臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度重上更二字第19號

上　訴　人　天美國際開發股份有限公司
法定代理人　朱天豪
訴訟代理人　黃厚誠律師
被上訴人　　蔡震仁即仙益企業社

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國102 年9月30日臺灣高雄地方法院102 年度訴字第435 號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於110 年11月9 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廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰肆拾陸萬柒仟柒佰貳拾肆元，及自民國一百零一年十一月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔五分之四，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣捌拾貳萬元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣貳佰肆拾陸萬柒仟柒佰貳拾肆元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國96年5 月23日簽訂「翡翠山林度假村租賃契約書」（下稱系爭租約），約定由上訴人將如附表1 、1-1 、2 所示土地及建物（下稱系爭租賃物）出租被上訴人經營紫灣渡假村，租賃期限至102 年2 月14日止，每月租金新臺幣（下同）50萬元。惟被上訴人僅給付租金至96年10月31日，計算至兩造97年4 月2 日合意終止租約之日止，被上訴人積欠之租金累計為215 萬元（下稱系爭積欠租金）。其次，被上訴人於系爭租約終止後，至98年12月8 日仍繼續占有租賃物，上訴人除得請求自97年4 月2 日起至98年12月8 日止相當於租金之不當得利734 萬1,768 元（下稱系爭

不當得利），並得以被上訴人租約終止後拒不交還房地，違反系爭租約第6條第2項約定，而請求被上訴人給付按房租1倍計算之違約金即734萬1,768元（下稱系爭違約金）。系爭積欠租金、不當得利及違約金共計1,683萬3,536元（215萬元＋734萬1768元＋734萬1768元＝1,683萬3,536元）。又被上訴人對上訴人有714萬0,767元之債權，扣抵後被上訴人仍應給付上訴人969萬2,769元（1,683萬3,536元－714萬0,767元＝969萬2,769元）等情。爰依系爭租約及不當得利法律關係為一部請求，聲明：　被上訴人應給付上訴人304萬2,769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。　願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：被上訴人同意給付系爭積欠租金。又被上訴人於系爭租約終止後即未繼續占有系爭租賃物，故上訴人請求相當於租金之系爭不當得利，自屬無據。縱認被上訴人有繼續占有之事實，上訴人未依系爭租約交付附表1-1、2之租賃物（下稱系爭未交付租賃物），暨偕同被上訴人辦理旅館業登記及翡翠山林渡假村之註銷登記（下略稱系爭旅館登記），影響被上訴人合法經營紫灣渡假村之權益，係違反系爭租約之義務在先，亦不得請求系爭不當得利。再者，被上訴人得於本件中扣抵之金額，除上訴人所指之714萬0,767元外，另於96年5月31日代上訴人清償欠稅216萬元，亦應一併扣抵等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，上訴聲明：　原判決廢棄。　被上訴人應給付上訴人304萬2,769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。願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：　上訴駁回。　如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷二第218-220頁）：

被上訴人前以自然人（即蔡震仁）名義於96年2月7日與上訴人簽訂「翡翠山林渡假村租賃契約書」，約定上訴人將系

爭租賃物出租予被上訴人，租賃期限自96年2 月16日起至102 年2 月15日止，每月租金50萬元；被上訴人嗣以獨資商號即仙益企業社名義辦理換約手續，於同年5 月23日與上訴人簽訂系爭租約，租賃標的、範圍及租金金額均不變，租賃期限變更自96年2 月15日起至102 年2 月14日止。被上訴人承租後，即以紫灣渡假村名義對外經營。

被上訴人積欠上訴人96年11月1 日起至97年3 月31日止之租金共215 萬元（計算式：40萬x 3.5 月＝140 萬；50萬x 1.5 月＝75萬；140 萬+75 萬＝215 萬）。被上訴人同意給付前開金額。

上訴人於97年4 月1 日寄發存證信函通知被上訴人終止系爭租約，被上訴人於翌日函覆同意，系爭租約自97年4 月2 日經兩造合意終止。

ŋ 被上訴人於系爭租約終止後，並未返還系爭租賃物。其中，附表1 編號4 、6 、7 之土地經臺灣高雄地方法院（下稱雄院）98年度重訴字第237 號遷讓房屋事件，於99年2 月5 日判決命被上訴人返還確定。同表編號1-3 土地及編號10、13、14建物，附表1-1 編號1 建物，經訴外人第一商業銀行股份有限公司（下稱一銀）於96年12月27日向臺灣屏東地方法院（下稱屏院）聲請以97年度執字第88號強制執行，於97年1 月17日查封，97年10月9 日由拍定人取得權利移轉證書（下稱一銀執行事件）。附表1 編號5 、8 、9 之土地及編號11、12建物，經訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫）於97年8 月15日向屏院聲請以97年度執字第28706、28707 號強制執行，於97年8 月21日查封，98年12月16日由拍定人取得權利移轉證書（下稱合庫執行事件）。

