

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1922號

原告 天恩建設股份有限公司

法定代理人 杭潤鵬

訴訟代理人 江大寧律師

被告 謝素滿

吳如琄

上二人共同

訴訟代理人 涂禎和律師

被告 樊力中

上列當事人間給付不當得利等事件，本院於民國112年11月9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）原告於鈞院108年度司執字第86253號強制執行事件（系爭執行事件）拍賣程序中承受被告樊力中所有門牌號碼臺南市○區○○路000巷0弄00號房屋（以下簡稱系爭45號房屋）、被告謝素滿所有門牌號碼臺南市○區○○路000巷0弄00號房屋（以下簡稱系爭21號房屋）、被告吳如琄所有門牌號碼臺南市○區○○路000巷0弄00號房屋（以下簡稱系爭28號房屋）各自所坐落臺南市○區○○段00地號土地（以下簡稱系爭土地）權利範圍206/10000、206/10000、211/10000之土地；原告承受被告3人房屋各所坐落之土地後，被告3人以其等之房屋繼續占用土地，對原告已係無權占有，原告自得請求被告3人給付相當租金之不當得

01 利。又系爭土地位於臺南市南區國民路，交通便利、住宅
02 密集，斟酌其繁榮程度，按申報地價年息10%計算其相當
03 租金之不當得利，應屬合理。準此，以系爭土地111年1月
04 申報地價新臺幣（下同）4,080元計算，換算被告樊力
05 中、謝素滿、吳如琚無權占用原告土地面積分別為45.6、
06 45.6、46.1平方公尺，則被告樊力中每月應給付原告之租
07 金為1,550元（計算式：4,080元×45.6平方公尺×10%÷12月
08 =1,550元，元以下四捨五入）、被告謝素滿每月應給付
09 原告之租金為1,550元（計算式：4,080元×45.6平方公尺×
10 10%÷12月=1,550元，元以下四捨五入）、被告吳如琚每
11 月應給付原告之租金為1,567元（計算式：4,080元×46.1
12 平方公尺×10%÷12月=1,567元，元以下四捨五入）。原告
13 至遲已於民國109年10月30日（系爭分配表製作日期）取
14 得被告3人房屋所坐落土地之所有權，請求被告樊力中、
15 謝素滿、吳如琚自109年10月30日起至111年11月30日（計
16 2年）相當於租金之不當得利各為37,200元（計算式：1,5
17 50元×12月×2年=37,200元）、37,200元（計算式：1,550
18 元×12月×2年=37,200元）、37,608元（計算式：1,567元
19 ×12月×2年=37,608元）。

20 （二）被告謝素滿、吳如琚雖辯稱以其各持有系爭土地之權利範
21 圍206/10000、211/10000計算面積各為80.29、82.24平方
22 公尺，均逾其等房屋坐落土地面積45.6、46.1平方公尺云
23 云，惟系爭土地共有人間並無約定分管契約，而無約定分
24 管範圍，且被告亦未證明其具有得以使用系爭土地特定範
25 圍之權限，被告自不得主張使用系爭土地之特定部分或區
26 域；被告未經他共有人同意，逕行使用其房屋所坐落之土
27 地面積，對原告而言，已係無權占有原告之土地，從而，
28 原告請求無權占用系爭土地之被告給付相當租金之不當得
29 利，應為有理由。

