

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴更一字第1號

原告 經濟部

法定代理人 郭智輝

訴訟代理人 林世勳律師

蔡長勳律師

謝澍真律師

被告 得利源股份有限公司

法定代理人 陳珮妘

訴訟代理人 許世烜律師

楊家明律師

葉賢賓律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自民國111年6月20日起至返還其占用坐落臺南市○○區○○段000地號如附圖所示A(面積2848.11平方公尺)、B(面積15.39平方公尺)部分土地予原告之日止，每年按前開占用土地面積(共2863.5平方公尺)給付當期申報地價年息百分之5計算之金額予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之3，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以已到期部分總金額之3分之1為被告供擔保後，就已到期部分之金額各得假執行。但被告如以已到期部分之總金額為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按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；前開規定所定之承受訴訟人，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。查原告之法定代理人原為王美花，嗣於訴訟程序中變更為郭智輝，有經濟部函可憑【見臺灣高等法院臺南分院113年度抗字第92號卷(下稱抗字卷)第35頁】，是郭智輝具狀聲明承受訴訟（見抗字卷第31至32頁），於法核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)坐落臺南市○○區○○段000地號土地(面積4460.25平方公尺、下稱系爭土地)為原告管理之國有土地，原告與訴外人慎祥實業股份有限公司(下稱慎祥公司)於民國96年7月31日簽訂土地租賃契約，由慎祥公司承租系爭土地用以興建同區段000建號建物(門牌為臺南市○○區○○路00號、下稱系爭建物)作為廠房使用，租賃期間自96年7月31日起至116年7月30日止，共計20年。惟慎祥公司自租期第3年第3期起即未按期繳付租金，原告業以99年8月31日南科工服字第0000000000號函對慎祥公司終止租賃契約，嗣對慎祥公司起訴請求拆屋還地及給付不當得利，經本院以106年度重訴字第183號判決（下稱系爭前案判決）命慎祥公司將坐落系爭土地上如該判決附圖所示編號A（面積2,848.18平方公尺）之鐵皮建物、編號B（面積15.2平方公尺）之守衛室及編號D之大門圍牆拆除，將上開占用之土地返還原告，並應自99年10月1日起至返還上開占用土地之日止，按日給付原告17,877元，系爭前案判決已於107年12月3日確定。因慎祥公司欠稅未繳，法務部行政執行署臺南分署(下稱臺南執行署)98年度營所稅執特專字第94102號營利事業所得稅執行事件(下稱系爭執行事件)公開拍賣慎祥公司所有系爭建物，並於111年6月7日拍定，由被告以新臺幣(下同)440萬元得標買受，被告繳足價金後，臺南執行署於同年6月20日發給權利移轉證明書，被告依法取得系爭建物所有權。

(二)因被告購買之系爭建物無權占有系爭土地，被告遂於111年7月7日向原告申請承購系爭土地，原告於111年9月22日決議

01 准予原告以每平方公尺25,100元承購(土地買賣價金為1億11
02 95萬2275元)系爭土地，並於111年9月30日通知被告上開核
03 准結果及應於文到翌日起2個月內繳納土地價款等事宜，惟
04 被告迄今仍未給付買賣價金，被告尚未取得系爭土地所有
05 權，仍係無權占有系爭土地，致原告受有無法使用系爭土地
06 之損害，原告爰依民法第179條規定請求被告自111年6月20
07 日起至返還系爭土地予原告之日止，按日給付相當於租金之
08 不當得利13,802元予原告。

09 (三)原告「工業區出租土地其地上建築構造物完成拍賣後續辦理
10 原則」規定「二、作業程序及原則：建物經法院拍定後，服
11 務中心函知拍定人提送申購申請書件及收取土地使用對價相
12 關事宜2. 土地使用對價之規範(1)計算方式a. 售價基準：以完
13 成建物所有權移轉登記當月之售價作為據以計算土地使用
14 對價之售價。（比照產業基金投資取得單元重行出租之售
15 價計算，即以原承租人原核准承租並簽訂租賃契約時之售
16 價為基準，自原承租人終止契約之次月起至拍定人完成建
17 物所有權移轉登記當月止加計資金成本利息。）b. 土地使用
18 對價計算：以建物所有權移轉登記當月之售價為基準，並按
19 工業區土地租金優惠調整措施之當期租率，以計收全額租
20 金方式，計算每日土地使用對價(即土地使用對價係按日計
21 列)。」，系爭土地之售價為每平方公尺25,100元，面積為
22 4460.25平方公尺，買賣價金為1億1195萬2275元。依「工
23 業區土地租金優惠調整措施之當期租率」為4.5%計算，被
24 告應按日給付相當於租金之不當得利13,802元予原告(計算
25 式：25,100元x4.5%x4460.25平方公尺÷365日=13,802元，
26 小數點以下4捨5入，以下同)等語。並聲明：1.被告應自111
27 年6月20日起至返還系爭土地之日止，按日給付原告13,802
28 元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)被告經臺南執行署發給權利移轉證明書取得系爭建物所有
31 權，並於111年7月13日完成所有權移轉登記，旋依原告相關

