

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第291號

原告 蔡信行

訴訟代理人 蔡碧桂

原告 蔡自信

楊蔡自會

蔡宜妙

蔡振壽

蔡睿丞

蔡松倫

蔡柏緯

黃馨誼

蔡紫緹

共同

訴訟代理人 楊甯幀

被告 蔡信郎

訴訟代理人 沈宗興律師

上列當事人間返還土地租金事件，於中華民國113年11月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬肆仟捌佰陸拾元由原告負擔。

事實及理由

一、坐落台南市○○區○○段0000○0000地號(下稱系爭土地)，經法院確定判決，為被繼承人蔡林棗之遺產，並經裁判分割，蔡信福因繼承而取得系爭土地應有部分七分之一。嗣蔡信福於上開訴訟中死亡，全體繼承人經協議分割，由蔡宜妙繼承取得蔡信福關於系爭土地之應有部分乙節，有最高法院111年度台上字第1957號民事判決及原告提出之遺產分割協議書在卷可參。本件乃被告占有使用系爭土地乙事，其餘繼

01 承人以被告無權占有為由，請求相當於租金之不當得利，其
02 中關於蔡信福於系爭土地之權利，僅由蔡宜妙請求，並無當
03 事人不適格之情狀，合先說明。

04 二、原告起訴主張：

05 (一)被繼承人蔡林棗生前就系爭土地與被告蔡信郎成立借名契
06 約，嗣因蔡林棗死亡而終止，並由原告蔡信行等繼承人繼受
07 該借名契約消滅後之法律關係，而公同共有系爭土地返還請
08 求權，此有最高法院民事判決111年度台上字第1957號及民
09 事判決確定證明書可證。詎料，被告自判決確定至今，經原
10 告等寄發存證信函、起訴請求拆屋還地，均不出面處理，且
11 因系爭土地上現有建築物，影響全體繼承人迄今無法辦理繼
12 承登記。爰以系爭土地扣除蔡信郎之持有7分之1，以原告蔡
13 信行等繼承人之持分7分之6，及依市價行情土地租金部份一
14 個月新台幣(下同)20萬元，請求自上開民事判決確定之日即
15 民國112年8月16日起至113年3月21日止，共7個月租金140萬
16 元。為止特附上所有證明文件，以維原告蔡信行等繼承人之
17 權益。

18 (二)關於系爭土地上之廠房(下稱係爭建物)占用土地面積，經確
19 認為2175.14平方公尺。至於被告提出答辯狀提及其已另案
20 提起請求所有權妨礙去除等事件，本院受理案號為112年度
21 重訴字第343號，目前案件已終止訴訟，且該事件與原告蔡
22 自信、楊蔡自會無任何關係，原告認為不應以已終止之訴訟
23 影響其他繼承人之權益。至於被告檢附之土地租賃契約書，
24 為爭議契約。承租人朱蔚飛為出租人蔡信郎之媳婦(戴小
25 莉)合夥公司興鴻企業社之股東，且戴小莉代理蔡信郎管理
26 所有廠房出租及收租事宜，並為蔡信郎對外訴訟之代理人，
27 無法證明該契約書租金真實性。原告另提出92年5月1日起至
28 94年12月31日，訴外人興鴻企業社負責人莊嘉文簽訂之同一
29 廠房租賃契約書，租金為每月2萬5千元，一年總租金為30萬
30 元，此為10年前之房租。兩份契約比對，金額明顯不合理。

31 (三)聲明：被告應給付原告蔡信行等繼承人，土地租金140萬

元，及自113年4月1日起至清償日止。

三、被告答辯略以：

(一)兩造就系爭土地固經系爭前案確定判決，應予分割。惟原告等人起訴請求被告依不當得利請求使用系爭土地相當租金不當得利云云，為被告所否認。系爭土地上所座落之系爭建物，為包含被告在內之五位兄弟，五人共同合意並出資所興建，業經系爭前案確定判決認定，且兩造均為系爭前案確定判決之當事人，並經審理中攻擊防禦，生有爭點效，原告如無提出相反事證，自應受該爭點效所拘束，合先敘明。