30 （三）就臺南市政府工務局回函所附房屋建照及平面圖等資料，
31 表示意見如下：

- 01 1.建案為集合式住宅之預售屋，分有A～E棟合計約45戶，每
02 戶房屋均有一張建築執照，全部房屋之建築基地同為系爭
03 土地，建商為讓每棟房屋都能通行至外面道路，在外側向
04 他人取得土地設置一條8米道路，另在建案中央即系爭土
05 地上設有6米私設通道，及法定空地等共用設施，承購戶
06 對於系爭土地之持分亦及於此等共用設施。
- 07 2.依照平面圖「植栽面積檢討」手寫計算之面積，該私設道
08 路面積應有955.68平方公尺，加上其他實際植栽面積各有
09 18.75、18.43、19.94、20.37平方公尺，合計共1,033.17
10 平方公尺，可知系爭土地實際用於建築房屋之面積應為2,
11 864.52平方公尺，但因建商未分割系爭土地而讓每一戶房
12 屋都坐落單獨一筆土地，從而縱被告對系爭土地有持分，
13 其等以房屋占用共有之土地，原則上仍應徵得共有人即原
14 告之同意。
- 15 3.建商與各承購戶就房屋坐落土地面積，於土地買賣預定契
16 約內已約定要合併分割系爭土地、土地標示以合併分割後
17 地號為準等語，此部分係建商為出售房屋而作之土地分割
18 措施，不足以證明有分管契約之存在，亦與分管之要件不
19 符，況至今仍未實際辦理分割，應認縱建商有預計要分管
20 之作法，實際上並未履行而失效。
- 21 4.從強制執执行程序過程觀之，被告樊力中、謝素滿、吳如琄
22 就系爭土地原持分各為206/10000、412/10000、422/1000
23 0，經執执行程序由原告承受之權利範圍各為206/10000、20
24 6/10000、211/10000，上開承受範圍移轉予原告後，被告
25 樊力中就系爭土地已無持分，而被告謝素滿、吳如琄則各
26 保有持分206/10000、211/10000。但被告謝素滿、吳如琄
27 既非依據分管契約，亦未取得原告之同意，其等使用系爭
28 土地之情形，對原告而言，應構成無權占用。

29 (四) 聲明：

- 30 1.被告樊力中應給付原告37,200元，及自起訴狀繕本送達翌
31 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

- 01 2.被告樊力中應自111年12月1日起至返還占用原告所有坐落
02 臺南市○區○○段00地號土地面積45.6平方公尺之日止，
03 按月給付原告1,550元。
- 04 3.被告謝素滿應給付原告37,200元，及自起訴狀繕本送達翌
05 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 06 4.被告謝素滿應自111年12月1日起至返還占用原告所有坐落
07 臺南市○區○○段00地號土地面積45.6平方公尺之日止，
08 按月給付原告1,550元。
- 09 5.被告吳如琄應給付原告37,608元，及自起訴狀繕本送達翌
10 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 11 6.被告吳如琄應自111年12月1日起至返還占用原告所有坐落
12 臺南市○區○○段00地號土地面積46.1平方公尺之日止，
13 按月給付原告1,567元。
- 14 7.就第1項、第3項、第5項及第2項、第4項、第6項各期給付
15 於到期後，願供擔保，請准宣告假執行。
- 16 8.訴訟費用由被告負擔。

17 二、被告謝素滿、吳如琄抗辯：

- 18 (一) 被告謝素滿、吳如琄原持有系爭土地權利範圍412/1000
19 0、422/10000，經系爭執行事件拍賣被告謝素滿、吳如琄
20 系爭土地權利範圍206/10000、211/10000後，被告謝素
21 滿、吳如琄現持有系爭土地之權利範圍為206/10000、21
22 1/10000；又系爭土地面積為3897.69平方公尺，依此計算
23 被告謝素滿、吳如琄現持有約80.29、82.24平方公尺，而
24 被告謝素滿所有系爭21號房屋占用系爭土地面積僅為45.6
25 平方公尺，被告吳如琄所有系爭28號房屋占用系爭土地面
26 積僅為46.1平方公尺，即被告上開建物占用系爭土地之面
27 積，均未逾被告持有系爭土地之面積範圍，被告之建物顯
28 有權占用系爭土地。
- 29 (二) 被告謝素滿及被告吳如琄母親吳謝素貞，分別於83年間，
30 向系爭土地地主及建商寶傳建設股份有限公司購買系爭土
31 地持分及地上建物，被告謝素滿購買之系爭21號房屋為系

