臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第99號

上　訴　人　億擎建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐炳章

訴訟代理人　林冠佑律師

複　代理人　潘俊廷律師

被　上訴人　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，上訴人對於中華民國109年11月30日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第1341號第一審判決提起上訴，本院於111年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該假執行之聲請，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣陸佰柒拾伍萬捌仟貳佰肆拾參元，及自民國一〇八年十二月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分，由被上訴人負擔。第二審訴訟費用，除減縮部分外，由被上訴人負擔百分之八十八，餘由上訴人負擔。

本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣貳佰貳拾伍萬參仟元為被上訴人供擔保後得假執行；但被上訴人如以新臺幣陸佰柒拾伍萬捌仟貳佰肆拾參元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。本件上訴人原起訴聲明：被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）78

5萬729元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國（下同）110年1月14日將上開請求金額減縮為766萬9,729元（本院卷一第17頁），復於111年1月20日變更聲明為：㈠被上訴人應給付上訴人675萬8,243元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被上訴人應給付上訴人91萬1,486元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷一第471頁），核屬減縮及分列應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件上訴人於原審主張伊為申購坐落臺北市○○區○○段0○段000○000地號2筆國有土地（各別以地號稱之，合稱系爭土地），而與被上訴人於96年5月30日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），復於96年12月2日簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議），再於97年3月31日簽訂再補充協議書（下稱系爭再補充協議），因被上訴人無資力繳納先前積欠財政部國有財產署北區分署（改制前為國有財產局，下稱國有財產署）5年使用系爭土地之補償金及租金，伊為上訴人代墊系爭土地中317平方公尺之5年土地使用補償金及租金共計675萬8,243元，因100年9月26日「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」（下稱國有非公用不動產讓售準則）變更後（詳如後述），伊已無法申購系爭土地，被上訴人應結算返還上開墊款，爰選擇合併依系爭買賣契約第5條第5項約定、民法第179條規定，請求被上訴人給付675萬8,243元本息，嗣於本院審理中，主張併選擇合併依系爭再補充協議第5條第1項（誤載為第2項）請求，核屬補充事實上或法律上之陳述，並未變更訴訟標的，非為訴之變更或追加，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人在原審起訴主張：被上訴人於95年、96年間，知悉伊

有意承購系爭土地，因系爭土地為國有財產署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，須向國有財產署申租後，始能申購系爭土地。被上訴人向伊表示其在系爭土地上有未辦理建物所有權第一次登記建物，且與國有財產署已成立租賃關係，其有能力整合系爭土地上其他未辦理建物所有權第一次登記建物，再移轉該等建物之事實上處分權予伊，使伊能向國有財產署申購系爭土地。兩造乃於96年5月30日簽訂系爭買賣契約，約定伊以總價款9,800萬元向被上訴人購買系爭土地及其地上物（內含系爭土地上未辦理建物所有權第一次登記建物與系爭土地承購價），嗣伊與被上訴人於96年12月2日簽訂系爭補充協議，於97年3月31日簽訂系爭再補充協議，伊已陸續給付被上訴人共計3,260萬元。因被上訴人告知其無資力繳納先前積欠國有財產署5年使用系爭土地之補償金及租金，要求伊為其墊付，伊為與被上訴人一同向國有財產署申購系爭土地，遂依國有非公用不動產出租管理辦法第24條規定，自97年9月間起，以分期付款方式，為被上訴人墊付系爭土地之5年使用補償金及租金合計785萬729元，迄至101年2月間全數繳清。伊為被上訴人墊付785萬729元中，可區分為系爭買賣契約所載317平方公尺之土地使用補償金及租金共675萬8,243元，及系爭買賣契約以外44平方公尺之土地補償金及租金共91萬1,486元。被上訴人使用不正當之方法阻撓伊向國有財產署申購系爭土地，藉故拖延履行其交付系爭土地之義務，應類推適用民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至。縱認被上訴人未使用不正當之方法阻撓伊向國有財產署申購系爭土地，然國有非公用不動產讓售準則第2條第1項第2款規定於100年9月26日修正施行後，因系爭土地位於臺北市萬華區，屬不能向國有財產署申購之直轄市土地，伊已無法向國有財產署申購系爭土地，系爭買賣契約關於系爭土地買賣部分因不可歸責於兩造之事由致給付不能，依民法第225條第1項、第266條第1項規定，系爭土地買賣契約部分無待