01 工業區土地申購規定填具各項制式申請文件（含土地使用計
02 畫及經營計畫等），於111年7月14日向原告申購（即承買之
03 要約）系爭土地。經審核後符合規定，原告於111年9月12日
04 發函向被告表示：依原告之111年8月25日「經濟部工業局產
05 業園區土地或築物租售價格審定小組第183次審查會」同意
06 被告申購，審定售價為每平方公尺25,100元（承諾出售）。
07 是以，兩造間就系爭土地之買賣業已成立，被告得主張依買
08 賣關係合法占有系爭土地。

09 (二)系爭房屋所占用之系爭土地內有面積2,484平方公尺、高度
10 約3公尺、總量約7,500立方米之廢塑膠混合物、廢溶劑及其
11 他廢棄物(下合稱系爭廢棄物)堆置其中，經臺南市政府環境
12 保護局(下稱臺南環保局)認定原告、訴外人慎祥公司、綠塑
13 公司為清理義務人，並於111年3月間限期命原告提出廢棄物
14 清理計畫及限期完成清理。系爭土地遭堆置系爭廢棄物，應
15 認有權利瑕疵，被告於111年11月18日發函對原告主張在原
16 告依法完成清除系爭廢棄物之前，請求暫緩付款程序，對原
17 告行使同時履行抗辯權，原告主張被告逾期未給付價金，申
18 購行為已失效並無理由，被告亦未因占有系爭土地獲得任何
19 利益，原告不得請求被告給付不當得利等語為辯。並聲明：
20 1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
21 假執行。

22 三、兩造不爭執事項：

23 (一)系爭土地為原告管理之國有土地，原告與慎祥公司於96年7
24 月31日簽訂土地租賃契約，由慎祥公司承租系爭土地在其上
25 興建系爭建物作為廠房使用，租賃期間自96年7月31日起至1
26 16年7月30日止，共計20年。慎祥公司自租期第3年第3期起
27 即未按期繳付租金，經原告以99年8月31日南科工服字第000
28 0000000號函對慎祥公司終止租賃契約，嗣依民法第767條第
29 1項及第179條規定，對慎祥公司起訴請求拆屋還地及給付不
30 當得利，本院於107年9月18日以系爭前案判決命慎祥公司將
31 該判決附圖所示編號A（2,848.18平方公尺）之鐵皮建物、

01 編號B（15.2平方公尺）之守衛室、編號D之大門圍牆拆除，
02 將上開占用土地返還原告，並應自99年10月1日起至返還上
03 開占用土地之日止，按日給付原告17,877元，系爭前案判決
04 已於107年12月3日確定。

05 (二)臺南執行署以系爭執行事件公開拍賣系爭建物，並於111年6
06 月7日拍定，由被告以440萬元得標買受，臺南執行署於111
07 年6月20日發給被告系爭建物權利移轉證明書。

08 (三)被告曾向經濟部工業局台南科技工業區服務中心（下稱台南
09 科工中心，已於113年9月16日更名為經濟部台南產業園區服
10 務中心，下稱台南產園中心）申購系爭土地，業經111年9月
11 22日經濟部工業局產業園區土地或建築物租售審查小組第57
12 9次會議審查核准在案，應繳價款為1億2426萬7026元（含土
13 地買賣價款1億1195萬2275元、產業園區開發管理基金111萬
14 9523元、完成使用保證金1119萬5228元）。

15 (四)被告嗣未繳納系爭土地價款，台南科工中心乃於111年12月2
16 7日、112年1月19日函請被告於112年2月4日前繳納；復於11
17 2年2月22日以南科工服字第0000000000號函通知被告應於11
18 2年3月20日前繳納；再於112年9月1日以南科工服字第00000
19 00000號函通知被告其申購行為已失效。

20 (五)因臺南環保局認定台南科工中心就系爭土地未有具體管理作
21 為致系爭廢棄物迄今仍非法棄置於系爭土地上，顯有重大過
22 失，爰依廢棄物清理法第71條規定，以111年3月17日環土字
23 第1110016276B號函命台南科工中心於111年4月30日前提送
24 廢棄物清理計畫送審，並於111年7月31日前完成清理（下稱
25 系爭行政處分）。台南科工中心不服，提起訴願及行政訴
26 訟，請求撤銷系爭行政處分，經高雄高等行政法院於113年1
27 月11日以111年度訴字第354號判決駁回在案，目前上訴於最
28 高行政法院。

29 四、得心證之理由：

30 (一)兩造就系爭土地是否成立買賣契約？如是，被告主張同時履
31 行抗辯，拒絕給付買賣價金，有無理由？被告是否為無權占

有？

1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第345條定有明文。當事人締結買賣契約，為非要式行為，買賣契約當事人間就必要之點，即價金與標的物之意思表示一致，契約即推定成立。查被告於111年7月7日對原告提出申請書(見補字卷第27至28頁)申請購買系爭土地，並經原告111年9月22日經濟部工業局產業園區土地或建築物租售審查小組第579次會議決議核准在案，准予被告承購系爭土地(見補字卷第29至32頁)，應繳價款為1億2426萬7026元(含土地價款1億1195萬2275元、產業園區開發管理基金111萬9523元、完成使用保證金1119萬5228元)等情，為兩造所不爭執，則兩造就買賣標的及價金已互相同意，系爭土地之買賣契約即為成立。

