臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第1267號

原　　告　陳惠文
訴訟代理人　方勝新律師
被　　告　宇洋建設股份有限公司
法定代理人　黃敏展
訴訟代理人　洪幼珍律師
被　　告　林碧玉
　　吳世斌

當事人間履行協議等事件，本院民國108年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告宇洋建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰零壹萬伍仟捌佰元自民國一〇七月六年十六日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告宇洋公司負擔百分之九十二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾參萬捌仟陸佰元供擔保後得假執行。但被告宇洋建設股份有限公司以新臺幣壹佰零壹萬伍仟捌佰元為原告預供擔保得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告吳世斌經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國105年2月間向被告宇洋建設股份有限公司(下稱被告宇洋公司)購入高雄市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇號土地(下稱系爭土地)，及其上門牌號碼高雄市〇〇區〇〇街〇〇號建物（下稱系爭建物），系爭建物有專屬綠地及造景（下稱系爭綠地），兩造於105年2月26日簽立買賣合約書。嗣於105年5月間財政部國有財產署南區分署（下稱國有財產署）通知原告系爭綠地占用國有土地即高雄市〇〇區〇

○段○○○○○○號土地(下稱180-7地號土地)，並要求原告清空系爭綠地之地上物。爾後兩造因此達成協議，在105年7月5日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定由被告宇洋公司負擔第一次標租費用。故被告宇洋公司應負擔標租系爭綠地之權利金新臺幣(下同)593,000元、20年租金323,000元、一半履約保證金100,000元、檢測費用14,000元。原告支付自107年2月27日至105年4月起占用國有土地之使用補償金28,245元，亦應由被告負擔。另被告林碧玉、吳世斌銷售時明知系爭綠地為國有地仍告知原告得使用，致原告因此支付自105年4月起至107年占用國有土地之使用補償金28,245元屬侵權行為，被告宇洋公司為僱佣人就此部分應負連帶賠償責任。爰、系爭協議

書之約定及侵權行為法律關係，提起本件訴訟等情，並聲明：㈠被告應給付原告1,058,245元，其中1,016,000元自107年6月16日起，其中28,245元自起訴狀繕本送達翌日起；其中14,000元自追加及準備狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈡被告林碧玉、吳世斌就前項被告宇洋建設股份有限公司應給付部分，於28,245元及自民事訴之追加及準備狀送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，與被告宇洋公司負連帶清償責任；㈢願供擔保，請准予宣告假執行。

三、被告宇洋公司則以：被告宇洋公司於103年在系爭土地上興建系爭建物，曾於180-7地號土地上種植花草美化環境，而原告購買系爭建物時，被告宇洋公司人員已告知原告出售僅系爭土地，180-7地號土地為國有財產署所有，如原告欲繼續使用，可向國有財產署標租等情，被告宇洋公司人員並未向原告稱要將系爭綠地出售。另國有財產署於105年4月29日要求清除系爭綠地之地上物後，被告宇洋公司即向原告表示將為系爭建物蓋長約14公尺之圍牆，原告亦可向國有財產署標租系爭綠地，因原告有意標租，故被告宇洋公司不蓋圍牆，補償原告部分金額，始於105年7月5日簽立系爭協議書，

約定最高補償額度為427,616元，且其中履約保證金亦得領回，然實際辦理標租之金額高出系爭協議書甚鉅，原告在標租前亦未知會被告宇洋公司，已有民法227之2條情事變更原則之適用，應酌減為補償原告427,616元，其中履約保證金100,000元日後得由被告宇洋公司領回。另原告明知系爭綠地為國有財產署所有，故原告於105年4月起占用國有財產署之使用補償金28,245應由原告自行負擔等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、被告吳世斌未於最後言詞辯論期日到場，先前與被告林碧玉則以：均有告知系爭綠地為180-7地號土地屬國有地，告知可以標租。之所以會綠化是為了美觀，並沒有告知有出售系爭綠地，原告主張無理由等詞置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、兩造不爭執事項如下：

