臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1341號

原　　告　億擎建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐炳章

訴訟代理人　陳柏瑋律師

被　　告　黃明貴

訴訟代理人　連一鴻律師

上列當事人間請求返還代墊債務事件，本院於中華民國109年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國95年、96年間有意承購坐落臺北市○○區○○段○○段000○000地號兩筆國有土地（下稱系爭土地），系爭土地為財政部國有財產署北區分署（改制後為國有財產局，下稱國有財產局）所屬非公用財產類之不動產，依國有財產法第42條第1項第2款及第49條第1項規定，須已有租賃關係者，向國有財產局申租後，始能辦理系爭土地之承購。被告獲悉後向原告表示其在系爭土地上擁有未保存登記建物，且已在系爭土地上搭蓋房屋實際使用，並有能力整合系爭土地上全部未保存登記建物，進而移轉該等建物之事實上處分權予原告，使原告能承購系爭土地所有權。原告乃於96年5月30日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價款新臺幣（下同）9800萬元（內含國有地承購價）向被告承購系爭土地及其地上物，並依約支付買賣價金。詎被告卻藉故拖延拒不履行契約義務，直至97年4月間始將系爭土地上6間未保存建物點交予原告，並將稅籍登記移轉予原告指定之訴外人許世章。原告透過許世章取得系爭土地上6間未保存登記建物之所有權後，再向國有財產局

申請承租系爭土地，並於97年9月25日與國有財產局訂立（96）國基租字第233號國有基地租賃契約，租賃期間自96年6月1日起至100年12月31日止，國有財產局依國有非公用不動產出租管理辦法第25條規定，針對系爭土地已有使用之事實，應自受理申請之當月底即96年5月起追溯收取使用補償金，乃向原告依法收取91年6月起至96年5月止之5年土地使用補償金及96年6月起至97年7月之租金，合計785萬0729元。此筆土地使用補償金等費用，依系爭買賣契約第5條稅費負擔約定，應由被告負責繳納，惟被告告知其無資力繳納，原告恐申租資格遭撤銷，影響後續承購系爭土地之計畫，乃自97年9月起採分期付款方式，先行墊付被告所應支付之土地使用補償金及租金，繳至101年2月始全數繳清完畢。嗣因「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款規定於99年2月3日修正發布施行後，致原告已無法申購系爭土地所有權。原告因代被告繳納系爭土地使用補償金及租金而受有損害，被告並受有毋須支付系爭土地使用賠償金及租金之利益，爰依民法第179條規定及系爭買賣契約第5條第1項約定，請求被告返還原告上開代墊之系爭土地補償金及租金等費用合計785萬0729元。並聲明：(一)被告應給付原告785萬0729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。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告於96年5月7日即以被告、施順雄、林水義、蔡林柱等4人名義向國有財產局臺灣北區辦事處申請承租系爭土地，原告得知此情欲與被告共同開發，而於96年5月30日與被告簽訂系爭買賣契約，並於96年12月2日簽訂補充協議書、97年3月31日簽訂再補充協議書。系爭買賣契約第5條第1項係約定系爭土地已欠之稅捐，在所有權移轉登記為原告所有且交付原告以前，由被告負擔，而原告請求被告返還者係土地使用補償金及租金，並非稅捐，則原告依系爭買賣契約第5條第1

項規定請求，即乏依據。另系爭買賣契約第3條第1款約定由被告以自己及第三人名義申租、申購並取得系爭土地後，再將系爭土地及地上建物產權移轉予原告或其指定之人，則被告在取得系爭土地暨移轉系爭土地及地上建物予原告之前所應繳納之5年使用補償金及租金，即已由被告及第三人繳納，並無土地使用補償金及租金未繳之問題，故系爭買賣契約第5條第1項即無就此有任何約定，原告主張顯有誤會。