ē 執行法院依一銀執行事件於97年1 月17日辦理查封時，被上訴人以承租人名義在場。查封後，被上訴人仍讓會員進住紫灣渡假村。

執行法院依合庫執行事件於97年8 月21日辦理查封時，被上訴人不在場，債務人朱建彰及其父即上訴人之法定代理人甲

○○、債務人林秀鳳在場。被上訴人於查封後，向執行法院具狀陳明其就查封之不動產有租賃權存在，聲請拍定後不點交及主張優先承買權。

ě兩造同意下列款項合計714 萬0,767 元得於上訴人請求中扣抵：

1.被上訴人於96年2 月15日給付上訴人第2 期保證金300 萬元。

2.被上訴人於96年7 月31日給付第2 期保證金226 萬元（即被上訴人於96年7 月31日代繳一銀「葉榮平」貸款本息共226 萬元）。

3.被上訴人於96年7 月31日代償上訴人對合庫之債務72萬元。

4.被上訴人於96年8 月2 日代償上訴人對合庫之債務78萬元。

5.上訴人於屏院97年度執字第4290號強制執行事件，受償22萬7,977 元。

6.被上訴人於96年5 月9 日代上訴人清償15萬2,790 元。

五、兩造協商之爭點為： 上訴人依不當得利請求權，請求被上訴人給付系爭不當得利，是否有據？ 上訴人依系爭租約第6 條第2 項約定，請求被上訴人給付系爭違約金，是否有據？ 被上訴人抗辯尚得以對上訴人之126 萬債權為扣抵，是否可採？

上訴人依不當得利請求權，請求被上訴人給付系爭不當得利，是否有據？

按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益。民法第179 條前段定有明文。次按無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。前項拋棄，應預先通知債權人。但不能通知者，不在此限。民法第455 條、第241 條定有明文。上訴人主張被上訴人於系爭租約97年4 月2 日終止後，仍繼續占有系爭租賃物至98年12月8 日，應給付

系爭不當得利等語，惟被上訴人予以否認，並辯稱：系爭租約終止後，上訴人遲未來點交，被上訴人即返回臺北，並未繼續占有系爭租賃物（本院卷二第14頁）云云。經查：

1.兩造對於系爭租約經合意終止後，並未另約定租約終止後之權利義務關係，仍應適用系爭租約及民法第455 條之規定乙情，均不爭執（見本院卷一第240 、243-244 頁），則被上訴人依系爭租約第4 條第4 項約定：「本約屆滿或終止時乙方（即被上訴人）應以租賃標的物租約前原況返還甲方（即上訴人）」及民法第455 條規定，自負有返還系爭租賃物予上訴人之義務。其次，被上訴人對其於系爭租約終止後，未將系爭租賃物交付上訴人乙情不爭執，至其雖抗辯已離開系爭租賃物而返回臺北，惟亦自承未將拋棄占有乙事通知上訴人（見本院卷二第14頁），自難認其已履行返還租賃物之義務。又依合庫執行事件中，附表1 編號5 、8 、9 土地及編號11、12建物之拍定人即訴外人廖偉初於98年12月29日向執行法院陳報「鈞院98年12月8 日屏院惠民執壬字第28706 號執行命令敬悉，依該執行命令債務人及原承租人等應於期間內自動將不動產點交與聲請人，惟今履行期間屆滿，但原承租人仙益企業社、蔡震仁．．．仍占用中，拒將本案不動產點交與聲請人，按原承租人之租賃權早經鈞院除去，爰具狀聲請鈞院執行點交程序，解除其占有．．．」等語，及執行法院依廖偉初前開聲請於99年6 月24日執行點交時，訴外人陳宜雪以被上訴人代理人之身分到場，陳稱：已在自動搬遷中，但一些物品無法一時搬遷完畢，請再給予一星期之時間等語，有民事聲請點交不動產狀、合庫執行事件之執行筆錄在卷可憑（見本院卷二第53、62頁），由此可見被上訴人直至99年6 月24日仍繼續占有系爭租賃物。參以被上訴人於屏院100 年度訴字第302 號遷讓房屋案件（訴外人林秀鳳起訴請求陳宜雪及訴外人王重旗，返還如附表2 編號3 所示屏東縣○○鄉○○○段○○○○○○○○號土地《下稱53、53-1土地》）中，以證人身分於101 年12月14日到院證稱：「（問：依

