

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第283號

原告 黃鴻霖
訴訟代理人 黃丁風律師
被告 陳永明

楊美芳

林家蓁

鄭素琴

上一人

訴訟代理人 何志洪
被告 劉簡牡丹

游許寶

陳碧雲

簡春德

段林碧蓮

上一人

訴訟代理人 段志鴻

被告 蘇文卿
楊阿好

01 邱蔡秀瓊

02 上 一 人

03 訴訟代理人 邱玉鳳

04 0000000000000000

05 王學柱

06 被 告 黃靖惠

07 陳永清

08 吳瑞漢

09 吳筱荔

10 吳振品

11 兼前列陳永清、吳瑞漢、吳筱荔、吳振品之共同

12 訴訟代理人 陳琳靜

13 00000 0000000000

14 0000000000000000

15 上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國114年10月22日言
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 原告之訴駁回。

19 訴訟費用由原告負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序部分

22 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
23 基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
24 此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告
25 已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條
26 第1項第2款、第7款、第262條第1項分別定有明文。經查：
27 原告起訴時，係以陳永明、楊美芳、鄭淑麗、林家榛、陳進
28 興、王採霜、周輝樹、鄭素琴、劉簡牡丹、張周玉葉、游許
29 寶、陳碧雲、鄭淑霞、三皇生物科技股份有限公司（下稱三
30 皇公司）、吳美瑩、簡春德、段林碧蓮、蘇文卿、楊阿好、
31 邱蔡秀瓊為被告，並聲明如其民事起訴狀所載。嗣因：(一)被

01 告陳進興於起訴前死亡，原告具狀追加其繼承人陳永清、陳
02 永明、陳琳靜、吳瑞漢、吳筱荔、吳振品等人為被告（下稱
03 被告陳永清等6人）；(二)被告吳美瑩所有之建物，已於起訴
04 前贈與予黃靖惠，原告具狀撤回對被告吳美瑩之訴訟，並追
05 加黃靖惠為被告。(三)原告復撤回對被告鄭淑麗、王採霜、周
06 輝樹、張周玉葉、鄭淑霞、三皇公司之訴訟，並陸續變更對
07 其餘被告之請求金額。原告最後訴之聲明為：(一)被告陳永明
08 應給付原告新臺幣（下同）36,156元，及自民事起訴狀繕本
09 送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，
10 並自民國113年5月16日起至附表二編號3所示建物終止占有
11 基隆市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）之日止，
12 按月給付原告603元。(二)被告楊美芳應給付原告36,156元，
13 及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息百
14 分之5計算之利息，並自113年5月16日起至附表二編號4所示
15 建物終止占有系爭土地之日止，按月給付原告603元。(三)被
16 告林家蓁應給付原告45,326元，及自民事起訴狀繕本送達之
17 翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自113
18 年5月16日起至附表二編號19所示建物終止占用系爭土地之
19 日止，按月給付原告755元。(四)被告陳永清等6人應給付原告
20 11,790元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日
21 止，按年息百分之5計算之利息，並自113年5月16日起至附
22 表二編號20所示建物終止占用系爭土地之日止，按月給付原
23 告197元。(五)被告陳碧雲應給付原告11,790元，及自民事起
24 訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算
25 之利息，並自113年5月16日起至附表二編號21所示建物終止
26 占用系爭土地之日止，按月給付原告197元。(六)被告段林碧
27 蓮應給付原告29,344元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起
28 至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自113年5月1
29 6日起至附表二編號22所示建物終止占用系爭土地之日止，
30 按月給付原告489元。(七)被告蘇文卿應給付原告52,138元，
31 及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息百

