

臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上字第67號

上訴人即附

帶被上訴人 經濟部

法定代理人 龔明鑫

訴訟代理人 林世勳律師

被上訴人即

附帶上訴人 得利源股份有限公司

法定代理人 陳姵妘

訴訟代理人 許世烜律師

楊家明律師

葉賢賓律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國114年4月28日臺灣臺南地方法院113年度重訴更一字第1號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於命被上訴人給付上訴人逾自民國111年6月21日起至返還其占用坐落臺南市○○區○○段000地號如原判決附圖所示A(面積2848.11平方公尺)、B(面積15.39平方公尺)部分土地予上訴人之日止，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計算之金額予上訴人部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘附帶上訴駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、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。查上訴人之法定代理人原為郭智輝，嗣於訴訟程序中變更為龔明鑫，有總統府公報之總統令可憑（見本院卷一第109頁），上訴人具狀聲明承受訴訟，於法核無不合，應予准許。

二、上訴人主張：伊所管理臺南市○○區○○段000地號土地（面積4460.25平方公尺，下稱系爭土地），於民國96年7月31日與訴外人慎祥實業股份有限公司（下稱慎祥公司）簽訂土地租賃契約，由該公司承租系爭土地用以興建同區段000建號建物（門牌號碼為臺南市○○區○○路00號，下稱系爭建物）作為廠房使用，土地租賃期間自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年起即未按期繳付租金，伊業以99年8月31日南科工服字第0997071852號函對慎祥公司終止土地租賃契約，並對慎祥公司起訴請求拆屋還地及給付不當得利，經臺灣臺南地方法院（下稱原法院）以106年度重訴字第183號判決（下稱前案判決）命慎祥公司將坐落系爭土地上之鐵皮建物、守衛室及大門圍牆拆除，將所占用之土地返還予伊，及自99年10月1日起至返還上開占用土地之日止，按日給付新臺幣（下同）17,877元並已確定。因慎祥公司亦欠稅未繳，法務部行政執行署臺南分署（下稱臺南執行署）遂以98年度營所稅執特專字第94102號執行事件（下稱系爭行政執行事件），公開拍賣慎祥公司所有系爭建物，於111年6月7日拍定，由被上訴人以440萬元買受並繳足價金後，臺南執行署已於同年6月20日發給權利移轉證明書，由被上訴人依法取得系爭建物所有權。因被上訴人購買之系爭建物無權占有系爭土地，被上訴人遂於111年7月7日向伊申請承購系爭土地，伊於111年9月22日決議准予被上訴人以每平方公尺25,100元價格承購系爭土地，買賣價金為111,952,275元，並於111年9月30日通知被上訴人上開核准結果，及應於文到翌日起2個月內繳納土地價款等事宜，惟被上訴人

迄今仍未給付買賣價金，尚未取得系爭土地所有權，仍係無權占有系爭土地，致伊受有無法使用系爭土地之損害，伊依照工業區出租土地其地上建築構造物完成拍賣後續辦理原則規定，工業區土地租金優惠調整措施之當期租率為4.5%計算，被上訴人應按日給付相當於租金之不當得利為13,802元（計算式：25,100元x4.5%x4460.25平方公尺÷365日=13,802元，小數點以下4捨5入），依民法第179條規定，請求被上訴人自111年6月20日起至返還系爭土地之日止，按日給付相當於租金之不當得利13,802元，原審為伊部分勝訴判決，爰提出上訴，並聲明：（一）原判決不利於伊部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人應再給付111年6月20日起至返還其占用系爭土地予伊之日止，按日給付12,978元之金額。對被上訴人之附帶上訴部分，則答辯聲明：附帶上訴駁回（原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命被上訴人應自111年6月20日起至返還其占用系爭土地如原判決附圖所示A《面積2848.11平方公尺》、B《面積15.39平方公尺》部分土地之日止，每年按前開占用土地面積2863.5平方公尺給付當期申報地價年息百分之5計算之金額予上訴人，駁回上訴人其餘請求，上訴人就其敗訴部分聲明不服）。

