

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1679號

原告 林道鈞

訴訟代理人 黃雅琪律師

林合民律師

上一人

複代理人 黃乃芙律師

被告 有誠股份有限公司

法定代理人 林道東

訴訟代理人 張進豐律師

葉恕宏律師

陳守煌律師

陳致睿律師

莊華瑋律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年1月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）為伊、訴外人林道東即被告法定代理人亦即原告兄長、被告（下稱三方）所共有，應有部分各為73975/162900、66365/162900、22560/162900。三方於民國77年8月30日簽立基地建屋協議書（下稱系爭協議），同意由被告於系爭土地規劃建屋使用，被告並就建物基地超過其應有部分範圍，與伊及林道東另訂基地租約給付租金，達成被告在租賃關係存續期間得占有系爭土地特定部分之分管協議；嗣伊與被告依系爭協議於81年1月5日簽訂建屋基地租賃契約書，該契約屆

期後並再簽新約續租，最後一次租賃契約（下稱系爭租約）之租賃期限為100年12月31日。

(二)、詎被告於最後租賃期限屆至後未再續約，租賃關係業已終止，其所有建物即不具占有系爭土地之合法權源，被告占有使用系爭土地受有利益，致伊受有無法使用系爭土地之損害，伊前雖訴請被告給付積欠租金及自101年1月1日至103年10月31日使用系爭土地之不當得利，並經判決確定，惟被告自103年11月1日後仍繼續無權占有系爭土地迄今，伊自得請求被告給付自該日起至108年10月31日止之相當於租金不當得利。爰依民法第179條規定，提起本件訴訟；如有認不當得利無理由，則依據分管契約為有利裁判。

(三)、前開請求內容之計算，伊先主張以各該年度申報地價年息5%為準，嗣以建築法第11條、都市計畫法第39條、民法第799條第4項、第5項，以及興建時之三方協議為依據，計算被告不當得利占有系爭土地之面積，即在兩造租約到期後，被告無權占用原告所有土地權利範圍為162900分之51787即土地面積1035.74平方公尺（計算式：系爭土地面積3258平方公尺 $\times$ 51787/162900=1035.74平方公尺），如附表一所示計算共計新臺幣（下同）1,010萬8,132元，並先一部請求482萬1,665元，保留餘額528萬6,467元之請求。

(四)、被告陳稱兩造間有借名登記之情事，尚非屬實。且被告主張依民法第820條第1項規定決議共有物之管理，惟查被告及林道東均陳稱系爭土地於林道東名下之持分屬於被告借名登記於林道東之名下，故按被告所主張林道東並非實質所有權人，應不得計算為共有人之數額，被告確屬無權占用。

(五)、另按系爭協議、系爭租約，伊所有門牌號碼臺北市○○區○○路○段00巷00號之建物（下稱18號建物）有合法權源占用系爭土地特定部分，並未逾越應有部分占用之，相較被告於101年起迄今業已與原告無租賃關係存在而無權占用系爭土地，二者不同；被告主張原告具無權占有、不當得利之情且得與本件抵銷云云，實屬無據。縱有疑義，被告遲至109年1

01 1月2日方主張抵銷，在104年11月2日前的部分已罹於時效。

02 (六)、並聲明：

03 1、被告應給付原告482萬1,665元，及自起訴狀送達之翌日起至
04 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

05 2、願供擔保，請准宣告假執行。

06 3、訴訟費用由被告負擔。

07 二、被告則以：

08 (一)、伊有權占有系爭土地，原告並無不當得利之受有損害。

09 1、系爭土地實為伊所有，並借名登記於原告及林道東名下，原
10 告非系爭土地之共有人，此觀原告於76至80年間甫歸國任教
11 顯無購地資力，及系爭土地俱由伊維護、管理可證；且按租
12 賃為債之契約，出租人不以租賃物所有人為限（最高法院97
13 年度台上字第979號民事判決意旨參照），僅憑系爭協議、
14 系爭租約不足認定原告為系爭土地之真正權利人。

15 2、退步言之，倘兩造間就系爭土地並未成立借名登記之法律關
16 係，三方間就系爭土地尚存歷有年所之默示分管契約，至遲
17 於辦理被告占有系爭土地上建物之所有權第一次登記之時即
18 成立，非僅止於原告所有18號建物所占有之特定面積，被告
19 係有權占有系爭土地。