解除即告消滅，伊得免除給付被上訴人該土地價款，伊為被上訴人代墊系爭土地中317平方公尺之土地使用補償金及租金675萬8,243元得依不當得利之規定請求返還，系爭買賣契約、補充協議、再補充協議關於系爭土地上全部建物之產權歸屬亦已確定，本件債務之清償期屆至，兩造應依約結算應付價款，始符合兩造簽約之目的及誠信原則，不致使兩造間權利義務持續陷於不安定之狀態，爰選擇合併依系爭買賣契約第5條第5項、系爭再補充協議第5條第1項約定、民法第179條之規定，請求被上訴人給付伊675萬8,243元本息。另伊為被上訴人墊付門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號建物（下稱系爭196巷10號建物）占用系爭土地中面積44平方公尺之5年土地使用補償金及租金共91萬1,486元，被上訴人因而受有免繳納前揭款項之利益，爰依民法第179條之規定，請求被上訴人給付伊91萬1,486元本息等語（上訴人不再主張依系爭買賣契約第5條第1項約定請求675萬8,243元本息部分，爰不予贅述）。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並於本院聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡、㈢項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人675萬8,243元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被上訴人應給付上訴人91萬1,486元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭買賣契約第5條第5項係指同條第1項至第4項應由伊負擔之稅費，如經上訴人墊付，上訴人得自應付款內逕行扣除。本件上訴人請求系爭土地之5年使用補償金及租金，並非系爭買賣契約第5條第1項至第4項之稅費。且依系爭再補充協議第5條第1項約定，於上訴人申購取得系爭土地後，上訴人繳納之系爭土地使用補償金及租金再自上訴人應給付伊之買賣總價扣減，上訴人不得逕依系爭買賣契約第5條第5項規定請求伊給付。系爭買賣契約原約定由伊以自己或第三人名義申租、申購系爭土地後，再將系爭土地及

其上建物產權移轉予上訴人或其指定之人，在此之前，系爭土地之5年使用補償金及租金即已由伊及第三人繳納，系爭買賣契約應無類似系爭補充協議、再補充協議約定由上訴人繳納土地使用補償金及租金，將來由上訴人申購系爭土地後再行結算，並自買賣總價扣減之相關約定。伊於97年4月1日依系爭再補充協議第4條第1項約定，將系爭土地上門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號、4號左側、6號、8號、10號、14號等6間未辦理建物所有權第一次登記建物（下合稱系爭200巷6間建物）稅籍移轉予上訴人指定之許世章，於97年4月9日與上訴人完成系爭200巷6間建物點交，於97年7月2日向國有財產署將申租人變更為許世章，由許世章與國有財產署於97年9月25日簽訂(96)國基租字第233號國有基地租賃契約書（下稱系爭233號租約），上訴人自有繳納土地使用補償金及租金之義務，伊既已依約履行，上訴人是否能向國有財產署申購系爭土地之利益及危險，依民法第373條規定，自97年4月9日起，由上訴人承受。上訴人迄今仍未完成申購系爭土地，復依國有財產署110年9月13日台財產北處字第11000240740號函所示，上訴人尚得依國有財產法第49條第3項及土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點（下稱系爭處理要點）第2點及第3點規定，檢附地方政府核發有效期限內之公私有畸零地合併使用證明書等文件，向國有財產署申購系爭土地；或提出地方政府不予核發公私有畸零地合併使用證明書之文件，及其他鄰地所有權人同意由上訴人承購該範圍國有非公用土地之同意書等文件，向國有財產署申請專案讓售系爭土地，上訴人是否確已不能申購系爭土地，尚屬不明，因無法確定上訴人向國有財產署申購系爭土地價款，清償期尚未屆至。上訴人未能依系爭國有非公用不動產讓售準則申購系爭土地，係可歸責於上訴人之事由所致，依民法第225條第1項之規定，伊免給付義務。依國有財產署106年1月26日台財產北租字第10600005340號函所示，國有財產署以系爭196巷10號建物非屬許世章所