(二)經查，系爭前案確定判決生有爭點效之不爭執事項，包含：

1. 蔡振財與蔡信郎於95年2月27日簽立讓渡書，內容略為：蔡振財擬就系爭土地上，當時5人合資興建地上物11戶，現蔡振財願將個人投資之部分包括坐落農地持分5分之1，讓與上訴人，價值360萬元正，並自付款日起，蔡振財上述權利全部歸屬蔡信郎。
2. 蔡振壽於98年1月8日簽立借據，其內容略載：蔡振壽向蔡信郎借款特定履行條件如下：①借款金額：250萬元正即日收訖無訛。②利息約定：每月每萬元以30元計算。③期限：自98年1月8日起至99年1月31日止，屆期乙次付清。
3. 蔡振壽與上訴人於98年1月8日簽立同意書，其內容略載：系爭土地及地上物均登記蔡信郎為名義人，惟真正確為兄弟5人所共有，因蔡振壽向蔡信郎借款250萬元正，並立有借據及本票各1紙擔保，又立本同意書同意99年1月31日無法償還上訴人上筆借款，則前述座落農地，本人應有持份5分之1歸屬蔡信郎所有，絕無異議（如屆期未還，上述不動產價值以350萬元議論）。蔡振壽就上開借款債務已如期清償。
4. 蔡信郎與蔡信福(原名蔡進福)於101年2月2日簽立不動產買賣契約書，內容略載：①不動產標示：系爭1232地號土地，權利範圍5分之1；系爭1233地號土地，權利範圍5分之1；永康區西勢段1974建號，權利範圍5分之1（以上標示登記名義人為蔡信郎，出售範圍為蔡信福於標的上之應有權利範

01 圍)。②買賣總金額：5,119,758元（蔡信福原積欠蔡信郎
02 1,719,758元，應於買賣總價款內扣除，餘款340萬元於契約
03 成立同時支付，蔡信福於收受餘款後放棄對於該標的一切權
04 利義務）。

05 5.蔡信郎、蔡信行、蔡振壽於105年4月22日簽立協議書，內容
06 如下：①蔡信郎、蔡振壽、蔡信行共同簽具協議書，約定系
07 爭土地原為蔡林棗所有，借名登記於蔡信郎名下，上開兩筆
08 土地之所有權範圍，蔡信郎、蔡信行、蔡振財、蔡振壽、蔡
09 信福等5人之權利範圍各5分之1。②坐落於系爭土地上之建
10 物即永康區西勢段1974建號（門牌號碼臺南市○○區○○路
11 ○段000巷000號）建物，由蔡信福等4人及蔡信郎共同出資
12 建築，於83年12月22日取得使用執照，為5人所共有，建物
13 所有權之權利範圍，蔡信郎、蔡信行、蔡振財、蔡振壽、蔡
14 信福之權利範圍各5分之1。③蔡信郎出名為上開建物之起造
15 人，並將建物所有權暫時借名登記在蔡信郎名下。④蔡信郎
16 人因出租上開土地、建物之收益，應按各5分之1之權利分配
17 給蔡振壽、蔡信行。

18 6.蔡信郎與蔡信行、蔡振壽間前因請求不動產所有權移轉登記
19 事件涉訟，由臺南地院105年度重訴字第273號案件受理，3
20 人於106年3月14日成立調解，調解內容為：①蔡信郎各支付
21 面額1,000萬元之支票予蔡信行、蔡振壽。②蔡振壽、蔡信
22 行不再向蔡信郎請求建物及其他未保存建物（門牌號碼：台
23 南市○○區○○路○段000巷000○00000○000000號）106年
24 1月至3月之地上物租金，上訴人就上開地上物已向承租人收
25 取之押金，自調解之日起，由蔡信郎自行與承租人處理，不
26 得再向蔡振壽、蔡信行請求返還承租人已支付之押金。③系
27 爭土地及其上之臺南市○○區○○段0000○○○○○○○○
28 ○○○○○○號碼：台南市○○區○○路○段000巷000○0000
29 0○000000號）所有權全部屬蔡信郎所有，蔡振壽、蔡信行
30 拋棄所有權。

