

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1803號

原告 周明鴻

訴訟代理人 張耕豪律師

被告 張芸瑄

兼 法 定

代 理 人 洪佩琪

被告 張哲賢

共 同

訴訟代理人 簡靖軒律師

趙元昊律師

被告 喜祥國際有限公司

法定代理人 張淑茹

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年7月10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

壹、程序部分：

一、原告前曾以臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地）所有權人地位，主張被告洪佩琪、張哲賢及張芸瑄（下稱被告洪佩琪等人）於民國110年3月12日繼承訴外人張文正而取得同小段609建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00號房屋（下稱系爭房屋）所有權，該屋坐落在系爭土地上，卻無相對應之持分存在，欠缺合法占用系爭土地之權源，而對被告洪佩琪等人請求系爭房屋占用系爭土地相當於租金之不當得利（包括被告洪佩琪等人繼承取得系爭房屋前原所有權人張文正部分之相當於租金之不當得利之繼承債務及被告洪佩琪等人取得系爭房屋後之相當於租金之不當得利），該事件經本院以110年度訴字第1241號事

01 件受理後，原告復於111年1月17日言詞辯論期日當庭具狀減
02 縮聲明，請求相當於租金之不當得利期間為自105年6月9日
03 起至110年3月12日張文正死亡之日前之繼承債務，嗣原告與
04 被告洪佩琪等人於該事件和解成立等情，業經本院調閱該事
05 件之卷宗並影本附卷可稽（見本院卷第380至400頁）。依該
06 事件111年1月17日言詞辯論期日筆錄記載，可知原告係先減
07 縮聲明，經該事件被告訴訟代理人同意減縮，復續行協商，
08 始成立和解筆錄（見本院卷第384至386頁該事件筆錄）。則
09 原告於減縮聲明後，原起訴聲明超出該減縮部分，視為撤
10 回，自不在該事件和解範圍內，是以該事件就系爭房屋占用
11 系爭土地相當於租金之不當得利成立和解之範圍期間為自10
12 5年6月9日起至110年3月12日張文正死亡之日前之繼承債
13 務；而本件原告係請求被告洪佩琪等人繼承取得系爭房屋後
14 即110年3月12日之後之相當於租金之不當得利，則前訴訟與
15 本件訴訟，二者請求不當得利之期間範圍即標的不同，自不
16 受該事件和解效力所及。被告洪佩琪等人抗辯本件原告重複
17 起訴，違反一事不再理，尚有誤會，合先敘明。

18 二、被告喜祥國際有限公司（下稱喜祥公司）經合法通知，無正
19 當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條
20 各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

21 貳、實體部分：

22 一、原告主張：其為臺北市○○區○○段○○段000○號建物即
23 門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00號房屋（下稱系
24 爭604號建物）及其坐落基地即系爭土地應有部分2/10（下
25 稱系爭持分）之所有權人；而被告洪佩琪等人於110年3月12
26 日繼承取得系爭房屋所有權，惟系爭房屋坐落在系爭土地
27 上，卻無相對應之持分存在，是以系爭房屋欠缺合法占用系
28 爭土地之權源，已無權占用原告就系爭土地1/10持分甚明，
29 應給付相當於租金之不當得利。又被告喜祥公司向被告洪佩
30 琪等人承租系爭房屋，而為系爭房屋事實上使用人，自應給
31 付相當於租金之不當得利予原告，並依系爭土地申報地價年

01 息15%為計算基準，請求被告等人給付110年3月12日起至112
02 年6月11日止該期間相當於租金之不當得利總額新臺幣（下
03 同）326,133元，並應自112年6月12日起按月給付12,079
04 元。爰依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當
05 得利，被告洪佩琪等人與被告喜祥公司間構成不真正連帶給
06 付債務等語。並聲明：(一)被告洪佩琪等人應給付原告326,13
07 3元，及其中205,343元自起訴狀繕本送達翌日起、其中120,
08 790元自民事準備二狀繕本送達翌日起，均至清償日止按年
09 息5%計算之利息；(二)被告喜祥公司應給付原告326,133元，
10 及其中205,343元自起訴狀繕本送達翌日起、其中120,790元
11 自民事準備二狀繕本送達翌日起，均至清償日止按年息5%計
12 算之利息；(三)第1、2項聲明之給付，任一被告為給付者，另
13 一被告於該給付範圍內，同免給付義務；(四)被告洪佩琪等人
14 應自112年7月起，至被告洪佩琪等人喪失系爭房屋所有權之
15 日止，每月於11號前給付原告12,079元；(五)被告喜祥公司應
16 自112年7月起，至被告喜祥公司不再向被告洪佩琪等人承租
17 系爭房屋之日止，每月於11號前給付原告12,079元；(六)第
18 4、5項聲明之給付，任一被告為給付者，另一被告於該給付
19 範圍內，同免給付義務；(七)願供擔保，請准宣告假執行（見
20 本院卷第349頁）。