有為由，依其與許世章簽訂之租約第5點第14款及第6點第4款約定，撤銷系爭196巷10號建物坐落288地號土地面積44平方公尺之租賃關係，原繳之租金及使用補償金不予退還，此乃對於承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時之懲罰性規定，且國有財產署111年2月21日台財產北租字第11100034560號函亦載明，伊及訴外人黃玉榮（下稱黃玉榮等2人）日後依國有財產法第42條第1項第2款規定申請承租系爭196巷10號建物坐落288地號土地，仍須繳清歷年使用補償金，伊未受有該部分免繳土地使用補償金及租金之利益。倘認本件上訴人主張有理由，依系爭再補充協議第5條第2項約定，上訴人應給付伊288地號土地分割出21坪土地，以每坪98萬元計算之價金共計2,058萬元，據此抵充伊積欠上訴人675萬8,243元，抵充後餘額與上訴人請求伊給付91萬1,486元相互抵銷等語，資為抗辯，並為答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利之判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於96年5月30日簽訂系爭買賣契約，於96年12月2日簽訂系爭補充協議書，於97年3月31日簽訂系爭再補充協議，有系爭買賣契約、補充協議、再補充協議影本在卷可稽（原審卷第17至27、231至243頁）。

㈡被上訴人於97年4月1日依系爭再補充協議第4條第1項約定，將系爭土地上系爭200巷6間建物稅籍移轉予上訴人指定之許世章，於97年4月9日與上訴人完成系爭200巷6間建物點交，於97年7月2日向國有財產署將系爭200巷6間建物申租（承租）人名義變更為許世章。許世章於97年9月25日與國有財產署簽訂系爭233號租約，286、288地號土地租用面積分別為134平方公尺、227平方公尺，租賃期間自96年6月1日起至100年12月31日止；於103年6月9日就上開同一租用面積簽訂（96）國基租字第AZ0000000000號國有基地租賃契約書（下稱系爭233-1號租約），租賃期間自99年12月1日起至108年1

2月31日止；於109年4月23日簽訂（96）國基租字第AA096D0000000號國有基地租賃契約書（下稱系爭233-2號租約），286、288地號土地租用面積分別為134平方公尺、183平方公尺，租賃期間自108年5月21日起至116年12月31日止。有許世章與被上訴人、訴外人蔡林柱、吳錫祈、林永義、施順雄就系爭200巷6間建物於97年4月1日簽訂之建築改良物所有權買賣移轉契約書、被上訴人於97年4月9日與上訴人點交系爭200巷6間建物之切結書、97年7月2日由被上訴人、蔡林柱、林永義、施順雄出具系爭200巷6間建物變更原申租（承租）人名義之同意書、系爭租約、233-1號租約、233-2號租約影本在卷可稽（原審卷第133、149、309頁、本院卷一第185、239至249頁）。

㈢上訴人向國有財產署繳納系爭233號租約之租賃標的土地，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9月止之租金，合計785萬729元，有財政部國有財產局臺灣北區辦事處97年8月29日新申租繳費通知函影本附卷可憑（原審卷第31至33頁）。

㈣財政部國有財產局臺灣北區辦事處98年12月24日台財產北處字第09800328942號函之主旨記載：「台端（即許世章）擬依國有財產法第49條第1項規定申購臺北市○○區○○段○○段000○000地號等2筆國有土地乙案，因地上建物涉有私權爭議未決，原編098AD0000000號申購案依規定予以註銷」，理由記載：「一、依台端98年6月25日承購國有非公用不動產申請書、98年12月2日申復書及黃明貴君98年12月10日陳情書辦理。二、查本案雖經本處以98年11月18日售字第098AD0000000號租用不動產繳款通知書通知台端於98年12月23日前繳款。惟於通知繳款期間，頃獲黃明貴君委託連一鴻律師陳稱台端承租之旨述土地，其地上建物權屬非屬台端所有，是本案國有土地地上物權屬涉有私權爭議未決，爰依『國有非公用不動產讓售作業程序』第24點第2款第4目（涉有糾紛，短期內無法解決）規定，註銷申購案」，有該函文

影本在卷可佐（原審卷第127至129頁）。

㈤黃玉榮等2人對許世章向原法院依民事訴訟法第249條規定提起確認建物占有國有土地事件，請求確認黃玉榮、被上訴人分別就系爭196巷10號建物，權利範圍7分之5、7分之2之事實上處分權存在，經原法院於102年5月15日以100年度重訴字第209號為黃玉榮等2人敗訴之判決，黃玉榮等2人不服，提起上訴，經本院於104年11月30日以102年度上字第680號判決將原判決廢棄，確認黃玉榮、被上訴人分別就系爭196巷10號建物權利範圍各7分之5、7分之2之事實上處分權存在，本院另於104年12月9日以裁定更正該判決之附圖，許世章對該判決及裁定不服，提起上訴，因上訴不合法，經本院於105年2月25日以102年度上字第680號裁定駁回上訴，嗣經最高法院於105年5月19日以105年度台抗字第370號裁定駁回許世章之抗告而確定，有本院104年11月30日102年度上字第680號判決、104年12月9日及105年2月25日102年度上字第680號裁定、最高法院105年5月19日105年度台抗字第370號裁定及民事裁定確定證明書影本在卷可稽（原審卷第279至307頁）。