31 7.蔡振財於104年11月20日死亡，其繼承人為黃馨誼、蔡睿

01 丞、蔡紫緹、蔡松倫、蔡柏緯，均未辦理拋棄繼承。

02 8.蔡信福於111年3月12日死亡，繼承人為蔡劉惠英、蔡凱翔、
03 蔡宜妙，均未辦理拋棄繼承。

04 (三)系爭建物乃於被繼承人蔡林棗仍在世時代，即83年12月22日
05 由5兄弟合資興建完成，而系爭建物所座落之系爭土地，因
06 為彼此為母子關係，斯時復有借名登記，故蔡林棗允為無償
07 使用，原告身為系爭土地之繼承人，自應繼受該無償使用之
08 法律關係而拘束，是以，系爭建物所座落系爭土地既有占有
09 使用權源，難認被告使用系爭土地無法律上原因，原告等10
10 人據此主張被告使用系爭土地有相當租金之不當得利，自屬
11 無理由，應駁回原告之訴，以維權益。

12 (四)又系爭建物乃於蔡林棗時代即83年12月22日，由5兄弟合資
13 興及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計
14 逾3分之2者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明
15 文。其目的乃為促使共有物之有效利用，增進社會經濟發
16 展，就共有物之管理，採多數決原則。此項規定與民法第81
17 8條旨在規定共有物使用收益權能之基本分配，尚有不同。
18 是有關共有物之管理，基於私法自治原則，應優先依共有人
19 之契約定之，如未經共有人全體協議訂立分管契約或為管理
20 之約定，得依民法第820條第1項之規定，由共有人以多數決
21 為之，共有人關於共有物管理之約定或依上開條項規定所為
22 管理之決定，對於為該約定或決定時之全體共有人均有拘束
23 力，倘該管理之決定有顯失公平者，則屬同條第2項規定之
24 問題。又共有人對共有物使用收益方法之決定，屬共有物之
25 管理範圍，自應依民法第820條第1項規定處理，受讓不動產
26 應有部分之新共有人，得自其取得所有權應有部分後，參
27 與管理方法之決定。再退步言之，被告同時身為系爭土地共
28 有人，並買受其他4位兄弟應有部分，而原告蔡自信、楊蔡
29 自會僅各占1/7，被告本於兄弟5人合資興建系爭建物於系
30 爭土地之分管協議，依民法第820條第1項之規定暨前揭實務
31 見解，本於多數共有人之分管協議，為系爭土地之使用，亦

01 難認原告主張被告占有使用系爭土地無法律上原因。

02 (五)次按所謂借名登記，乃當事人約定，一方（借名者）經他方
03 （出名者）同意，而將自己之財產以他方名義登記，而仍由
04 自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契
05 約，在性質上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相
06 關規定，於委任契約終止時，借名者得依民法第541條第2項
07 規定請求出名者將財產移轉於借名者。另借名登記財產於借
08 名關係存續中，乃登記為出名者之名義，在該財產回復登記
09 為借名者名義以前，出名者仍應為法律上之所有權人，借名
10 者尚無所有物返還請求權可資行使（最高法院100年度台上
11 字第2101號民事判決、109年度台上字第89號民事判決意旨
12 參照），亦即借名者於依借名登記契約行使權利並取得財產
13 所有權移轉登記前，並無從基於所有權（物權）行使權利。
14 原告等10人於112年11月9日向地政機關聲請辦理移轉登記，
15 惟經命補繳地價稅而未繳交，嗣經地政機關駁回移轉登記聲
16 請，延宕至今，故地政機關尚未准許原告逕依前案確定判決
17 為移轉登記，此有財政部南區國稅局遺產稅逾核課期間證明
18 書可佐。原告迄今未取得所有權登記，依前揭實務見解，自
19 無從基於所有權行使權利，而原告主張之訴訟標的為不當得
20 利請求權，同依前揭見解之推論，在尚未取得系爭土地之登
21 記名義前，自難認其本於所有權權益行使不當得利請求權有
22 理由。縱法院認不當得利請求權存在，惟租金之金額亦非當
23 然如原告主張以相同地段之租金為準，蓋系爭土地上之廠房
24 現出租他人使用，系爭土地之租金為每年96,000元，此有土
25 地租賃契約影本可佐，難認原告之主張可採。