你所述，系爭房地《即53、53-1土地及其上建物》目前仍應為仙益企業社所占有，陳宜雪只是協助你處理而已？）是」、「（問：證人是否有委託陳宜雪占用系爭房地？）我不了解這個問題，但是我不同意把系爭房地還給天美公司」（見本院卷二第50頁）等語，暨參酌上訴人提出網友98至99年間對「紫灣villa」住宿發表之網路評論及華視新聞99年10月14日對「紫灣villa」所為報導（見本院更一卷一第190-204）相互以觀，尤見紫灣渡假村迄98、99年間仍有占用系爭租賃物經營之事實，則上訴人主張被上訴人直至98年12月8日仍繼續占有系爭租賃物乙節，即屬有據。

2.次按因雙務契約而發生，且立於互為對待給付之債權債務關係，雙方當事人固得行使其同時履行之抗辯權，惟享有同時履行抗辯權之當事人，在他方當事人應為對待給付之義務消滅前，未行使是項權利，其後因已無同時履行之問題，即無再行使該抗辯權之餘地（最高法院88年度台簡上字第59號裁定意旨參照）。被上訴人雖辯稱：上訴人依系爭租約應交付附表1-1、2租賃物，暨辦理系爭旅館登記，卻未依約履行，被上訴人縱有繼續占有系爭租賃物之事實，亦不負不當得利之給付義務（本院卷二第79、118-119頁）云云。惟查，被上訴人所指上訴人依系爭租約應履行辦理系爭旅館登記之義務，已隨兩造合意終止系爭租約而消滅，又被上訴人應負給付相當於租金不當得利之責任，既係基於系爭租約終止後繼續占有系爭租賃物之事實，即與被上訴人所指辦理系爭旅館登記之義務，不立於對待給付關係，是被上訴人以上訴人未依約履行辦理系爭旅館登記之義務為由，拒絕給付上訴人相當於租金之不當得利，自屬無據。其次，被上訴人於本院審理中已自承：上訴人有將附表1-1、2交付予伊，但附表2之地上物有占用他人土地，致後來有其他地主向伊收取租金（見本院卷二第286頁）等語，可見上訴人已依約將附表1-1、2之租賃物均交付被上訴人，縱被上訴人有遭他人再次收取租金之事實，至多為被上訴人得向上訴人請求損害賠

償之問題，仍無礙於上訴人得依被上訴人租約終止後繼續占用系爭租賃物之事實，請求系爭不當得利之權利。

3.又系爭租賃物於兩造合意終止系爭租約後，有如附表1、1-1所示陸續遭強制執行拍賣之情形，故上訴人主張以每月租金50萬元，按未遭強制執行拍賣之租賃物占系爭租賃物之價值比例，計算被上訴人應給付相當於租金之不當得利，應屬有據。參酌系爭租賃物中最早因強制執行致上訴人喪失所有權者，為附表1編號1-3、10、13-14及附表1-1編號1於一銀執行事件中拍賣，執行法院並於97年10月9日核發拍定人權利移轉證書，附表1所餘土地建物為編號5、8、9土地，及編號11、12建物，價值總計2,760萬元（計算式：930萬元＋270萬元＋80萬元＋124萬元＋1,356萬元＝2,760萬元）；暨迄98年12月8日均未再有租賃物遭強制執行拍賣之情形，故自97年10月9日起至98年12月8日相當於租金不當得利之計算，即應以原租金50萬元，按占有租賃標的物價值2,760萬元與系爭租賃標的物價值4,449萬8,000元（計算式：80萬元＋56萬元＋368萬元＋411萬1,200元＋930萬元＋2萬6,200元＋4萬0,600元＋270萬元＋80萬元＋224萬元＋124萬元＋1,356萬元＋256萬元＋288萬元＝449萬8,000元）之比例折算；至97年4月3日至同年10月8日相當於租金之不當得利，則以原租金50萬元計算。兩造對於本院如認上訴人請求相當於租金不當得利為有理由，則金額為734萬1,768元乙情【計算式：1.97年4月3日至同年10月8日，以6個月計，每月租金50萬元，共計300萬元（6個月x 50萬元＝300萬元）；2.97年10月9日至98年12月8日，共14個月，共計434萬1,768元（14個月x 50萬元x 2,760萬/4,449萬8,000＝434萬1,768）】，均不爭執（見本院卷二第15頁；本院更一卷一第315頁；更一卷二第44頁），則上訴人請求被上訴人給付系爭不當得利，即屬有據。

