臺灣高雄地方法院民事判決

111年度鳳簡字第743號

原　　告　陳冠蓉
訴訟代理人　陳樹村律師
　　張桐嘉律師
　　陳慶合律師
被　　告　王陳麗珠
000000000000000000
訴訟代理人　謝國允律師
被　　告　陳水和
000000000000000000
　　葉景溥
000000000000000000
　　丁君莉
000000000000000000
　　杜承諺
000000000000000000
　　謝遠元
000000000000000000
　　官篤仁
000000000000000000
　　陳德祥
000000000000000000
　　陳宗賢
000000000000000000
　　劉玉盛
000000000000000000
　　樓妍伶
000000000000000000
　　林黃素娥
000000000000000000

官慶華
000000000000000000
楊蕭美玉
000000000000000000
林明進
000000000000000000
兼上十四人
共　　同
訴訟代理人　葉景鼎
000000000000000000
被　　告　謝文彬
謝建緯
李葛廷華
李幸嬌
謝文鳳
謝文珍
000000000000000000
周利華
江欣
潘繼仁
陳錦標
陳以蕙
兼上十一人
共　　同
訴訟代理人　謝文賢
上二十七人
共　　同
訴訟代理人　陳湘榮

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年3月26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、原告主張：緣訴外人簡金龍、簡金鶴於民國60年間將其等共有坐落高雄市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭1440-5地號土地）分割後出售供他人建造棟連棟店舖住宅，並同意提供同段1440-13地號土地（下稱系爭土地）及部分系爭1440-5地號土地作為如附表所示被告所有房屋（下若合稱則稱系爭房屋）之私設通路，可使系爭房屋之建築基地得以連通至計畫道路即勝利路、博愛路，而得指定建築線及申請建造執照。嗣系爭土地所有權經輾轉由原告父親即訴外人陳樑材拍賣取得，並於107年間由原告繼承取得。被告所有之系爭房屋以系爭土地指定建築線，並以如附圖所示之部分作為私設通路使用，惟無使用權源，使原告受有無法使用系爭土地該部分之損害，為此爰依民法第179條之規定，請求被告給付原告如附表「應給付金額」欄所示相當於租金之不當得利等語。並聲明：如附表各編號所示之被告應給付原告如附表各編號「應給付金額」欄所示之金額，並自如附表各編號「遲延利息起算日」欄所示之日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。

二、被告則均以：系爭土地係於60年間，因該時系爭土地所有人即訴外人簡金龍同意，提供作為系爭房屋所在基地之私設通路，並經系爭房屋當時申請建造執照時，經主管機關審核同意而作為系爭房屋建造執照核發之要件，該私設道路因主管機關准予核發建造執照此一行政處分，而與各該房屋基地連結，而受有計入法定空地、不得擅自改道或變更形狀、僅得供通行之用之限制及公法上負擔，則各該房屋基地亦因上開行政處分而享有以該私設道路通行指定建築線之公法上利益，而具有法律上原因，該負擔及利益亦隨私設道路及基地之所有權移轉而移轉，且經建築法規之主管機關即內政部以

函釋方式准許原建造執照基地於建物重建時，可繼續利用系爭土地為私設道路以連接建築線。而被告等人合法取得系爭房屋，即取得可依上開建造執照此一行政處分可使用系爭土地作為私設通路及指定建築線之法律權源，原告所取得之系爭土地亦繼受上開負擔，是系爭房屋之基地以系爭土地作為私設土地指定建築線，具有使用權源，非屬不當得利。況系爭土地最早自60年10月9日已經編定「勝利路顯惠一巷」之門牌，自該時起已供通行使用，其一部並經高雄市鳳山區公所舖設柏油地面、設有路燈，而有供通行使用之顯著外觀，至今已50餘年，而為第三人所明知或可得而知，是縱認簡金龍同意提供系爭土地作為私設通路及指定建築線使用之行為屬債權行為，惟已具上開公示之外觀，應足以拘束受讓人之第三人。且原告父親即訴外人陳樑材於69年拍賣取得系爭土地所有權時，系爭土地作為勝利路顯惠一巷私設道路使用之外觀事實已存在，歷經38年陳樑材均未對被告等人主張其等對系爭土地無權使用或禁止被告等人使用之行為，可知陳樑材亦同意系爭土地作為私設通路及系爭房屋建築基地之指定建築線使用，被告就系爭土地之所有權既係繼承而來，自應亦受拘束。是原告依民法第179條規定，請求被告等人給付原告相當於租金之不當得利，自屬無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

㈠訴外人簡金龍、簡金鶴於60年間將其等共有系爭1440-5地號土地分割後出售供他人申請建造棟連棟店舖住宅，並同意提供系爭土地及部分系爭1440-5地號土地供系爭1440-5地號土地買受人申請作為上開住宅之建築基地，以連通至計畫道路即勝利路、博愛路，系爭土地該時之所有人簡金龍遂於00年0月00日出具土地使用同意書予當時之建造執照申請人，表明提供通行之私設道路寬度為6公尺，故經改制前之高雄縣政府建設局核准以系爭土地作為私設道路通行指定建築線，並核發各該建物（即如附表編號1所示建物前身及如附表編