20 3、再退步言之，縱使本件並無借名登記契約、默示分管契約情
21 事，按民法第820條第1項規定意旨，被告及林道東均登記為
22 系爭土地之共有人，合計之共有人數及其應有部分均過半
23 數，林道東直至103年11月1日均同意被告使用系爭土地迄
24 今，原告應受該分管決定所拘束，是被告仍屬有權占有系爭
25 土地。且原告主張不應將林道東計入共有人人數云云，實屬
26 將借名登記契約之債權關係，與分管決定之物權關係混為一
27 談，顯難憑採。

28 (二)、查系爭協議及系爭租約均屬偽造，並非真正，原告所稱租金
29 則係伊代為繳納系爭土地之地價稅稅款，兩造間就系爭土地
30 並無租賃關係、有償之基地利用關係存在。縱有認系爭租約
31 為真，按系爭租約第四條約定：除甲乙雙方同意於租期屆滿

01 後續租或另訂新租約以代替租約外，本租約即告消滅。但甲
02 方應對該房屋給予乙方合理補償，本項合理補償若雙方意見
03 無法獲得一致時，由司法機關裁判解決之。是原告有價購房
04 屋之義務並給予房屋所有權人補償之義務，並無請求租金之
05 權利，原告請求相當於租金之不當得利並無理由。

06 (三)、系爭土地維護費用龐大，扣除被告代墊原告分攤部分費用
07 後，被告毫無利益可言，何來不當得利。假設原告對伊有不
08 當得利返還請求權，其權利之行使係以損害伊為主要目的，
09 屬權利濫用且違反誠信原則，爰依民法第148條自不應准
10 許。縱認原告得向伊主張不當得利，則原告請求數額亦有勘
11 誤。

12 1、原告請求係依系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不
13 當得利，尚屬過高，應以1%為適當。

14 2、被告占用系爭土地之情形，應以占用之實際面積為準，非以
15 行政目的之相關規範為依據，原告主張應依法令規範及依照
16 興建時之三方協議定之云云，實不足採。

17 3、又原告命被告返還103年11月1日至106年6月1日期間占用系
18 爭土地相當於租金之不當得利部分，以及本於分管契約請求
19 被告給付被告前開期間使用系爭土地之租金部分，其請求權
20 均已罹於法定短期消滅時效，被告自得主張時效抗辯，並拒
21 絕給付。

22 (四)、復系爭協議、系爭租約未就18號建物約定有系爭土地之使用
23 權及具體使用範圍，是18號建物屬無權占有使用系爭土地，
24 伊得依民法第179條請求原告給付自103年11月1日起至108年
25 10月31日止，按各該年度申報地價年息5%，如附表二所示計
26 算共計68萬6,623元之相當於租金不當得利，並以此不當得
27 利債權主張抵銷。雖原告稱104年11月2日前之部分已罹時效
28 而不得主張抵銷云云，惟查被告據以主張抵銷抗辯之請求
29 權，係原告無權占有系爭土地所生之不當得利返還請求權，
30 並非請求原告給付租金，依民法第125條第1項規定，其請求
31 權消滅時效應為15年，故該部分之不當得利請求權尚未罹於

消滅時效。縱令該部分之不當得利返還求權仍適用5年消滅時效，且假設原告請求被告就占用系爭土地給付相當於租金之不當得利有據，則18號建物亦同時無權占用系爭土地，按民法第334條、第337條，被告對原告自得請求不當得利，是以雙方於斯時即已具抵銷適狀等語。原告訴請返還不當得利或依分管契約請求租金，均為無理由。

(五)、並聲明：

1、原告之訴駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

3、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第54頁正反面，並依本院論述之妥適，調整文字及內容）：

(一)、兩造及林道東均登記為系爭土地之共有人，原告應有部分73975/162900；被告應有部分22560/162900；林道東應有部分66365/162900。

(二)、被告所有，如本院104年度重訴字第30號判決附圖（下稱附圖）所示A、D、E部分（面積共1087.96平方公尺）建物，自101年1月1日起迄今，繼續占用系爭土地。

(三)、兩造間系爭土地於101年1月起至103年10月31日之如附圖所示A、D、E部分之請求不當得利事件，業經本院104年度重訴字第30號、臺灣高等法院104年度上字第1564號、最高法院106年度台上字第2489號裁定確定如各判決所示。

(四)、系爭土地於103年、104年公告地價4萬1,800元；於105年、106年度公告地價5萬2,600元；107、108年度公告地價4萬9,100元。原告未於公告期間申報地價，應以公告地價80%作為申報地價。

四、本件經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點（見本院卷二第54頁反面，並依本院論述之妥適，而整併調整其內容）：

