

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第312號

原告 揚昇育樂事業股份有限公司

法定代理人 葉照珍

訴訟代理人 陳建勳律師

林靜怡律師

被告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 盧建宏律師

上列當事人因請求返還不當得利等事件，本院於民國111年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其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：

（一）原告於民國85年間因遭財政部國有財產署（下稱國產署）指摘竊佔桃園縣楊梅鎮（現改制為桃園市楊梅區）老坑段（以下段名均同，逕以地號稱之）377-2（登記面積為600平方公尺）、378-4（登記面積10,624平方公尺）、383-2（登記面積329平方公尺）、411-2（登記面積4,307平方公尺）地號等4筆國有土地（下合稱系爭土地），為彌平糾紛而向被告（時為財政部國有財產局臺灣北區辦事處，現改制為財政部國有財產署北區分署）提出申購，於85年12月19日獲准以每平方公尺新臺幣（下同）4,800元承購，並以76,128,000元之價額買受上開登記面積合計15,860平方公尺之土地，並於86年2月17日完成所有權移轉登記在案（下稱系爭契約）。

（二）嗣原告於91年5月間，就411-2地號土地辦理保留分割，登

01 記面積為528平方公尺，並於99年9月20日以電話向桃園縣
02 楊梅地政事務所（現改制為桃園市楊梅地政事務所，下稱
03 楊梅地政事務所陳情，經該所查證後，發現411-2地號土
04 地登記面積為528平方公尺，惟圖上計算面積為75平方公
05 尺，確實有圖簿面積不符之情事；且原告於101年間，請
06 求楊梅地政事務所就揚昇高爾夫球場用地進行重測，發現
07 重測前土地登記簿謄本記載面積較重測後減少4,176.22平
08 方公尺。故原告認為被告原先於86年間所出售之系爭土
09 地，應僅係段與段間之段界，僅係想像其存在之界線而
10 已，實際上並無占據一定面積之餘地，故系爭土地可能於
11 現地並不存在，而有面積短少，就系爭契約有不完全給付
12 及不當得利之情況，被告應減少價金並返還減少後之不當
13 得利等情，爰依民法第227條第1項、第227條之2、第179
14 條、第354條、359條規定提起本件訴訟等語。並聲明：
15 （一）被告應給付原告20,673,600元，及自101年9月20日
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔
17 保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：原告於85年10月3日向被告申請承購377-2、378-
19 4、383-2、411-2地號等4筆系爭國有土地，經被告核符規
20 定，並於85年12月18日通知原告准予讓售，雙方就買賣標的
21 及價金76,128,000元達成合意，嗣後原告繳清價款後，被告
22 於85年12月19日發給產權移轉證明書，並於86年2月17日完
23 成所有權移轉登記。本件原告主張土地登記面積總和短少，
24 係因圖籍經度、測量技術及人工計算面積方式所生誤差，依
25 本件內政部國土測繪中心函覆內容，系爭土地確實存在，被
26 告之給付並無瑕疵。又原告遲至109年8月24日請求被告就系
27 爭土地之買賣價金返還不當得利，顯已逾15年請求權時效，
28 被告並為時效抗辯等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之
29 訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

30 三、經查，兩造於85年12月18日以76,128,000元之價金，就系爭
31 4筆土地達成合意並成立買賣契約，被告則於原告繳清款項

01 後，於85年12月19日發給產權移轉證明書，並於86年2月17
02 日將系爭4筆土地移轉登記為原告所有等情，有85年12月18
03 日財政部國有財產局臺灣北區辦事處台財產北桃字第857014
04 66號函、臺灣北區辦事處國有基地產權移轉證明書等件影本
05 在卷可稽（見本院卷第19頁、第21頁），且為兩造所不爭
06 執，自堪信為真實。

07 四、得心證之理由：

08 （一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
09 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
10 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有
11 瑕疵，而出賣人依前5條規定，應負擔擔保之責者，買受人
12 得解除其契約或請求減少其價金；因可歸責於債務人之事
13 由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付
14 不能之規定行使其權利；無法律上之原因而受利益，致他
15 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
16 已不存在者，亦同，民法第354條、第359條、第227條、
17 第179條定有明文。

18 （二）原告主張被告所給付之系爭4筆土地，有約4,176.22平方
19 公尺係屬不存在之土地，應屬瑕疵給付等情，首經原告聲
20 請本院函詢楊梅地政事務所，經該所以110年9月14日楊地
21 登字第1100010523號函暨其附件及110年11月11日楊地測
22 字第1100013460號函暨掃描檔附件各1份函覆（見本院卷
23 第129頁至199頁、第241頁），依該所提供之桃園縣楊梅
24 地政事務所土地複丈圖及面積計算表（檔號0235、0236
25 號），可發現411-2地號土地於81年間完成第1次登記時，
26 其土地登記面積為5,915平方公尺，於85年辦理土地分割
27 時，再新增411-3地號及411-4地號土地，其中411-2地號
28 土地登記面積變更為4,307平方公尺，是堪認被告於85年
29 間出售土地予原告時，亦係以登記之狀況出售予原告，難
30 認被告有任何瑕疵給付之情狀。更況上述楊梅地政事務所
31 所提供之土地複丈圖及面積計算表（檔號0235、0236

號），係以日據時期地籍原圖辦理登記事宜，直至95年間全國地籍圖數值化完成後，該所始改以電腦作業釐正電子圖籍，系爭411-2地號土地於81年間辦理第1次登記時，迄今已過30餘年，固無從得知81年間辦理地籍測量之紀錄情況，然經地政機關就系爭411-2地號經套圖比對後，堪認2地段間有土地空隙之存在（即系爭土地之存在），是以原告縱使事後於101年間申請辦理重測，亦僅係以新重測方法將被告原先已出賣之土地再次辦理測量，以獲得精確之測量結果，並非被告原先所給付之土地，顯有明確缺少土地面積之情事。

（三）另原告聲請本院囑託內政部國土測繪中心就系爭土地辦理測量，經該中心受囑託鑑定後函覆略以：該中心派員至楊梅地政事務所蒐集相關資料並核對後，認定日治時代原圖所示系爭4筆地號之土地確實存在於老坑段圖籍內，其中411-2地號位於楊梅段及老坑段界之間，另378-4、383-2、411-2地號等3筆土地，於91年間分別分割出378-6、383-3、411-29至411-36地號等10筆土地，並於101年間辦理地籍圖重測後編為永揚段508地號土地等14筆土地。至於依重測前地籍圖測定系爭土地現地未於何處部分，因系爭土地狹長幅員遼闊，且現地已開闢為揚升高爾夫球場，實地現況已混同，已無可靠經界及現況點可供測量及套繪重測前地籍圖經界線，並據以研判系爭土地現地之位置等語，有該中心111年6月28日測籍字第1111555377號函存卷可考（見本院卷第365頁）。是堪認被告於85年出售系爭土地予原告時，係以當時地籍圖所顯示的現況予以核定申購，其所實際移轉登記予原告之土地，乃係確實存在之土地。是原告主張被告就買賣契約成立後，因所移轉登記之系爭土地不存在，構成瑕疵給付及不完全給付之情況，應減少價金或返還不當得利云云，並非可採。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第227條之2、第179條、第354條、359條之規定，據以請求如其訴之聲明所示，

01 為無理由，應予駁回。又原告之訴經駁回，其假執行之聲請
02 已失所附麗，應併予駁回。

03 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
04 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 111 年 9 月 8 日
07 民事第三庭 法 官 陳裕涵

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附
10 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 9 月 8 日
12 書記官 林怡玟