號2至28所示建物）之建造執照及使用執照，並輾轉由被告取得所有權，其中如附表編號1所示建物，由被告王陳麗珠買受後，於101年間申請就原有合法建物原地拆除後重新建築，經高雄市政府依該時之法規函釋，認起造人毋庸再檢具私設通路通行同意書，同意核發重建後建物之建造執照。而系爭土地經簡金龍於62年6月21日買賣而移轉登記予訴外人吳子敬，嗣經訴外人即原告之父陳樑材於64年6月5日拍賣取得所有權，於69年3月21日移轉所有權登記，原告復於107年2月9日自陳樑材處繼承取得系爭土地所有權。又系爭土地於60年10月9日已編定「勝利路顯惠一巷」之門牌，其現況以地界線平行往南延伸6公尺，測繪道路面積為118平方公尺（即如附圖所示），均作為道路使用等情，為兩造所不爭執（參本院卷四第457至459頁、卷五第18頁），堪信為真。

㈡承上，被告所有系爭房屋，確以系爭土地作為私設通路及指定建築線使用如附圖所示，則原告既對被告以不當得利之法律關係主張，應審究者，即在於被告是否就系爭土地有使用權源，而得對抗原告。此據本院認定如下：

1.按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示，最高法院99年度台上字第790號民事判決亦同此意旨。又按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束，最高法院100年度台上字第463號判決意旨可資參照。再按出具土地使用同意書，固僅於當事人間有其效力。土地買受者並不當然繼受其前手與土地使用者間之法律關係，原則上土地使用者不得執該關係主張其有使用系爭土地之權

利。惟法院審理中尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求，最高法院98年度台上字第1424號判決意旨亦可供參考。

2.依建築法第42條、第48條之規定，建築基地應與建築線相連接，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線，如其基地不臨道路或既成巷道者，必須有得對外通行之私設道路，若該私設道路非屬建物之起造人所有，實務上建築主管機關亦會要求建物起造人應檢附該私設道路地主出具之土地使用權同意書，否則無法指定建築線及領得建造執照。系爭房屋（含附表編號1所示建物前身）於申請建造執照時，即經系爭土地所有人簡金龍出具使用同意書，將系爭土地如附圖所示部分作為私設通路供通行及指定建築線使用一節，如前所述，自可認簡金龍已同意將該部分土地無償提供予當時及嗣後取得系爭房屋所有權者使用系爭土地通行之意。又雖被告王陳麗珠所有如附表編號1所示之房屋，係嗣後重建，惟其係就原建物在原建築基地上拆除重建，如前所述，則參酌簡金龍同意之範圍、王陳麗珠係原地重建之情形、以及重建後未變更就系爭土地作為通路及指定建築線使用之用途，亦應認該房屋就系爭土地之使用，仍在當初同意之範圍內。

3.而系爭土地經簡金龍同意提供使用部分，除具簡金龍提出土地使用承諾書外，並經標示在系爭房屋申請建造執照及使用執照之竣工圖說、指定建築線測定圖、建築位置配置圖上（參本院卷四第125、187、195頁）；且系爭土地於60年10月9日即已編定「勝利路顯惠一巷」之門牌，闢為巷道供通行使用迄今，目前作為通路使用之範圍與當初簡金龍同意之範圍一致等情，均如前述，故其作為私設通路使用，具相當之外觀及公示性，應為系爭土地之買受人明知

或可得而知。而系爭土地經簡金龍於62年6月21日因買賣而移轉登記予訴外人吳子敬，嗣由訴外人即原告之父陳樑材於64年6月5日拍賣取得所有權，69年3月21日完成所有權移轉登記，直至原告於107年2月9日自陳樑材處因繼承取得系爭土地所有權之前，歷經40餘年，系爭土地均維持私設通路外觀，且未據吳子敬、陳樑材等人就系爭土地對系爭房屋歷任所有人主張其權利，則本院斟酌當事人間之意思、交易情形及使用土地之狀態等一切情狀，認原告之被繼承人陳樑材應已知悉系爭土地是經原所有權人同意供私設通路及指定建築線使用，且為系爭房屋對外通行所必需，仍參與拍賣而買受，而其在買受後近40餘年均未就系爭土地有何主張，應有默示願受該土地承諾同意書拘束之意。原告既為其繼承人，自應概括承受，而同受上開土地承諾同意書之拘束。是系爭房屋就系爭土地之使用，應認具使用權源而得對抗原告，則原告以被告無權占用系爭土地受有相當於租金之不當得利，致其受有損害為由，請求被告給付相當於租金之不當得利，應不可採。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告返還不當得利如前引聲明所示，為無理由應予駁回。

五、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，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一贅述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　7　　日

鳳山簡易庭　法　官　李怡蓉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　7　　日

書記官　陳孟琳