臺灣雲林地方法院民事判決

108年度訴字第667號

原　　告　綠益康生物科技實業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李淑睿

000000000000000000

訴訟代理人　陳信村律師

被　　告　吳瑞仁

訴訟代理人　張智學律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有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255條第1項第3款定有明文。原告於民事起訴狀請求判決被告應給付其新臺幣（下同）2,992,717元，嗣於民國109年6月8日當庭就其請求之賠償金額改為4,633,274元，再於110年5月10日就上開金額、法定遲延利息起算日，分別改請求為7,329,295元、110年5月21日，乃屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，參諸上開規定，應予准許。

二、原告主張：

㈠原告原所有坐落雲林縣○○鄉○○段0000○0000○0000地號土地（下稱系爭1822、1833、1834地號土地），及其上118-1、118-2、118-6、118-3、199建號建物（下稱系爭118-1、118-2、118-6、118-3、199建號建物，上開土地及建物合稱系爭房地）前遭法務部行政執行署嘉義分署（下稱嘉義分署）103年度房稅執字第4441號房屋稅條例行政執行事件

（下稱行政執行事件）強制執行，依103年度行政執行事件拍賣公告記載：本件拍賣標的由義務人占有使用，拍定後按現狀點交。嗣被告於106年3月7日拍賣取得系爭房地，並於106年4月19日登記為所有權人，惟嘉義分署並未將系爭房地點交予被告，而依相關執行筆錄記載及被告以書面向嘉義分署申請無須點交等情，被告明知嘉義分署尚未將系爭房地點交予被告，且其承認占有系爭房地，則依民法第373條規定及最高法院33年度上字第604號判決意旨，被告雖登記取得系爭房地之所有權，但系爭房地既尚未點交予被告，其使用收益權仍屬於原告，原告得以收益權對抗被告之所有權。

㈡原告具天然物分離技術，專門從事研發中草藥之有效成分，於系爭1822、1833地號土地種植羅漢松作為生物資材，每棵羅漢松樹齡逾20年，原告於系爭1822、1833地號土地上共種植羅漢松33棵（下稱系爭羅漢松），其中種植於系爭1822地號土地上之16棵已遭被告剷除、系爭1833地號土地上之17棵則遭被告強制占有，侵害原告對系爭羅漢松之收取權益，經網路查詢結果，20年樹齡之羅漢松每棵市價46,665元。則系爭房地既未點交予被告，其收益權自屬原告，被告侵害原告對系爭羅漢松之收取利益合計共1,539,945元。又被告及其母親均不否認被告母親擅自毀損棄置原置於系爭房地上之中草藥，該批中草藥為原告種植之生物資材，市場價值約360萬元，被告為占有系爭房地，擅自毀棄之。被告無權占有系爭房地，侵害原告對系爭房地之收取權益及獲取相當租金之不當得利，則被告自應給付原告以系爭房地之土地公告地價、面積及房屋課稅現值，系爭房地核算申報總價為17,027,496元（扣除系爭118-3建號建物其中之溫室栽培場面積），及占用期間自106年12月28日至110年5月20日，依土地法第97條規定按年息10%計算之相當租金不當得利5,789,350元。被告將系爭羅漢松剷除或占有，及強行占有系爭房地等侵權行為，損害原告對系爭房地之收取權益及獲取相當租金不當得利，爰依民法第184條第1項前段、第181條等規

定，請求被告應給付原告7,329,295元之損害賠償及相當租金不當得利等語。並聲明：被告應給付原告7,329,295元，及110年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈢對被告抗辯所為之陳述：

1.依106年5月11日嘉義分署執行筆錄所示僅為勘查之記載，並非完成點交，否則嘉義分署焉有再以106年5月16日嘉執和103年房稅執字第00004441號函(下稱4441號函)請兩造於106年5月31日至嘉義分署進行協調點交事宜之理，況當日亦未完成點交。又106年6月27日嘉義分署執行筆錄顯示僅為會同雲林縣臺西地政事務所（下稱臺西地政）實地勘查測量，並非完成點交。其後，因嘉義分署核定系爭房地由被告拍定實有嚴重瑕疵，原告對此業提起行政爭訟，且被告向嘉義分署聲請無庸點交，故迄今嘉義分署尚未完成點交程序，將拍賣標的之系爭房地交付予被告，被告抗辯系爭房地已於106年5月11日已經點交，非有理由。既被告尚未取得系爭房地之使用收益權，卻強制占有使用、收取原告種植於系爭土地上之系爭羅漢松，而系爭羅漢松未併同估價拍賣，基此原告請求被告給付不當得利，及被告未經點交強行占有系爭房地使用即應賠償相當租金之損害賠償，自屬有據。