21 二、被告洪佩琪等人則以下列情詞置辯：

22 (一)系爭土地原為農地，係兩造先祖翁祿壽於51年間購買，借名
23 登記在具自耕農資格之其子翁添名下。嗣翁祿壽在系爭土地
24 上出資興建二棟相連高5層樓、建號分別為臺北市○○區○
25 ○段○○段000○000○號之房屋（下稱各建號建物），並以
26 其子翁添及翁明輝為起造人，其中604至608建號建物借名登
27 記在翁添名下，609至613建號建物借名登記在翁明輝名下。
28 而翁祿壽於74至77年間陸續出售並移轉605、606、607、60
29 8、610、611、612、613建號建物所有權及其基地應有部分
30 予買受人後，尚有系爭土地應有部分2/10（即系爭持分）及
31 604建號建物之所有權登記在翁添名下，609建號建物（即系

爭房屋)所有權登記在翁明輝名下，翁祿壽嗣於81年3月6日過世。而翁添於100年2月24日以夫妻贈與為原因，將系爭持分及系爭604號建物所有權移轉登記予其配偶即訴外人翁林月鶴，翁林月鶴旋於100年4月7日以買賣為原因，移轉登記前揭不動產予其外孫即原告。翁明輝則於92年9月16日移轉系爭房屋所有權予其姊即訴外人翁寶秀，翁寶秀再於96年2月13日將系爭房屋移轉登記予其子張文正，張文正於110年3月12日死亡後，由被告洪佩琪等人繼承。由上可知，翁祿壽於興建房屋時，預設604至613建號建物每筆均有系爭土地1/10之基地持分，然因609建號建物與系爭土地之實際所有權人均係翁祿壽，即使登記名義人不同，仍屬經實際所有權人翁祿壽同意而得使用；且興建前揭建物當中，翁添亦出具土地使用同意書，可證系爭房屋使用系爭土地，係經翁添同意，則翁添係同意翁明輝、翁寶秀及張文正等人無償使用系爭土地而與渠等成立使用借貸關係甚明。而被告洪佩琪等人既繼承張文正之遺產，自繼承該使用借貸契約而有使用權限。

(二)又原告為翁添與翁林月鶴之外孫，其於100年間負債累累，根本無財力購買系爭604號建物及系爭土地，故其與翁林月鶴間實際上並無買賣契約存在，2人顯為通謀虛偽意思表示，該移轉登記無效，故原告並未取得系爭土地所有權，自無權向被告洪佩琪等人請求不當得利。

(三)縱認原告得向被告洪佩琪等人請求相當於租金之不當得利，然系爭房屋緊鄰山邊巷內，且為屋齡40多年之老宅，周邊均為住宅區，生活機能不便，故應按系爭土地申報地價年息5%計算租金始為合理，且無法認定系爭房屋占用系爭土地均為原告之應有部分，故仍應按原告持分比例計算相當於租金之不當得利。

(四)聲明：原告之訴駁回。

三、被告喜祥公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 四、原告主張其為系爭604號建物及系爭持分之所有權人；而被
02 告洪佩琪等人為系爭房屋所有權人，系爭房屋坐落在系爭土
03 地上，被告洪佩琪等人無相對應之系爭土地持分存在；被告
04 洪佩琪等人將系爭房屋出租予被告喜祥公司等情，有系爭房
05 屋、系爭604號建物及系爭土地登記簿謄本在卷可稽（見本
06 院卷第188頁、第22至33頁），且為兩造所不爭執，均堪信
07 為真實。

08 五、得心證理由：

09 (一)原告請求被告喜祥公司給付相當於租金之不當得利，並無理
10 由：

11 1.按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋
12 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房
13 屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有
14 權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地
15 時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自
16 房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土
17 地之第三人返還土地，否則無從強制執行。無權占有他人土
18 地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人
19 （最高法院102年度台上字第232號民事判決意旨參照）。