分之5計算之利息，並自113年5月16日起至附表二編號23所示建物終止占用系爭土地之日止，按月給付原告869元。(八)被告黃靖惠應給付原告87,770元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自113年5月16日起至附表二編號25所示建物終止占用系爭土地之日止，按月給付原告1,463元。(九)被告楊阿好應給付原告81,744元，及自民事起訴狀繕本（誤載為民事辯論意旨狀）送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自113年5月16日起至附表二編號26所示建物終止占用系爭土地之日止，按月給付原告1,362元。(十)被告劉簡牡丹應給付原告94,582元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自113年5月16日起至附表二編號28所示建物終止占用系爭土地之日止，按月給付原告1,576元。□被告鄭素琴應給付原告48,732元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自113年5月16日起至附表二編號29所示建物終止占用系爭土地之日止，按月給付原告812元。□被告簡春德應給付原告76,766元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自113年5月16日起至附表二編號30所示建物終止占用系爭土地之日止，按月給付原告1,279元。□被告游許寶應給付原告63,404元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自113年5月16日起至附表二編號33所示建物終止占用系爭土地之日止，按月給付原告1,057元。□被告邱蔡秀瓊應給付原告97,988元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自113年5月16日起至附表二編號35所示建物終止占用系爭土地之日止，按月給付原告1,633元。□訴訟費用由被告負擔。查原告上開追加及變更訴之聲明部分，其請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟終結，均與前揭規定相符，應予准許。

01 二、被告林家蓁、劉簡牡丹、游許寶、陳碧雲、簡春德、楊阿
02 好、黃靖惠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
03 訴訟法第386條所列各款情形，依民事訴訟法第385條第1項
04 前段之規定，准原告訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為
05 判決。

06 貳、實體部分

07 一、原告起訴主張：

08 (一)訴外人大德建設股份有限公司（下稱大德公司）原為系爭土
09 地（面積655平方公尺）之共有人（應有部分2954/10000，
10 系爭土地各共有人及應有部分詳如附表一所示），大德公司
11 於113年3月18日將系爭土地應有部分移轉登記為原告所有，
12 故原告現為系爭土地共有人之一。系爭土地前於57年8月27
13 日建有地上3層樓之建物，區分登記為基隆市○○區○○段0
14 00○號等40戶建物（下稱系爭建物，系爭建物各建號之所有
15 權人、門牌號碼及面積及詳如附表二所示，另各該建號建物
16 以下分別以其建號而分稱系爭198建號建物、系爭199建號建
17 物，並類推稱之）。依同一基地上各區分所有建物均應有相
18 對應使用基地比例即應有部分之原則，將附表一所示系爭土
19 地各共有人之土地占比，與附表二所示各建物所有權人之建
20 物占比為計算後，其結果詳如附表三所示，則被告所有之建
21 物，土地占比不足，分別占用原告系爭土地之比例如下：1.
22 被告陳永明占用138/10000、2.被告楊美芳占用138/10000、
23 3.被告林家蓁占用173/10000、4.被告陳永清等6人占用45/1
24 0000、5.被告陳碧雲占用45/10000、6.被告段林碧蓮占用11
25 2/10000、7.被告蘇文卿占用199/10000、8.被告黃靖惠占用
26 335/10000、9.被告楊阿好占用312/10000、10.被告劉簡牡丹
27 占用361/10000、11.被告鄭素琴占用186/10000、12.被告簡春
28 德占用293/10000、13.被告游許寶占用242/10000、14.被告邱
29 蔡秀瓊占用374/10000（計算式詳如民事辯論意旨狀第5至6
30 頁）。

31 (二)大德公司與原告簽訂原證3之112年12月1日贈與契約書、113

01 年1月31日土地買賣契約書及113年5月1日補充協議書，由大
02 德公司將系爭土地應有部分2943/10000贈與、買賣移轉登記
03 及點交為原告所有，依原證3之土地買賣契約書第七條約
04 定：「一、本買賣標的土地遭人占用，移轉登記及點交甲方
05 （即原告）之日起，對於占有人得主張無權占有之權利與義
06 務，由甲方承受與負擔。二、本買賣標的土地遭人占用，移
07 轉登記及點交甲方之日前，對於占有人得主張無權占有之權
08 利與義務，乙方（即大德公司）同意讓與甲方，由甲方承受
09 與負擔」等語，另補充協議書約定：「一、本贈與標的土地
10 遭人占用，移轉登記及點交乙方（即原告）之日起，對於占
11 有人得主張無權占有之權利與義務，由乙方承受與負擔。
12 二、本贈與標的土地遭人占用，移轉登記及點交乙方之日
13 前，對於占有人得主張無權占有之權利與義務，甲方（即大
14 德公司）同意讓與乙方，由乙方承受與負擔。」等語。準
15 此，大德公司業已將遭被告等人之建物逾越土地應有部分比
16 例之相當租金不當得利請求權讓與原告，則以民事起訴狀或
17 民事（追加）起訴狀繕本之送達，為債權讓與通知及請求相
18 當租金不當得利，係屬有據。