三、被上訴人則以：伊經臺南執行署發給權利移轉證明書取得系爭建物所有權，於111年7月13日完成所有權移轉登記，旋依上訴人相關工業區土地申購規定，填具各項制式申請文件，於111年7月7日（答辯狀誤載為111年7月14日）向上訴人申購系爭土地，屬承買之要約，經上訴人審核後認符合規定，於111年9月12日發函向伊表示：依上訴人111年8月25日審定小組同意由伊申購，審定售價為每平方公尺25,100元，即屬承諾出售系爭土地。是以兩造間就系爭土地之買賣行為業已成立，伊得主張依買賣契約合法占有系爭土地。伊依拍賣所取得之系爭建物內，有面積2,484平方公尺、高度約3公尺、總量約7,500立方米之大量廢塑膠混合物、廢溶劑及其他廢棄物（下合稱系爭廢棄物）堆置其中，經臺南市政府環境保護

局(下稱臺南環保局)認定上訴人、慎祥公司、綠塑科技有限公司(下稱綠塑公司)為清理義務人，並於111年3月間限期命上訴人提出廢棄物清理計畫及限期完成清理。系爭土地上遭堆置系爭廢棄物，應認有權利瑕疵，伊於111年11月18日發函對上訴人主張在上訴人依法完成清除系爭廢棄物之前，請求暫緩付款程序，伊已對上訴人行使同時履行抗辯權，上訴人主張伊逾期未給付價金，申購行為已失效並無理由。伊取得系爭建物所有權，為前案判決繼受訴訟標的法律關係之人，負有拆除系爭建物之責任，伊不爭執，但系爭建物內既有系爭廢棄物，伊無法使用，亦未因占有系爭土地獲得任何利益，上訴人自不得請求伊給付不當得利，上訴人另依前案判決，聲請原法院民事執行處以113年度司執字第59842號執行事件(下稱系爭民事執行事件)執行時，伊亦已拋棄對系爭建物之占有，並另提起債務人異議之訴，上訴人不清除系爭廢棄物，行使權利違反誠信原則，依民法148條第2項規定，其權利為無效，況上訴人既已拒絕伊申購土地，計算不當得利，也不是按照上訴人所提出申購繳款通知書及工業區土地租金優惠調整措施之當期租率來計算等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。就原審敗訴部分，提起附帶上訴，附帶上訴聲明：(一)原判決不利於伊部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人於第一審之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地為上訴人管理之國有土地，上訴人與慎祥公司於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在其上興建系爭建物，作為廠房使用，租賃期間自96年7月31日起至116年7月30日止，共計20年：

1.慎祥公司自租期第3年第3期起即未按期繳付租金，經上訴人以99年8月31日南科工服字第997071852號函對慎祥公司終止租賃契約，嗣依民法第767條第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當得利；

2.原法院於107年9月18日以前案判決，命慎祥公司將該判決附

01 圖所示編號A（2848.18平方公尺）之鐵皮建物、編號B（15.
02 2平方公尺）之守衛室、編號D之大門圍牆拆除，將上開占用
03 土地返還上訴人，並應自99年10月1日起至返還上開占用土
04 地之日止，按日給付上訴人17,877元，前案判決已於107年1
05 2月3日確定在案。

06 (二)臺南執行署以系爭行政執行事件公開拍賣系爭建物，並於11
07 1年6月7日拍定，由被上訴人以440萬元得標買受，臺南執行
08 署於111年6月20日發給被上訴人系爭建物權利移轉證明書。

09 (三)被上訴人曾向經濟部工業局臺南科技工業區服務中心（已於
10 113年9月16日更名為經濟部臺南產業園區服務中心，下稱臺
11 南產園中心）申購系爭土地，業經111年9月22日經濟部工業
12 局產業園區土地或建築物租售審查小組第579次會議審查核
13 准在案，應繳價款為124,267,026元（含土地買賣價款111,9
14 52,275元、產業園區開發管理基金1,119,523元、完成使用
15 保證金11,195,228元）。

16 (四)嗣因被上訴人未繳納上開土地價款，臺南產園中心於111年1
17 2月27日、112年1月19日函請被上訴人於112年2月4日前繳
18 納；復於112年2月22日以南科工服字第1127070073號函通知
19 被上訴人應於112年3月20日前繳納；再於112年9月1日以南
20 科工服字第1127072141號函通知被上訴人其申購行為已失
21 效。

