

【裁判字號】99,台上,2004

【裁判日期】991028

【裁判案由】返還不當得利

【裁判全文】

最高法院民事判決 九十九年度台上字第二〇〇四號

上訴人 榮民工程股份有限公司

法定代理人 甲〇〇

訴訟代理人 劉志鵬律師

李惠貞律師

被上訴人 林澤安即西園醫院

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國九十八年十月二十日台灣高等法院第二審更審判決（九十八年度重上更(一)字第四七號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國八十八年九月二十二日與上訴人簽訂土地設定地上權契約（下稱地上權契約），約定上訴人將其所有坐落台北市〇〇區〇〇段二小段八號及八之一號土地（下稱系爭土地），以設定地上權方式提供伊建築之用，地上權存續期間自簽約日起至一百十八年九月二十二日止共計三十年，並會同申請設定地上權登記。伊已於簽約翌日一次交付二十年期之地上權權利金（下稱權利金）新台幣（下同）三千二百八十四萬二千五百零三元及營業稅，總計三千四百四十八萬四千六百二十八元與上訴人收受。嗣上訴人於九十六年一月二日公開標售系爭土地，經伊行使地上權人之優先購買權，以總價三億七千八百萬元買受，同年七月二十七日辦妥所有權移轉登記為伊名義後，伊之地上權因混同而消滅並經塗銷。伊自該日起既係使用自己之土地，即無繳付權利金之必要。上訴人所預收自九十六年八月一日起至一百零八年九月二十二日止之權利金二千零九十三萬五千零三十八元，已無受領之法律上原因等情。爰依民法第一百七十九條之不當得利法則，求為命上訴人如數返還並加計法定遲延利息之判決。

上訴人則以：伊係本於地上權契約之約定收取權利金，並非無法律上原因而受利益。又依經濟部所屬國營事業提供土地出租及設定地上權辦法第八條暨國有非公用土地設定地上權實施要點第十條之規定，權利金收取後不予退還，伊自無返還之義務。況系爭土地出售價格低於市價係因伊已將權利金部分扣除所致，被上訴人明知其買受系爭土地將因權利混同致地上權消滅之結果，仍依

土地法第一百零四條第一項規定行使地上權人之優先購買權，與伊簽訂系爭土地買賣契約，亦應受該條項「與得標人同一條件購買」規定及屬買賣契約一部分之投標須知所定「權利金不移轉給得標人（買受人）」之拘束，不得請求伊返還權利金或謂伊溢領而要求返還。該權利金原係被上訴人換取設定地上權之對價，屬一次性給付，為近似買賣價金之性質，並非租金，更不能因嗣後地上權契約消滅而影響伊繼續保有之權利等語，資為抗辯。

原審將第一審所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判如其聲明，無非以：依兩造所訂地上權契約第九條前段之反面解釋，倘非因地上權存續期限屆滿、依法終止地上權契約或撤銷地上權契約、被上訴人未依原計畫用途使用土地經上訴人查明屬實而終止該地上權契約或撤銷該契約、被上訴人自行拋棄系爭地上權、被上訴人終止系爭土地建築物之興建等，依約上訴人可不退還系爭權利金之事由，致地上權契約消滅者，上訴人即應退還權利金。經濟部所屬國營事業提供土地出租及設定地上權辦法暨國有非公用土地設定地上權實施要點，均屬行政命令，核非法律強制規定，且兩造簽訂系爭地上權契約亦未將該要點列為契約之一部分或附件，則系爭權利金是否應予發還，仍應以兩造地上權契約約定之條件為依歸。參酌系爭土地出售公告與投標須知，雖載明「地上權設定契約中已收取二十年之權利金，本公司（指上訴人）不轉讓給「得標人」字樣，然此項記載僅屬出售條件之公告，意在表明系爭權利金排除於標售範圍之外，並未排除地上權人得依兩造原訂之地上權契約及不當得利法則，請求上訴人返還系爭權利金之權利。再查，倘被上訴人不行使優先購買權，系爭土地由得標人林柏峰順利購買，林柏峰依上開投資須知第一點備註二規定，固不得向上訴人請求給付系爭權利金，但依前述系爭地上權契約第九條之反面解釋，上訴人則應將系爭權利金退還被上訴人。準此，雙方既無特約，被上訴人行使土地法第一百零四條第一項之優先購買權，取代得標人林柏峰之地位以同樣條件而購買系爭土地，系爭權利金同應退還，始符「同樣條件」購買之趣旨。從而，被上訴人於九十六年七月二十七日取得系爭土地所有權，系爭地上權既因混同而歸於消滅，顯非屬系爭地上權契約第九條前段權利金不予退還之事由，則上訴人於喪失系爭土地所有權時，即已喪失受領該權利金之法律上原因，自有返還權利金之義務。是以，被上訴人依其實際設定地上權年限之比例，請求上訴人退還溢付之權利金二千零九十三萬五千零三十八元本息，即非無據等詞，為其判斷之基礎。

