

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第1122號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

上訴人 張炳勝
訴訟代理人 謝易澄律師
上訴人 張怡華
胡青青
陳莉婷
陳淑貞
鄭陳淑美
陳淑昭
被上訴人 蕾盈實業股份有限公司

法定代理人 陳月惠
被上訴人 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 林中文
被上訴人 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑
共 同
訴訟代理人 王東山律師
複代理人 李美寬律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年5月31日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第870號第一審判決提起上訴，本院於115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第3項關於「新臺幣貳拾柒萬伍仟玖佰柒拾陸元」之記載，應更正為「新臺幣27萬3,655元」。

事實及理由

01 壹、程序部分

02 一、訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人
03 中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民
04 事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件被上訴人主
05 張其為臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土
06 地）之共有人（權利範圍為74550/226800，下稱系爭應有部分），
07 上訴人（即原審被告）因繼承訴外人張林心匏而共同
08 共有之○○市○○區○○段0小段00建號即門牌號碼○○市
09 ○○區○○路0段000號建物（原為○○街0號，下稱系爭建
10 物），係無權占有系爭土地，求為命上訴人返還不當得利之
11 判決。原審判命上訴人應各給付蕾盈實業股份有限公司（下
12 稱蕾盈公司）新臺幣（下同）18萬5,256元、僑馥建築經理
13 股份有限公司（下稱僑馥公司）13萬6,630元、華泰商業銀
14 行股份有限公司（下稱華泰銀行）27萬3,655元（原判決附
15 表〈下稱附表〉三2.(3)之日數應為14日/365日，誤以22日/3
16 65日計算金額為6,381元，應更正為4,060元〈計算式：9萬
17 7,593元 \times 66m² \times 5% \times 14日/365日 \times 74550/226800=4,060元，元
18 以下四捨五入，下同〉、附表三3.之合計金額誤寫為27萬5,
19 976元，應更正為27萬3,655元；原判決主文第3項關於27萬
20 5,976元之記載，應更正為27萬3,655元）等本息，如有任一
21 原審被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。雖僅
22 張炳勝提起上訴，然其非基於個人事由提起上訴，其效力及
23 於同造之張怡華、胡青青、陳莉婷、陳淑貞、鄭陳淑美、陳
24 淑昭，爰併列為上訴人。

25 二、僑馥公司之法定代理人變更為林憲光、林中文，業據其具狀
26 聲明承受訴訟（見本院(一)卷第57頁、(二)卷第203頁），應予
27 准許。

28 三、張怡華、陳淑貞、鄭陳淑美、陳淑昭未於言詞辯論期日到
29 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人
30 之聲請，由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體部分

01 一、被上訴人主張：蕾盈公司於民國105年4月26日登記取得系爭
02 應有部分之所有權，於107年1月15日將系爭應有部分信託登
03 記予僑馥公司，嗣於108年5月10日塗銷該信託登記，並同日
04 將系爭應有部分信託登記予華泰銀行。張林心匏並非系爭土
05 地之共有人，且未經系爭土地全體共有人之同意，以其所有
06 之系爭建物無權占有系爭土地共66平方公尺。張林心匏於62
07 年5月16日死亡後，上訴人因繼承而共同共有之系爭建物，
08 自105年4月26日起至系爭建物110年12月14日拆除之日止
09 （下稱系爭期間），係無法律上之原因而受有利益，致伊受
10 損害等情，爰依民法179條規定，求為命上訴人各給付蕾盈
11 公司18萬5,256元、僑馥公司13萬6,630元、華泰銀行27萬3,
12 655元，及均自111年4月23日起至清償日止，按週年利率5%
13 計算之利息，如任一上訴人為給付，其餘上訴人於給付範圍
14 內免給付責任之判決（原審關此部分為上訴人敗訴判決，上
15 訴人聲明不服，提起上訴。未繫屬本院者，不予贅述）。

16 二、上訴人則以：系爭建物於日治時期（民國17年）建造完成，
17 伊之被繼承人張林心匏於22年取得系爭土地範圍60坪之地權
18 借，相當於我國之地上權，屬於物權，義務人為訴外人即系
19 爭土地之共有人賴養成，嗣張林心匏於27年向訴外人李坎購
20 入取得系爭建物之所有權，應可認系爭建物係有權占有系爭
21 土地，且張林心匏另向訴外人周天助購買系爭土地之應有部
22 分，亦可認系爭建物係有權占有系爭土地。被上訴人取得系
23 爭應有部分後，知悉系爭建物占有使用系爭土地上將近百
24 年，竟訴請伊返還不當得利，顯係以損害伊為主要目的，違
25 反誠信原則，應屬權利失效，且屬權利濫用，違反民法第14
26 8條規定，而不得提起本件訴訟等語，資為抗辯。其上訴聲
27 明：（一）原判決命上訴人為給付部分及該部分假執行之宣
28 告均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及
29 假執行之聲請均駁回。