22 (五)因臺南環保局認定臺南產園中心就系爭土地未有具體管理作
23 為，系爭建物內有系爭廢棄物堆置其中，系爭廢棄物迄今仍
24 非法棄置於系爭土地上，顯有重大過失，依廢棄物清理法第
25 71條規定，以111年3月17日環土字第1110016276B號函命臺
26 南產園中心於111年4月30日前提送廢棄物清理計畫送審，並
27 於111年7月31日前完成清理（下稱系爭行政處分）。臺南產園
28 中心不服，提起訴願及行政訴訟，請求撤銷系爭行政處分，
29 經高雄高等行政法院於113年1月11日以111年度訴字第354號
30 判決駁回後，臺南產園中心提起上訴，經最高行政法院於11
31 4年10月9日以113年度上字第158號判決：【原判決廢棄。訴

願決定及原處分均撤銷】在案。

(六)臺南環保局另外於114年11月26日對上訴人為行政處分（下稱後續行政處分），上訴人提出訴願，經訴願駁回後，目前提出行政訴訟中。

五、兩造爭執事項：

(一)兩造就系爭土地是否成立買賣契約？如是，被上訴人主張同時履行抗辯，拒絕給付買賣價金，有無理由？被上訴人是否為無權占有？

(二)被上訴人主張拋棄占有，有無理由？

(三)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人應自111年6月20日起至返還系爭土地之日止，按日再給付上訴人12,978元，有無理由？被上訴人提起附帶上訴，有無理由？

六、本院之判斷：

(一)關於爭執事項(一)部分：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。民法第153條第1項、第99條第2項分別定有明文。又要約之引誘，乃表示意思，使他人向自己為要約，並不發生法律上效果，亦即無結約意思。不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373條之規定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖已移轉，而標的物未交付者，買受人仍無收益權。所有權雖未移轉，而標的物已交付者，買受人亦有收益權（最高法院79年度台上字第1710號、33年上字第604號判決意旨參照）。

2.查被上訴人曾於111年7月7日向上訴人所屬臺南產園中心申購系爭土地，經上訴人審核後認符合規定，於111年9月12日由上訴人所屬臺南產園中心發函表示：依上訴人111年8月25日審定小組審定售價為每平方公尺25,100元/平方公尺，價格適用至112年7月31日止等語，其後上訴人所屬臺南產園中心再於111年9月30日發函表示：依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次會議審查核

准在案，應繳價款為124,267,026元（含土地買賣價款111,952,275元、產業園區開發管理基金1,119,523元、完成使用保證金11,195,228元）等情，有上訴人於原審所提被上訴人提出之申請書、經濟部工業局產業園區土地或建築物租售審查小組第579次會議決議影本，及被上訴人所提臺南產園中心111年9月12日函文影本（見原審補字卷第27-32頁、原審重訴字卷第61頁，與本院卷一第305-319頁相符）可憑，並為兩造所不爭執，自堪信為真正。被上訴人雖主張兩造就系爭土地買賣標的及價金已互相同意，該買賣契約即為成立，其所有系爭建物占用系爭土地自有合法正當權源等語，上訴人則辯以：被上訴人申購行為，是屬於要約的行為，上訴人之承諾是附條件及其期限，條件就是給付全部的價金即依據審定的價金，期限是指在一定的期限繳納完畢，但被上訴人沒有按照這樣的條件及期限來履行，所以上訴人有發函拒絕被上訴人的申購要約，被上訴人申購行為已失效等語。經查：

(1)被上訴人係經臺南執行署以系爭行政執行事件公開拍賣取得系爭建物所有權，而依該署於111年5月6日之函文及所附拍賣公告可知，其備註欄五已註明：臺南產園中心111年1月10日函復系爭建物買受人應有條件如下：「二、查旨揭地號土地原出租慎祥實業（股）公司，因逾租約規定未繳付租金，本中心已於99年8月31日與該公司中止租約。三、買受人應有之條件如下：(二)地上建物拍定後，拍定人於完成建物所有權移轉登記之次日起15日內應向本中心承購建物座落土地…(五)如拍定人不符合申請承購資格、租售審查小組未核准承購、拍定人未繳清土地價款，則其申購行為已失效，仍應自取得建物所有權移轉登記之次日起給付無權占有期間之使用土地對價。」等語（見原審重訴字卷第149-152頁）。該拍賣公告既係於拍賣前即已公告，並為被上訴人拍得前即已知悉，此亦可從被上訴人拍得系爭建物後，確如上述於111年7月7日向上訴人申請承購系爭土地之情相符。則依上情可知，拍賣公告內所註明：拍定人不符合申請承購資格、租售