19 (三)系爭土地之鄰近交通狀況及生活機能，以申報地價年息百分
20 之10作為請求相當於租金之不當得利，應屬適當，據此計
21 算，原告請求被告給付上開訴狀送達前5年及自113年5月16
22 日起按月給付相當於租金之不當得利金額如訴之聲明所示
23 （計算式詳如民事辯論意旨狀第8至10頁）。

24 (四)聲明：

- 25 1.被告陳永明應給付原告36,156元，及自民事起訴狀繕本送達
26 之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自1
27 13年5月16日起至附表二編號3所示建物終止占有系爭土地之
28 日止，按月給付原告603元。
- 29 2.被告楊美芳應給付原告36,156元，及自民事起訴狀繕本送達
30 之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自1
31 13年5月16日起至附表二編號4所示建物終止占有系爭土地之

01 日止，按月給付原告603元。

02 3.被告林家蓁應給付原告45,326元，及自民事起訴狀繕本送達
03 之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自1
04 13年5月16日起至附表二編號19所示建物終止占用系爭土地
05 之日止，按月給付原告755元。

06 4.被告陳永清等6人應給付原告11,790元，及自民事起訴狀繕
07 本送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利
08 息，並自113年5月16日起至附表二編號20所示建物終止占用
09 系爭土地之日止，按月給付原告197元。

10 5.被告陳碧雲應給付原告11,790元，及自民事起訴狀繕本送達
11 之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自1
12 13年5月16日起至附表二編號21所示建物終止占用系爭土地
13 之日止，按月給付原告197元。

14 6.被告段林碧蓮應給付原告29,344元，及自民事起訴狀繕本送
15 達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並
16 自113年5月16日起至附表二編號22所示建物終止占用系爭土
17 地之日止，按月給付原告489元。

18 7.被告蘇文卿應給付原告52,138元，及自民事起訴狀繕本送達
19 之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自1
20 13年5月16日起至附表二編號23所示建物終止占用系爭土地
21 之日止，按月給付原告869元。

22 8.被告黃靖惠應給付原告87,770元，及自民事起訴狀繕本送達
23 之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自1
24 13年5月16日起至附表二編號25所示建物終止占用系爭土地
25 之日止，按月給付原告1,463元。

26 9.被告楊阿好應給付原告81,744元，及自民事起訴狀繕本送達
27 之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自1
28 13年5月16日起至附表二編號26所示建物終止占用系爭土地
29 之日止，按月給付原告1,362元。

30 10.被告劉簡牡丹應給付原告94,582元，及自民事起訴狀繕本送
31 達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並

01 自113年5月16日起至附表二編號28所示建物終止占用系爭土
02 地之日止，按月給付原告1,576元。

03 11.被告鄭素琴應給付原告48,732元，及自民事起訴狀繕本送達
04 之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自1
05 13年5月16日起至附表二編號29所示建物終止占用系爭土地
06 之日止，按月給付原告812元。

07 12.被告簡春德應給付原告76,766元，及自民事起訴狀繕本送達
08 之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自1
09 13年5月16日起至附表二編號30所示建物終止占用系爭土地
10 之日止，按月給付原告1,279元。

11 13.被告游許寶應給付原告63,404元，及自民事起訴狀繕本送達
12 之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自1
13 13年5月16日起至附表二編號33所示建物終止占用系爭土地
14 之日止，按月給付原告1,057元。

15 14.被告邱蔡秀瓊應給付原告97,988元，及自民事起訴狀繕本送
16 達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並
17 自113年5月16日起至附表二編號35所示建物終止占用系爭土
18 地之日止，按月給付原告1,633元。

19 15.訴訟費用由被告負擔。

20 二、被告抗辯略以：

21 (一)被告陳永明、楊美芳部分：

22 1.被告陳永明兄弟3人曾於76年時向大德公司購買系爭土地之
23 應有部分302/10000。被告陳永明之父陳進興於68年間向大
24 德公司購買系爭499建號建物，惟此部分並未購得土地應有
25 部分，被告陳永明於陳進興去世後，依法繼承。被告楊美芳
26 則於93年間買下其大伯繼承之應有部分。另系爭499建號建
27 物係位於系爭200、201建號建物之上，被告陳永明、楊美芳
28 進出3樓均係經由室內樓梯，並未使用外部樓梯或其他公設
29 空間，即無實際使用原告土地部分。