30 三、蕾盈公司於105年4月26日登記取得系爭應有部分（即系爭土
31 地權利範圍74550/226800）之所有權，於107年1月15日將系

01 爭應有部分信託登記予僑馥公司，並於108年5月10日塗銷該
02 信託登記；蕾盈公司於同日將系爭應有部分信託登記予華泰
03 銀行；系爭建物即○○市○○區○○段0小段00建號，門牌
04 號碼為○○市○○區○○路0段000號建物（原為○○街0
05 號），占有系爭土地之面積為66平方公尺，有臺北市松山地
06 政事務所108年3月5日之土地複丈成果圖可參（見原審(-)卷
07 第336頁）；系爭建物於17年為建物登記，18年辦理所有權
08 移轉予李坎，於27年所有權移轉登記予張林心匏；張林心匏
09 於62年5月16日死亡，上訴人為其繼承人；系爭建物於110年
10 12月14日拆除完畢等事實，為張炳勝、被上訴人所不爭執
11 （見本院(-)卷第136、137頁），其餘上訴人未提出書狀爭
12 執，堪信為真正。。

13 四、被上訴人主張上訴人應返還不當得利，為上訴人以前開情詞
14 所否認。經查：

15 （一）上訴人之系爭建物無權占有系爭土地。

16 1、占有人以非無權占有為抗辯者，應就其取得占有係有正當
17 權源之有利事實負舉證之責。所謂分管約定，係指共有人
18 全體就共有物管理方法所成立之內部協議。該分管之約
19 定，雖不以訂立書面為要件，明示或默示均無不可，然默
20 示之意思表示，係指土地共有人之舉動或其他情事，足以
21 間接推知其效果意思者而言。單純之沉默，須依交易上之
22 慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為
23 有一定之意思表示者，始能認為有默示之意思表示。又未
24 經協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分為占
25 用，須徵得其他共有人之同意。如未經他共有人同意而就
26 共有物之一部任意為占用收益，對他共有人而言，自屬無
27 權占用。

28 2、系爭土地於36年4月5日登記之共有人為周天助等14人，而
29 周天助之應有部分為60/270（見本院(-)卷第378、409、41
30 5、416頁）。依訴外人周天麟所提之55年5月24日不動產
31 買賣契約書（下稱系爭買賣契約）所載：買主周廖梅卿

01 (下簡稱甲方)、賣主張林心匏(下簡稱乙方)。第一條
02 買賣不動產標示：○○市○○段000、000之0地號所在
03 (○○街0號)、本國式磚造平屋乙棟(建物登記第000號
04 之內)依照現狀本房屋基地，乙方已向基地共有人周天助
05 承買持分而付清價款，日後如乙方向周天助補辦基地共有
06 權移轉證件可能辦理持分移轉登記時，乙方願將本買賣房
07 屋所屬份額之基地持分移轉甲方所有等內容(見原審(一)卷
08 第25、27頁)以考，雖可認張林心匏於系爭買賣契約中曾
09 提及向周天助購買系爭土地之應有部分，惟其上並無所購
10 買者即為系爭建物坐落系爭土地之範圍，及該範圍係由周
11 天助分管之記載，難認系爭土地共有人間確有由周天助占
12 有系爭建物坐落系爭土地範圍之分管約定。至證人周廖梅
13 卿所稱：周家四房都知道伊買系爭建物，他們沒有表示反
14 對，所以伊認為他們是同意伊使用系爭土地等詞(見原審
15 (二)卷第323頁)；及證人周添益所稱：伊不知道周天助上
16 一代是分幾房，周天麟在系爭土地上開設五金行約有60
17 年，最早是一家碾米店，伊不清楚系爭土地範圍多大，所
18 以伊不知道該五金行有占到伊共有的土地等詞(見原審(二)
19 卷第324至325頁)，對照系爭土地於55年5月前之共有人
20 尚有賴養成、訴外人林秀、許燕，並非全為周姓之人(見
21 本院(一)卷第379至381頁)，足徵周廖梅卿、周添益上開證
22 述，僅為系爭土地部分共有人單純沉默之論述，及周廖梅
23 卿出於其個人臆測之詞，均不能憑為系爭土地共有人就系
24 爭建物坐落系爭土地範圍已有由周天助管理使用而認有默
25 示成立分管契約之效果意思。又張林心匏未曾取得系爭土
26 地應有部分而成為共有人(見本院(一)卷第221至332頁)，
27 尤無就系爭建物占用系爭土地之範圍與其他共有人成立分
28 管約定之可能，縱上訴人所稱張林心匏曾向周天助購買系
29 爭土地之應有部分乙節為真，仍難佐為系爭建物係有權占
30 有系爭土地之依據。