01 審查小組未核准承購、拍定人未繳清土地價款，則其申購行
02 為已失效等語，顯屬上訴人要約之引誘，係上訴人為使他人
03 向自己為要約，並不發生法律上效果，上訴人尚無結約意思
04 甚明，故被上訴人於110年7月7日向上訴人之申購系爭土地
05 行為，應解釋為要約之意思至明。

06 (2)依上訴人所屬臺南產園中心於111年9月30日函文，核准被上
07 訴人上揭申購系爭土地，並檢送上訴人所屬經濟部工業局產
08 業園區土地或建築物租售審查小組，於110年9月22日第579
09 次會議審查案件第2案決議單之記載，其審查結論八已記
10 載：依本局「工業區出租土地其地上建築構造物完成拍賣後
11 續辦理原則」規定，倘得利源股份有限公司未繳清土地價款
12 等款項，則其申購行為已失效，仍應自取得建物所有權移轉
13 登記之次日起給付無權占有期間之土地使用對價，若拒絕完
14 成相關申購作業及繳交土地使用對價者，則依民法第179
15 條、第767條規定，向法院提起請求該拍定人給付其應繳之
16 土地使用對價（即相當於租金之不當得利）及拆屋還地之民
17 事訴訟，以具體求償等語（見原審補字卷第29-32頁），此
18 僅係上述臺南執行署系爭行政執行事件拍賣公告之重申，自
19 應認上訴人並未修正被上訴人之要約條件，而視為承諾，兩
20 造就系爭土地應已成立買賣契約無誤，惟依上訴人上開函覆
21 內容文義觀之，可知被上訴人應按期付款，且應於112年7月
22 31日前應付清全部買賣價款，始可適用該價格，倘被上訴人
23 未於期限前全數支付，系爭土地買賣契約失其效力，則上訴
24 人顯以被上訴人未依期限繳清價款作為契約之解除條件，亦
25 即系爭土地買賣契約為附解除條件之買賣契約，足堪認定。
26 至被上訴人雖於111年11月18日委託律師發送予上訴人所屬
27 產園中心之函文說明一中提及：貴中心來函說明欄第六項依
28 據審查結論第六點：該建物內廢棄物應由被上訴人以合法方
29 式自行清除處理，不得要求工業局清理，因有適用法令之疑
30 義，茲受被上訴人委任，請貴中心在釐清爭議前，准許得利
31 源公司暫緩付款程序等語（見原審重訴字卷第65頁），惟此

暫付款程序既未經上訴人同意，仍應認兩造應按上述條件履行契約。而被上訴人既未於期限內完成（即價格適用至112年7月31日止），其後依兩造不爭執事項(四)所示，上訴人所屬臺南產園中心已於112年9月1日函通知被上訴人其申購行為已失效等情，故應認系爭土地買賣契約確已因解除條件成就而失其效力無誤，上訴人自可不受其拘束。被上訴人再援引業已失效之系爭土地買賣契約，主張有權占有，自不可採。

- 3.被上訴人既未證明其所有系爭建物如原判決附圖所示A、B部分，占有系爭土地為有權占有，則上訴人主張被上訴人應自取得系爭建物所有權移轉登記之次日起，給付無權占有期間之使用土地對價，自屬可採。

(二)關於爭執事項(二)部分：

被上訴人不爭執其為前案判決繼受訴訟標的法律關係之人，負有拆除系爭建物之責，但主張系爭建物內有系爭廢棄物，上訴人負有清除責任而未清除，致其無法使用，系爭民事執行事件執行時，其已拋棄對系爭建物之占有，亦未因占有系爭土地獲得任何利益等語，上訴人則主張依臺南執行署之拍賣公告，系爭廢棄物應由拍定人自己清理，且上訴人於111年9月30日函文所附111年9月22日審查會議審查結論第六點，已註明上訴人就系爭廠房內之廢棄物應由被上訴人清理，此為承購條件之一，目前系爭建物還在系爭土地上面，被上訴人所主張並不符合拋棄占有之要件等語。經查：