26 (六)又依照臺南高分院110年度重家上更(一)字第1號判決理由認
27 定，蔡自信、楊蔡自會之不當得利請求已經時效消滅。

28 (七)另原告稱戴小莉為被告之媳婦，其與承租人朱蔚飛為合夥公
29 司興鴻企業社之股東，並代被告管理廠房出租及收租事宜，
30 難以證明被證3租賃契約之真實性云云。然戴小莉固為被告
31 媳婦，及為被告管理廠房出租及收租事宜，但該租賃契約經

租賃雙方當事人簽名蓋章於租賃契約上，承租人並依約按期給付租金每年96,000元，此有系爭土地租金請款明細收據影本為佐，難認被告有何偽造或不實之情，自不得僅憑原告所提上情，即為相反認定甚明。況戴小莉為興鴻企業社合夥人乙節，依被證3租賃契約所示之訂立日為111年2月1日，而戴小莉乃於租賃契約訂立之111年12月7日始加入興鴻企業社合夥經營，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務列印資料可佐，租賃契約訂立伊始，戴小莉並非合夥人，且訂約當事人乃被告與承租人之間，與戴小莉無涉，難以戴小莉嗣後加入合夥，即認系爭租約有何不實之情。

四、得心證理由：

(一)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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。據條文文義解釋，加害人需無法律上原因受有利益，導致受害人有利益損失，被害人方能依不當得利之規範請求返還受損失利益。準此，倘無受有利益或利益損失，即與民法第179條前段不當得利規定不符，請求返還利益自屬無據。

(二)本件原告主張被告無權占用系爭土地，占用面積為2175.14平方公尺，爰以每月租金20萬元，請求自112年8月16日起至113年3月21日止，共7個月相當於租金之不當得利合計140萬元乙節，並提出最高法院111年度台上字第1957號民事判決暨確定證明書為據。被告不爭執上開民事判決已確定。但否認無權占有系爭土地，並抗辯原告蔡自信、楊蔡自會二人之請求已罹於時效云云。是本件應先審究被告是否無權占有系爭土地？經查：

1.兩造就系爭土地爭議之緣由，係①被告之母蔡林棗於61年間、62年間，本於買賣關係，買受系爭土地，並由原土地所有人直接移轉登記於長子即被告名下。惟實質所有權人為蔡林棗，僅係蔡林棗於61年間與蔡信郎成立借名登記之合意，逕為登記於蔡信郎名下。②82年間蔡信郎、蔡信行、蔡振