㈠原告於105年2月間向被告宇洋公司購入系爭土地及系爭建物。該時上開不動產以圍牆與外界區隔，圍牆內有180-7地號土地坐落，並設置系爭綠地。

㈡系爭綠地為180-7地號土地之一部分，為國有財產署所有。

㈢兩造於105年7月5日簽立系爭協議書。

㈣原告於107年5月28日標得180-7地號土地承租權20年，應繳納權利金593,000元、履約保證金200,000元、及依約繳付年租金。

㈤原告已向國有財產署繳納105年4月起至107年2月占用108-7地號土地之使用補償金28,245元。

㈥被告宇洋公司為被告林碧玉、吳世斌之僱佣人。

六、兩造爭執事項：

㈠原告依系爭協議書請求被告宇洋公司給付標租系爭綠地之權利金、租金、一半履約保證金、檢測費用有無理由？金額分別為若干？

㈡原告請求被告宇洋公司負擔其給付國有財產署自105年4月起

占用國有土地之使用補償金28,245元？

㈢原告依侵權行為請求被告連帶賠償自105年4月起占用國有土地之使用補償金28,245元有無理由？

七、得心證之理由

㈠原告依系爭協議書請求被告宇洋公司給付標租系爭綠地之權利金、租金、一半履約保證金、檢測費用無理由？金額分別為若干？

1.原告與被告宇洋公司在105年7月5日簽屬系爭協議書，內容略以：…雙方就180-7地號土地內部分土地使用問題，就現況以標租方式為優先申請及第一次申請衍生費用事宜作協議，特依誠信原則同意訂定條款如下，以資信守：一、原告同意就現況向國有財產署南區分署採標租方式優先申請，就第一次申請所衍生之概估費用(正確金額依南區分署計算為準)1.權利金：依公告現值38,000元*百分之2*35.39租用面積＝26,896元。2.月租金：依公告地價8,500元*百分之5*35.39租用面積＝1,253元，年租金1,253元*12月*20年＝300,720元，可租最長年限及繳費方式依南區分署計算。3.履約保證金200,000元。二、雙方協議1.2.項費用由被告負擔，3.雙方各承擔一半…等語，有系爭協議書前文及第1、2條為證(見本院卷第13頁)。

2.承上，原告與被告宇洋公司係為申請標租180-7地號土地及第一次申請衍生費用事宜協議而簽署系爭協議書，以條列式將第一次申請之權利金、月租金、履約保證金之負擔分配為協議，並約定上開3項詳細金額以國有財產署南區分署計算為準，是就上開3項金額之負擔，依約應由被告宇洋公司負擔部分金額如下：

⑴權利金：原告固主張系爭協議書就權利金之約定係以國有財產署南區分署第一次申請衍生之概估費用為準等語，為被告所否認。兩造已約定權利金由被告負擔，已如前述。觀諸上開約定，權利金之計算式雖未如月租金，詳細區分年或月，僅約定單筆金額26,896元，有系爭協議書可佐(見本院卷第

13頁)，惟兩造係因約定國有財產署南區分署計算第一次申請之權利金由被告負擔。被告雖辯稱：系爭協議書金額係詢問國有財產署後所列，國有財產署並未告知權利金繳1年或20年，但有告知原告權利金只1年等語，惟被告嗣後又辯稱不知道權利金要繳20年等語(見本院卷第75頁)。則被告既不知權利金繳納年限，又如何告知原告僅負擔1年，且系爭協議書亦未特別約定權利金繳納期限僅1年，原告亦否認被告有告知權利金僅需繳納1年之情事，被告就此未提出證明以實其說，難認兩造就權利金約定僅及1年。再者，系爭協議書由被告擬定，並約定由被告代理標租事宜，被告為從事土地不動產開發、買賣之法人，並在擬定前先行詢問國有財產署，自難謂被告就權利金繳付年限及計算方式諉為不知。原告第一次標租180-7地號土地權利金為593,000元，有107年5月28日財政部國有財產局南區分署函可稽(見本院卷第20頁)。則原告請求被告給付此部分金額593,000元，為有理由。