20 2.原告主張被告喜祥公司係向被告洪佩琪等人承租系爭房屋，
21 而主張被告喜祥公司為實際使用系爭土地之人。準此，被告
22 喜祥公司既係向被告洪佩琪等人承租系爭房屋，依上說明，
23 占用系爭土地者，應為系爭房屋所有權人，而非系爭房屋使
24 用人之被告喜祥公司，是縱有無權占用系爭土地而受有利益
25 者亦為系爭房屋所有權人，被告喜祥公司使用系爭房屋之利
26 益，與系爭土地所有人即原告所受損害，二者並無因果關
27 係，則原告請求被告喜祥公司給付占用系爭土地所受相當於
28 租金之不當得利，即屬無據。

29 (二)原告請求被告洪佩琪等人給付相當於租金之不當得利，並無
30 理由：

31 1.按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148

條第2項定有明文。所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具體的情形，依正義衡平之理念加以調整，而求其妥適正當。又「上訴人明知系爭土地，其前手已出具土地使用同意書，將系爭土地提供訴外人幸○公司及購屋之被上訴人通行使用，復自前手受讓系爭土地之上訴人而言，自仍應受該土地使用權同意書之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益，及避免系爭土地之前手以債權相對性為由，藉由迂迴移轉所有權登記之脫法行為，以達到系爭土地後手不受前手拘束之不當結果。則被上訴人自得依該土地使用權同意書對上訴人主張通行權利。」（最高法院98年度台上字第1424號民事裁判要旨供參）。另民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第224號民事判決要旨參照）。

2.系爭604號建物及系爭房屋，係以系爭土地為建築基地，由翁添及翁明輝為起造人，建造完成後，陸續出售予買受人，餘系爭604號建物及系爭持分登記在翁添名下、系爭房屋則登記在翁明輝名下。而翁添於100年2月24日以夫妻贈與為原因，將系爭604號建物所有權及系爭持分移轉登記予其配偶翁林月鶴，翁林月鶴旋於100年4月7日以買賣為原因，移轉登記前揭不動產予其外孫即原告；至翁明輝則於92年9月16日以贈與為原因，將系爭房屋所有權移轉登記予其姊翁寶

01 秀，翁寶秀再於96年2月13日以贈與為原因，將系爭房屋移
02 轉登記予其子張文正，張文正於110年3月12日死亡後，由被
03 告洪佩琪等人繼承等情，有系爭604號建物、系爭房屋、系
04 爭土地異動索引附卷足憑（見本院卷第246至247頁、第184
05 至185頁、第250至263頁），復經本院向臺北市政府調閱系
06 爭房屋及系爭604號建物建築執照及使用執照原始案卷查核
07 無誤。是被告洪佩琪等人就系爭房屋之權利來源，確係由系
08 爭房屋原始建造人翁明輝輾轉而來，首堪認定。

09 3.原告應受系爭土地原所有權人翁添出具系爭土地使用同意書
10 之拘束：

11 按司法院大法官會議釋字第349號解釋理由明揭：「民法上
12 之法律行為，有債權行與物權行為，除法律有特別規定外，
13 前者特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三
14 人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力……
15 如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約
16 內容仍非不得對第三人發生法律上之效力」，是民法之債權
17 行為，如其事實為第三人明知或可得而知，就維持法律秩序
18 之安定性及公共利益而言，縱為債權契約，其契約內容仍非
19 不得對第三人發生法律上之效力（司法院大法官會議釋字第
20 349號解釋係針對分割、分管共有物而為解釋，所指之情形
21 固與本件不同，但其解釋理由揭示意旨應得參酌）。本件系
22 爭土地之原所有權人翁添為興建含系爭房屋及系爭604號建
23 物在內之5層樓公寓，已於系爭房屋興建前出具系爭土地使用
24 同意書同意起造人即翁添及翁明輝使用系爭土地興建系爭
25 房屋，有系爭土地使用同意書在卷可稽（見本院卷第306
26 頁），復為兩造所不爭執。而原告為翁添之外孫，翁添將系
27 爭土地2/10應有部分（即系爭持分）贈與其妻翁林月鶴，原
28 告復向其外祖母翁林月鶴買受系爭持分，原告復自承該棟5
29 層公寓，每間建物均應配有系爭土地1/10持分，則其於購買
30 系爭房屋之同時亦購買系爭持分，顯亦知悉該多出之1/10持
31 分，當屬系爭房屋應配置之土地持分；而系爭房屋領有建築