(一)、被告於103年11月1日至108年10月31日間有無合法占有使用系爭土地之使用權源？

01 (二)、原告請求被告給付上開時間之相當於租金不當得利，有無理
02 由？數額為若干？

03 (三)、被告主張原告所有之18號建物亦無權占有系爭土地，其以得
04 向原告請求之相當於租金之不當得利為抵銷，是否有理由？
05 數額為若干？

06 五、本院之判斷：

07 (一)、本件無原告所主張之爭點效適用：

08 1、所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟標
09 的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷者，
10 除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判斷顯
11 失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形外，
12 應解為在同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之本訴
13 訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相
14 反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院10
15 9年台上字第3287號判決意旨參照）。則倘當事人提出新訴
16 訟資料足以推翻原判斷之情形，即無爭點效之適用。又就前
17 開見解，爭點效本身僅有重要爭點之判斷，就訴訟標的法律
18 關係是否成立並無爭點效之適用。

19 2、原告主張本件應適用之爭點效範圍為(1)、被告於系爭契約期
20 滿後，繼續占有系爭土地，就逾越其應有部分之使用範圍構
21 成不當得利。(2)、被告就未經原告同意，超逾其應有部分所
22 占用系爭土地如附圖所示A、D、E之範圍，占用面積為00000
23 00平方公尺。(3)、不當得利之金額按申報地價年息5%計
24 算。

25 3、(1)之部分為本件訴訟標的法律關係，雖原告前案請求權、主
26 張被告之占用範圍相同，然請求之金額及主張占用之期間不
27 同，無爭點效之適用。(2)之部分原告係就被告之占用範圍為
28 主張，此為重要之爭點，且被告於本件亦不爭執，則不論有
29 無爭點效的適用均有拘束本院該事實認定之效力。至於(3)之
30 部分之租金如何計算，係以土地法規定之申報地價5%計
31 算，此部分並非事實爭點而屬法院之認定適用範圍，當無爭

點效之適用。再者，本件被告所提出之爭點，除該件之借名登記外，尚有分管契約，重要爭點不一致，亦無爭點效之適用。

(二)、原告以相當於租金之不當得利部分請求部分：

1、依不當得利之規定請求受益人返還其所受之利益，依民事訴訟法第277條本文規定，原應由主張不當得利返還請求權之受損人，就受益人係「無法律上原因」之事實，負舉證責任。惟此一消極事實，本質上有證明之困難，尤以該權益變動係源自受益人之行為者為然。故類此情形，於受損人舉證證明權益變動係因受益人之行為所致後，須由受益人就其具保有利益之正當性，即有法律上原因一事，負舉證責任，方符同條但書規定之舉證責任分配原則（最高法院110年度台上字第2991號、110年度台上字第2801號判決參照）。

2、原告此項請求成立之前提需為被告基於無法律上之原因占有，又依據系爭租約第四條之約定，在雙方為續約、另訂新契約時或有替代契約時，系爭租約即已消滅，系爭契約已於100年12月31日屆期且未有續約、另訂新約或替代契約，其已告消滅，則就被告為系爭土地共有人，無法律上原因而占有使用系爭土地之特定部分業已舉證。

3、被告主張其保有利益，無非係以系爭土地為借名登記、縱非借名登記，於103年11月1日後被告與另一土地共有人林道東業已成立分管契約，原告應受拘束，又審酌前開最高法院關於不當得利之舉證責任見解，茲就被告主張分述如下：

(1)、本件系爭土地原告之持份並無被告主張之借名登記契約：

①、借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。借名契約之借名人無使出名人終局取得所有權之意思。主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院110年度台上字第3042號判決參照）。是以，本件被告主張系爭土地原告與被告法定代理人之持分為被告所借名登記，當就該出名事實負舉證責任。

01 ②、被告主張原告於76至80年間甫歸國任教顯無購地資力，及系
02 爭土地俱由伊維護、管理可證，並傳喚證人即原告與被告法
03 定代理人之堂嫂王春枝到庭作證。