31 3、賴養成於36年4月5日登記為系爭土地之共有人，應有部分

01 為75/270（見本院(一)卷第380頁）。觀諸臺北市松山地政
02 事務所檢送之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書（松山字
03 000號，下稱系爭申報書）所載：「土地標示」○○市○
04 ○000地號、「所有權人」賴養成（持分25/90）、「申報
05 人」賴養成、「定著物之部」佔地面積12坪，現承租人賴
06 養成；「他項權利取得」之「權利人」張林心匏，「權利
07 類別」地權借，「取得日期」民國22年，範圍一部份、60
08 坪等內容（見本院(一)卷第387頁），僅可認賴養成於臺灣
09 光復後辦理土地總登記時所繳交之系爭申報書上有張林心
10 匏於22年取得地權借之記載。惟其上並無地權借範圍之實
11 際位置，且張林心匏於27年始取得系爭建物之所有權，於
12 22年時並非所有人（見上三所示），則該申報書所載張林
13 心匏於22年取得地權借之範圍，是否與系爭建物占用系爭
14 土地之範圍相符，已非無疑。縱令為真，因屬賴養成與張
15 林心匏間成立之約定，仍難資為系爭建物占有系爭土地之
16 正當權源。至上訴人辯以：張林心匏取得之地權借，相當
17 於我國之地上權云云，為被上訴人所否認，上訴人就此未
18 舉證以實其說，自難憑採。

19 4、基上，上訴人未舉證證明系爭建物係有權占有之事實，自
20 屬無權占有。

21 (二) 被上訴人得提起本件訴訟，請求上訴人返還系爭期間之不
22 當得利。

23 1、被上訴人為系爭土地之共有人，上訴人之系爭建物既無權
24 占有系爭土地，被上訴人據以提起本件訴訟，請求上訴人
25 返還系爭期間之不當得利，乃正當行使其權利，要難指有
26 濫用權利或違反誠信原則情事。是以，上訴人稱：系爭建
27 物占有使用系爭土地上將近百年，被上訴人竟於取得系爭
28 應有部分後，即訴請伊返還不當得利，顯然係以損害伊為
29 主要目的，違反誠信原則，應屬權利失效，且屬權利濫
30 用，違反民法第148條規定云云，並不足取。

31 2、無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條定有明文。被上訴人於系爭期間為系爭
02 土地之共有人，而上訴人無權占有系爭土地之面積為66平
03 方公尺（見上三所示），依社會之通常觀念，可能獲得相
04 當於租金之利益，並致被上訴人受有損害，則被上訴人依
05 上開規定，自得請求上訴人返還相當於租金之不當得利。
06 城市地方基地之租金，依土地法第105條準用同法第97條
07 第1項規定，以不超過土地申報總價額年息10%為限；所
08 謂土地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依
09 法定地價；而法定地價，依土地法第148條規定，係土地
10 所有人依該法所申報之地價。上訴人所受占有之利益，得
11 參考上開規定，並斟酌土地之位置、工商業繁榮之程度及
12 占有人利用該土地之經濟價值及所受利益等為決定。查系
13 爭土地之105年及106年申報地價為每平方公尺9萬9,294
14 元、107年及108年申報地價為每平方公尺9萬5,532元、10
15 9年及110年申報地價為每平方公尺9萬7,593元。審酌系爭
16 土地位於○○市○○路0段與○○路口，距○○觀光夜市2
17 5公尺、○○停車場600公尺，由○○路行約250公尺得經
18 由○○○○往○○○○及○○交流道上國道0號，由○○
19 路0段行約200公尺達○○路（見本院(-)卷第136頁），生
20 活機能完善、交通方便、商業活動明顯，及系爭建物之利
21 用等情狀，認被上訴人以系爭期間之系爭土地申報地價之
22 年息5%，作為計算上訴人所受占有利益基準為允當，且
23 上訴人張炳勝對該計算基準亦不爭執（見本院(-)卷第136
24 頁）。而上訴人因繼承而共同共有之系爭建物，乃全部占
25 有使用系爭土地共66平方公尺，而獲有相當於租金之利
26 益，基此計算（詳如附表一至三之計算式，惟附表三2.(3)
27 之日數為14日/365日，其金額應更正為4,060元，合計金
28 額應更正為27萬3,655元〈計算式：6萬448元+6,246元+
29 10萬5,861元+9萬7,040元+4,060元=27萬3,655
30 元〉），則蕾盈公司請求上訴人各給付18萬5,256元、僑
31 馥公司請求上訴人各給付13萬6,630元、華泰銀行請求上

01 訴人各給付27萬3,655元，及均自111年4月18日民事減縮
02 訴之聲明最後送達之翌日即111年4月23日（見原審(五)卷第
03 591頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如任
04 一上訴人為給付，其餘上訴人於給付範圍內免給付責任，
05 自屬有據。

06 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人各給
07 付蓄盈公司18萬5,256元、僑馥公司13萬6,630元、華泰銀行
08 27萬3,655元，及均自111年4月23日起至清償日止，按週年
09 利率5%計算之利息，如任一上訴人為給付，其餘上訴人於
10 給付範圍內免給付責任，為有理由，應予准許，原判決關此
11 部分判命上訴人如數給付，並准免假執行之宣告，理由雖有
12 不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決
13 此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。又原判決主
14 文第3項關於「新臺幣貳拾柒萬伍仟玖佰柒拾陸元」之記
15 載，應更正為「新臺幣27萬3,655元」。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
21 民事第二十二庭

22 審判長法官 林政佑

23 法官 黃珮禎

24 法官 張宇葭

25 正本係照原本作成。

26 不得上訴。

27 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
28 書記官 江怡萱