(二)另系爭買賣契約原約定被告以自己及第三人名義申租、申購系爭土地後再移轉登記予原告或其指定之人，嗣兩造於96年12月2日簽訂之補充協議書第4條本文及第4條第1款，改約定為被告及第三人名義承租系爭土地經國有財產局核准後7日內，將系爭土地之地上物所有權、稅籍移轉予原告或其指定之人，並將國有基地租賃契約移轉由原告或其指定之人取得承租人之地位，文件備齊用印完妥之同時，原告代為繳清該承租國有土地應繳納之款項；補充協議書第6條第1款並約定原告或其指定之人向國有財產局繳清應繳納之申購款項，取得國有財產局之移轉證書並完成所有權移轉登記後三日內，原告支付第三次款，應付款項係買賣總價款扣減「國有地核定之欠租罰款」等款項後之餘額，始有約定由原告代繳承租系爭土地應繳納之款項，惟此代繳款項係於原告申購系爭土地後再行結算並應自買賣總價款扣減。兩造復於97年3月1日簽訂再補充協議書將上開補充協議書第4條約定刪除，改約定為被告將地上物稅籍移轉為原告或其指定之人，並向國有財產局申請變更申租人申購人為原告或其指定之人後，由原告繼續向國有財產局辦理申租、申購事宜。則原告以其為承租人向國有財產局申請承租，自有繳納土地使用補償金及租金之義務。原告因繳納土地使用補償金及租金，而於97年9月25日與國有財產局簽署國有基地租賃契約書，並取得將來申購系爭土地之利益，係原告受有利益，被告並無不當得利。另再補充協議書第5條又將補充協議書第6條及原買賣契約第3條第3、4、6款約定刪除，並增訂同條第1款約定國有

土地申購後，買賣價金扣除原告已支付之3260萬元、國有土地申購款、被告應負擔之稅捐及代書費用、國有地核定之欠租罰款後，其不足之部分為被告積欠原告之款項，則國有土地核定之欠租，亦係約定於原告申購國有土地後再行結算，今原告尚未承購國有土地，兩造間之結算清償時間尚未屆至，原告請求返還土地使用補償金及租金，顯無理由。

(三)又系爭買賣契約之買賣標的並不包含門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號建物（下稱系爭196巷10號建物）及所坐落288地號之國有土地，業經本院106年度重訴字第936號、臺灣高等法院107年度重上字第757號判決、最高法院108年度台上字第2576號裁定所確認。而系爭196巷10號建物面積44平方公尺係坐落288地號國有土地上，此亦經臺灣高等法院102年度上字第680號確定判決所確認。原告指定建物稅籍登記之名義人許世章，於臺灣高等法院102年度上字第680號訴訟進行中之103年6月9日與國有財產局簽訂國有基地租賃契約書，其第6條特約事項第4款約定「俟法院判決確定系爭196巷10號建物坐落位置、面積及權屬，倘經判決確定288地號土地上建物非屬承租人所有，無條件同意由出租機關撤銷租賃關係」，國有財產局並以106年1月26日台財產北租字第10600005341號函表示「撤銷288地號土地切結不實部分之系爭196巷10號建物坐落國有基地租賃契約，面積約44平方公尺」，故系爭196巷10號建物所占有288地號國有土地之面積約44平方公尺，本不包含在許世章承租國有土地之範圍內，惟原告所提原證3應繳款項之明細表及國有基地租賃契約書，其上所載288地號面積227平方公尺，係包含被國有財產局撤銷租賃關係之44平方公尺在內，此部分之土地使用補償金及租金自應扣除，故其所計算之土地使用補償金及租金之數額，即有違誤。

(四)聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

(一)兩造於96年5月30日簽訂系爭買賣契約，96年12月2日簽訂補充協議書、97年3月31日簽訂再補充協議書，有買賣契約、補充協議書、再補充協議書在卷可稽。

(二)原告透過許世章與國有財產局簽訂基地租賃契約，租賃期間自96年6月1日起至100年12月31日止，有基地租賃契約在卷。

(三)原告向國有財產局繳納自91年6月起至96年5月止之5年土地使用補償金及96年6月起至97年7月之租金，合計785萬0729元，有繳款明細在卷。

四、本件之爭點：

經本院整理及兩造合意簡化爭點，即：(一)原告得否依買賣契約第5條約定請求被告給付？(二)被告是否構成不當得利？

(一)關於原告不得依買賣契約第5條約定請求被告給付部分：

1. 查兩造間簽訂之買賣契約第5條稅費負擔約定：「一、本買賣不動產應納之稅費、地價稅(或田賦)、工程受益費、已欠之稅捐、電費、水費、電話費及瓦斯費，在本買賣標的物所有權移轉登記為乙方（指原告）所有且交付予乙方(或乙方指定之第三人)以前，由甲方（指被告）負擔，移轉登記且交付後歸乙方負擔，稅費單之開始日期非在本契約成立日期開立者，按各人使用日數比例定之。本買賣標的地上物之房屋稅及各項稅費在本標的物交付前歸甲方負擔。…」有買賣契約在卷（見本院卷第21頁）。是上開約定係兩造間有關系爭土地買賣應納稅費、地價稅(或田賦)、工程受益費、已欠之稅捐、電費、水費、電話費及瓦斯費之約定。