30 2.原告係於113年取得系爭土地之應有部分，原告雖請求被告
31 陳永明、楊美芳應給付相當於租金之不當得利，惟系爭499

01 建號建物為系爭建物之一部分，並非擅自加蓋，且系爭土地
02 之原地主長期均未主張租金或拆除建物，構成默許使用，況
03 且被告陳永明、楊美芳未使用原告土地，業如前述，且原告
04 請求租金並無事實依據。另依民法第301條之規定，原告僅
05 得請求其登記為土地所有權人之日起之合理使用租金，縱鈞
06 院認為系爭499建號建物部分，被告陳永清、楊美芳應給付
07 租金，然以系爭建物之老舊情形等，亦應以公告地價百分之
08 3至5計算方屬合理。

09 3.依土地法第104條之規定，被告陳永清、楊美芳對系爭499建
10 號建物所占基地部分，應享有優先承買權，本件原告向大德
11 公司購買系爭土地應有部分時並未通知被告陳永明、楊美
12 芳。

13 (二)被告鄭素琴部分：

14 我們之前買房子的時候不懂土地的問題，想說有房子有權狀
15 就買，不知道存在有沒有土地的問題等語。

16 (三)被告段林碧蓮部分：

17 1.依民法第125條之規定，不當得利之請求時效為15年，故原
18 告必須於不當得利行為發生之15年內請求返還，否則被告段
19 林碧蓮可主張時效消滅。

20 2.被告段林碧蓮所繼承之房屋係訴外人段香於63年間購買，依
21 一般社會慣例，當包含建物及土地，而段香已於100年過
22 世，此37年間均未收到大德公司要求給付租金之情事，則就
23 此約定成俗之事實，原告應予承受，不得再向被告段林碧蓮
24 要求任何給付。

25 3.被告段林碧蓮所有之房屋原本有1個通路，但現在已封閉，
26 若原告要求被告段林碧蓮給付租金，則被告段林碧蓮亦要
27 求原告處理封路使用之問題及自106年到現在無法入住房屋
28 之損失。

29 (四)被告蘇文卿部分：

30 我是從大德公司手上承接房屋，地也是跟大德公司買的，我
31 們不知道為何會這樣等語，並提出攤位買賣預定書。

01 (五)被告邱蔡秀瓊部分：

02 購屋時就有地上物的所有權，76年時大德公司有向被告邱蔡
03 秀瓊說要買賣土地，但後來大德公司又說不賣，也沒有租
04 賃，當時以無償借用到現在等語。

05 (六)被告陳永清、陳琳靜、吳瑞漢、吳筱荔、吳振品部分：

06 被告陳永清、陳琳靜、吳瑞漢、吳筱荔、吳振品於85年繼承
07 父親陳進興所有建物後，已於87年2月28日將之出售予被告
08 陳永明，故被告陳永清、陳琳靜、吳瑞漢、吳筱荔、吳振品
09 並非建物所有權人，自無占用系爭土地，原告請求被告陳永
10 清、陳琳靜、吳瑞漢、吳筱荔、吳振品應給付相當於租金之
11 不當得利云云，顯無理由等語，並提出台灣省基隆市中山區
12 大德段建築物改良物登記簿、土地建築改良物買賣所有權移
13 轉契約書、公證書、贈與稅免稅證明書、基隆市地籍異動索
14 引等件為證。

15 (七)被告劉簡牡丹經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，惟據
16 其之前到庭之陳述略以：以前沒買，他告我們，現在怎麼辦
17 等語。

18 (八)被告林家蓁、游許寶、陳碧雲、簡春德、楊阿好、黃靖惠經
19 合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
20 陳述。

21 三、本院之判斷：

22 (一)原告主張大德公司原為系爭土地之共有人（權利範圍為295
23 4/10000），大德公司將其就系爭土地之應有部分贈與及出
24 售予原告，另附表二所示之系爭建物均坐落於系爭土地上，
25 為各編號所有權人所有等情（其中編號3、4、19至23、25、
26 26、28至30、33、35所示之建物之所有權人為本件之被告等
27 情，業據提出系爭土地之土地登記第一類謄本、贈與協議
28 書、土地買賣契約書、各該建物之建物登記第二類謄本等件
29 影本為證，且有土地建物查詢資料附卷可稽，堪信為真。至
30 於原告主張附表二編號3、4、19至23、25、26、28至30、3
31 3、35所示之建物，其建物面積與占用系爭土地之比例（即