- 1.依上揭臺南執行署於111年5月6日之函文及所附拍賣公告可知，其備註欄四占有使用情形及點交否已註明：「(一)本分署於111年3月8日現場查封暨勘查時，不動產標的現況：1.廠房已許久未營運，現無警衛亦無任何員工。2.廠房與增建部分之建物內部堆放雜物、髒亂不堪。3.廠房內部堆放為數眾多之塑膠廢棄物，何人放置無法確知。4.廠房玻璃窗部分已破損。5.廠房屋頂鐵皮、鐵架部分已損壞。6.增建建物內部與主建物（○○段000建號）內部可相通且有獨立之出入

01 口。7. 廠房2樓有一層夾層可觀看整個廠房內部。8. 據移送
02 機關陳明，未辦保存登記建物之建號，沿用前1001建號。(二)
03 拍定後依現況點交。拍定人不得以建物內廢棄物無法處理或
04 處理需費過高等相關理由請求撤銷拍定。」等語，而備註欄
05 五，由臺南執行署以系爭行政執行事件公開拍賣取得系爭建
06 物所有權，而依該署於111年5月6日之函文及所附拍賣公告
07 可知，其備註欄五已註明：產園中心111年1月10日函復系爭
08 建物買受人應有條件如下：「二、查旨揭地號土地原出租慎
09 祥實業（股）公司，因逾租約規定未繳付租金，本中心已於
10 99年8月31日與該公司中止租約。三、買受人應有之條件如
11 下：…(二)地上建物經拍定後，拍定人於完成建物所有權移轉
12 登記之次日起15日內應向本中心申請承購建物座落土地，並
13 依經濟部工業局產業園區土地或建築物租售價格審定小組會
14 議審定售價，及產業園區土地或建築物租售審查小組審查同
15 意出售，經繳清土地價款（包含10%完成使用保證金、1%產
16 業園區開發管理基金）及土地使用對價（即自完成建物所有
17 權移轉登記之次日起至拍定人提送申購申請書件之前1日
18 止，按日計收），經濟部工業局方得核發產權移轉證明書予
19 拍定人。…(五)如拍定人不符合申請承購資格、租售審查小組
20 未核准承購、拍定人未繳清土地價款，則其申購行為已失
21 效，仍應自取得建物所有權移轉登記之次日起給付無權占有
22 期間之使用土地對價。」等語（見原審重訴字卷第149-152
23 頁）。則依上述說明可知，臺南執行署之拍賣公告顯僅告知
24 拍定人不得以建物內廢棄物無法處理，或處理需費過高等相
25 關理由請求撤銷拍定之情形，而上訴人所屬臺南產園中心所
26 提供拍賣公告說明，亦僅提及拍定系爭建物後，承購建物所
27 在系爭土地之承購流程及條件，均未提及拍定人有清除系爭
28 廢棄物之義務至明。

29 2. 上訴人雖再以：其於111年9月30日函覆被上訴人之函文，所
30 檢附111年9月22日審查小組審查會議決議，其中審查結論六
31 已述明：「另依法務部行政執行分署臺南分署111年5月6日

01 南執愛098營所稅執特專字第00000000號拍賣公告已敘明該
02 地號上建物內堆放眾多塑膠廢棄物，拍定後依現況點交，拍
03 定人不得以建物內廢棄物無法處理或處理費過高等相關理由
04 請求撤銷拍定，故該建物內廢棄物應由得利源股份有限公司
05 以合法方式自行清除處理，不得要求工業局清理，依上開規
06 定後續請臺南科技工業區服務中心協調得利源股份有限公司
07 相關作業事宜。」，此為承購條件之一等語。惟查，依上揭
08 不爭執事項(二)可知，系爭建物由被上訴人以440萬元得標買
09 受，臺南執行署已於111年6月20日發給被上訴人系爭建物權
10 利移轉證明書，上訴人其後再於111年9月30日發函予被上訴
11 人，要求上訴人所屬臺南產園中心「協調」被上訴人相關系
12 爭廢棄物作業事宜，顯與被上訴人買受系爭建物無關，而依
13 被上訴人於原審所提被證2，被上訴人於111年11月18日委託
14 律師所發送予上訴人所屬產園中心之函文說明一亦提及：說
15 明欄第六項依據審查結論第六點：該建物內廢棄物應由被上
16 訴人以合法方式自行清除處理，不得要求工業局清理，因有
17 適用法令之疑義，茲受被上訴人委任，請貴中心在釐清爭議
18 前，准許被上訴人暫緩付款程序等語（見原審重訴字卷第65
19 頁），足見被上訴人顯未同意上訴人所稱系爭廢棄物由被上
20 訴人自行清除處理之情形。況依本院上述說明，兩造就系爭
21 土地買賣契約其後已因解除條件成就而失其效力，亦難謂上
22 訴人得以此將系爭廢棄物清理責任，轉嫁予被上訴人處理至
23 明，被上訴人就系爭廢棄物自未負有清理之責任。

