拾捌元，及自民國112年11月23日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔百分之九十九，餘由上訴人負擔。

本判決第二項於上訴人以新臺幣壹佰肆拾玖萬陸仟元供擔保後，得假執行。但被上訴人如以新臺幣肆佰肆拾玖萬零參拾捌元為上訴人供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國109年6月12日簽立「國有土地租賃權利讓渡及（私有之地上物、房屋買賣）契約書」（下稱A契約），約定伊給付新臺幣（下同）450萬元時，被上訴人應將其向國有財產署北區分署（下稱國產署）承租之花蓮縣○○市○○段000○○000○○000○○000地號國有土地（該土地下合稱系爭土地，該租約下稱系爭租約）承租權利讓渡予伊，伊於110年4月20日前已付訖價金，被上訴人僅交付土地但遲未辦理權利讓渡，兩造遂於112年7月1日再簽立契約書

(下稱B契約)約定被上訴人先將系爭租約改為一般耕地租約後再以繼受方式換約至伊名下，惟被上訴人迄仍未能讓渡系爭租約。因系爭租約為三七五耕地租約，依法不得轉讓，故兩造上開讓渡約定屬客觀給付不能而無效，爰依民法第179條或第113條規定，擇一請求被上訴人返還450萬元。縱認上開約定有效，但被上訴人迄未讓渡承租權而為不完全給付，依民法第227條第1項、第226條規定及A契約第7條約定，請求被上訴人賠償450萬元。並聲明：(一)先位部分：被上訴人應給付伊450萬元，及自110年4月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准予宣告假執行。(二)備位部分：被上訴人應給付伊450萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准予宣告假執行（上訴人就請求加倍賠償已付價金450萬元本息敗訴部分未據上訴，已確定，不贅述）。

二、被上訴人則以：A、B契約非客觀給付不能，伊可以主動終止系爭租約後重新申請一般耕地租約變更承租名義人方式將租賃權轉讓上訴人。伊已交付系爭土地及相關申請資料幾已完成契約義務，無可歸責事由存在。又A契約第3條尾款100萬元給付部分，伊已完成向國財署申請興建農舍文件之停止條件，有權受領該款項。另上訴人自109年6月12日至112年10月間占用系爭土地受有45萬6,643元不當得利，應於本件請求扣抵置辯，並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行聲請，上訴人不服提起上訴並聲明：原判決除確定部分外廢棄並改判如上開聲明所示。被上訴人則答辯：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第204至205頁，並為文字之適當修正）：

(一)兩造於109年6月12日簽立A契約書，約定被上訴人將系爭土地與國產署之租賃權利讓渡並交付該土地予上訴人，上訴人支付450萬元之價金予被上訴人。被上訴人已於109年6月12日將系爭土地交付上訴人占有。上訴人分別於109年6月16日

01 交付100萬元、109年9月16日交付100萬元、109年12月16日
02 交付150萬元、110年4月20日交付100萬元予被上訴人。兩造
03 復於112年7月1日簽立B契約，約定被上訴人將系爭租約改為
04 一般耕地租約後，再以繼受方式換約至上訴人名下。

05 (二)被上訴人93年1月1日向國產署承租系爭土地時，屬適用耕地
06 三七五減租條例（下稱減租條例）之耕地租約，約定之租賃
07 期間為93年1月1日至102年12月31日（第1次租賃契約書參本
08 院卷第95頁）、103年1月1日至112年12月31日（第2次租賃
09 契約書參本院卷第87頁，被上訴人102年10月23日申請換
10 約，資料參本院卷第89至93頁、第97頁）、113年1月1日至1
11 22年12月31日（第3次租賃契約書參本院卷第107頁，被上訴
12 人112年10月18日申請換約，資料參本院卷第109至129
13 頁）。

14 (三)被上訴人自109年起迄今向國產署繳納之系爭土地租金金額
15 每年分別為：109年1月至110年12月31日間每月為214元，換
16 算後每年為2,568元。111年1月1日至112年12月31日間每月
17 為268元，換算後每年為3,216元。113年之租金尚未繳納。

18 (四)兩造各自提出之文書資料形式真正不爭執。

19 五、本院之判斷：

20 (一)A、B契約為自始當然全部無效：

21 1. 按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
22 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
23 回自行耕種或另行出租。耕地租約在租佃期限未屆滿前，承
24 租人放棄耕作權時，得終止。減租條例第16條第1至2項、第
25 17條第1項第2款定有明文。耕地租賃權在性質上為不得讓與
26 之債權，如將三七五耕地之租賃權讓與他人，其原訂租約及
27 讓與契約依法應歸無效（最高法院80年度台上字第351號判
28 決意旨參照）。又民法第246條第1項前段規定以不能之給付
29 為契約標的者，其契約無效。該項所稱之「不能之給付」
30 者，係指自始客觀不能而言，亦即依社會通常觀念，債務人
31 應為之給付，不能依債務本旨實現之意（最高法院87年台上