⑵月租金及履約保證金：兩造以系爭協議書約定承租期間月租金及一半履約保證金由被告負擔，如前所述。其中月租金為每月1,345元，一半履約保證金為100,000元，有108年1月29日國有財產署南區分署回函可稽(見本院卷第91頁反面)。被告林碧玉陳稱：系爭協議書內之費用，被告宇洋公司是要一次付清，沒有要分期等語(見本院卷第128頁反面)。據此計算被告宇洋公司應負擔之月租金為322,800元【每月1,345元×12月x 20年＝322,800元】及一半履約保證金100,000元。

⑶檢測費用：原告雖主張檢測費用為第一次申請衍生之概估費用，亦應由被告負擔云云，為被告所否認。細譯系爭協議書之約定，兩造固係就第一次聲請衍生費用事宜為協議，然系爭協議書第1條係在條列概估費用之項目，第2條則係就第1條項目費用之負擔歸屬為約定，此見系爭協議書甚明(見本院卷第13頁)。第2條僅約定被告應負擔權利金、月租金及履約保證金之半數，未約定檢測費用負擔歸屬。縱檢測費用屬於第一次申請標租之衍生費用，而標租申請人本為原告，原

則上所有費用均應由原告自行負擔，兩造係經由系爭協議書，約定由被告負擔其中部分金額，且系爭協議書已明示被告願負擔之項目，未約定應由被告負擔之檢測費用，自無由被告負擔之理。故原告依系爭協議書約定，請求被告負擔檢測費用，自屬無據。

3.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用(最高法院104年度台上字第2413號裁判意旨參照)。被告雖抗辯被告金額與系爭協議書差異甚鉅，被告宇洋公司在105年7月已幫原告送件標租，國有財產署107年4月才通知，有情事變更原則之適用云云。惟系爭協議書就權利金、月租金及履約保證金之具體金額本約定以南區分署計算為據。且被告宇洋公司為不動產開發及買賣之法人，本得自行評估風險以作為是否締約及其給付內容之考量。系爭協議書擬定前亦已先行詢問國有財產署，為被告林碧玉所自承，業如前述。原告與被告宇洋公司爭執差異甚鉅之部分為權利金，權利金金額計算為1年或20年與國有財產署何時通知辦理標準程序無關，是無簽訂系爭協議書時所不得預料劇變之客觀情事存在，被告宇洋公司為情事變更之抗辯，洵難採認。

4.次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。被告宇洋公司又抗辯原告明知金額相差甚鉅未通知被告宇洋公司，違反誠信原則云云。然被告宇洋公司先前既曾為原告辦理標租事宜，其亦可向國有財產署追蹤

辦理結果，況標租係經國有財產署公開公告，月租金、權利金及保證金均屬公開資訊，有國有財產署公告可考(見本院卷第17頁反面至19頁)，被告宇洋公司明知其因系爭協議書代原告標租180-7地號土地，就上開公開公告資訊難諉為不知，無待原告通知，上開金額屬被告宇洋公司可獲取之公開公告資訊，原告要無通知義務。且系爭協議書既已約定實際金額由國有財產署計算為準，通常辦理標租時，為順利得標，通常均會出較底價高出些許的金額，亦為事理之常且得預見。被告宇洋公司在國有財產署107年5月間公開標租180 -7地號土地時未代原告實際處理標租作業程序，已與系爭協議書未合。原告自行辦理後依系爭協議書請求被告宇洋公司負擔部分金額，客觀上非以損害被告宇洋公司權利為目的。故被告宇洋公司抗辯原告提起本件訴訟違反誠信原則云云，不足採信。

5.綜上，原告依系爭協議書請求被告宇洋公司給付標租系爭綠地之權利金593,000元、20年月租金322,800元、一半履約保證金100,000元，為有理由。逾此部分為無理由。