㈥上訴人對黃玉榮等2人向原法院提起履行契約等事件，先位依系爭買賣契約第1、3條約定，及民法第348條、第242條規定，請求被上訴人將系爭196巷10號建物，權利範圍7分之2之事實上處分權及稅籍移轉登記予上訴人，並代位被上訴人請求黃玉榮將系爭196巷10號建物，權利範圍7分之5之事實上處分權及稅籍移轉登記予被上訴人，再由被上訴人移轉予上訴人；備位依系爭買賣契約第6條約定，請求被上訴人賠償上訴人1,106萬1,865元本息，經原法院於107年8月28日以106年度重訴字第936號為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，經本院108年7月31日以107年度重上字757號判決駁回其上訴，再經最高法院於108年11月27日以108年度台上字第2576號裁定駁回其上訴而確定，有上開判決、裁定及民事判決確定證明書影本在卷可稽（原審卷第245至277頁）。

㈦國有財產署106年1月26日台財產北租字第10600005341號函記載：「因288地號土地上建物究否為西園路二段196巷12弄10號建物（即系爭196巷10號建物）或西園路200巷14號建物具有爭議，依臺灣高等法院102年度上字第680號判決，既已認定288地號土地上之西園路二段196巷12弄10號建物，非屬許君（即許世章）所有，足證許君於申租系爭286、288號土地當時，違反國有非公用不動產租賃作業程序第4點規定，提出不實切結書，致生本分署誤認288地號土地上建物屬許君所有而同意渠申租案件，本分署自得依國有基地租賃契約第6點特約事項第（4)款約定，『本租約288地號土地部分地上建物涉有私權爭議，俟法院判決確定西園路二段196巷12弄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，絕無異議。』，及第5點其他約定事項第(14)款約定略以，『承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷租約。承租人應負法律責任及交還基地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。』，撤銷288地號土地切結不實部分之西園路二段196巷12弄10號建物坐落國有基地租賃契約，面積約44平方公尺」。另國有財產署106年1月26日台財產北租字第10600005340號函覆許世章之主旨記載：「台端（即許世章）承租臺北市○○區○○段○○段000○000地號國有土地案，因其中288地號土地西園路二段196巷12弄10號地上物（即系爭196巷10號建物）屬他人所有，爰依租約約定撤銷該10號坐落國有土地租賃關係」，理由載明：「依最高法院105年度台抗字第370號台端因與黃玉榮等間請求確認建物占有國有土地抗告事件，於105年5月19日所為裁定，業於105年6月15日確定，就附圖A部分面積7平方公尺、B部分面積37平方公尺，合計44平方公尺之未辦理保存登記建物門牌『西園路二段196巷12弄10號』（即系爭196巷10號建物）屬黃君等2人（即黃玉榮等2人）有事實上處分權部分，依租約第6點特約事項第（4)款約

定，『本租約288地號土地部分地上建物涉有私權爭議，俟法院判決確定西園路二段196巷12弄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，絕無異議。』，及第5點其他約定事項第(14)款約定略以，『承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷租約。承租人應負法律責任及交還基地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。』，撤銷該部分（44平方公尺）租賃關係，原繳之租金及使用補償金不予退還。自即日起，租賃面積變更為134、183（約計）平方公尺，每月契約月租金額變更為新台幣（下同）9萬4,624元，經核105年6月15日至105年12月底租金應繳62萬5,215元，已繳75萬4,313元、溢繳12萬9,098元，抵繳106年1月至106年2月部分租金」，有上開函文影本在卷可稽（原審卷第311至312頁、本院卷一第163至164頁）。