上訴人依系爭租約第6條第2項約定，請求被上訴人給付系

爭違約金，是否有據？

1.按我民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，此稱賠償總額預定性違約金；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金（最高法院98年度台簡上字第39號裁判意旨參照）。又按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文。至違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號裁判意旨參照）。經查，依系爭租約第6 條第2 、3 項約定：「乙方（即被上訴人）於終止租約或租賃期滿不交還房地，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租壹倍計算之違約金．．．」、「一方如有違約致他方受有損害者，除本約規定外，仍應賠償他方所受一切損失」（見原審卷一第11頁）等語，其中載明上訴人於被上訴人不履行債務時，除得依系爭租約第6 條第2 項約定請求違約金外，並得為損害賠償之請求乙節觀之，可見前揭違約金係屬懲罰性違約金之約定，且兩造亦不爭執前揭違約金屬懲罰性違約金，堪予認定。審酌被上訴人違反終止租約後應交還房地之約定，對被上訴人造成之損害為無法再行出租並收取租金之利益，惟此部分業經上訴人請求系爭不當得利而受適當之填補。參以被上訴人97年2 月至99年8 月之營利事業所得稅結算申請書所載，被上訴人於97年間營業淨額為297 萬6,800 元，平均每月為24餘萬元；98年間之營業收入僅為86萬3,695 元，每月僅為7 萬餘元；99年1 月至8 月10日間僅為49萬4,830 元，每月僅為7 萬餘元（見本院更一卷一第79、81 -82頁），可見被上訴人繼續占用系爭租賃物經營紫灣渡假村所獲經

濟利益非鉅，故認上開懲罰性違約金如與不當得利相同數額均為734 萬1,768 元，屬實過高，併參酌社會經濟狀況暨被上訴人曾請求酌減至122 萬3,628 元（本院卷一第122 頁）等情相互以觀，爰予酌減違約金至1/6 即122 萬3,628 元（計算式：734 萬1,768 元x 1/6 ＝122 萬3,628 元）。從而，上訴人依系爭租約第6 條第2 項約定，請求被上訴人給付違約金122 萬3,628 元，尚屬有據，逾此範圍之請求，即屬無據。

2.據上，上訴人請求被上訴人給付系爭不當得利734 萬1,768 元及違約金122 萬3,628 元，共計856 萬5,396 元，應屬有據，逾此範圍之請求，尚屬無據。

被上訴人抗辯尚得以對上訴人之126 萬債權為扣抵，是否可採？

1.兩造均不爭執被上訴人得以對上訴人之債權共計714 萬0,767 元於本案中扣抵。另被上訴人抗辯其於96年5 月31日代上訴人繳納欠稅126 萬元，亦應一併扣抵乙情，則為上訴人所否認。經查，依法務部行政執行署高雄行政執行處（下稱行政執行處）94年度稅執字第50562 號執行案件96年5 月31日執行筆錄，被上訴人到場陳稱：「（問：有何陳述？）今日到處代天美國際開發股份有限公司清償『所有』欠稅」，上訴人法定代理人亦當場附和稱：「（問：甲○○是否有意見？）根據雙方契約，應由蔡先生（即被上訴人）代繳，該繳納款項係由契約所訂租約保證金支付」等語，有執行筆錄在卷可憑（見原審卷二第11-12 頁），可見兩造於96年5 月31日均向行政執行處表示由被上訴人負責清償上訴人所有欠稅。又上訴人積欠之營業稅暨營利事業所得稅稅，於96年5 月31日受清償之數額共為110 萬6,905 元，此亦有財政部高雄國稅局納稅資料查詢回復單附卷可參（下稱系爭回復單，見原審卷一第236-246 頁），佐以被上訴人於96年5 月31日當日早上10時8 分29秒自其一銀恆春分行帳戶（帳號：000-00-000000 ）提領150 萬元現金，有前開帳戶存摺內頁影本在

