

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度小上字第74號

上訴人 江翊股份有限公司

法定代理人 林宛玄

上訴人 格正投資股份有限公司

法定代理人 黃千芝

上二人共同

訴訟代理人 蘇志倫律師

被上訴人 吳燕珠

訴訟代理人 左俊官

黃文進律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國110年4月28日本院臺中簡易庭110年度中小字第36號第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人各新臺幣（下同）1,361元，及自民國109年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用2,500元由被上訴人負擔50%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按對於小額程序之第一審裁判之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，民事訴訟法第436條之24第2項規定甚明。復依同法第436條之32第2項準用同法第468條、第469條第1款至第5款規定，所謂違背法令，係指判決不適用法規或適用

不當者，而判決有同法第469條第1款至第5款所列情形之1者，為當然違背法令。本件上訴人提起上訴，指摘原審判決違反債之相對性原則，不當創設債權物權化之類型，牴觸證據裁判主義，違反經驗法則及論理法則，有判決不適用法則及適用不當之違法等情，已具體指摘原判決違背法令之理由，其上訴應屬合法，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

(一)先位之訴部分：上訴人江翊股份有限公司（下稱江翊公司）及格正投資股份有限公司（下稱格正公司）前於民國105年8月23日經法務部行政執行署臺中分署（下稱行政執行署）拍賣程序，得標買受臺中市○○區○○段○○段○○000地號、面積2,039平方公尺之土地（嗣於107年11月13日經地政機關逕為分割，面積減為2,008平方公尺，下稱系爭土地），權利範圍各為2分之1，法務部行政執行署並已於105年9月7日核發系爭土地之不動產權利移轉證書，上訴人亦均已辦妥所有權移轉登記完畢。又系爭土地上建有集合式大樓建物（地上7層、地下1層，即中英大樓），其中如門牌號碼台中市○○路000○○000號所示建物（下稱系爭建物）則為被上訴人所有。兩造前於本院107年度中小字第718號（下稱前案）請求給付不當得利事件程序中，已就系爭建物占用系爭土地之法律權源為何列為重要爭點，且經雙方充分攻防、舉證、辯論後，經前案判決認系爭建物無法律上之原因占用系爭土地，故本件應受前案爭點效之拘束，上訴人自得請求被上訴人返還相當於租金之不當得利。上訴人已於前案請求被上訴人給付自105年9月10日起至107年2月9日止之不當得利，故本件以系爭土地申報地價年息10%計算，上訴人得請求被上訴人給付自107年2月10日起至109年9月9日止（共計31個月）之租金5,443元。爰先位主張依不當得利之法律關係請求被上訴人如數給付上開相當於租金之不當得利。

(二)備位之訴部分：縱認系爭建物有權占用系爭土地，而認上訴

01 人先位之訴無理由，則上訴人另得依民法第425之1條第2項
02 規定，請求本院核定系爭建物占用系爭土地之租金數額，並
03 以系爭土地公告現值年息5%計算，被上訴人應給付上訴人
04 自107年2月10日起至109年9月9日止（共計31個月）之租金2
05 3,029元。爰備位依民法第425之1條、第439條規定，請求本
06 院核定租金並請求被上訴人如數給付上開租金。

07 （三）上訴人另於本院補稱：被上訴人未提出合法占有系爭土地之
08 依據，亦未能舉證證明訴外人即系爭土地原所有人陳元生有
09 出具土地使用同意書，而原審判決逕以中英大樓起造當時之
10 建築法規，推認中英大樓起造人陳聰銘等人於斯時已取得陳
11 元生所出具土地使用同意書，使被上訴人得有權使用系爭土
12 地至系爭建物滅失或無法使用為止，不僅牴觸證據裁判主
13 義，亦違反經驗法則及論理法則，有判決理由矛盾之違法。
14 又縱認被上訴人就系爭建物與系爭土地原所有人間存有使用
15 借貸或其他基地利用關係，亦僅屬債之關係，依債之相對
16 性，上訴人拍定買受系爭土地，自不受其前手與系爭建物所
17 有人間基地利用關係之拘束，原審判決卻不當創設債權物權
18 化之類型，顯有判決不適用法則及適用不當之違法等語。

19 二、被上訴人則以：被上訴人購買系爭建物所支付之價金已包含
20 土地價款在內，而系爭建物既已由陳聰銘等人依法請領建築
21 執照在先，自可推認原地主陳元生當年有出具土地使用同意
22 書予陳聰銘等人，並同意中英大樓及系爭建物買受人於建物
23 得使用之合理期限內有權使用系爭土地。上訴人拍定取得系
24 爭土地時拍賣公告上已載明其上有坐落建物，上訴人為專業
25 不動產投資公司，既明知或可得而知其前手與系爭建物起造
26 人間簽立土地使用同意書等情，自應受該同意書之拘束，是
27 被上訴人基於占有連鎖及債權物權化之法律關係，自屬有權
28 占有系爭土地，上訴人請求並無理由，原審判決認事用法亦
29 無違誤等語，資為抗辯。