㈧國有財產署111年2月21日台財產北租字第11100034560號函記載：「二依國有財產法（下稱國產法）第42條第1項第2款規定，國有非公用不動產，合於民國82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，得逕予出租。次依國有非公用不動產出租管理辦法第26條第1項規定，依國產法第42條第1項各款規定申請租用非公用不動產，其已有使用事實者，應自出租機關受理申請之當月底起追溯收取使用補償金，最長以5年為限。期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除，並得准分期繳交。復依國有非公用不動產租賃作業程序第13點第3款規定，申租人附繳證件（含切結事項）虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意出租機關撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。三次查許世章君切結為臺北市○○區○○段0○段000○000地號土地上建物所有權人，與本分署就訂有（96)國基租字第AZ000000000000號國有基地租賃契約，全筆出租面積分別為134、227平方公尺，租期自96年6月1日起至100年12月31日止，迭經續

租換約，租期至108年12月31日止。嗣經最高法院105年5月19日105年度台抗字第370號裁定，黃玉榮君、黃明貴君等2人就288地號土地上『西園路二段196巷12弄10號』之未辦理保存登記建物（即系爭196巷10號建物）有事實上處分權，本分署爰以106年1月26日台財產北租字第10600005340號函撤銷該部分(44平方公尺，下稱本案土地）租賃關係，原繳之租金及使用補償金不予退還。…倘黃君等2人（即黃玉榮等2人）擬依國產法第42條第1項第2款規定申請承租本案土地，依上述規定仍須繳清歷年使用補償金」。國有財產署111年5月4日台財產北租字第11100131480號函記載：「依國有非公用不動產租賃作業程序第13點第3款規定，申租人附繳證件（含切結事項）如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意出租機關撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。查許世章君切結為臺北市○○區○○段0○段000○000地號土地上建物所有權人，與本分署訂有(96)國基租字第AZ0000000000號國有基地租賃契約，出租面積分別為134、227平方公尺，租期自96年6月1日起至100年12月31日止，迭經續租換約，租期至108年12月31日止。嗣經最高法院105年5月19日105年度台抗字第370號裁定，黃玉榮君、黃明貴君等2人就288地號土地上『西園路二段196巷12弄10號』之未辦理保存登記建物（即系爭196巷10號建物）有事實上處分權，本分署爰以106年1月26日台財產北租字第10600005340號函撤銷該部分（44平方公尺，下稱本案土地）租賃關係，原繳之租金及使用補償金不予退還。爰倘實際占用人擬依國產法第42條第1項第2款規定申請承租本案土地，依上述規定仍須繳清歷年使用補償金，期間內許君已繳之租金或使用補償金，不予扣除」，有上開函文影本在卷可稽（本院卷一第489至490頁、卷二第67至68頁）。

㈨國有財產署110年12月16日台財產北處字第11040025880號函之主旨記載：「台端（即訴外人洪素梅）代理億擎建設股份有限公司（下稱億擎公司）依國有財產法（以下簡稱國產

法）第49條第1項規定申購臺北市○○區○○路○○段000○000地號國有土地一案，因不合讓售法令規定，原編110AEA00195號申購案依規定予以註銷」，理由記載：「一、依億擎公司110年12月7日承購國有非公用不動產申請書辦理。二、依國產法第49條第1項規定，非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人。另依行政院100年9月26日院臺財字第1000041780號令修正發布並自同日施行之『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1款及第2款規定，依遺產及贈與稅法抵繳稅款之出租建築基地或房屋及依本法第42條第1項第1款、第2款規定出租或依同條第3項規定訂定書面租約之建築基地，位於直轄市以外區域，且併計鄰接之國有土地面積在330平方公尺以下，得予讓售。但屬公共工程拆遷戶遷建基地範圍，不受本款區域及面積之限制，先予說明。三、旨述2筆土地（即系爭土地）非屬上開抵繳稅款之出租建築基地，且位於直轄市區域範圍內，亦非屬遷建基地範圍，故核與上開得予讓售規定不符。爰依『國有非公用不動產讓售作業程序』第24點第1款規定（不合讓售法令規定者），註銷旨述申購案」（本院卷一第455至457頁）。

四、得心證之理由：

㈠上訴人主張被上訴人使用不正當之方法阻撓伊向國有財產署申購系爭土地，藉故拖延履行其交付系爭土地之義務，應類推適用民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至，有無理由？

按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，為民法第101條第1項所明定。所謂阻其條件之成就，必須有阻其條件成就之故意行為，始足當之，若僅與有過失，尚不在此規定適用之列（最高法院95年度台上字第906號判決意旨參照）。經查，因系爭土地為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，須向國有財產署申租後，始能