2.就拍賣標的即系爭118-3建號建物其中之溫室栽培場部分(下稱系爭保存登記溫室栽培場)，臺西地政依嘉義分署囑託指定範圍辦理栽培室編號1-7棟次（下稱系爭保存登記溫室栽培場編號1-7棟次）之部分滅失登記（不包括編號8-9棟次），故嘉義分署拍賣公告系爭118-3建號建物之溫室栽培場面積821.64平方公尺係指編號8-9棟次（下稱系爭保存登記溫室栽培場編號8-9棟次），因該部分已滅失，故本件請求範圍應扣除該栽培場面積。另拍賣標的中之系爭1833、1834地號土地上尚有原告所有之未辦理保存登記之加強磚造溫室栽培場編號8-9棟次建物（下稱系爭建物），被告亦不爭執系爭建物為未保存登記建物，則系爭建物即非拍賣公告之系爭保存登記溫室栽培場編號8-9棟次，且為原告所有，同

在本件請求範圍內。

3.依系爭1822、1833地號土地之94年9月26日空照圖顯示，原告於94年9月間即有栽種羅漢松，而依被告占有後之107年3月11日空照圖顯示，同位置仍有栽種羅漢松；爾後107年11月15日空照圖，顯示系爭1833地號土地上之羅漢松仍在，而系爭1822地號土地上之羅漢松已遭被告移除。次依如原證20、21所示，系爭1833地號土地上有編號1～17棵羅漢松；系爭1822地號土地上有編號18～33棵羅漢松，共計羅漢松33棵，足證原告主張系爭羅漢松係由其購入5年生之羅漢松，後栽植於該處已達15年之久，系爭羅漢松樹齡已達20年以上等情為真。再依如原證23所示，於被告占有系爭房地時，系爭1822地號土地上之羅漢松尚翠綠存在，則被告辯稱占有時其上羅漢松均已枯死，與事實不符。

4.嘉義分署就拍定標的物尚未點交予被告，其106年5月11日執行筆錄乃為勘查紀錄，非完成點交程序，蓋：

⑴筆錄第2、3點乃記載建號建物內原告放置之物品，要原告3日內移走上開物品，清理過程中如有毀損，由原告法定代理人負責。

⑵筆錄第4點前段乃原告正值進行建物整修及環境整理，因遭拍賣而鐵門承包廠商要求拆除取回，始有「義務人主張鐵門未在拍賣範圍內要予以拆除。」之記載；而筆錄第4點後段記錄「拍定人當場表示同意（義務人拆除鐵門），並告知門鎖由拍定人予以換新」，此乃拍定人（被告）之意思表示，並非原告或嘉義分署同意，由嘉義分署於106年6月27日查封鐵門及地碑之筆錄，可證嘉義分署未同意被告換門鎖，也未同意原告拆除鐵門。

⑶又依4441號函請兩造於106年5月31日下午2時30分至嘉義分署進行協調點交事宜，及當日筆錄記載，可見106年5月11日並未完成點交程序，故嘉義分署通知兩造於106年5月31日進行協調點交事宜。

⑷嘉義分署於106年7月5日查封建物內原告放置之物品，並告

知原告不得將之遷移。另依嘉義分署106年8月30日執行筆錄，及被告及被告父親分別於106年8月30日、106年11月2日向嘉義分署表示希望儘速完成點交程序之意，相對言之，嘉義分署未將拍定標的物點交予被告，且為被告明知。爾後嘉義分署未執行點交，故被告明知嘉義分署未將拍定標的物點交予被告。

⑸原告寄存證信函予被告、鐵門上鎖、張貼告示表示未完成點點交，使用權屬原告所有，被告不得擅自進入。惟由4441號函記載，被告仍拆除鐵門進入強行占有使用。拍賣公告既記載拍賣標的由義務人占有使用，拍定後按現狀點交，嘉義分署復未將拍定標的物點交予被告，且為被告所明知之事實，故被告未取得拍定標的物之收益權，卻強行占有使用，自應給付損害賠償及不當得利。

5.依門牌號碼：雲林縣○○鄉○○村○○路000號房地90～107年之航照圖，90年8月17日之航照圖顯示系爭1833、1834地號土地上有溫室栽培場9棟，且其北面之建築線未及鄰地。次依臺西地政建物測量成果圖記載，溫室栽培場共9棟，從東往西依序編號1-9棟次，其北面之建築線未至鄰地。93年9月13日之航照圖顯示原溫室栽培場編號8、9棟次之位置出現紅色屋頂建築物即為加強磚造建物，且顯而易見系爭建物之北面建築線（紅色屋頂）至與鄰地之交接處，而溫室栽培場編號1-7棟次之北面建築線未至鄰地，足徵當時系爭建物建築位置、面積均不同於系爭保存登記溫室栽培場。106年5月7日之航照圖顯示系爭建物北面建築線至與鄰地之交接處。107年3月11日之航照圖顯示系爭建物北面建築線與鄰地之間有空地，次依兩造於鈞院108年度重訴字第84號遷讓房屋事件（下稱遷讓房屋事件）卷第174頁下圖顯示系爭建物北面建築線與鄰地之間有空地，顯然不同於系爭建物之原建築線，明顯有減縮，足徵被告拆除系爭建物北面之部分，變造縮減系爭建物面積，顯係誘導法院判斷錯誤。