30 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服原審判決提起上
31 訴，先位聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴

01 人江翊公司2,721元、上訴人格正公司2,722元，及均自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。備
03 位聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人江翊
04 公司11,514元、上訴人格正公司11,515元，及均自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴
06 人答辯聲明：上訴駁回。

07 四、得心證之理由：

08 (一)查上訴人主張伊等於105年9月7日因行政執行署拍賣而取得
09 系爭土地所有權，系爭土地為中英大樓之建築基地，被上訴
10 人所有系爭建物位於中英大樓，惟被上訴人則未持有系爭土
11 地之所有權等情，業據上訴人提出行政執行署不動產權利移
12 轉證明書、系爭土地登記第2類謄本、系爭建物登記第1類謄
13 本及臺中市工務局使用執照存根等在卷可稽（見原審卷第29
14 至34、43至45頁），此部分亦為被上訴人所不爭執，自堪信
15 為真實。被上訴人雖抗辯其購入系爭建物時，應係連同系爭
16 建物所坐落系爭土地部分一起購買，且自中英大樓其他住戶
17 與建商所簽立之興建合作商場合約書可知，住戶所購買及支
18 付之價金確實包含土地價款在內，被上訴人自屬有權使用系
19 爭土地，原地主陳元生雖未辦理土地所有權移轉登記，然其
20 已同意系爭建物買受人使用系爭土地，而上訴人知悉系爭土
21 地上有合法房屋仍予買受，自應受其前手之土地使用同意書
22 所拘束，基於占有連鎖及債權物權化之法律關係，被上訴人
23 並非無權占用系爭土地云云，並提出陳元生出具之委託書、
24 興建合作商場合約書等件影本為證（見原審卷第97至98
25 頁）。然查被上訴人提出興建合作商場合約書之締約人為臺
26 中市合作商場興建辦事處興建代表人陳永清及張彩勤，並非
27 陳元生，且所提委託書僅能證明陳元生授權其母陳簡巧雲代
28 理出賣系爭土地，均不足以證明被上訴人所稱購入系爭建物
29 之價金已包含系爭土地部分。

30 (二)縱令被上訴人所陳屬實，惟按買賣契約為債之關係，僅於當
31 事人間有其效力。物之占有人如係本於債之關係而占有者，

01 倘該債之關係係存在於占有人與債之關係之相對人間，該占
02 有人欲主張其為有權占有，須以該債之關係之相對人對所有
03 人亦有得為占有之正當權源，且得基於該權源，而移轉占有
04 予現在之占有人為前提（最高法院104年度台上字第40號判
05 決參照）。是所謂占有連鎖，係指所有權人同意他人占有使用
06 其物，如依一般交易習慣，所有權人於同意他人占有使用
07 其所有物時，預見他人占有使用其物，得合法移轉占有，於
08 原占有人移轉占有時，基於債務之履行應遵守誠信原則，所
09 有權人不得以繼受占有之人為無權占有而請求排除其占有之
10 情事；然此占有之原因關係如係因債權而生，除非法有特別
11 明文排除債之相對性，否則僅於受債之拘束之當事人間方得
12 為主張，如非債之當事人則無此占有連鎖之適用。被上訴人
13 雖抗辯原地主陳元生有出具土地使用同意書，其基於占有連
14 鎖及債權物權化之法理，就系爭土地為有權占有云云。然查
15 上訴人係經行政執行署拍賣取得系爭土地所有權，並非與建
16 商有合建契約關係之締約當事人，已與占有連鎖之要件不
17 合，自不受原地主陳元生與建商間合約之拘束，被上訴人自
18 無從逕依建商與原地主陳元生間合建及同意使用土地之債之
19 關係主張其占用系爭土地為有權占有。

20 （三）又經由拍賣程序拍定買受系爭土地之第三人，並不當然繼受
21 其前手與系爭建物所有人間之基地利用關係，基於債之相對
22 性，未參與締結債權契約之人，原則上不受他人契約之拘
23 束，以貫徹私法自治原則的理念。倘土地之受讓人於受讓之
24 初，即知悉建物占有土地之外觀，仍願承買土地，亦非債權
25 物權化之充分條件，至多僅作為法院判斷土地之受讓人，若
26 對建物之所有人主張民法第767條物上請求權時，是否違反
27 誠信原則之參考因素。復按合建契約與土地使用權同意書均
28 係債之關係，僅於當事人間有其效力。土地買受人並不當然
29 繼受其前手與建物所有人間之債權關係。於具體個案，法院
30 雖得斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態
31 等一切情狀，倘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時，非不得駁回其拆屋還地之請求。惟該土地上之建物所有人究與土地所有人間並未存有任何法律關係，其因而獲有利益造成土地所有人無法使用土地受有損害，土地所有人仍得依侵權行為或不當得利法律關係請求賠償損害或返還不當利得（最高法院105年度台上字第389號判決意旨參照）。本件上訴人於拍定買受系爭土地時，雖知悉系爭土地上有已辦理保存登記之系爭建物，仍予買受系爭土地，惟基於債之相對性，上訴人並不受其前手與建商間使用系爭土地債之關係拘束，無礙其取得系爭土地後行使所有權，自無從以上訴人買受系爭土地，即令其負有與前手相同之容忍義務。而兩造間既未存有任何法律關係，被上訴人占有使用系爭土地受有利益，致使上訴人受有無法使用之損害，即與公平正義法則有違，而上訴人本件亦非請求被上訴人拆屋還地，其請求被上訴人返還相當於租金之不當得利，並不違反誠信原則或公共利益，亦非以損害被上訴人為主要目的，自無權利濫用情事。是被上訴人抗辯上訴人應受前手間土地使用同意書之拘束，請求相當於不當得利之租金，有違反誠信原則情事云云，要無可採。