卷可憑（見最高法院108 年度台上字第127 號卷第115 頁）
，可見被上訴人當日下午偕同上訴人法定代理人前往行政執
行處時，應有清償上訴人積欠110 萬6,905 元稅捐之資力，
是被上訴人辯稱其向行政執行處代償之110 萬6,905 元，亦
應於本案中扣抵等語，即屬可採。上訴人雖主張依系爭回復
單所示96年5 月31日清償之稅捐金額為110 萬6,905 元，與
被上訴人主張其當日清償金額126 萬元不符，故否認110 萬
6,905 元為被上訴人清償（見本院卷二第75頁）云云。惟上
訴人於起訴時主張本件請求得扣除「（被上訴人）交付之押
租保證金（600 萬元）及代墊款（791 萬2,790 元）共1,39
1 萬2,790 元（即600 萬元＋791 萬2,790 元＝1,391 萬2,
790 元）」（見原審卷一第6 頁起訴狀）等語，於本院前審
審理中並自承前揭代墊款791 萬2,790 元，即包含被上訴人
96年5 月31日代上訴人清償之稅款126 萬元（見本院前審卷
一第64-65 頁），可見上訴人亦不爭執被上訴人曾於96年5
月31日為其清償稅款之事實，並主動表示該筆金額可於本件
請求中扣抵。嗣僅因系爭回復單所載上訴人96年5 月31日經
清償之欠稅金額為110 萬6,905 元，與126 萬元不符，即否
認被上訴人曾有代墊稅款之事實（見本院前審卷一第211 頁
背面），且亦無法提出證據足證110 萬6,905 元為其繳納（
見本院卷二第76頁），是其此部分主張云云，尚屬無據。

2.至被上訴人辯稱：系爭回復單中繳納日期為96年5 月3 日該
筆25萬5,609 元營利事業所得稅（見原審卷一第246 頁），
亦為伊96年5 月31日代繳，僅日期誤植為96年5 月3 日（見
本院卷二第77頁）云云。惟查，行政執行處就上訴人所欠該
筆25萬5,609 元營利事業所得稅，係於96年5 月3 日針對上
訴人對被上訴人96年5 月之租金債權核發收取命令，並由財
政部高雄國稅局逕向被上訴人收取而受償，有行政執行處96
年5 月3 日雄執廉94年營所稅執專字第00000000號執行命令
在卷可查（見本院更一審卷二第4 頁），且為被上訴人所不
爭執（見本院卷二第77頁），而上訴人25萬5,609 元欠稅固

為被上訴人清償，惟被上訴人係以其原應給付上訴人之租金為清償，並非另以自有資金代上訴人清償稅捐，自不得主張於本件上訴人之請求中扣抵，是被上訴人前揭所辯，要不足採。

3.據上所述，被上訴人除兩造不爭執得於本案扣抵之714萬0,767元外，尚得以對上訴人之110萬6,905元債權為扣抵，共計得扣抵之金額為824萬7,672元（714萬0,767元＋110萬6,905元＝824萬7,672元）。

ㄇ綜上，上訴人得請求被上訴人給付不當得利及違約金共856萬5,396元，又被上訴人對其積欠租金215萬元乙情不爭執，並同意給付（見本院卷一第372頁），故上訴人得請求被上訴人給付積欠租金、不當得利、違約金之金額共為1,071萬5,396元（856萬5,396元＋215萬元＝1,071萬5,396元），扣除被上訴人得於本件扣抵之824萬7,672元，上訴人得請求之金額為246萬7,724元（1,071萬5,396元－824萬7,672元＝246萬7,724元）。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約及不當得利法關係請求被上訴人給付246萬7,724元，及自起訴狀繕本送達翌日即101年11月22日（送達證書見原審卷一第33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。原審判決就應准許部分為上訴人敗訴之諭知，尚有未合，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示，並諭知附條件准免假執行如主文第五項所示；至不應准許部分，原審為上訴人敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，並無不合，上訴意旨指摘原判決上開部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