6.臺西地政辦理系爭保存登記溫室栽培場之登記係依雲林縣東

勢鄉公所（下稱東勢鄉公所）91年東營使字第20號使用執照（C區）及竣工圖、竣工照片（下稱C區使用執照、竣工圖、竣工照片)轉繪計算建物面積，依C區使用執照、竣工圖記載，可知系爭118-3建號建物共有「生物技術實驗室建築結構為鋼架有壁造」、「藥草繁殖場建築結構為鋼架無壁造」、「溫室栽培場建築結構為簡易式塑膠布網室」、「催芽室建築結構為鋼架有壁造及加強磚造」、「水塔建築結構為鋼架無壁造」等5種建築物、4種建築結構。另依C區使用執照記載「溫室栽培場面積3697.38㎡」、C區竣工圖記載「溫室栽培場：面積8.2x50.1x9=3697.38㎡、造價：3697.38x300=0000000元/㎡（簡易式塑膠布網室）」、「溫室栽培場式：蓋透明PE」，又依93年6月24日臺西地政核發之系爭118-3建號建物測量成果圖記載「溫室栽培場（9間）面積計算方式：8.20X50.10X9=3697.38㎡」，另依據嘉義分署行政執行卷照片及遷讓房屋事件於109年3月24日現場勘查時，可明顯看見系爭保存登記溫室栽培場編號7棟次位置僅有曾經立鋅管之O型孔洞（內有殘留鋅管），沒有H型鋼之孔洞，足徵上開「溫室栽培場建築結構『簡易式塑膠布網室』，僅有O型鋅管圍蓋透明塑膠布之網室。」並非鋼架有壁造，亦非加強磚造。故系爭118-3建號建物依C區使用執照、竣工圖記載共有5種建築、4種建築結構，臺西地政卻於92年間辦理建物所有權第一次登記時，於測量成果圖之「主體構造」欄位僅登記「鋼架有壁造」1種建築結構，顯然臺西地政有遺漏登記「鋼架無壁造」、「簡易式塑膠布網室」、「加強磚造」等之違誤，繼而於104年間辦理系爭118-3建號建物部分滅失登記時，於測量成果圖之「主體構造」欄仍有上開於92年間辦理建物所有權第一次登記時遺漏登記之違誤，故於遷讓房屋事件於109年3月24日勘查現場時，臺西地政人員引用上開違誤登記資料為判斷基礎之所言，究與C區使用執照、竣工圖等之記載事實不符。何況，其測量方式與東勢鄉公所發給竣工圖係按壁心予以計算面積之測量計算方式不同，有

違誠信原則，均不足採信。

7.系爭保存登記溫室栽培場為一簡易式塑膠布網室，已經原告前法定代理人拆除全部，而新建造建物之建築結構為「加強磚造」，二者建築結構完全不同，使用功能也不同，且建築位置沒有一致，且未經辦理保存登記，即非系爭118-3建號建物登記之系爭保存登記溫室栽培場。

三、被告則以：

㈠被告係合法經由拍賣取得坐落門牌號碼：雲林縣○○鄉○○村○○路000 號房地，已經嘉義分署於106 年5 月11日完成合法點交程序交由被告接管占有，被告業已合法取得使用收益權，且被告係經電詢嘉義分署確認後，始進入系爭房地。而被告既為系爭房地之所有權人，系爭羅漢松應屬於土地之成分，並無獨立經濟價值，且當初嘉義分署執行拍賣及點交均未告知有獨立產權，被告認知已合法取得系爭房地完整產權，被告並未移植系爭羅漢松。至雲林縣○○鄉○○路0000號震達種苗場本即種植有羅漢松，與系爭羅漢松無關。又被告並無毀損行為，且原告主張侵權行為損害賠償部分，已罹於時效。

㈡依4441號函記載，系爭118、118-5建號建物全部滅失，及系爭118-1、118-3建號建物部分滅失，故重新測量執行。又嘉義分署106年5月11日上午10時執行筆錄已清楚載明，原告法定代理人進行點交，由被告進行門鎖換新，經執行書記官吳美芬告知未保存登記建物已全部完成測量、已全部拍定等語，可證被告於106年5月11日已經合法取得全部土地、建物及作物之現況占有，而106年6月27日係因原告法定代理人有爭議，所以再進行測量、106年12月28日則係因先前106年5月11日點交程序後，相關使用收益已歸被告，故點交已無實益，被告方於該次向嘉義分署表示已取得占有使用，毋庸聲請點交，被告取得占有係有法律上之原因，並無不當得利。再依94年9月26日航照圖無法證明有栽種羅漢松、107年3月11日航照圖也無法看出有羅漢松，被告否認有20年羅漢松。