財、蔡振壽、蔡信福5人共同出資，於系爭土地上建築即永康區西勢段1974建號（門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷000號），並於83年12月22日取得使用執照，建物所有權之權利範圍，蔡信郎、蔡信行、蔡振財、蔡振壽、蔡信福之權利範圍各5分之1，但由蔡信郎出名為上開建物之起造人，並將建物所有權登記在蔡信郎名下。③嗣蔡林棗於90年8月27日死亡，蔡信郎以自有資金分別向蔡信福、蔡振財、蔡信行、蔡振壽等4人購買其等自認就系爭土地各有5分之1之權利。④蔡信郎復於105年間對蔡信行、蔡振壽請求不動產所有權移轉登記事件，由本院以105年度重訴字第273號案件受理，3人於106年3月14日成立調解，調解內容關於系爭土地及其上建物部分為「系爭土地及其上之臺南市○○區○○段0000○○○○○○○○○○○○○○號碼：台南市○○區○○路○段000巷000○○00000○○000000號）所有權全部屬蔡信郎所有，蔡振壽、蔡信行拋棄所有權。」。⑤於107年間蔡信福主張系爭土地為蔡林棗之遺產，依法應由全體繼承人共同繼承而為公同共有，訴請終止借名登記契約，請求蔡信郎返還系爭土地予全體繼承人，移轉登記為全體繼承人公同共有，暨訴請裁判分割系爭土地，經本院以107年度家繼訴字第51號、臺灣高等法院臺南分院分別以108年度家上字第11號、110年度重家上更一字第1號，及最高法院以109年度台上字第2866號及111年度台上字第1957號審理後，認定系爭土地為蔡林棗之遺產無誤，並准分割，此有歷審判決書在卷可參。

2. 由上開認定之事實可知，蔡林棗生前，被告與蔡信行、蔡振財、蔡振壽、蔡信福等人共同出資，於系爭土地上起造建物，蔡林棗對此並無反對之意思，顯已容認或同意被告等占有使用系爭土地，是被告及蔡信行、蔡振財、蔡振壽、蔡信福等人占有使用系爭土地之初，具有合法正當權源。嗣後，系爭土地雖經法院判決，認定系爭土地為蔡林棗之遺產，並經分割，被告之應有部分為七分之一，原告等人合計應有部

01 分為七分之六，但於裁判分割前，被告曾向四名兄弟即蔡信
02 福、蔡振財、蔡信行、蔡振壽購買其等自認就系爭土地各有
03 5分之1之權利，並於106年間於訴訟上與蔡信行、蔡振壽達
04 成和解，自和解之日起蔡信行、蔡振壽已同意將系爭土地及
05 其上建物所有權歸屬被告，拋棄所有權，則對於被告蔡信行
06 或蔡振壽而言，自斯時起被告已非無權佔有系爭土地，且不
07 因嗣後之確定判決，而影響其占有使用之權能。因此，原告
08 蔡信行、蔡振壽二人依據不當得利之法律關係，請求被告給
09 付相當於租金之不當得利，於法不符，不予准許。

10 3.又原告蔡宜妙即蔡信福之繼承人，同以上開確定判決，主張
11 被告自判決確定之日起，無權占有系爭土地，請求給付相當
12 於租金之不當得利。但查，依上開認定之事實，被告曾於10
13 1年間與蔡信福簽立不動產買賣契約書，買賣標的包含蔡信
14 福於系爭土地之權利範圍5分之1(依民事確定判決，蔡信福
15 之應有部分僅1/7)及其上建物之權利範圍5分之1，被告與蔡
16 信福間就系爭土地及其上建物具有買賣契約關係存在，被告
17 自非無權占有蔡信福關於系爭土地及其上建物之權利，蔡宜
18 妙為蔡信福之繼承人，亦應繼受該買賣契約關係，無從主張
19 被告係無權佔有系爭土地。是以，原告蔡宜妙依據不當得利
20 之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，亦於法
21 不符，不予准許。

22 4.另蔡振財之繼承人即原告蔡睿丞、蔡紫緹、蔡松倫、蔡柏
23 緯、黃馨誼5人，同以上開確定判決，主張被告自判決確定
24 之日起，無權占有系爭土地，請求給付相當於租金之不當得
25 利。但查，被告與其餘四名手足(包含蔡振財)，於82年間共
26 同出資於系爭土地上起造建物，雖建物借名登記於被告名
27 下，不影響其餘四名手足對於建物之權利，而建物坐落於土
28 地上必然使用土地。再者，蔡振財前於95年2月27日簽立讓
29 渡書，擬就系爭土地上，當時5人合資興建地上物11戶，現
30 蔡振財願將個人投資之部分包括坐落農地持分5分之1，讓與
31 蔡信郎，並自付款日起，蔡振財上述權利全部歸屬蔡信郎。