- 24 3.按有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其
25 占有。前項拋棄，應預先通知債權人。但不能通知者，不在
26 此限。物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。前項拋棄，
27 第三人以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法
28 律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之。拋棄動產物
29 權者，並應拋棄動產之占有。民法第241條、第764條定有明
30 文。而依民法第764條之修正理由三：拋棄動產物權者，並
31 應拋棄動產之占有，爰增訂第3項。至於所拋棄者為不動產

01 物權時，仍應作成書面並完成登記始生效力。惟因係以單獨
02 行為使物權喪失，應有第758條規定之適用，無待重複規
03 定，併予敘明等語，足證如拋棄不動產之占有，自不得僅以
04 口頭或書面為之，尚須登記始生效力。查被上訴人雖主張於
05 系爭民事執行事件時，已拋棄對系爭建物之占有等語，並為
06 上訴人所不爭執無誤，惟依上述說明，系爭建物既已為所有
07 權登記，在被上訴人完成拋棄登記前，即使拋棄占有，其仍
08 為所有權人，且系爭建物既仍繼續占有於系爭土地上，顯非
09 單純拋棄占有即得免除無權占有之責任，故被上訴人所辯拋
10 棄占有之詞，自無從為其有利之認定。

- 11 4.查被上訴人並不負本件系爭廢棄物清理責任，業如前認定，
12 而最高行政法院於114年10月9日以113年度上字第158號判
13 決，雖將高雄高等行政法院原判決廢棄，訴願決定及原處分
14 均撤銷等情，其判決係以：臺南環保局誤認系爭土地係臺南
15 產園中心應依廢清法第71條第1項規定，負廢棄物清除責
16 任，核有認定事實與卷內證據不符及適用法規不當之違背法
17 令，上訴意旨指摘於此，為有理由等語（見本院卷一第12
18 3、124頁），顯係認系爭行政處分對象有誤因而廢棄，此亦
19 可從其後臺南環保局已另於114年11月26日，另對上訴人為
20 廢棄物清理法第71條之後續行政處分，臺南環保局已認定：
21 系爭土地（含廠房內）於100年間，廢棄物堆置情形尚屬初
22 始階段，貴部既為土地管理人，於終止租約後就旨揭土地即
23 負有管理維護之責，惟經知悉旨揭土地遭各式事業廢棄物陸
24 續堆置後，對旨揭土地未為防免廢棄物棄置之具體管理措
25 施，於貴部訴請慎祥公司拆屋還地並獲判勝訴確定後，亦未
26 聲請強制執行，積極命慎祥公司將堆放於系爭廠房之廢棄物
27 全部清除或命其負擔費用，任令廢棄物堆置狀況延續，對於
28 旨揭土地之管理顯然欠缺普通人之注意，而有重大過失等情
29 （見本院卷一第362頁），此核與上揭臺南執行署之拍賣公
30 告情節相符，本院認被上訴人抗辯本件應由上訴人負廢棄物
31 清理法第71條之狀態責任，自與事證相符。本院審酌系爭廢