2.次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。而買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，民法第354條第1項前段、第373條前段分別定有明文，故買賣標的有無物之瑕疵，係以交付時之狀態為準(最高法院109年度台上字第2186號判決意旨參照)。民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用。但在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，如經買受人催告出賣人補正，而出賣人仍不為補正，應解為買受人得拒絕給付相當之價金(最高法院110年度台上字第594號判決要旨參照)。經查，系爭土地上遭堆置系爭廢棄物，對系爭土地之通常效用及價值，顯有重大影響，應構成物之瑕疵，系爭土地之出賣人即原告自應負瑕疵擔保責任。原告雖主張被告未遵期繳清土地價款，其申購行為已失效云云，惟被告於原告交付系爭土地前，因發現系爭土地遭堆置系爭廢棄物，即於111年11月18日委由律師發函予原

告，請求原告清除系爭廢棄物，再交付系爭土地予被告，並請求准許被告暫緩付款程序等語(見重訴卷第65至69頁)，堪認被告已催告原告補正，清除系爭土地上之系爭廢棄物，而原告並未補正，被告自得拒絕給付系爭土地買賣價金，被告並無給付遲延之情形，故原告主張被告之申購行為已失效，即系爭土地買賣契約自始不成立云云，應無可採。

3.被告雖抗辯兩造間就系爭土地已成立買賣契約，被告所有系爭建物占用系爭土地有合法正當權源云云，惟系爭建物原係無權占有系爭土地，被告因拍賣取得系爭建物所有權後，仍係無權占有系爭土地，兩造雖就系爭土地成立買賣契約，惟被告並未給付買賣價金，原告尚未將系爭土地按買賣關係交付被告使用，被告所有系爭建物占用系爭土地，仍屬無權占有，被告抗辯其因買賣契約有權占有系爭土地云云，應屬無據。

(二)原告依民法第179條請求被告應自111年6月20日起至返還系爭土地之日止，按日給付原告13,802元，有無理由？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人房屋或土地，可能獲得相當於租金之利益，復為社會一般通常之觀念，有最高法院61年台上字第1695號判決要旨可資參照。經查，臺南執行署於111年6月20日發給被告系爭建物之權利移轉證明書(見補字卷第25至26頁)，被告自該日起取得系爭建物所有權等情，為兩造所不爭執；又系爭建物坐落於系爭土地如附圖所示A(面積2848.11平方公尺)、B(面積15.39平方公尺)部分，業經本院會同兩造及地政機關至現場履勘，並有臺南市安南地政事務所112年12月7日法囑土地字第00000號土地複丈成果圖(即附圖)在卷可佐(見重訴卷第113頁)，復被告占用系爭土地如附圖所示A(面積2848.11平方公尺)、B(面積15.39平方公尺)部分並無法律上原因，且迄未返還土地，業經認定如前，是被告因此獲得占有使用之利益，依上開說明，原告自得依被告占用期間及占有範圍，請求返還相

01 當於租金之不當得利。

02 2.次按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
03 總價週年利率百分之10為限」、「第97條、第99條及第101
04 條之規定於租用基地建築房屋均準用之」，土地法第97條第
05 1項、第105條分別定有明文。系爭土地位於臺南產業園區
06 內，東北方臨○○○路，交通尚稱便利，因位於工業區，附
07 近多為廠房，生活機能尚可，有現場照片可參（見重訴卷第
08 89至100頁），惟系爭房屋所占用之系爭土地上遭第三人堆
09 置系爭廢棄物，堪認被告利用占用之土地之經濟價值甚低，
10 是本院審酌系爭土地位置之交通、生活機能及被告所受利益
11 等一切情狀，認以申報地價乘以占用面積按年息5%計算被
12 告於返還土地前所生每年相當於租金之不當得利，較為妥適
13 公平，逾此範圍則屬無據，不應准許。

14 五、綜上所述，原告依據民法第179條規定，請求被告自111年6
15 月20日起至返還其占用如附圖所示A(面積2848.11平方公
16 尺)、B(面積15.39平方公尺)部分土地予原告之日止，每年
17 按前開占用土地面積(共2863.5平方公尺)給付當期申報地價
18 年息百分之5計算之金額予原告，為有理由，應予准許。逾
19 此範圍部分，則無理由，應予駁回。

20 六、本件原告勝訴部分，經兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或
21 免為假執行之聲請，於法核無不合，爰酌定相當之擔保金額
22 ，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，
23 應予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
25 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
26 述，附此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日

29 民事第五庭 法 官 李姝蕓

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

03 書記官 張鈞雅