申購系爭土地。被上訴人在系爭土地上有未辦理建物所有權第一次登記建物，且與國有財產署已成立租賃關係，上訴人為申購系爭土地，而於96年5月30日與被上訴人簽訂系爭買賣契約，約定上訴人向被上訴人購買系爭土地及其地上物，買賣總價款為9,800萬元，依系爭買賣契約第4條約定，係由被上訴人以其自己及第三人名義申租、申購系爭土地後，再移轉登記予上訴人或其指定之人。嗣兩造於97年3月31日簽訂系爭再補充協議，約定改由被上訴人將系爭200巷6間建物稅籍及向國有財產署申租（承租）、申購之名義變更為上訴人或其指定之人後，由上訴人繼續向國有財產署辦理申租、申購土地事宜，有系爭買賣契約、系爭再補充協議在卷可稽（原審卷第17、237至239頁）。又依上開三之㈡、㈣所示，被上訴人於97年4月間依系爭再補充協議第4條第1項、第2項將系爭200巷6間建物稅籍移轉予上訴人指定之許世章併完成點交，復於97年7月2日將系爭200巷6間建物申租（承租）人名義變更為許世章，嗣許世章陸續於97年9月25日、103年6月9日、109年4月23日與國有財產署簽訂系爭233、233-1、233-2號租約，國有財產署於98年間亦同意以098AD0000000號申購案將系爭土地出售予許世章，並通知許世章於98年12月23日前繳納買賣價款，然因被上訴人於98年12月10日向國有財產署陳情其與許世章就288地號土地上之系爭196巷10號建物權利歸屬有所爭執，國有財產署依國有非公用不動產讓售作業程序第24點第2款第4目規定，於98年12月24日註銷上開申購案。再依上開三之㈤、㈥所示，系爭買賣契約、補充協議、再補充協議之買賣標的均未包含系爭196巷10號建物在內，業經本院102年度上字第680號、107年度重上字第757號確定判決認定屬實，且上訴人應受本院107年度重上字第757號確定判決既判力之拘束，故被上訴人於98年12月10日向國有財產署陳情係為保障自身合法權利，而非故意阻礙上訴人向國有財產署申購系爭土地，依上開說明，上訴人主張被上訴人使用不正當之方法阻撓上訴人向國有財產署申購系爭土

地，藉故拖延履行其交付系爭土地之義務，應類推適用民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至，要無可取。

㈡上訴人主張國有非公用不動產讓售準則第2條第1項第2款規定於100年9月26日修正施行後，伊已無法向國有財產署申購系爭土地，系爭土地買賣契約部分因不可歸責於兩造之事由致給付不能，爰依系爭買賣契約第5條第5項、系爭再補充協議第5條第1項約定、民法第179條之規定，請求被上訴人給付675萬8,243元本息，有無理由?

1.按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事實發生時或其發生已不能時，為清償期屆至之時（最高法院28年上字第1740號判例參照）。次按國有非公用不動產讓售準則於99年2月3日修正，同年7月1日施行之第2條第1項第2款規定：「本法（即國有財產法）第四十九條第一項得予讓售之非公用不動產，以符合下列各款情形之一者為限：二、依本法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租或依同條第三項規定訂定書面租約之建築基地，併計鄰接可供合併建築之國有土地面積，在直轄市為三百三十平方公尺以下，其他行政區域為五百平方公尺以下」。嗣於100年9月26日修正發布施行為：「本法（即國有財產法）第四十九條第一項得予讓售之非公用不動產，以符合下列各款情形之一者為限：二、依本法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租或依同條第三項規定訂定書面租約之建築基地，位於直轄市以外區域，且併計鄰接之國有土地面積在三百三十平方公尺以下。但屬公共工程拆遷戶遷建基地範圍，不受本款區域及面積之限制」，有國有非公用不動產讓售準則歷次修正內容影本附卷可佐（原審卷第131頁、本院卷一第183頁）。

2.依上開三之㈨所示，國有非公用不動產讓售準則第2條第1項第2款規定於100年9月26日修正施行後，因系爭土地位於臺北市萬華區，上訴人已無法依國有財產法第42條第1項第3款、第49條第1項及國有非公用不動產讓售準則第2條第1項