01 蔡振財既已讓渡系爭土地之權利予被告，對於被告而言自非
02 無權占有。而原告蔡睿丞、蔡紫緹、蔡松倫、蔡柏緯、黃馨
03 誼5人為蔡振財之繼承人，同應繼受該讓渡契約，無從主張
04 被告無權占有系爭土地。是以，原告蔡睿丞、蔡紫緹、蔡松
05 倫、蔡柏緯、黃馨誼，均依據不當得利之法律關係，請求被
06 告給付相當於租金之不當得利，於法不符，不予准許。

07 5.至原告蔡自信、楊蔡自會方面，雖二人就系爭土地與被告並
08 無簽立任何協議或讓渡契約，二人復因上開民事確定判決，
09 確認就系爭土地之應有部分各七分之一。但被告同為共有人
10 之一，除經判決分割之應有部分七分之一，另因上述與其餘
11 手足間之讓渡契約、買賣契約或和解契約，對於四名手足或
12 手足之繼承人因分割而取得系爭土地之應有部分，亦有占有
13 使用權能，合計得占有使用系爭土地權利範圍達七分之五。
14 茲以卷附之土地建物查詢資料，系爭土地面積合計為4,200
15 平方公尺，換算被告得占有使用面積為3,000平方公尺。而
16 依上開說明，系爭土地早於82年間起造廠房即系爭建物，並
17 借名登記為被告所有，則系爭建物之面積涉及被告占用系爭
18 土地是否逾上開權利範圍。茲據原告陳報廠房占用系爭土地
19 範圍為全部，並提出照片一張。但照片並無面積，亦無地籍
20 線，實無從認定系爭建物占用系爭土地之全部。反觀被告陳
21 報建物總面積為2,175.14平方公尺，並提出工廠面積計算圖
22 為據，自較原告提出之照片為可採，可為系爭建物面積之認
23 定。則以系爭建物總面積2,175.14平方公尺，顯未逾被告得
24 占有使用系爭土地3,000平方公尺之範圍。則被告於得占有
25 使用系爭土地之範圍，將系爭廠房出租予第三人，並收取租
26 金，自屬有正當原因，而受有利益，認與不當得利之要件不
27 符。準此，原告蔡自信、楊蔡自會，依據不當得利之法律關
28 係，請求被告給付相當於租金之不當得利，於法未合，難以
29 准許。

30 五、綜合所陳，被告實際管理之系爭建物坐落於系爭土地上，確
31 有占有使用系爭土地之事實。但被告占有之初，係經實際所

有權人蔡林棗之容許，具有合法權源。其後又因與四名出資起造建物之手足成立讓渡契約、買賣契約及和解契約，而得占有使用系爭土地範圍達七分之五，換算面積為3,000平方公尺。茲依上開之調查，系爭建物面積2,175.14平方公尺，顯未逾被告得占有使用系爭土地之面積，被告占有使用系爭土地自非無權占有，而與不當得利之要件不符。從而，原告等以被告無權占有系爭土地，受有相當於租金之不得利，依據不當得利之法律關係，請求被告應給付原告蔡信行等繼承人140萬元，及自113年4月1日起至清償日止，為無理由，不予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、答辯及舉證，認與判決結果不生影響，而無調查及論述必要，併此說明。

七、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第78條及第87條第1項定有明文。本件訴訟僅原告支出裁判費14,860元，被告則無費用支出，是本件訴訟費用額確定為14,860元，並應由敗訴之原告負擔。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
臺灣臺南地方法院新市簡易庭
法 官 許蕙蘭

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。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 113 年 12 月 27 日
書記官 柯于婷