且參照辦理強制執行應行注意事項第57項，即使原告曾經有種植羅漢松，因羅漢松地上作物為長期性之農作物，已經由執行書記官於106年5月11日強制執行與土地一併點交予拍定人即被告。至其他設施，未達定著物之獨立不動產階段，依民法第66條規定，已成為土地重要成分，應一併點交。

㈢臺西地政就系爭118-3建號建物所為之建物主要建材登記內容為鋼架（有壁）造，並非簡易式塑膠布網室，原告此部分抗辯內容與建物登記簿所載不相符合，且臺西地政登記後即會核發建物所有權狀予原告，原告卻從未向臺西地政聲明異議及更正程序，足見系爭118-3建號建物所為之建物登記當時確為鋼架(有壁）造，並非簡易式塑膠布網室。而依法務部行政執行署109年度署聲議字第12號聲明異議決定書，仍認被告已合法購買系爭118-3建號建物，乃命嘉義分署就建物內原告所放置物品為拍賣或適當之處置。又於系爭118-3建號建物北面是否拆除與建物面積並無影響，況被告係因拍定取得時，建物後方破舊，係生鏽之鐵皮屋，被告恐因颱風等安全顧慮會影響隔壁之用路人，方將生鏽部分拆除，僅留存堪用部分，乃整修如照片所示之狀況，且因原告為本件拍賣之出賣人，被告信任臺西地政之登記及嘉義分署之公告，為善意之第三人，經由嘉義分署合法拍賣，應取得系爭房地所有權。原告於拍定前未曾主張有建物滅失、重新建造之情形，遭被告拍定後方提出抗辯，實有違誠信原則，形同類似一物二賣，不法侵害被告之權益等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事實：

㈠系爭1822、1833、1834地號土地及其上系爭118-1、118-2、118-6、118-3、199建號建物經由嘉義分署以行政執行事件執行拍賣，由被告標得系爭房地。

㈡原告所有中草藥包等物品占有系爭1833地號土地上如107年11月13日臺西地政複丈成果圖（下稱附圖）所示編號B部分面積394平方公尺。

五、本件兩造所爭執之處，應在於：

㈠原告依侵權行為、不當得利之法律關係提起本件訴訟，有無理由？

㈡如認有理由，則原告可得請求被告給付之數額為何？

六、茲論述如下：

㈠按法律行為之成立，可分為一般成立要件與特別成立要件。前者係指應具備當事人、標的及意思表示三項要件。後者則係指除上開一般要件外，尚須具備其他之要件始得成立，如須以書面為之（如民法第760條之物權契約），或須交付標的物（如民法第464、474條之借貸契約）。而拍賣為買賣之特殊型態（民法第391條以下參照），其性質上屬法律行為中之契約，且並無特別成立要件之限制，則拍賣是否成立，自應就是否具備一般成立要件中之當事人、標的及意思表示等要件為審酌。如均具備者，拍賣即屬成立，如缺其一者，其拍賣自不成立。

㈡次按強執執行法上之拍賣，應解為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位，此有最高法院49年台抗字第83號判決意旨可供參酌。系爭房地拍賣係經由嘉義分署依行政執行法第26條規定準用強制執行法所規定之執行程序為拍賣，為兩造所不爭執，且經本院依職權調取行政執行事件卷查明屬實，則就一般成立要件中之當事人及意思表示合致部分，自無瑕疵。又就拍賣標的部分，該標的即系爭房地在拍賣時確屬具體存在，既為兩造不爭執，則縱系爭118-3建號建物其中之溫室栽培場在屬性上有所爭議，但既非不存在，自無因標的不存在致使拍賣不成立之情事，則被告抗辯本件拍賣確已成立，即堪採信。

㈢至原告雖主張系爭保存登記溫室栽培場，結構為簡易式塑膠布網室，該栽培場業已滅失，嗣後原告才又在該處興建包括系爭建物在內之加強磚造溫室栽培場，嘉義分署卻係拍賣系爭保存登記溫室栽培場編號8、9棟次，而非拍賣系爭建物，是被告自始並未取得系爭建物之所有權等語，固據其提出嘉