第2款向國有財產署申購系爭土地。復依系爭再補充協議第5條第1項約定：「㈠買賣價金總價原為玖仟捌佰萬元，若國有財產局批示乙方（即上訴人）或其指定之人申購移轉證書面積低於『買賣契約』約定之謄本標示面積392平方公尺，則其減少之部分，每坪以新台幣98萬元計算減少『買賣契約』第二條所述總價，國有地申購價亦以實際申購面積計算。買賣總價經調整後，扣除下列費用後，其不足之部分，為甲方（即被上訴人）積欠乙方之款項：1.乙方已支付之1100萬元。2.前述四㈠、㈡2160萬元。3.國有土地申購價款。4.甲方依『買賣契約』應負擔之稅捐、代書等費用。5.國有地核定之欠租罰款」（原審卷第239至241頁），可知兩造約定上訴人支付國有財產署核定之欠租罰款（即補償金），被上訴人負償還上訴人之債務，為被上訴人所不爭，且該債務之清償期係於上訴人向國有財產署申購系爭土地，經國有財產署核准申購面積及核定總價之事實發生時屆至，因上訴人自100年9月26日因法令變更，客觀上不能依上開規定申購系爭土地，則上述兩造約定使清償期屆至之事實於100年9月26日確定不能發生，依前開1.說明，即為該債務清償期屆至之時。又上訴人為被上訴人代墊系爭土地中317平方公尺之土地使用補償金及租金675萬8,243元，該款項為系爭再補充協議第5條第1項第5款所指國有地核定之欠租罰款，被上訴人對上訴人負有償還義務，且該債務之清償期屆至，則上訴人依系爭再補充協議第5條第1項約定，請求被上訴人給付675萬8,243元本息，核屬有據。上訴人依系爭再補充協議第5條第1項約定請求既有理由，其另依系爭買賣契約第5條第5項約定、民法第179條之規定，為同一請求，即無庸再予審酌，附此敘明。

3.被上訴人雖辯稱：依國有財產署110年9月13日台財產北處字第11000240740號函所示，上訴人尚得依國有財產法第49條第3項及系爭處理要點第2點及第3點規定，檢附地方政府核發有效期限內之公私有畸零地合併使用證明書等文件，向國

有財產署申購系爭土地；或提出地方政府不予核發公私有畸零地合併使用證明書之文件，及其他鄰地所有權人同意由上訴人承購該範圍國有非公用土地之同意書等文件，向國有財產署申請專案讓售系爭土地，上訴人是否確已不能申購系爭土地，尚屬不明，因無法確定上訴人向國有財產署申購系爭土地價款，清償期尚未屆至云云。然依前開三之㈡兩造履約情形，及系爭買賣契約、補充協議、再補充協議均僅約定由被上訴人或上訴人以地上建物之事實上處分權人身分申租後，再以承租人身分申購土地，無隻字片語表示如申購不成，再依國有財產法第49條第3項及系爭處理要點第2點及第3點等相關規定申購系爭土地或申請專案讓售，且上訴人於國有財產署110年9月13日回函前並未抗辯上訴人得依國有非公用不動產讓售準則以外之方式申購系爭土地，顯見兩造簽訂系爭再補充協議之本意，確為上訴人應依國有非公用不動產讓售準則第2條第1項第2款規定申購系爭土地，被上訴人此部分所辯，為不足採。

4.被上訴人另抗辯：伊於97年4月1日依系爭再補充協議將系爭200巷6間建物稅籍移轉予上訴人指定之許世章，且於97年4月9日與上訴人完成系爭200巷6間建物點交，依民法第373條規定，自斯時起，上訴人是否能向國有財產署申購系爭土地之利益及危險，由上訴人承受云云。然系爭買賣契約、補充協議、再補充協議之買賣標的物包含系爭土地及系爭200巷6間建物，被上訴人僅將系爭200巷6間建物之事實上處分權及稅籍移轉予上訴人指定之許世章，尚未交付系爭土地，尚不生民法第373條規定所示系爭土地之利益及危險由上訴人負擔之問題。況上訴人確定不能向國有財產署申購系爭土地之事實發生前，被上訴人已負有償還上訴人墊付之租金及補償金債務，僅以該事實之發生為清償期屆至之條件，不因該條件確定不能成就，而免除被上訴人之債務，被上訴人此部分抗辯，亦非可採。