按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第九十八條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬意思

表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。解釋意思表示端在探求表意人爲意思表示之目的性及法律行爲之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而爲之。關於法律行爲之解釋方法，並應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則爲標準，合理解釋之，且應將目的列爲最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之。次按不當得利以無法律上原因而受利益，致他人受損害爲其成立要件，此觀民法第一百七十九條規定自明。且該受利益與受損害之間，應有因果關係之存在爲前提。苟未受有利益或所受利益與他人之受損害非基於同一之原因事實，而難認該損益之間有因果關係存在，即無依不當得利之法律關係，請求返還利益之餘地。又同條後段所謂雖有法律上原因，而其後已不存在者，則係指其原有法律上原因而受利益，因事後其原因消滅，致失其受利益之依據而言。至原有之法律關係變更，但受利益之原因並未因而消滅，仍不得認有不當得利。本件被上訴人係於上訴人標售系爭土地，由訴外人林柏得標後，本於地上權人之地位，依土地法第一百零四條第一項規定行使優先購買權，主張按同樣條件優先購買該土地而與上訴人簽訂系爭土地買賣契約，原投標須知爲買賣契約之一部等情，乃原審確定之事實。又土地買賣總價金爲三億七千八百萬元，關於地上權契約中上訴人已收取之二十年權利金，於投標須知及預備用於得標人之不動產買賣契約書暨兩造簽訂之買賣契約書均約定「不移轉與投標人」，亦爲兩造所不爭。則上開優先購買之同樣條件，是否包含被上訴人仍應以買賣總價金三億七千八百萬元買受系爭土地，且上訴人已收取之二十年地上權權利金不轉讓與被上訴人，自應詳加調查審認明晰。而投標須知及上開買賣契約書因何約定上訴人已收取之二十年地上權權利金「不移轉與投標人」？其意爲何？目的何在？兩造既有爭執，即應依前述原則，探求當事人之真意，使之明確。設若此項約定係因原地上權登記有絕對之效力，得以對抗第三人，不因土地所有權變動而受影響，標得土地之人應容忍原地上權人繼續使用土地至期限屆滿爲止，是否不能認該容忍之義務同爲原標售系爭土地之條件？若同爲原標售系爭土地之條件，原標得人林柏應容忍之義務何以非屬被上訴人之義務？若同屬被上訴人之義務，被上訴人能否再主張其地上權已因取得土地所有權而消滅（混同），本得基於所有權人之地位使用系爭土地，而謂上訴人就原已收取之二十年地上權權利金爲不當得利？在在均應調查釐清。況上訴人若將土地出售與得標人林柏，依約本無須移轉原已收取之二十年地上權權利金，而將土地以相同條件出售與被上訴人，該權利金反成不當得利，解釋契約是否合於

公平、誠信原則，亦值深究。原判決先謂倘被上訴人不行使優先購買權，系爭土地由得標人林柏峰順利購買，林柏峰依上開投標須知第一點備註二規定，固不得向上訴人請求給付系爭權利金。嗣又稱「如謂由得標人林柏峰購買，應退還系爭權利金，如由被上訴人優先購買，則不退還系爭權利金，顯與『同樣條件』有所扞格」云云（見原判決第六頁事實及理由欄四之(四)之3），非但前後矛盾，且違經驗法則。再者，按兩造所訂地上權契約第九條之約定，被上訴人自行拋棄系爭地上權者，上訴人可不退還系爭權利金，為原審所是認。依前開說明，系爭土地若由原得標人林柏買受，為地上權人之被上訴人可繼續使用土地至地上權期限屆滿為止，茲被上訴人本於地上權人之地位行使優先購買權之結果，其地上權因與所有權混同而消滅，似應認其自行拋棄是項權利（即系爭地上權）。果爾，依地上權契約，被上訴人亦不得請求退還系爭權利金。而關於土地法第一百零四條第一項規定地上權人「依同樣條件優先購買」之範圍及意含，暨上訴人因之而持有（保有）系爭權利金不予退還，能否謂無法律上原因，非無斟酌之餘地各節，本院前次發回意旨業已指明。原審未遑審酌上情，亦未詳加探究上訴人受有何不當利得，徒以前揭情詞，遽認上訴人原已收取之二十年地上權權利金嗣後已成不當得利，而為其不利之判決，自非適法。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 十 月 二 十 八 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 陳 淑 敏

法官 黃 義 豐

法官 簡 清 忠

法官 王 仁 貴

法官 李 慧 兒

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 十 一 月 九 日

S