建物與基地占比）有詳如附表三編號3、4、19至23、25、26、28至30、33、35所示之不相當之情形，短少部分有占用原告就系爭土地之應有部分，原告得依民法第179條規定，請求被告各給付如訴之聲明所示之金額等語，則為到庭之被告所否認，並以前詞置辯。

(二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則（最高法院99年度台上字第2019號判決意旨參照）。再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院108年度台上字第129號判決意旨參照）。復按區分所有建物，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物（民法第799條第1項規定）；區分所有乃就建築物而言，亦即就一建築物之特定部分（專有部分）各自得成為單獨所有權之標的，該專有部分與其他該建築物專有部分所有人全體共有之共同部分組合而成為一區分所有權。故一建築物得原始或繼受而由數人各自取得建物區分所有權，亦得由一人原始取得後就建築物為區分所有權之登記（民法第799條之2）。又建築物不能與其坐落基地分離，同一基地上各區分所有建物均應有相對應使用基地比例即應有部分（至區分所有建物與坐落基地應有部分之使用權源係基於所有權或地上權或租賃關係或使用借貸關係，為別

一法律問題），僅其應有部分究應如何計算？98年1月23日修正公布、同年7月23日施行之民法第799條第4項規定，除當事人另有約定外，應依區分所有建物專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，此項原則性之規範於該條項修正施行前，本於公平正義、社會通念、誠實信用或事物之本然，亦均當如此，自應引為法理而予適用（最高法院101年度台抗字第788號裁定意旨可資參照）。因此，民法第799條第4項規定修正前，區分所有人就區分所有建築物之基地應有部分比例若干，如當事人已有約定，以約定為準，縱使約定之內容致與專有部分面積占專有部分總面積不合，亦屬適法。又按民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利（最高法院101年度台上字第1411號判決意旨參照）。末按起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。建築法第30條亦有明文規定。

- (三)查系爭土地上現有附表二所示之系爭建物，系爭建物為集合式住宅，且均已辦理保存登記等情，有系爭建物之建物登記第二類謄本附卷可稽，另經本院向基隆市地政事務所函詢系爭建物之第一次登記資料及測量圖，該所以113年7月11日基地所資字第1130103336號函稱：「本所並無檔存民國61年以前之登記」等語，該所檢送之相關資料，則包括系爭400建號（重測前為683建號、1177建號）、419建號（重測前為740建號、1234建號）、420建號（重測前為741建號、1235建號）、421建號（重測前為742建號、1236建號）、422建號（重測前743建號、1237建號）、423建號（重測前為744建號、1238建號）、424建號（重測前為745建號、1239建號）、429建號（重測前為772建號、1268建號）、498建號（重測前為958建號）、500建號（重測前為960建號）、501

01 建號（重測前為961建號）、502建號（重測前為962建
02 號）、503建號（重測前為967建號）、504建號（重測前為9
03 68建號）；505建號（重測前為969建號）、565建號（重測
04 前為1041建號）、566建號（重測前為1042建號）、567建號
05 （重測前為1043建號）、568建號（重測前為1044建號）、5
06 81建號（重測前為1074建號）等建物（下稱系爭存卷建物）
07 之第一次建物登記相關資料（內有土地建築改良物登記聲請
08 書、登記清冊建物標示、測量圖、建物複丈（勘測）結果、
09 基隆市政府工務局使用執照、土地使用同意書、公證書、土
10 地建築改良物買賣所有權移轉契約書、登記委託書等文書，
11 見本院卷(一)第339至500頁、本院卷(二)第9至215頁）。