5.被上訴人復抗辯：上訴人本得依100年9月26日修正前之國有

非公用不動產讓售準則第2條第1項第2款規定，向國有財產署申購系爭土地中面積317平方公尺之土地，因上訴人強奪黃玉榮等2人所有系爭196巷10號建物及其坐落288地號土地之申租、申購權益，延誤申購時程，導致國有非公用不動產讓售準則第2條第1項第2款規定於100年9月26日修正後，上訴人未能申購上開土地，此係可歸責於上訴人之事由所致，依民法第225條第1項之規定，伊免給付義務云云。惟依前開4.論述，被上訴人所負應償還租金及補償金之義務，不因上訴人申購不成而免除，至於上訴人未在國有非公用不動產讓售準則第2條第1項第2款規定於100年9月26日修正前完成申購系爭土地中317平方公尺之土地，修法後無法再行申購，係涉被上訴人得否依債務不履行法律關係請求上訴人損害賠償之問題，被上訴人抗辯依民法第225條第1項規定，免除償還租金及補償金之義務云云，委無可採。

6.被上訴人抗辯：倘認本件上訴人主張有理由，依系爭再補充協議第5條第2項約定，上訴人應給付伊288地號土地分割出21坪土地，以每坪98萬元計算之價金共計2,058萬元，據此抵充伊積欠上訴人675萬8,243元云云。查系爭再補充協議第5條第2項約定：「前述甲方（即被上訴人）積欠乙方（即上訴人）款項，甲乙雙方同意以下列方式處理：依『買賣契約』第三條第六款，倘若乙方無法經由甲方協助以協議、調處之方式承購同地段282、285兩筆毗鄰畸零私有土地，乙方需將所購入地號288分割出21坪待與毗鄰畸零地進行調處之保留地過戶予甲方。甲乙方同意該21坪以每坪新台幣98萬元計算價金，抵充甲方積欠乙方款項，如有餘額，則以每坪98萬元換算乙方應分割予甲方之土地面積；倘若21坪土地全部抵充後，甲方仍有積欠乙方款項，甲方應在乙方通知後15日內給付乙方」（原審卷第241頁），由此可知，系爭再補充協議第5條第2項所定上訴人應給付2,058萬元價金債務之發生（非清償期屆至），係以上訴人申購288地號土地完成，且無法購得282、285地號土地者，為停止條件，上訴人既未

申購取得288地號土地，該停止條件未成就，被上訴人依該約款得請求上訴人給付價金2,058萬元之債權仍未發生，自無從以該價金抵充被上訴人依系爭再補充協議第5條第1項約定積欠上訴人之款項，被上訴人此部分所辯，洵屬無據。

㈢上訴人主張伊為被上訴人墊付系爭196巷10號建物占用系爭土地中面積44平方公尺之5年土地使用補償金及租金共91萬1,486元，被上訴人因而受有免予繳納前揭款項之利益，爰依民法第179條之規定，請求被上訴人給付91萬1,486元本息，有無理由?

按主張不當得利請求權之原告，係因自己之行為致造成原由其掌控之財產發生主體變動，則因該財產變動本於無法律上原因之消極事實舉證困難所生之危險自應歸諸原告，始得謂平。是以原告對不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，亦即原告必須證明其與被告間有給付之關係存在，且被告因其給付而受有利益以及被告之受益為無法律上之原因，始能獲得勝訴之判決（最高法院91年度台上字第1673號判決意旨參照）。查依上開三之㈧所示，上訴人就系爭196巷10號建物占用系爭土地中面積44平方公尺雖曾繳納5年土地使用補償金及租金，然因許世章所附繳切結事項虛偽不實，遭國有財產署依國有非公用不動產租賃作業程序第13點第3款規定，撤銷上開44平方公尺部分租賃關係，且原繳之租金及使用補償金不予退還，黃玉榮等2人日後擬依國有財產法第42條第1項第2款規定申請承租系爭196巷10號建物坐落288地號土地，仍須繳清歷年使用補償金，上訴人原繳之租金或使用補償金，不予扣除，被上訴人自未受有免予繳納土地使用補償金及租金91萬1,486元之利益，是上訴人依民法第179條之規定，請求被上訴人給付91萬1,486元本息，核屬無據。

五、綜上所述，上訴人依系爭再補充協議第5條第1項約定，請求被上訴人給付675萬8,243元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年12月30日（原審卷第173頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，

為無理由，不應准許。原審就上開應予准許之部分，駁回上訴人之請求及該部分假執行之聲請，自有未合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。又兩造就上訴人請求應予准許部分，均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，理由雖有不同，結論則無二致，原判決此部分仍應予以維持，上訴意旨求予廢棄改判，應為無理由，爰駁回此部分之上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後認均不足影響判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部應為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第2項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　30　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　羅惠雯

法　官　林哲賢

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

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　　111　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　陳盈真