2. 次查，本件原告係請求原告經由許世章取得系爭土地上6間未保存登記建物之所有權後，再向國有財產局申請承租系爭土地，並於97年9月25日與國有財產局訂立（96）國基租字第233號國有基地租賃契約，租賃期間自96年6月1日起至100年12月31日止，國有財產局依國有非公用不動產出租管理辦法第25條規定，針對系爭土地已有使用之事實，應自受理申

請之當月底即96年5月起追溯收取使用補償金，乃向原告依法收取91年6月起至96年5月止之5年土地使用補償金及96年6月起至97年7月之租金，合計785萬0729元，有繳款明細在卷。原告繳納予國有財產局之款項，並非買賣契約第5條稅費所約定代繳之稅費、地價稅(或田賦)、工程受益費、已欠之稅捐、電費、水費、電話費及瓦斯費等稅捐費用。則原告依買賣契約第5條約定，請求被告給付91年6月起至96年5月止之5年土地使用補償金及96年6月起至97年7月之租金，合計785萬0729元，自屬無據。

(二)關於被告不構成不當得利部分：

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。

2.查依兩造簽訂之補充協議書第4條約定：「『買賣契約』原約定由甲方（指被告）以其自己及第三人之名義申租、申購『買賣契約』土地後再移轉登記予乙方（指原告）或其指定之人，茲甲乙雙方同意變更為下列方式履行：(一)待甲方以自己及第三人名義承租『買賣契約』土地經國有財產局核准後七日內，甲方應檢附印鑑證明等所有文件，配合乙方將『買賣契約』土地上之地上物所有權(事實上處分權)、稅籍移轉予乙方或其指定之人，並將向國有財產局承租『買賣契約』土地之租賃契約，移轉由乙方或其指定之人取得承租人之地位，文件備齊用印完妥之同時，乙方代為繳清該承租土地應繳納之款項，並應簽發金額為【2000萬元扣除本條(一)項乙方代繳之承租土地應繳納之款項、前述第三條之肆佰萬元以及『買賣契約』第三條第二款所約定之第二次款參佰萬元後之餘額】之支票交付見證律師保管。…」（見本院卷第231頁）。另補充協議書第6條約定：「『買賣契約』第三條第三款所約定之三次款，修正為：(一)於乙方或其指定之人向國有財產局繳清應繳納之申購款項，取得國有財產局之移轉證書並完成所有權移轉登記後三日內，乙方支付第三次

款。應付款項為『買賣契約』第二條所述總價款減扣買賣契約第三條一、二、四款所分別約定之第一次款肆佰萬元、第二次款參佰萬元、尾款壹仟萬元、前述『三』肆佰萬元、前述『四(一)』之金額、甲方依『買賣契約』應負擔之稅捐費用、國有地核定之欠租罰款、乙方或其指定之人向國有財產局繳納之土地申購款後之餘額。…」（見本院卷第233頁）。

3. 是依前開補充協議書第4條、第6條約定，原約定由被告以其自己第三人之名義申租、申購系爭土地後再移轉登記予原告或其指定之人，變更為被告以自己及第三人名義承租系爭土地經國有財產局核准後，被告將系爭土地上之地上物所有權(事實上處分權)移轉予原告或其指定之人，並將向國有財產局承租系爭土地之租賃契約，移轉由原告或其指定之人取得承租人之地位，原告代為繳清該承租土地應繳納之款項，再由買賣總價款中減扣，餘額再給付被告。則本件兩造依上開約定將系爭土地改由原告指定之許世章與國有財產局簽訂基地租賃契約，原告向國有財產局繳納自91年6月起至96年5月止之5年土地使用補償金及96年6月起至97年7月之租金，合計785萬0729元，原告係履行上開約定，被告自不構成不當得利。

五、從而，原告依系爭買賣契約第5條第1項約定及民法第179條規定，請求被告給付785萬0729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，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　姜悌文

以上正本係照原本作成。

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。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　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　陳弘毅