棄物既堆置已久，及被上訴人於111年11月18日發函予上訴人所屬臺南產園中心函文亦敘明：臺南科技工業區內堆置數量如此龐大之廢棄物，在慎祥公司停業十多年，各單位均未加以處理，卻因被上訴人拍定廠房後申購土地，即全部推諉要求被上訴人清除處理，於理、於法均有商榷之餘地等語（見原審重訴字卷第67頁），故認為避免系爭廢棄物有繼續危害環境情形，上訴人於經費許可範圍，自應儘速加以清除，始符廢棄物清理法之保護環境之立法意旨，併予敘明。

(三)關於爭執事項(三)部分：

- 1.按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前、中段定有明文。占有人以非無權占有為抗辯，自應就其主張有占有之正當權源，負舉證之責（最高法院112年度台上字第2161號判決意旨參照）。被上訴人既抗辯占用系爭土地有占用正當權源，自應就渠等有上開占用權源之事實，負舉證之責。另按民法第179條規定不當得利之成立要件，須無法律上之原因而受利益，致他人受損害，且該受利益與受損害之間有因果關係存在。而不當得利之類型，可區分為給付型不當得利與非給付型（侵益型）不當得利；於前者，受領特定給付即為受利益，提供給付即屬受損害；於後者利用他人之物或權利為受利益，自己之物或權利為他人所使用即為受損害。故無權占有人因侵害歸屬於請求權人權益內容而受利益，致請求權人受有損害，兩者基於同一原因事實，自具有相當因果關係，且無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，請求權人依不當得利之法則請求返還不當得利，得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求權人所受損害若干為準。
- 2.被上訴人無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故上訴人依不當得利之法則請求被上訴人返還不當得利部分，自有理由。至被上訴人雖辯稱上訴人行使權利有違誠信原則等語，惟本院審酌上訴人為行政機

01 關，本有依法管理國有土地職責，且被上訴人於拍得系爭建
02 物前，早已知悉其內有系爭廢棄物存在，自難認上訴人有何
03 違反誠信原則情形。

- 04 3.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
05 週年利率百分之10為限。第97條、第99條及第101條之規定
06 於租用基地建築房屋均準用之。土地法第97條第1項、第105
07 條分別定有明文。查臺南執行署於111年6月20日發給被上訴
08 人系爭建物之權利移轉證明書，依行政執行法準用強制執行
09 法第98條第1項規定，被上訴人自該日起取得系爭建物所有
10 權等情，為兩造所不爭執。而系爭建物坐落於系爭土地如原
11 審判決附圖所示A(面積2848.11平方公尺)、B(面積15.39平
12 方公尺)部分，業經原法院會同兩造及地政機關至現場履
13 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
14 39500號土地複丈成果圖在卷可佐(見原審重訴字卷第113
15 頁)，復被上訴人占用系爭土地如附圖所示A(面積2848.11平
16 方公尺)、B(面積15.39平方公尺)部分並無法律上原因，且
17 迄未返還土地，是被上訴人因此獲得占有使用之利益，依上
18 開說明，上訴人自得依被告占用期間及占有範圍，請求返還
19 相當於租金之不當得利。而上訴人雖主張被上訴人應自111
20 年6月20日起至返還其占用系爭土地予上訴人之日止之租
21 金，惟查，依上述說明可知，系爭行政執行事件拍賣公告備
22 註欄部分，已表明如拍定人不符合申請承購資格、租售審查
23 小組未核准承購、拍定人未繳清土地價款，則其申購行為已
24 失效，仍應自取得建物所有權移轉登記之次日起給付無權占
25 有期間之使用土地對價等語，並已當作被上訴人拍賣所得系
26 爭建物契約之一部分，兩造自應同受拘束，而應認上訴人得
27 請求不當得利之始日應為自111年6月20日發給被上訴人系爭
28 建物之權利移轉證明書之翌日，即111年6月21日開始，始有
29 理由。本院審酌系爭土地位於臺南產業園區內，門牌號碼為
30 ○○○路00號，臨路、交通尚稱便利，因位於工業區，附近
31 多為廠房，有現場照片可參(見原審重訴字卷第89-100、15

0頁），惟系爭房屋所占用之系爭土地上遭第三人堆置系爭廢棄物，堪認被上訴人利用占用之土地之經濟價值甚為低微，審酌系爭土地位置之交通、生活機能及被告所受利益等一切情狀，認以申報地價乘以上開A、B部分占用面積按年息5%計算被上訴人於返還土地前，所生每年相當於租金之不當得利，較為妥適公平，上訴人逾此範圍則屬無據，不應准許。