字第281號判例意旨參照)。

2. 另國有耕地放租作業注意事項第41點規定：適用減租條例之耕地租約，租賃關係存續期間仍依約定用途使用，承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，申請承租人名義變更，由其最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬換約續租者，應會同填具申請書並檢附下列文件：(一)原租約。(二)新承租人為原承租人最初訂約時同戶籍之直系血親卑親屬或家屬之戶籍證明文件影本。(三)新承租人於前款最初訂約時與原承租人共同耕作之切結書。(四)新承租人確係自任耕作之切結書。前項承租人名義變更換約對象非屬最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬者，租約無效，應依規定重新申租，符合放租規定者，訂定適用農業發展條例之租約。
3. 查被上訴人自77年間起向國財署承租系爭土地，屬適用減租條例之耕地租約，並經其歷次申請換約續租至122年12月31日（見本院卷第81至82頁，不爭執事項(二)）。兩造於109年6月12日簽立系爭土地租賃權讓渡之A契約，約定被上訴人將其向國產署承租系爭土地之租賃權利以450萬元代價讓渡予被上訴人並將該土地交付占有（見原審卷第25至26頁、不爭執事項(一)），足見被上訴人未自任耕作，將系爭租約之耕地轉讓予上訴人，依上開說明，兩造讓與之A契約及原訂之系爭租約均屬無效。兩造固於112年7月1日補充簽立B契約（見本院卷第204頁），於第1條約定「經雙方同意將讓渡標的國有土地租約先行作三七五租約退耕轉為一般耕地租約，在以繼受方式換約至上訴人名下，若無法辦理，暫保留讓渡契約書之內容狀況」（見原審卷第43頁），然依國有非公用不動產出租管理辦法第18條第2項規定，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍做農作、畜牧使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。原承租人依減租條例第17條第1項第2款規定終止租約後重新申請承租，其符合國有財產法第42條第1項第2款規定逕予出租對象者，得予出租，本件被上

01 訴人未曾終止系爭租約，僅申請換約續租，在換約後，仍屬
02 適用減租條例之耕地租約；另國有耕地放租作業注意事項第
03 41點規定，承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，申請
04 承租人名義變更，由其最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系
05 血親卑親屬或家屬換約續租。本件上訴人非屬最初訂立系爭
06 租約時與被上訴人同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家
07 屬者，顯無法就系爭租約申請承租人名義變更，此有國產署
08 113年9月12日台財產北花三字第11303109870號函附卷可稽
09 （見本院卷第82至84頁）。由上可知，兩造於簽訂A契約
10 時，將不得讓與之耕地租賃為轉讓並交付系爭土地占有，而
11 未自任耕作，依減租條例第16條及民法第246條第1項前段規
12 定，系爭租約及A契約歸於無效。又被上訴人於A契約簽訂時
13 喪失系爭租約之承租權，兩造簽訂之B契約為自始客觀給付
14 不能，依上開規定及說明，亦屬無效。

- 15 4. 被上訴人雖辯稱其就A、B契約除①讓渡租賃權利外，尚包含
16 ②交付系爭土地占有、自身終止系爭租約、協助上訴人辦理
17 農舍文件等給付義務，契約有履行可能。且上訴人所交付之
18 尾款100萬元為被上訴人完成請領興建農舍文件停止條件之
19 給付，不得請求返還或賠償。然上訴人已稱簽約時如果知道
20 根本無法讓渡租賃權，其不會承買給付價金（見本院卷第20
21 3頁），是依兩造簽立A、B契約之最主要契約給付目的，應
22 在被上訴人轉讓（讓渡）其與國產署租賃權利予上訴人、上
23 訴人給付價金。上訴人可否合法使用系爭土地、於土地上興
24 建農舍等，均繫諸轉讓（讓渡）租賃權是否可實現之前提要
25 件，倘無法轉讓，縱使被上訴人有協助請領興建農舍文件，
26 上訴人仍無從合法占用系爭土地及建築農舍使用，兩造締約
27 目的即無法實現，顯難認有被上訴人所述上開①、②給付義
28 務可分而有民法第111條但書「法律行為之一部分無效者，
29 全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍
30 為有效。」之適用。另A契約第3條係載明上訴人應付租賃權
31 利讓渡總價款為450萬元，及付款日期約定應於「109年6月1