12 (四)基隆市地政事務所檢送之上開相關資料並非完整，無從完整
13 勾稽附表二編號3、4、19至23、25、26、28至30、33、35所
14 示建物，第一次登記之申辦情形及第一次登記完成以來之異
15 動情形。惟系爭建物既均已辦理第一次登記，則依上揭建築
16 法第30條規定，堪認均已取得建造執照，亦可推認均已先取
17 得土地權利證明文件。而原告主張系爭建物之起造人為三民
18 建業股份有限公司與中聯信託投資股份有限公司，大德公司
19 於74年5月25日因買賣而取得系爭土地應有部分。則堪認三
20 民建業股份有限公司與中聯信託投資股份有限公司與土地原
21 所有人間，於辦理所有權第一次登記時，關於各區分所有建
22 物位置、面積與土地應有部分配賦比例究為若干，已有約
23 定，則系爭建物對於系爭土地而言，自非無權占有。又按占
24 有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占
25 有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係
26 合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其
27 與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有人基
28 於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此與債
29 之相對性係屬二事（最高法院110年度台上字第606號判決意
30 旨參照）。本件原地主既已出具土地使用權同意書或其他土
31 地權利證明文件予建商，建商係有權占有系爭土地，並據以

申請建造執照、使用執照及辦理所有權第一次登記，而被告或其前手又係基於買賣契約或其他債之關係取得系爭土地之占有權源，則參以前揭說明，被告應得基於占有連鎖對原告主張具有占有之正當權源，從而，原告尚不得向被告請求無權占有土地之不當得利。

(五)綜上，附表二編號3、4、19至23、25、26、28至30、33、35所示建物縱有基地與建物面積比例不足之情事，亦難逕認係屬無權占有，此外，原告復未提出證據證明附表二編號3、4、19至23、25、26、28至30、33、35所示建物占用系爭土地所依據之法律關係已經消滅，則原告以被告所有如附表二編號3、4、19至23、25、26、28至30、33、35所示之建物，其建物面積與占用系爭土地之比例不相當，短少部分屬無權占有，而依民法第179條規定請求給付不當得利，為無理由。

四、綜上所述，本件原告依不當得利之法律關係，請求被告各給付如訴之聲明所示之金額及利息，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舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，亦併此敘明。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
民事第一庭 法 官 高偉文

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 114 年 12 月 29 日
書記官 白豐瑋

附表一：系爭土地共有人及應有部分比例			
編號	登記序號	共有人	應有部分
1	0034	原告	2954/10000
2	0001	吳秀容	278/10000

3	0033		193/10000
4	0002	被告陳永明	455/10000
5	0019	被告楊美芳	151/10000
6	0003	王清春	359/20000
7	0004	王清源	359/20000
8	0005	陳宏達	122/10000
9	0006	陳瑞光	122/10000
10	0008	陳鵬宇	121/10000
11	0007	周輝儀	1178/10000
12	0009	沈國材	512/10000
13	0010	林啟弘	393/10000
14	0011	張周玉葉	334/10000
15	0012	王採霜	229/10000
16	0013	周輝樹	171/10000
17	0014	林阿菊	294/10000
18	0015	李春梅	423/10000
19	0016	陳欽志	474/10000
20	0017	林承宏	243/10000
21	0018	蕭毅華	276/10000
22	0020	鄭淑霞	242/10000
23	0021		211/10000
24	0023		242/10000
25	0022	三皇公司	261/10000
26	0024	余德華	共同共有 351/10000
27	0025	余德泰	
28	0026	余德信	

(續上頁)

01

29	0027	余德昌	
30	0028	余映琰	
31	0029	余淑女	
32	0030	蔡慧娟	
33	0031	蔡慧貞	
34	0032	蔡慧芳	
合計			10000/10000

02

附表二：系爭土地上建物所有人、面積及原告計算之比例									
編號	基隆市中山區大德段	所有權人	門牌號碼 (基隆市中山區)	騎樓 (平方公尺)	一層 (平方公尺)	二層 (平方公尺)	三層 (平方公尺)	小計 (平方公尺)	占比
1	198建號 (重測前369建號)	蕭毅華	中華路18號	7.21	16.06	26.75		50.02	276/10000
2	199建號 (重測前370建號)	吳秀容	中華路16號	4.89	20.75	24.89		85.53	471/10000
	423建號 (重測前744建號)		中華路18-1內號		35.00				
3	200建號 (重測前371建號)	被告陳永明	中華路14號	4.91/2	22.54/2	27.45/2		107.65	593/10000
	499建號 (重測前959建號)		中華路18-8號				50.12/2		
	201建號 (重測前372建號)		中華路12號	4.89	22.68	27.57			
4	200建號 (重測前371建號)	被告楊美芳	中華路14號	4.91/2	22.54/2	27.45/2		52.51	289/10000
	499建號 (重測前959建號)		中華路18-8號				50.12/2		
5	202建號 (重測前373建號)	王清春	中華路10號	5.02/2	22.92/2	27.94/2		32.62	180/10000
	419建號 (重測前740建號、1177建號)		中華路18-1內號		9.36/2				