義分署公告(特別變賣程序後之拍賣)、不動產權利移轉證書、臺西地政建物所有權狀、行政執行事件106年8月30日、106年12月28日執行筆錄、4441號函、嘉義分署108年11月28日函、系爭1822、1833地號土地94年9月26日、107年3月11日、107年11月15日空照圖、臺西地政93年6月24日、106年5月11日118建號2棟次建物測量成果圖、林務局農林航空測量所90年8月17日、91年4月19日、92年5月2日、93年9月13日、94年9月26日、95年11月 19日、96年6月3日、97年11月11日、98年5月1日、99年5月4日、100年5月9日、101年10月1日、102年6月1日、103年5月29日、104年10月15日、105年11月3日、106年5月7日、107年3月11日、107年11月5日航空照片、東勢鄉公所C區使用執照、C區竣工圖、東勢鄉公所107年1月17日函、照片、系爭118-3建號建物登記謄本等為證，然縱有原告所稱依東勢鄉公所C區竣工圖、竣工照片、航空照片所示溫室栽培場編號1-9棟次結構為簡易式塑膠布網室，東勢鄉公所C區使用執照卻僅記載該部分結構為鋼架有壁造，臺西地政因而於118建號棟次2建物測量圖記載結構為鋼架有壁造，並據此而辦理第一次保存登記，自屬違誤。嗣結構為簡易式塑膠布網室之溫室栽培場經原告前法定代理人予以滅失，而再次於該位置上興建結構為加強磚造之溫室栽培場，乃為未辦理保存登記建物，後該加強磚造之溫室栽培場編號1-7棟次亦已滅失，而剩系爭建物存在等語為真實，惟查：

1.本院93年度執全字第379號假扣押執行事件，於93年6月18日囑託臺西地政假扣押查封登記雲林縣○○鄉○○段00000○號建物，而其中亦包括坐落系爭1833、1834地號土地上門牌號碼為雲林縣○○鄉○○村○○路000號之一層鋼架有壁造農業設施，即水塔8.11平方公尺、梯間6.70平方公尺、摧芽室532.45平方公尺、實驗室642.40平方公尺、栽培場3697.38平方公尺、繁殖場4149.20平方公尺，合計9036.24平方公尺之全部，臺西地政並於93年6月21日辦理假扣押查封登記

完畢，本院復於93年8月18日亦至上開118-3建號建物將查封公告揭示於現場，有本院93年6月18日囑託查封登記書、臺西地政93年6月24日囑託登記簡復表、查封筆錄、指封切結(不動產)、本院查封公告等附於本院93年度執全字第379號卷可稽，是就坐落系爭1833、1834地號土地上門牌號碼為雲林縣○○鄉○○村○○路000號之一層鋼架有壁造農業設施，其中栽培場3697.38平方公尺已於93年6月21日已由本院囑託臺西地政辦理假扣押查封登記完畢，並於93年8月18日由本院至該處為查封公告揭示，故有關一層鋼架有壁造栽培場3697.38平方公尺已經假扣押查封完畢至明。

2.本院業已假扣押查封一層鋼架有壁造栽培場3697.38平方公尺，已如上述，而依卷附林務局農林航空測量所93年9月13日航空照片其上紅色箭頭貼紙標示處紅色箭頭所指2棟建物，乃被告所稱系爭建物，則以本院於93年8月18日至該處為查封公告揭示，與93年9月13日航空照片紅色箭頭所指2棟建物，兩者時間差距不到1個月，可見系爭建物已經本院於93年8月18日為假扣押查封公告揭示，是系爭建物已經本院假扣押查封完畢之情，已堪認定。

3.依卷附林務局農林航空測量所93年9月13日航空照片其上紅色箭頭貼紙標示處紅色箭頭所指2棟建物，而依該建物所在位置再依序與卷附林務局農林航空測量所94年9月26日、95年11月19日、96年6月3日、97年11月11日、98年5月1日、99年5月4日、100年5月9日、101年10月1日、102年6月1日、103年5月29日、104年10月15日、105年11月3日、106年5月7日、107年3月11日、107年11月5日航空照片相互比對，可見系爭建物均係同一且存在，而為上開本院假扣押查封完畢甚明。原告雖主張依90年8月17日航照圖、臺西地政建物測量成果圖所示北面建築線未及鄰地，而93年9月13日、106年5月7日之航照圖即系爭建物北面建築線至與鄰地之交接處，兩者明顯不同，足證系爭建物建築位置、面積均不同於系爭保存登記溫室栽培場編號8-9棟次等語，然航空照片因拍攝