01 執照及使用執照，常人應可推知於興建之時，需由系爭土地
02 原所有權人出具土地使用同意書。則身為起造人之一翁添外
03 孫之原告既明知系爭土地之原所有權人翁添業已出具系爭土
04 地使用同意書，同意提供系爭土地予起造人翁添及翁明輝興
05 建包括系爭房屋在內之10筆建物，則原告自翁林月鶴、翁添
06 輾轉受讓系爭土地，仍應受系爭土地使用同意書之拘束，始
07 足以維持法律秩序之安定性與公共利益，及避免系爭土地原
08 所有權人以債權相對性為由，藉由迂迴移轉所有權登記之脫
09 法行為，以達到系爭土地後手不受前手拘束之不當結果。衡
10 諸上述說明，原告承受系爭土地行使權利既然有違誠信原
11 則，自應解為仍應受系爭土地使用同意書法律關係之拘束。
12 是以翁寶秀自其弟翁明輝受贈系爭房屋、張文正自其母翁寶
13 秀受贈系爭土地，被告洪佩琪等人復繼承張文正遺產而取得
14 系爭房屋所有權，均屬系爭土地原所有權人翁添出具系爭土
15 地使用同意書而同意使用系爭土地之人，被告洪佩琪等人自
16 得因翁添出具土地使用同意書，占有使用系爭土地。原告主
17 張系爭土地使用同意書僅具債之效力，僅於當事人間有其效
18 力，不得拘束伊云云，尚有誤會。

19 4.再者，翁祿壽早年購買農地有多筆登記在其子翁添名下，翁
20 祿壽死亡後，其他繼承人（包括翁明輝）曾對翁添起訴，主
21 張翁祿壽與翁添就另案爭訟之農地存在借名登記關係，請求
22 返還不動產，經本院以94年度重訴字第147號事件受理、上
23 訴後並經臺灣高等法院102年度重上更(二)字第97號、最高法
24 院105年度台上字第1519號事件判決確定，該判決理由略
25 以：翁祿壽之各子名下多筆不動產，均係翁祿壽生前購買，
26 因其父權威式家風，悉由翁祿壽決定不動產之分配或管理，
27 兄弟對此無權亦不敢過問；部分土地與建商合建，部分自地
28 自建，出售所得款項均入家族五兄弟公帳，土地興建房屋，
29 所有權狀均由翁祿壽統一保管，翁祿壽生前係由翁明輝管
30 帳，翁明輝於翁祿壽喪事完畢，即與其他繼承人一同打開翁
31 祿壽之鐵櫃，取出不動產所有權狀與存摺，按照登記名義人

01 分別列出明細清單，翁祿壽之各子係於翁祿壽死亡後，始取
02 得清單所載之不動產所有權狀，可見翁祿壽生前雖將不動產
03 分別登記於各子名下，但實際由其統籌管理；且翁添及翁明
04 輝等人之四叔在本院85年度重訴字第328號事件證稱：因我
05 哥哥怕他兒子把土地、房子賣掉，所以才分開登記，以防止
06 他們賣掉等語，可認翁祿壽將系爭土地興建房屋分配五兄弟
07 分享使用，但仍繼續將土地登記於翁添名下，意在限制五兄
08 弟出售房地等情，有最高法院105年度台上字第1519號民事
09 判決存卷可參（見本院卷第402至406頁）。顯見翁祿壽於生
10 前均已對其財產妥善規劃安排，而本件系爭土地雖非前揭判
11 決所爭訟土地，然依照前揭確定判決所認定翁祿壽對其財產
12 規劃之模式，則本件系爭604號建物及系爭持分登記在翁添
13 名下，系爭房屋登記在翁明輝名下，但未配置對應之系爭土
14 地持分，當有可能為翁祿壽有意安排為之，意在期望其在世
15 或百年後，其子女均不變賣家產。則被告洪佩琪等人抗辯翁
16 明輝就系爭房屋使用系爭土地，係與翁添存在使用借貸關
17 係，尚非全然無稽，更徵翁添提供系爭土地使用同意書予系
18 爭房屋興建使用，係有其家族間之內部基礎法律關係，尚非
19 無權占用。

20 5.綜上所述，原告明知系爭土地原所有權人翁添已同意提供系
21 爭土地予系爭房屋建築使用，依上說明，被告洪佩琪等人依
22 系爭土地使用同意書及占有連鎖之法律關係，自得對原告主
23 張占有系爭土地之權利。原告主張被告洪佩琪等人無權占用
24 系爭土地，請求被告洪佩琪等人依民法第179條規定，給付
25 相當於租金之不當得利，其權利行使自屬有違誠實信用原
26 則，應予駁回。

27 六、綜上所述，原告請求被告等給付相當於租金之不當得利，均
28 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦
29 已失所附麗，應併予駁回之。

30 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
31 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，

01 附此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

04 民事第三庭 法 官 陳菊珍

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 命補正逕行駁回上訴。

09 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

10 書記官 胡菘淥