6	202建號 (重測前373 建號)	王清源	中華路10號	5.02/2	22.92/2	27.94/2		32.62	180/10000
	419建號 (重測前740 建號、1234 建號)		中華路18-1 內號		9.36/2				
7	203建號 (重測前374 建號)	陳宏達	中華路8、18 -1號	4.97/3	34.06/3	27.27/3		22.10	122/10000
8	203建號 (重測前374 建號)	陳瑞光	中華路8、18 -1號	4.97/3	34.06/3	27.27/3		22.10	122/10000
9	203建號 (重測前374 建號)	陳鵬宇	中華路8、18 -1號	4.97/3	34.06/3	27.27/3		22.10	122/10000
10	204建號 (重測前375 建號)	林阿菊	中華路6號	4.92	21.78	26.70		53.40	294/10000
11	205建號 (重測前376 建號)	沈國材	中華路4號	13.33	34.08	45.62		93.03	513/10000
12	206建號 (重測前377 建號)	陳欽志	中華路2號	13.67	28.15	44.23		86.05	474/10000
13	207建號 (重測前370 建號)	鄭淑霞	復旦路1號		22.02 (原告誤 載為22.0 0)			126.25 (原告誤 載為 126.23)	695/10000
	208建號 (重測前379 建號)		復旦路3號		22.02	22.02			
	429建號 (重測前772 建號、1268 建號)		復旦路1號2 樓			22.02			
	565建號 (重測前104 1建號)		中華路18-12 號				29.95		
	400建號 (重測前683 建號、1177 建號)		中華路18-7 至18-18號				98.62/12		
14	209建號 (重測前380 建號)	周輝儀	復旦路5號		22.02	22.02		106.70	588/10000
	212建號 (重測前383 建號)		復旦路11號		22.02	22.02			
	420建號		中華路18-1		18.62				

	(重測前741 建號、1235 建號)		內號						
15	210建號 (重測前381 建號)	林啟弘	復旦路7號		22.02/2	22.02/2		35.58	196/10000
	214建號 (重測前385 建號)		中華路18-1 號		27.22/2				
16	210建號 (重測前381 建號)	林啟昌	復旦路7號		22.02/2	22.02/2		35.58	196/10000
	214建號 (重測前385 建號)		中華路18-1 號		27.22/2				
17	211建號 (重測前382 建號)	林承宏	復旦路9號		22.02	22.02		44.04	243/10000
18	213建號 (重測前384 建號)	余德華、余 德泰、余德 信、余德 昌、余映 琿、余淑 女、蔡慧 娟、蔡慧 貞、蔡慧芳 (共同共有)	復旦路13號		22.02	22.02		63.57	350/10000
	422建號 (重測前743 建號、1237 建號)		中華路18-1 內號		19.53				
19	215建號 (重測前386 建號)	被告林家蓁	中華路18- 4、18-5內鄰 梯間			31.35		31.35	173/10000
20	400建號 (重測前683 建號、1177 建號)	被告陳永清 等6人	中華路18-7 至18-18號				98.62/12	8.22	45/10000
21	400建號 (重測前683 建號、1177 建號)	被告陳碧雲	中華路18-7 至18-18號				98.62/12	8.22	45/10000
22	421建號 (重測前742 建號、1236 建號)	被告段林碧 蓮	中華路8-1內 號		20.37			20.37	112/10000
23	424建號 (重測前745 建號、1239 建號)	被告蘇文卿	中華路18-1 內號		36.07			36.07	199/10000
24	492建號 (重測前950 建號)	李春梅	中華路18-5 號			76.74		76.74	423/10000
25	498建號	被告黃靖惠	中華路18-7 號				52.63	60.85	335/10000