民事第三庭

審判長法　官　李昭彥

法　官　黃悅璇

法　官　王　琁

以上正本證明與原本無異。

被上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。

上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　林秀珍

附註：

民事訴訟法第466 條之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。

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表1：

編號	土地/建物坐落	價值（新台幣）	備註
1	屏東縣○○鄉○○○段○○○ ○號土地	最低拍賣價格80萬元	經屏院97年度執字第88號清償債務強制執行事件拍定，97年10月9 日拍定人取得權利移轉證書。
2	屏東縣○○鄉○○○段○○○ ○號土地	最低拍賣價格56萬元	同編號1。
3	屏東縣○○鄉○○○段○○○ ○號	最低拍賣價	同編號1。

（續上頁）

	土地	格368 萬元	
4	屏東縣○○鄉○○○段000 之0 地號土地	申報地價411 萬1,200 元	與編號6 、7 ，合計申報地價417萬8,000元。 經雄院98年度重訴字第237 號判決被上訴人應將土地返還上訴人。
5	屏東縣○○鄉○○○段000 之0 地號土地	最低拍賣價格930 萬元	經屏院97年度執字第28706、28707號清償債務強制執行事件拍定，98年12月16日拍定人取得權利移轉證書。
6	屏東縣○○鄉○○○段000 之00 地號土地	申報地價2萬6,200元	與編號4 、7 ，合計申報地價417 萬8,000 元。 經雄院98年度重訴字第237 號判決被上訴人應將土地返還上訴人。
7	屏東縣○○鄉○○○段000 之00 地號土地	申報地價4萬0,600元	與編號4 、6 ，合計申報地價417萬8,000元。 經雄院98年度重訴字第237 號判決被上訴人應將土地返還上訴人。
8	屏東縣○○鄉○○○段○○○ ○號土地	最低拍賣價格270萬元	同編號5。
9	屏東縣○○鄉○○○段○○○ ○號土地	最低拍賣價格80萬元	同編號5。
10	屏東縣○○鄉○○○段○ ○號建物（門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00之0 號）	最低拍賣價格224 萬元	同編號1。

（續上頁）

11	屏東縣○○鄉○○○段○ ○號建物（門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00之0 號）	最低拍賣價格124萬元	同編號5。
12	屏東縣○○鄉○○○段○○○號建物（門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00號）	最低拍賣價格1,356 萬元	同編號5。
13	屏東縣○○鄉○○○段○○○號建物（門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00之0 號）	最低拍賣價格256 萬元	同編號1。
14	屏東縣○○鄉○○○段○○○號建物（門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00之0 號）	最低拍賣價格288 萬元	同編號1。
合計價值：4,449萬8,000元			

附表1-1：			
編號	土地/建物坐落	價值（新台幣）	備註
1	未保存登記建物，暫編同上段22建號建物（門牌號碼屏東縣00000 00 000000000000○○ ○鄉○○村○○路○○○○ 號）	拍定價格	經屏院97年度執字第88號定，97年10月9 日拍定人取得權利移轉證書。
2	木造涼亭、避雷針（編同上段9建號建物增建部分）	拍定價格9 萬元	經屏院97年度執字第28706、28707號清償債務強制執行事件拍定，98年12月16日拍定人取得權利移轉證書。
3	同上段10建號增建部分	拍定價格19萬2,000元	同上

（續上頁）

4	未保存登記建物暫編同上段23建號（門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00之0 號）	拍定價格1,23萬6,000元	同上

附表2：

編號	土地	地上物/使用情形	被上訴人抗辯上訴違反出租人義務之情形
1	屏東縣○○○○鄉○○○段00地號	大門、守衛室、停車場。	無權占有私人土地○○。
2	屏東縣○○鄉○○村○○路00號	營業大樓。	非法營業
3	屏東縣○○○○鄉○○○段00地號、00之0 地號	木屋A棟、A1棟。	無權占有私人土地○○。出租後不可使用。
		涼亭、活動廣場。	無權占有私人土地。
4	屏東縣○○○○鄉○○○段000 之0 地號	木屋A3棟。	不可維護樹木。○○

（續上頁）

5	屏東縣○○○○鄉○○○段000地號	木屋B1棟、中餐廳、木屋B3棟。	無權占有私人土地○○。
6	屏東縣○○○○鄉○○○段000地號	兒童遊樂區。	無權占有國有土地○○。
7	屏東縣○○○○鄉○○○段000之00地號	露營區、花圃、鐵棚架、廁所、出入水泥路。	無權占有國有土地○○。
8	地號不詳	木屋C1棟、C2棟、C3棟。	出租後不可使用。