01 6日」(第一期)、「109年9月16日」(第二期)、「109年12月
02 16日」(第三期)、「尾款」(第四期)各給付100萬元、100萬
03 元、150萬元、100萬元(註明：國產署同意核准興建農舍文
04 件下來或申請長照事業核准後就得同時付清，見原審卷第25
05 頁)，由此文義內容觀之，兩造就此應僅在約定上訴人應付
06 之尾款「期限」為上開「註明」事項完成時，此非屬附停止
07 條件報酬給付約定，並無疑義。是以，依兩造之履約過程，
08 在未經國產署同意之情況下，被上訴人即未自任耕作而將系
09 爭土地交付上訴人使用並取得450萬元代價，且兩造亦不具
10 國有耕地放租作業注意事項第41點規定可更換承租人條件，
11 據此，系爭租約無效，被上訴人就系爭土地之租賃權利讓渡
12 約定即屬「無法讓渡」之自始客觀不能給付，依民法第111
13 條前段規定，A、B契約即全部無效。

14 (二)上訴人先位主張A、B契約無效而依不當得利請求返還已付價
15 金，為有理由：

- 16 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。應付利
18 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
19 5%。民法第179條、第203條定有明文。又受領人於受領時，
20 知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益或
21 知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，
22 為民法第182條第2項前段所明定，此係課予惡意受領人附加
23 利息返還不當得利之責任，該項利息應自受領人知無法律上
24 之原因時起算（最高法院105年度台上字第800號判決意旨參
25 照）。
- 26 2. 查A、B契約既屬無效，被上訴人收受上訴人所交付之價金45
27 0萬元，即屬無法律上原因，上訴人自得依民法第179條規定
28 請求被上訴人返還。
- 29 3. 被上訴人固辯稱上訴人自109年6月12日至112年10月間有占
30 用系爭土地，無法律上原因而受有依土地申報地價計算之不
31 當得利45萬6,643元（計算式如原審卷第127頁附表所示），

主張於本件請求中扣抵等語，然系爭土地為國產署管理之國有土地，並非被上訴人所有，被上訴人於109年6月12日將系爭土地交付上訴人而未自任耕作時起，即已違反減租條例第16條規定，系爭租約無效，被上訴人自該時起就系爭土地並無任何權利可言，自無所謂受有損害之情而無從扣抵。然上訴人同意將被上訴人於109年6月至112年10月間向國產署實際繳納之系爭土地租金共9,962元（見本院卷第245頁，被上訴人實際繳納金額如不爭執事項(三)，計算式見本院卷第218頁）給付被上訴人並於本件扣除，故扣除後上訴人依上開規定得請求被上訴人給付449萬38元（計算式：450萬－9,962）。

4. 就上訴人上開請求遲延利息起算日部分，依兩造上開所述及A、B契約內容，無法認定被上訴人於締約及受領450萬元時已知悉或可得知悉該契約內容無效之情，上訴人係於本件起訴狀內容主張契約無效，可認被上訴人於收受該書狀繕本後即可知悉其受領上開款項無法律上原因，又被上訴人係於112年11月23日收受（見原審卷第63頁送達回證），故依上開規定，上訴人得請求449萬38元自112年11月23日起算之遲延利息。

5. 至上訴人另依民法第113條規定請求部分，因其於本件先位之訴係就同一聲請請求法院就上開請求權擇一為其勝訴判決，本院既認上訴人依民法不當得利規定之請求為有理由，就依民法第113條規定請求部分即無庸審酌，附此敘明。

(三)上訴人本件係以客觀預備合併之訴方式起訴，其主張A、B契約無效而依民法不當得利請求被上訴人返還已付價金之先位之訴一部有理由，則其備位之訴主張A、B契約有效，依民法第227條第1項、第226條規定及A契約第7條約定請求給付部分，即無庸審酌，附此敘明。

六、綜上所述，上訴人先位主張依民法不當得利規定，請求被上訴人給付449萬38元，及自112年11月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請

求，則無理由，應予駁回。原判決就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決並駁回其假執行之聲請，尚有未洽。又上訴人先位之訴部分有理由，即毋庸再就備位之訴為實質審認，本件備位之訴及其假執行聲請（除確定部分外）既為原判決駁回，參依最高法院106年度台上字第1898號民事判決意旨，仍應予廢棄，且不另為准駁之諭知。上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第一、二項所示。上訴人其餘上訴部分，經核並無理由，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回，如主文第三項所示。另上訴人上開勝訴部分並依聲請或職權為准免假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 廖曉萍

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

書記官 蔣若芸

01 附 註：

02 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

03 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
06 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
07 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。