	(重測前958建號)								
	400建號 (重測前683建號、1177建號)		中華路18-7 至18-18號				98.62/12		
26	500建號 (重測前960建號)	被告楊阿好	中華路18-9號				56.62	56.62	312/10000
27	501建號 (重測前961建號)	張周玉葉	中華路18-10號				52.46	60.68	334/10000
	400建號 (重測前683建號)		中華路18-7 至18-18號				98.62/12		
28	502建號 (重測前962建號)	被告劉簡壯丹	中華路18-11號				57.27	65.49	361/10000
	400建號 (重測前683建號、1177建號)		中華路18-7 至18-18號				98.62/12		
29	503建號 (重測前967建號)	被告鄭素琴	中華路18-16號				25.50	33.72 (原告誤載為 33.75)	186/10000
	400建號 (重測前683建號、1177建號)		中華路18-7 至18-18號				98.62/12		
30	504建號 (重測前968建號)	被告簡春德	中華路18-17號				44.98	53.20	293/10000
	400建號 (重測前683建號、1177建號)		中華路18-7 至18-18號				98.62/12		
31	505建號 (重測前969建號)	三皇公司	中華路18-18號				39.27	47.49	262/10000
	400建號 (重測前683建號、1177建號)		中華路18-7 至18-18號				98.62/12		
32	566建號 (重測前1042建號)	周輝樹	中華路18-13號				22.80	31.02	171/10000
	400建號 (重測前683建號、1177建號)		中華路18-7 至18-18號				98.62/12		

(續上頁)

01

33	567建號 (重測前104 3建號)	被告游許寶	中華路18-14 號				35.72	43.94	242/10000
	400建號 (重測前683 建號、1177 建號)		中華路18-7 至18-18號				98.62/12		
34	568建號 (重測前104 4建號)	王採霜	中華路18-15 號				33.44	41.66	230/10000
	400建號 (重測前683 建號、1177 建號)		中華路18-7 至18-18號				98.62/12		
35	581建號 (重測前107 4建號)	被告邱蔡秀 瓊	中華路18-4 號			67.96		67.96	374/10000
							總計	1815.05 (原告誤 載為 1815.0 6)	1

02

附表三：原告計算之系爭土地共有人面積占比與建物所有人占比差異

編號	姓 名	土地占比	建物占比	土地、建物占比差
1	蕭毅華	276/10000	276/10000	0
2	吳秀容	471/10000	471/10000	0
3	被告陳永明	455/10000	593/10000	-138/10000
4	被告楊美芳	151/10000	289/10000	-138/10000
5	王清春	180/10000	180/10000	0
6	王清源	180/10000	180/10000	0
7	陳宏達	122/10000	122/10000	0
8	陳瑞光	122/10000	122/10000	0
9	陳鵬宇	121/10000	122/10000	0
10	林阿菊	294/10000	294/10000	0
11	沈國材	512/10000	512/10000	0
12	陳欽志	474/10000	474/10000	0
13	鄭淑霞	695/10000	695/10000	0

14	周輝儀	589/10000	588/10000	0
15	林啟弘	393/10000	196/10000	+197/10000
16	林啟昌	0	196/10000	-196/10000
17	林承宏	243/10000	243/10000	0
18	余德華、余德泰、余德信、余德昌、余映琰、余淑女、蔡慧娟、蔡慧貞、蔡慧芳	351/1000	350/10000	0
19	被告林家蓁	0	173/10000	-173/10000
20	被告陳永清等6人	0	45/10000	-45/10000
21	被告陳碧雲	0	45/10000	-45/10000
22	被告段林碧蓮	0	112/10000	-112/10000
23	被告蘇文卿	0	199/10000	-199/10000
24	李春梅	423/10000	423/10000	0
25	被告黃靖惠	0	335/10000	-335/10000
26	被告楊阿好	0	312/10000	-312/10000
27	張周玉葉	334/10000	334/10000	0
28	被告劉簡牡丹	0	361/10000	-361/1000
29	被告鄭素琴	0	186/10000	-186/10000
30	被告簡春德	0	293/10000	-293/10000
31	三皇公司	261/10000	262/10000	0
32	周輝樹	171/10000	171/10000	0
33	被告游許寶	0	242/10000	-242/10000
34	王採霜	229/10000	230/10000	0
35	被告邱蔡秀瓊	0	374/10000	-374/10000
36	原告	2954/10000	0	+2954/10000