04 ③、證人王春枝於本院辯論時證稱（見本院卷(三)第195至199
05 頁）：我是民國62年從美國搬回台灣，我是長媳，所以要跟
06 公婆一起住，我們跟林有諒先生互動關係良好，他常來我們
07 家泡茶聊天，林有諒他們是叔姪關係，我是傳統媳婦，常常
08 出來倒茶，我在旁邊有聽到林有諒跟我公公的對話，大部分
09 是討論有誠公司的那塊土地，林有諒用他三女兒的名字，用
10 三七五減租條例，因為三女兒往生，所以由她先生及小孩繼
11 承，裡面詳細情形怎麼樣關於她先生跟孩子的部分我不太清
12 楚，我只知道後來就傳給她的先生跟孩子，我所瞭解的我只
13 知道的後來他三女兒名下也有一些不能說給她就是等於說謝
14 謝她，因為是借她的名字從頭到尾就是借她的名字。大約63
15 至65年間，因為林道東是林有諒的長孫，林有諒有提到土地
16 的開發林道東是專長這部分，他是把這整塊土地開發，託付
17 給林道東，就是由林道東來規劃跟統籌。林有諒及林忠誠對
18 有誠公司未來經營，我聽林道東的母親說過由林道東來繼承
19 這間公司，當時只是說後面這些土地要由林道東承繼和開
20 發。但我不清楚本件土地的出資是由誰支付，金流是從那個
21 帳戶出資，買賣交易的細節為何。

22 ④、證人王春枝之證述，僅能證明當時系爭土地有經原告及被告
23 法定代理人之長輩規劃該土地及被告要交由被告法定代理人
24 林道東規劃、開發及經營，並未排除系爭土地之繼承除被告
25 法定代理人外，其他繼承人（含原告）仍可取得持分之情
26 形，且證人亦證述其不清楚林有諒先生之三女兒過世後，三
27 女兒名下的土地由其先生及小孩之詳細繼承情形為何，是
28 以，就證人王春枝所述，並無法認定被告有將系爭土地持分
29 出名登記與原告之事實。

30 ⑤、被告主張原告於本件系爭土地上之建物起建之時，被告甫回
31 國任教，並無資力購買土地，且本件所爭議之建物建成後，

均由被告管理，可認其與原告間為借名登記。然原告是否有資力購買系爭土地與其如何取得系爭土地持分並無必然關係，亦無法排除原告是以購買之其他方式（如繼承或受贈予）取得系爭土地持分，且此亦不能排除被告需舉證其與原告有成立借名登記契約之舉證責任。

⑥、至被告主張所成立之系爭協議與系爭租約均為偽造，並提出被告法定代理人相關簽名鑑定資料為證，但該部分縱屬偽造，亦僅能就兩造間並未有系爭協議與系爭租約之內容做認定，然被告與原告間是否有借名登記契約，仍須由被告舉證其有借名登記事實之存在，況本件原告仍有登記前開持分，為兩造所未爭執，自不能以原告所提出之系爭租約與系爭協議係屬偽造，推論原告所主張其是所有權人不可採亦不能免除被告對於借名登記之舉證責任而直接認定原告就其持分並非實際所有權人而與被告有借名登記法律關係存在，併此敘明。

(2)、本件兩造間有分管契約存在：

①、修正前之民法第820條第1項規定：共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。共有物分管契約乃共有人就共有物管理方法所成立之協議，依此項規定，僅得由共有人全體共同協議訂定之。為促使共有物有效利用，民法第820條第1項至第4項於98年1月23日修正後規定如下：共有物之管理，「除契約另有約定外」，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不予計算（第1項）。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之（第2項）。前2項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之（第3項）。共有人依第1項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任（第4項）。是以新法修正施行後，共有人對於共有物之管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦得以多數決決定，甚至由法院裁定變更之（最高法

01 院110年度台上字第2476號民事判決意旨參照)。

02 ②、按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實
03 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對
04 於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有
05 年所，縱部分共有人有未依應有部分比例為占有、使用（包
06 括未占有）者，仍非不得認有默示分管契約之存在。

07 ③、系爭土地兩造間於如附圖所示A、D、E部分之建物興建之
08 時，於78年間為興建該建物，除簽有系爭租約外，尚有簽立
09 土地使用權同意書（下稱系爭使用同意書，見本院卷(三)第66
10 頁），其上記載：茲有原告、被告、被告法定代理人林道東
11 三人，擬在本人等所有下列土地建築四層…造建築物，業經
12 本人等完全同意……特立此同意書為憑。兩造所簽立之系爭
13 使用同意書目的為興建造建物，且核對事後所申請之建築執照
14 及使用執照，確為本件原告所主張被告佔有之如附圖所示
15 A、D、E部分，又該建物興建完成迄今均為被告所經營管
16 理，為兩造所未爭執，且原告於同土地上亦有管理使用18號
17 建物，兩造分別就被告占用之如附圖所示A、D、E部分與18
18 號之使用管理並未有所異議，況原告起訴時，亦有主張兩造
19 係有分管契約之存在，可認兩造間確有分管契約，約定由被
20 告管理附圖所示A、D、E部分之建物，被告主張有分管契約
21 乙節為可採。