時相機之空間位置是否完全相同，而異其涵蓋所檢附影像範圍，是原告持該等航空照片之北面建築線有無與鄰地交接一事，辯稱該兩者並非同一建築物等語，要嫌速斷。

4.嘉義分署於103年1月8日受理行政執行事件，乃於103年5月30日向本院調取本院93年度執全字第379號假扣押執行事件全部卷宗執行，並於103年11月21日會同臺西地政人員至現場勘查，經臺西地政人員指出坐落系爭1833、1834地號土地上尚有建物屬未保存建物，且該二建物均為獨立之鋼架平房，經嘉義分署詢問被告前法定代理人吳建宇該二建物之用途，訴外人吳建宇稱一棟係倉庫，另一棟係宿舍，至於是否為未辦理第一次保存登記建物則無法確認，移送機關代理人遂向嘉義分署表示擇日測量查封，嘉義分署乃於103年12月20日依行政執行法第26條準用強制執行法第76條第1項第1款規定，公告對坐落系爭1833、1834地號土地上之未辦保存登記建物為查封，並再於104年1月27日至現場為查封揭示，經臺西地政人員指出就坐落系爭1833、1834地號土地上118-3建物之第一次保存登記建物，其中一層鋼架有壁造溫室栽培場3697.38平方公尺部分，其中溫室栽培場1-7已滅失，嘉義分署乃請原告自行辦理滅失，並將建物測量成果圖附卷，復於104年6月12日囑託臺西地政就118-3建物部分滅失面積測量後，檢送測量成果圖至該署，臺西地政乃於104年7月3日就該118-3建物其中一層鋼架有壁造溫室栽培場3697.38平方公尺辦竣部分滅失登記完竣，而登記該溫室栽培場面積為821.64平方公尺，嗣再囑託陳兆瑋建築師事務所鑑定價額，經陳兆瑋建築師事務所鑑估系爭118-3建號建物總面積2,011.30平方公尺(包括一層鋼架有壁造溫室栽培場821.64平方公尺在內)價額為32,610,240元，嘉義分署為核定拍賣最低價額，遂於105年1月13日通知原告等人於105年2月3日至該署陳述意見，原告之法定代理人李淑睿乃於105年2月2日出具行政執行意見狀陳報：「…三、又按『臺灣省建築師公會96年度雲林建築物總工程費單價參考表、第二類（普通實驗

室、溫室…）、1-3層每平方公尺造價為20,400元』…有關『……明倫段118-003建號』建築物材料鋼架、用途為檢驗室、實驗室等，依照上開『臺灣省建築師公會96年度雲林建築物總工程費單價參考表』以每平方公尺造價為20,400元予以核算：『…東勢鄉明倫段118-003建號底價應為41,030,520元（＄20,400*2,011.3(平方公尺)=＄41,030,520）再予以折舊核價。…」，嘉義分署乃於105年2月22日通知原告於10日內表明是否願以自己費用再送鑑價等情，因原告未於10日內表明上情，嘉義分署遂依該鑑定報告鑑估價額等情，而先定105年9月14日為第一次拍賣，其中就118-3建物鋼架（有壁）造一層總面積2,011.30平方公尺(包括一層鋼架有壁造溫室栽培場821.64平方公尺在內)之最低拍賣價格為3,262萬元，因無人應買而復定於105年10月12日為第二次拍賣，其中就上開118-3建物之最低拍賣價格為2,610萬元，因無人應買而繼定於105年11月9日為第三次拍賣，其中就上開118-3建物之最低拍賣價格為2,088萬元，因無人應買而又公告特別應買3個月，其中就上開118-3建物之最低拍賣價格為2,088萬元，因無人公告應買，而再定於106年3月7日為特別拍賣程序後之拍賣，其中就上開118-3建物之最低拍賣價格為1,670萬8千元，被告乃於該日投標，其中就上開118-3建物之願出價額填載為1,680萬元，系爭房地並以總價3,666萬元拍定，嗣因無人行使優先承買權，被告遂於106年3月29日繳納尾款完畢，而由嘉義分署於106年4月12日發給權利移轉證書予被告，系爭房地並於106年4月19日由臺西地政辦理移轉登記予被告所有完畢等情，有行政執行事件卷宗附卷可考。

5.則由有關一層鋼架有壁造栽培場3697.38平方公尺前經本院假扣押查封完畢，嗣由嘉義分署受理行政執行事件時而予以調取該假扣押卷執行，因一層鋼架有壁造栽培場3697.38平方公尺部分滅失，而由嘉義分署囑託臺西地政測量部分滅失面積後，而由臺西地政辦竣部分滅失登記完竣，並登記該溫室栽培場面積為821.64平方公尺，再由嘉義分署囑託陳兆瑋

建築師事務所鑑定價額，經陳兆瑋建築師事務所鑑估系爭118-3建號建物總面積2,011.30平方公尺(包括一層鋼架有壁造溫室栽培場821.64平方公尺在內)價額為32,610,240元，惟原告就此鑑估價額有意見，乃於105年2月2日具狀呈報系爭118-3建號建物總面積2,011.30平方公尺(包括一層鋼架有壁造溫室栽培場821.64平方公尺在內)之建築物材料為「鋼架」，參照臺灣省建築師公會96年度雲林建築物總工程費單價參考表以每平方公尺造價為20,400元予以核算底價應為41,030,520元再予以折舊核價，因原告未以自己費用負擔再次鑑定價額之鑑定費用，嘉義執行署乃以上開鑑定價額等為依據，而予以核定系爭118-3建號建物總面積2,011.30平方公尺(包括一層鋼架有壁造溫室栽培場821.64平方公尺在內)之最低拍賣價格為3,262萬元，歷經多次減價拍賣後，最後系爭房地由被告以總價3,666萬元拍定，嘉義分署並於106年4月12日發給權利移轉證書予被告，而由被告取得系爭房地之所有權（事實上處分權）等各情以觀，被告業已取得系爭房地（包括上開一層鋼架有壁造溫室栽培場821.64平方公尺在內）之所有權（事實上處分權）至明，是被告為系爭建物之所有權人（事實上處分權人）堪以認定。