01 爭土地內「東方維也納」編號第E棟8號建物（建號為新都
02 段219號），吳謝素貞購買之系爭28號房屋為系爭土地內
03 「東方維也納」編號第C棟14號建物（建號為新都段204
04 號），吳謝素貞於102年間以贈與為原因將該土地及建物
05 移轉登記予被告吳如琄。揆之房屋預定買賣合約書附件五
06 總配置圖及鈞院函調建築執照資料，可知地主與建商於系
07 爭土地內留設通道，並於土地特定位置興建編號A1-E13建
08 物，再將土地持分及坐落之編號建物分別出售予承買戶，
09 再參房屋買賣契約書第12條及土地買賣契約書第8條所
10 載，足認地主顯然同意建商於系爭土地上興建編號A1-E13
11 建物，系爭土地上之建物顯非無權占用系爭土地，且地主
12 與建商就編號A1-E13建物坐落之系爭土地位置，於系爭土
13 地上應認有分管協議，日後建物或土地轉賣或移轉他人，
14 依系爭土地及編號A1-E13建物之外觀現況及產權登記，該
15 他人應明知或可得而知建物有權使用系爭土地及土地有分
16 管協議之事實，自應受同意使用土地及分管協議之拘束。
17 又原告事後承受系爭土地部分持分，及取得189、192、22
18 2建號建物所有權，顯然明知或可得而知土地上建物有權
19 占用系爭土地，及占用特定位置之分管事實，若原告主張
20 被告建物無權占用系爭土地，則其所有之建物是否亦無權
21 占用系爭土地，可徵所言不足採，是其對被告請求相當於
22 租金之不當得利，顯然無據。

23 （三）聲明：

- 24 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 25 2.訴訟費用由原告負擔。
- 26 3.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

27 三、被告樊力中則以：

- 28 （一）被告於83年購買寶傳建設股份有限公司（以下簡稱寶傳公
29 司）預售屋，並依期繳付土地與建物全部款項，詎寶傳公
30 司非但未如實向銀行辦理塗銷系爭土地抵押權設定登記，
31 又惡意倒閉不知去向，導致寶傳公司積欠銀行之債務轉移

01 至被告所購買之系爭土地，被告遷入居住後更發現多處不
02 良建設皆未獲改善，只能自費請人修繕，日後房產遭拍賣
03 時亦無優先承購權且無法確認自身土地範圍。原告於109
04 年標得土地所有權時，應已知情系爭土地債權來龍去脈，
05 且被告從未接獲原告給予正式訊息告知須給付系爭土地租
06 金事宜，原告逕行起訴，實有違企業妥善經營之社會倫理
07 責任。又系爭建物雖位於臺南市南區新都段，惟周遭區域
08 盡為亂葬區、公墓區、殯儀館、納骨塔、火葬場等住宅嫌
09 惡設施所包圍，房屋後方緊鄰一望無際之南山墓地，地處
10 台南空軍基地航道下方，戰鬥機頻繁起降之爆音震耳欲
11 聾，生活機能乃屬臺南市都市邊緣，非原告所謂便利繁
12 榮，另被告房屋位於社區盡頭最後一排，且為無尾巷，地
13 處劣勢，雖地址同為583巷8弄，但居家環境品質與不動產
14 價格皆低於社區前排住戶，原告採基地建築房屋土地申報
15 總價額年息百分之10計算租金，實不合情理。

16 (二) 聲明：

17 1.原告之訴及假執行之聲請駁回。

18 2.訴訟費用由原告負擔。

19 3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 四、得心證之理由：

21 (一) 原告主張已拍賣取得被告3人所有之系爭土地權利範圍20
22 6/10000、206/10000、211/10000乙節，業據提出土地登
23 記簿謄本、本院民事執行處通知及分配表為憑，且為被告
24 所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

25 (二) 按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，
26 而房屋之性質不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房
27 屋必須使用該房屋之基地。倘若土地所有人同意其所有土
28 地供他人使用以興建房屋，此同意之性質於法律上固屬債
29 權契約，惟此同意之目的既在讓他人於土地上興建永久性
30 房屋，著眼於經濟效益，以及房屋不能與土地分離而存在
31 之事物本質，則自得預期並推認土地所有人同意房屋所有