（四）基上，被上訴人所有系爭建物占用上訴人所有系爭土地並無占有之正當權源，為無法律上原因受有利益，上訴人無法使用土地受有損害，且被上訴人獲有使用土地利益與被上訴人無法使用土地所受損害間有因果關係，從而，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付自107年2月10日起至109年9月9日止計31個月期間，相當於租金之不當得利，自屬有據。復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築改良物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。前開規定，於租用基地建築房屋均準用之，土地法第105條亦有明文。所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算，且尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定（最高法院46年台上字第855號、6

8年台上字第3071號判決意旨參照)。

(五)本院審酌系爭土地四周面臨成功路、成功路228巷、成功路248巷，鄰近臺灣大道一段，附近有澄清醫院、光復國小、中區區公所、仁愛醫院臺中分院、第二市場，亦有全聯、統一超商等設施，有系爭建物周遭照片、GOOGLE地圖在卷可參(見本院107年度中小字第718號卷第16頁背面至17頁背面)，交通便利，工商繁榮情形尚可，系爭建物利用系爭土地係作為建築基地，系爭土地之使用分區雖為商業區，系爭建物未為營業之用使用等情，認應以年度申報地價(4,610元/平方公尺)之5%計算上訴人所受相當於租金之損害為宜。又中英大樓之全體區分所有權人雖就各自專有建物對中英大樓應有共有部分(如樓梯、走廊通道)，然就共有部分之面積，並未登記在各區分所有權人之建物登記謄本(見原審卷第43頁)，依民法第799條第4項規定，原則上應以各區分所有權人之專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。故系爭建物專有部分面積(20.88平方公尺)占中英大樓全部區分所有人建物之專有部分總面積(9,173.33平方公尺)之比例，應與系爭建物專有部分面積加計共有部分面積占中英大樓全部區分所有權人建物之專有部分總面積加計共有部分總面積之比例相當。準此，上訴人主張以被上訴人所有系爭建物專有部分面積占中英大樓全部區分所有人建物之專有部分總面積之比例，據以計算系爭建物占用系爭土地之比例，尚屬適當。是本件以年度申報地價5%計算，被上訴人應給付相當於租金之不當得利數額為2,722元【計算式：(系爭土地面積 $2,008\text{m}^2 \times$ 申報地價 $4,610\text{元}/\text{m}^2) \times 5\% \times$ (系爭建物面積 $20.88\text{m}^2) \div$ 中英大樓面積 $9,173.33\text{m}^2) \div 12\text{月} \times 31 = 2,722\text{元}$ ，元以下四捨五入】。因上訴人就系爭土地之應有部分各 $\frac{2}{3}$ ，是上訴人請求被上訴人給付上訴人各1,361元(計算式： $2,722 \div 2 = 1,361$)之範圍內，應屬有據。上訴人逾此範圍之請求，則屬無據。

(六)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
05 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
06 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
07 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
08 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
09 項、第203條亦有明文。查上訴人對被上訴人之上開相當於
10 租金之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經上訴人
11 提起民事訴訟而上開請求之訴狀繕本於109年9月26日送達被
12 上訴人（見原審卷第53頁），被上訴人迄未給付，則上訴人
13 請求各加計自起訴狀繕本送達翌日即109年9月27日起至清償
14 日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

15 五、綜上所述，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給
16 付如主文第2項所示之本金、利息，為有理由，應予准許。
17 逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許
18 部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決
19 此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
20 文第2項所示。至上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴
21 人敗訴之判決，理由雖有不同，然結論則無二致，仍應予維
22 持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
23 理由，應予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
26 敘明。

27 七、依民事訴訟法第436條之32第1項準用同法第436條之19第1項
28 規定，第二審法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額。
29 本件第二審訴訟費用額確定為1,500元，爰諭知如主文第4項
30 所示。

31 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

01 訟法第436條之32第1項、第2項、第449第1項、第450條、第
02 79條、第85條、第436條之19第1項，判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日

04 民事第二庭 審判長法官 呂麗玉

05 法官 鄭百易

06 法官 李悌愷

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日

10 書記官 蘇文熙