6.原告雖一再以上開情詞主張系爭保存登記溫室栽培場，結構為簡易式塑膠布網室，該栽培場業已滅失，而再於該處興建未辦理保存登記之加強磚造溫室栽培場編號1-9棟次建物，則嘉義分署命臺西地政將系爭保存登記溫室栽培場編號1-7棟次為滅失登記後，僅登載系爭保存登記溫室栽培場編號8-9棟次，而並未將該部分建物另編為未保存登記之系爭建物而查封拍賣，就標的物性質上之明顯錯誤，其拍賣程序顯有重大違失而無效（按應為不成立才是）等語。然查，嘉義分署為拍賣時，確有系爭建物存在，業如前述，而就事實上已不存在之已登記系爭118-3建物其中溫室栽培場編號1-9棟次建物為滅失登記，另就系爭建物編為未保存登記之建物，應屬滅失登記程序是否有錯誤之問題，與拍賣是否成立無關。

又於拍賣時就拍賣標的之屬性，縱有將未保存登記之系爭建物以已登記之建物為拍賣之情形，但此為意思表示是否有錯誤及得否撤銷之事宜，與拍賣是否成立亦無關聯。況嘉義分署在拍賣程序中既代債務人為出賣人，參酌民法第88條意思表示因錯誤而撤銷，及第105條前段關於代理人為意思表示有瑕疵時，其事實之有無應就代理人決之等規定，本件系爭建物就拍賣標的屬性是否有認知錯誤而得撤銷之情事，即應就嘉義分署是否認知有錯誤為審酌，而嘉義分署就本件係斟酌臺西地政之意見及勘驗現場之結果，認原有系爭118-3建物其中溫室栽培場編號1-7棟次業已滅失，並就系爭建物以保存登記之溫室栽培場編號8-9棟次性質為測量後假扣押查封拍賣，且原告之法定代理人李淑睿亦就此測量結果未予聲明異議，反而以該溫室栽培場構造為鋼架為由具狀聲請提高拍賣底價，則就嘉義分署及原告之意思而言，顯不認為嘉義分署假扣押查封拍賣之標的為未保存登記之系爭建物，而係已部分滅失登記之原有系爭保存登記溫室栽培場編號8-9棟次，此從嘉義分署並未以意思表示錯誤為由自行撤銷拍賣，即可得佐證，姑不論原告得否以嘉義分署或臺西地政機關在查封拍賣過程中有無過失而可否請求賠償，嘉義分署既未表示拍賣程序有標的性質上之錯誤，本件拍賣應屬成立，且屬有效。是原告上開主張，要乏所據，尚難憑採，故原告主張被告並非系爭建物之所有權（事實上處分權）人等語，尚難採信。

㈣復按不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分，民法第66條第2項定有明文。而物之構成部分，除法律有特別規定外，不得單獨為物權之標的物，未與土地分離之樹木，為土地之構成部分，與土地上之定著物為獨立之不動產者不同（最高法院29年渝上字第1678號、32年上字第6232號判決要旨參照）。繼按查封之效力及於查封物之天然孳息，為強制執行法第51條第1項所明定，此於不動產之強制執行準用之（參同法第113條）。從而，對於債務人土地所為查封，除

另有收取權人外，其查封及拍賣效力自及於尚未與土地分離之天然孳息。故查封拍賣債務人土地應有部分者，其效力當然及於債務人現實占用部分尚未與土地分離之出產物或天然孳息。原告固又主張伊於系爭1822、1833地號土地上種植系爭羅漢松，其中種植於系爭1822地號土地上之16棵已遭被告剷除、系爭1833地號土地上之17棵則遭被告強制占有，致侵害原告對系爭羅漢松之收取權益等語，雖據其提出106年5月11日照片、108年11月10日照片等為證。然查，系爭1822、1833地號土地原係行政執行事件債務人原告所有，此為兩造所不爭執之事實，系爭1822、1833地號土地上種植之系爭羅漢松，依上開說明可知，自亦因其為系爭1822、1833地號土地之一部分，併為本院執行法院執行假扣押查封及嘉義分署拍賣系爭1822、1833地號土地效力所及。系爭1822、1833地號土地既由被告所拍定，則依強制執行法第98條第1項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」，被告當然一併取得系爭1822、1833地號土地及土地上之系爭羅漢松之所有權，原告對於假扣押查封效力所及之樹木即系爭羅漢松等土地出產物，於拍定後並無收取權利，是原告主張伊對系爭羅漢松仍有收取權益等語，容有誤會，尚難憑採。