22 ④、系爭協議第一點約定，原告及被告法定代理人林道東將其系
23 爭土地所有部分同意予被告規劃做建屋使用，系爭協議並未
24 確認實質分管契約之內容，況後面尚簽有系爭使用同意書，
25 由系爭使用同意書可以看出明確約定要申請建照建築房屋，
26 且系爭協議第七點約定於租期屆滿時租約即告解除，然系爭
27 協議本身並非租約，屬於基地建物之協議，除該點外，並未
28 有何租賃之相關具體內容，需另定租約，若該租約未續約或
29 另定新租約，則該後定之租約解除，並非指系爭協議解除，
30 是以，無論系爭協議是否為分管契約，與系爭使用同意書所
31 表彰之分管契約內容並不衝突，故以，系爭協議現今是否有

效力不影響分管契約之效力。

⑤、系爭租約雖已屆期，並經被告主張其上被告法定代理人之印章並非真正，系爭租約並未成立，然系爭租約與前揭被告所主張分管契約，係屬不同之兩份契約，兩者係為併立之契約，不論系爭租約是否仍於有效存續期間或有未成立之情，該分管契約並不因系爭租約之效力而有疑義，若欲終止或解除分管契約，仍須獨立於契約觀之，是以，兩造間分管契約迄今仍為有效存在之契約。

(3)、兩造既有分管契約存在，則被告就如附圖所示A、D、E部分之佔有、使用收益，即屬有法律上之原因，本件原告並不能依據不當得利法律關係向被告請求，是原告主張不當得利並不可採。

(4)、另原告主張依據分管契約為本件訴之聲明之請求，然原告所指之分管契約為系爭協議及系爭租約及被告與林道東於81年所簽署租約，然租約非屬分管契約之一部，業如上述，原告主張該部分為分管契約，尚非可採，系爭協議雖可作為分管契約之一部，但本件實質上之分管契約為系爭使用同意書，原告以系爭協議主張其為分管契約而請求如訴之聲明之金額，自非有理由，況若系爭協議為分管契約，因系爭租約及上開81年所簽署之租約均非分管契約之一部，則該請求之金額亦非具體明確，原告主張當無理由，應予駁回。

六、綜上所述，本件原告以不當得利及系爭租約即分管契約之法律關係請求被告為其聲明欄之給付，因本件系爭土地共有人包含兩造間有另一分管契約即系爭使用同意書之存在，被告並非無權占用系爭土地且使用土地之利益為有法律上之原因，又原告所指之分管契約即為系爭租約，系爭租約現無效力，原告當不能就此請求，是其如聲明欄所請求之金額及利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併與駁回之。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一指駁，

01 附此敘明。

02 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
03 判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
05 民事第一庭 法 官 唐一強

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
09 命補正逕行駁回上訴。

10 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
11 書記官 鍾堯任

12 附表一：

時 間	計算式
103年11月1日 至104年12月31日	$3萬3,440元/平方公尺(申報地價) \times 10$ $35.74平方公尺(被告占有面積) \times 5\% \div 1$ $2 \times 14(月) = 202萬383.49元$
105年1月1日 至106年12月31日	$4萬2,080元/平方公尺(申報地價) \times 10$ $35.74平方公尺(被告占有面積) \times 5\% \div 1$ $2 \times 24(月) = 435萬8,393.92元$
107年1月1日 至108年10月31日	$3萬9,280元/平方公尺(申報地價) \times 10$ $35.74平方公尺(被告占有面積) \times 5\% \div 1$ $2 \times 22(月) = 372萬9,354.49元$
合計(小數點以下四 捨五入)	1,010萬8,132元

14 附表二：

時 間	計算式(小數點以下四捨五入)
103年11月1日	$3萬3,440元/平方公尺(申報地價) \times 50$

至104年12月31日	8.02平方公尺（原告占有面積）×22560/162900（被告應有部分）×5%÷12×14（月）=13萬7,240元
105年1月1日 至106年12月31日	4萬2,080元/平方公尺（申報地價）×508.02平方公尺（原告占有面積）×22560/162900（被告應有部分）×5%÷12×24（月）=29萬6,056元
107年1月1日 至108年10月31日	3萬9,280元/平方公尺（申報地價）×508.02平方公尺（原告占有面積）×22560/162900（被告應有部分）×5%÷12×22（月）=25萬3,327元
合計	68萬6,623元