01 人得使用土地至建物滅失或無法繼續使用之日止，使用土
02 地之目的始為終了。又基於債之關係而占有他方所有物
03 （如：土地）之一方當事人，本得向他方當事人（所有
04 人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接
05 占有移轉（如：出賣）予第三人（如：買受人）時，除該
06 移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規
07 定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人
08 （或其受讓人）主張其有占有之權利，此乃基於「占有連
09 鎖」之原理所產生之效果。

10 （三）原告復主張其買受之系爭土地權利範圍206/10000、206/1
11 0000、211/10000，係被告3人所有之系爭45號、21號、28
12 號房屋所占有，被告3人所有上開房屋係無權占有原告所
13 有之系爭土地（原告應有部分為10000分之587），並依民
14 法第179條規定，請求被告樊力中、謝素滿、吳如琚應分
15 別自109年10月30日起至返還占用土地之日止，按月給付
16 原告相當租金之不當得利1,550元、1,550元、1,567元云
17 云；為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

18 1.寶傳建設公司於系爭土地特定位置興建編號A1-E13建物之
19 集合式住宅（見本院卷367-375頁），再將土地持分及坐
20 落之編號建物分別出售予承買戶，且於辦理建物所有權第
21 一次登記時，即就被告樊力中、謝素滿、吳如琚買受之各
22 別建物登記為185建號（即系爭45號房屋）、219建號（即
23 系爭21號房屋）、204建號（即系爭28號房屋），並分別
24 於85年6月3日（系爭45號房屋）、87年2月13日（系爭21
25 號房屋）、85年7月16日（系爭28號房屋）辦妥建物所有
26 權第一次登記，有建物登記謄本及地籍異動索引附卷可
27 稽。

28 2.系爭45、21、28號房屋既均經地政事務於建物登記簿謄本
29 上登記坐落之土地為系爭土地，顯已取得系爭土地所有人
30 同意建築，則無論被告3人就其所有之系爭45、21、28號
31 房屋係原始取得（第一次登記）或買受取得，揆諸前揭說

明，應認系爭土地所有人及其受讓人同意系爭45、21、28號房屋所有人得使用系爭土地至上開房屋滅失或無法繼續使用之日止，使用系爭土地之目的始為終了。

3. 綜上，被告3人均尚居住系爭45、21、28號房屋，而原告亦未主張並舉證證明系爭45、21、28號房屋已滅失或無法繼續使用，則原告主張被告3人係無權占有原告所有之系爭土地（原告應有部分為10000分之587）云云，自不足採信。從而，原告以被告3人所有之系爭45、21、28號房屋無權占有原告所有系爭土地，依不當得利法律關係請求被告3人就所占用之系爭土地返還相當於租金之不當得利及利息，自屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求【1.被告樊力中應給付原告37,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告樊力中應自111年12月1日起至返還占用原告所有坐落臺南市○區○○段00地號土地（系爭土地）面積45.6平方公尺之日止，按月給付原告1,550元。3.被告謝素滿應給付原告37,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.被告謝素滿應自111年12月1日起至返還占用原告所有坐落臺南市○區○○段00地號土地（系爭土地）面積45.6平方公尺之日止，按月給付原告1,550元。5.被告吳如琄應給付原告37,608元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。6.被告吳如琄應自111年12月1日起至返還占用原告所有坐落臺南市○區○○段00地號土地（系爭土地）面積46.1平方公尺之日止，按月給付原告1,567元。】，為無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經審核結果，均不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，自無庸一一論述，附此敘明。

七、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

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

03 中 華 民 國 112 年 11 月 23 日
04 臺灣臺南地方法院民事第二庭
05 法 官 王 獻 楠

06 上為正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
08 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
10 應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 11 月 23 日
12 書記官 謝 明 達