㈤又按一般不動產之買賣，除契約另有訂定外，其標的物之利益及危險，依民法第373條之規定，自交付時起，均由買受人承受負擔。故不動產買賣除契約另有訂定外，雖不動產已移轉登記完畢，如尚未交付，均仍應由出賣人承受危險負擔，出賣人在未交付前，其繼續占有標的不動產，並非無權占有。惟在不動產之拍賣，除拍賣公告定有特別條款外，其危險負擔應以何時為準，強制執行法並未規定。參酌強制執行法第97條：「拍賣之不動產，買受人繳足價金後，執行法院應發給權利移轉證書及其他書據。」及第98條第1項：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證

書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」之規定，應解為除債務人有善意占有之特別情事外，自買受人或承受人領得權利移轉證書之日，即取得不動產所有權之日起，其標的物之利益及危險即應同時移轉於買受人或承受人（司法院36年院解字第3514號解釋意旨參照，學者楊與齡著強制執行法論96年9月修訂版第492頁、張登科著強制執行法86年2月修訂版第369頁、賴來焜著強制執行法各論西元2008年4月初版第370頁，亦均採此說）。故自買受人領得權利移轉證書之日起，既同時承受標的物之利益，則不論已否將不動產交付或點交予買受人，債務人均無繼續占有該不動產之正當權源，對於買受人應構成無權占有。

㈥再按強制執行法第99條以下規定不動產之點交，乃執行法院為使買受人或承受人取得所買受或承受不動產之占有，而為之執行行為。其立法意旨係因不動產之查封，僅限制債務人之處分權，並未強制解除債務人或第三人之占有，於拍賣並移轉所有權於買受人後，如占有人不自動交付，買受人雖得訴請占有人交付，但將增加訟累，且難以迅速取得不動產之使用收益，將影響一般人參加應買之意願及願出之價額，為提高拍賣之效果，因此規定得由執行法院依職權直接解除債務人或第三人對於不動產之占有，使歸買受人或承受人取得占有。此項點交程序，原則上由執行法院依職權執行之，為與不動產拍賣程序分離之個別獨立程序，點交命令為強制執行法第4條第1項第6款所列執行名義之一種，是另一物的交付請求權之執行，並非原執行程序之續行。至於執行法院在不動產點交之執行時，准許債務人延緩點交期日者等，僅屬其所為強制執行之命令或實施強制執行之方法，是否妥當，買受人或承受人可否依強制執行法第12條規定聲明異議之問題，與買受人或承受人領得權利移轉證書，取得不動產之所有權後，債務人在實體法上是否有繼續占有不動產之正當權源，乃屬兩事。又本件雖為行政執行事件，惟依行政執行法

第26條規定：關於本章之執行，除本法另有規定外，準用強制執行法之規定，自應為相同之解釋才是。

㈦原告固再主張被告雖登記取得系爭房地之所有權，惟系爭建物實際係一未辦理保存登記建物，而非臺西地政所辦理之第一次保存登記建物，被告自始即未取得系爭建物之所有權（事實上處分權），且系爭房地亦尚未經嘉義分署點交予被告，系爭房地之使用收益權仍屬於原告，是原告自屬無權占用系爭房地，被告自得依侵權行為、不當得利之法律關係請求被告給付其自106年12月28日至110年5月20日止，共計5,789,350元之損害賠償或相當於租金之不當得利。又系爭房地既未點交予被告，系爭羅漢松之收取權益仍屬原告所有，詎被告竟剷除原告種植於系爭1822地號土地上之16棵羅漢松，並強制占有原告種植於系爭1833地號土地上之17棵羅漢松，致侵害原告對系爭羅漢松之收取利益合計共1,539,945元等語，然被告業已取得系爭建物之所有權（事實上處分權），及系爭羅漢松之所有權，業如上述，又嘉義分署已於106年4月12日發給權利移轉證書予被告，有權利移轉證書附於行政執行卷可按，則依前揭說明，被告應自106年4月12日起，取得系爭房地（包括系爭建物、系爭羅漢松）之所有權(事實上處分權)，同時其利益及危險並應由被告承受負擔，原告自斯日起，即無占有系爭房地（包括系爭建物、系爭羅漢松）之所有權(事實上處分權)之正當權源，與嘉義分署是否點交或准予延緩點交等程序之執行無涉。原告主張被告領得權利移轉證書後，僅取得系爭房地所有權，而在嘉義分署尚未點交期間內，其仍為合法占有，且系爭房地及系爭羅漢松之使用收益權仍屬於原告，原告得以收益權對抗被告之所有權等語，要乏所據，委無可採。則原告再以其所有系爭房地、系爭羅漢松之收益權遭被告侵害或無權占有為由，主張依侵權行為、不當得利之法律關係請求被告給付原告如訴之聲明所示之金額等語，為無理由，不應准許。

七、從而，原告主張依侵權行為、不當得利之法律關係請求被告

給付原告7,329,295元，及110年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本件爭點無涉，無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　11　　日

民事第二庭　　法　官　陳秋如

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（需附繕本）。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　　110　　年　　6　　月　　11　　日

書記官　李松坤