㈡原告請求被告宇洋公司負擔其給付國有財產署自105年4月起占用國有土地之使用補償金28,245元？

原告主張被告宇洋公司出售180-7地號土地使用權及占有予原告，原告仍需繳納國有土地使用補償金，依民法第277條、349、351條規定，被告應賠償之云云。經查，原告與被告宇洋公司買賣契約之標的為系爭土地及系爭建物，買賣契約全文均未提及180-7地號土地，或系爭綠地之使用或占有，有房屋土地買賣契約書為證(見本院卷第9頁反面)。被告出售上開不動產時，雖以圍牆將180-7地號土地部分劃分在內為系爭綠地，一併交付予原告使用。然原告自承：被告宇洋公司人員說旁邊3戶也有占用，都沒有來查，系爭綠地這麼小不會來查；被告沒有說綠地多少錢等語(見本院卷第127頁反面及第128頁)。不動產交易以面積計算價值，為具有通常知識社會經驗者所知悉，倘180-7綠地部分之所有權或其他權

利為出售標的，自會予以計價，自上開買賣契約書之記載與原告陳述，可見180-7地號土地確非買賣契約範圍內，原告購入系爭土地及系爭建物時明知為國有財產署所有，且係無權占用，始會討論是否受稽查之情事。故難認原告與被告宇洋公司就180-7地號之系爭綠地之所有權或占有使用權利已成立買賣契約。再者，原告在買受前明知180-7地號土地為國有土地，衡情一般人均知曉將來需面對與國有財產署協調，或給付使用對價之情，自無期待或誤解被告宇洋公司就180-7地號土地為有權使用或占有，更進而出售之可能，故難謂原告與被告宇洋公司約定被告宇洋公司有給付無權利瑕疵之180-7地號土地之義務。故被告宇洋公司要無不完全給付或給付瑕疵買賣標的物之情事。原告依上引規定請求被告宇洋公司賠償使用補償金28,245元，尚難准許。

㈢原告依侵權行為請求被告連帶賠償自105年4月起占用國有土地之使用補償金28,245元有無理由？

原告又主張被告林碧玉、吳世斌明知180-7地號土地為國有土地，仍告知原告得使用，致原告支出使用補償金，侵害原告財產權，應與被告宇洋公司連帶負侵權行為賠償責任云云，均為被告所否認。本件原告自承買受前已明知為國有土地乙節，如前所述。是以被告林碧玉、吳世斌並未隱匿欺瞞原告，亦未向原告保證得無償使用之。原告已成年並具有社會經驗，對於使用他人土地或國有土地不可能為無償使用，必須負擔之情自會知曉。難認被告林碧玉、吳世斌有侵害原告權利之行為。再者，原告支出使用補償金係使用國有土地之對價，原告取得使用國有土地之利益，亦難謂屬財產上損害。故原告主張被告林碧玉、吳世斌為侵權行為人，被告宇洋公司為渠等僱佣人，應連帶負損害賠償責任云云，為無理由。

八、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第29

9第2、3項。系爭協議書未定有履行期限，此觀系爭協議書自明，原告在107年6月11日以存證信函催告被告宇洋公司在107年6月15日前給付，有存證信函可佐(見本院卷第22頁)，則原告請求被告宇洋公司給付自107月6年16日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息為有理由。從而，原告依系爭協議書請求被告宇洋公司給付標租系爭綠地之權利金593,000元、20年月租金322,800元、一半履約保證金100,000元，共1,015,800元及上開遲延利息應予准許。逾此部分請求均無理由，應予駁回。

九、原告及被告宇洋公司陳明願供擔保，聲請供擔保宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，至原告敗訴部分，其假執行之聲請，既失所附麗，應併予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。至被告宇洋公司聲請傳喚代書證明被告宇洋公司有告知系爭綠地屬180-7地號土地，為國有財產署所有等節，為原告所不爭執，自無傳喚徒費訴訟資源之必要，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　12　　日

民事第七庭法　官　楊詠惠

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　　108　　年　　7　　月　　12　　日

書記官　冒佩妤