4.至上訴人雖主張系爭土地不當得利之計算方式，應依上訴人所訂定之工業區出租土地其地上建築構造物完成拍賣後續辦理原則規定：「二、作業程序及：建物經法院拍定後，服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對價之售價。（比照產業基金投資取得單元重行出租之售價計算，即以原承租人原核准承租並簽訂租賃契約時之售價為基準，自原承租人終止契約之次月起至拍定人完成建物所有權移轉登記當月止加計資金成本利息。）b.土地使用對價計算：以建物所有權移轉登記當月之售價為基準，並按工業區土地租金優惠調整措施之當期租率，以計收全額租金方式，計算每日土地使用對價（即土地使用對價係按日計列），而依工業區土地租金優惠調整措施之當期租率為4.5%計算，被上訴人應按日給付相當於租金之不當得利為13,802元（計算式：25,100元x4.5%x4460.25平方公尺÷365日=13,802元）等語。惟查，上訴人經本院詢問該4.5%之依據為何，上訴人仍僅重為聲明，並未提出相關證據（見本院卷一第158-160頁上訴人所提民事上訴理由(二)狀）。況依本院前述說明，被上訴人就系爭土地並未與上訴人成立買賣契約，自無需接受上訴人規定之拘束，上訴人雖再主張被上訴人應依系爭土地之全部面積加以計算不當得利金額，惟查，被上訴人既僅拍得系爭建物之所有權，有上訴人所提臺南執行署所發系爭建物權利移證書函文（見原審補字卷第25、26頁），自應以系爭

01 建物所占用之範圍加以計算，而不當得利得請求返還之範
02 圍，既應以被上訴人所受之利益為度，非以上訴人所受損害
03 若干為準，故上訴人主張之計算方式，自不可採。

04 5.就被上訴人請求附帶上訴部分，依上揭說明，其仍應負無權
05 占有系爭土地之不當得利責任，惟上訴人請求不當得利之計
06 算，應自111年6月21日起算，而非自111年6月20日起算，業
07 如上述，故附帶上訴此部分之上訴為有理由，應予准許，其
08 餘附帶上訴則無理由，應予駁回。

09 七、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人自111
10 年6月21日起至返還其占用如原判決附圖所示A(面積2848.11
11 平方公尺)、B(面積15.39平方公尺)部分土地予上訴人之日
12 止，每年按前開占用土地面積(共2863.5平方公尺)給付當期
13 申報地價年息百分之5計算之金額予上訴人，為有理由，應
14 予准許。逾此範圍部分，則無理由，應予駁回。原審就上開
15 應准許部分，判命被上訴人如數給付，並分別諭知兩造供擔
16 保後，得假執行及免假執行，核無不合，被上訴人附帶上訴
17 意旨指摘原審判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
18 應駁回此部分之附帶上訴。至於上開不應准許(即111年6月
19 20日該日給付不當得利)部分，(一)附帶上訴部分：原審判決
20 命被上訴人給付，及為假執行之宣告，均尚有未合，被上訴
21 人附帶上訴指摘原審判決此部分不當，求為廢棄，為有理
22 由，爰由本院改判如主文第二項所示；(二)上訴部分：原審為
23 上訴人敗訴之判決，並駁回其此部分假執行之聲請，核無不
24 合，上訴人上訴意旨指摘原審判決此部分不當，求予廢棄改
25 判，為無理由，應駁回其上訴。

26 八、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不逐
28 一論列，又上訴人及附帶上訴人於本件之請求，僅起算日之
29 請求有誤，故本院斟酌民事訴訟法第79條規定，認有關上訴
30 及附帶上訴訴訟費用部分，仍由上訴人及附帶上訴人各自負
31 擔，並無不公平之處，均併此敘明。

九、結論：本件上訴為無理由，附帶上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中華民國 115 年 8 月 11 日
民事第二庭 審判長法官 黃義成

法官 余玟慧

法官 黃建都

上為正本係照原本作成。

上訴人即附帶被上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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。
被上訴人即附帶上訴人不得上訴。

中華民國 115 年 8 月 11 日

書記官 李鎧安

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

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

(2)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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

