臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上字第158號

上　訴　人
即附帶被上
訴人　　陳和順
訴訟代理人　許世烜律師
　　楊家明律師
被上訴人即
附帶上訴人　匯智事業開發股份有限公司
法定代理人　邱保琪
訴訟代理人　易澔律師

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109年3月13日臺灣臺南地方法院第一審判決（107年度重訴字第52號）提起上訴，被上訴人亦提起附帶上訴，本院於109年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決不利於上訴人部分及該訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

附帶上訴駁回。

核定上訴人所有門牌號碼臺南市○○區○○路○段○○○巷○○○號建物，占有被上訴人所有坐落臺南市○○區○○段○○○地號、二八九地號土地自民國一０六年三月二十一日起，每月應給付被上訴人之租金為新臺幣參萬柒仟肆佰參拾捌元。

上訴人應給付被上訴人新臺幣參拾捌萬零陸佰貳拾元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一０七年二月起至上開土地拍定人取得法院核發之不動產權利移轉證書之前一日止，按月給付被上訴人新臺幣參萬柒仟肆佰參拾捌元。

被上訴人其餘備位之訴及假執行之聲請均駁回。

廢棄部分第一審訴訟費用由被上訴人負擔；第二審訴訟費用關於上訴人上訴及被上訴人附帶上訴部分，均由被上訴人負擔；關於

被上訴人備位之訴部分，由上訴人負擔三分之二，餘由被上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於被上訴人分別以新臺幣壹拾參萬元及按月各以新臺幣壹萬參仟元為上訴人預供擔保，得為假執行；於上訴人分別以新臺幣參拾捌萬零陸佰貳拾元及按月各以新臺幣參萬柒仟肆佰參拾捌元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴之客觀預備合併，原告先位之訴勝訴，後位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，後位之訴即生移審之效力。本件被上訴人即附帶上訴人即原審原告匯智事業開發股份有限公司(下稱匯智公司)於原審先位依不當得利之法律關係請求上訴人即附帶被上訴人即原審被告陳和順（下稱陳和順）為給付，備位依民法第425條之1規定請求法院核定租金及請求陳和順給付租金，經原審判決匯智公司先位之訴部分勝訴，陳和順就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，是依前開說明，匯智公司之備位之訴亦生移審效力。而匯智公司依民法第425條之1規定所為之請求既未經原審判決，則被上訴人將該部分請求列為「附帶上訴之備位聲明」，即有誤會，該部分聲明應更正為「備位聲明」，合先敘明。

二、匯智公司起訴主張：臺南市○○區○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）及坐落其上之地上物即門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷000號建物、稅籍編號00000000000、00000000000、未辦建物所有權第一次登記之建物（下稱系爭建物）原均為伊所有，於民國（下同）98年間經伊之債權人吳春菊向原法院聲請強制執行，經原法院以98年度執字第2529號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣系爭建物，於98年11月19日由原審被告涂淑美（下稱涂淑美）以新臺幣（下同）2,366,999元得標買受，並經原法院於同年月27日核發不動產權利移轉證書予涂淑美，嗣涂淑美於106年3月20日與陳和順簽立不動產買賣契約書，將系爭建物以248萬元出售予陳和順，陳和順遂占有使用系爭土地全部，伊

自得先位依不當得利之法律關係，請求陳和順就其使用系爭土地之期間給付按系爭土地申報地價年息百分之3計算相當於租金之利益，即給付伊新臺幣（下同）570,930元（自107年3月21日起至107年1月26日止之不當得利金額）及自起訴狀繕本送達翌日即107年3月25日起算之法定利息，暨自107年2月起至系爭土地之拍定人取得法院核發之不動產證書之前一日止，按月給付伊56,157元。又系爭建物應依民法第425條之1規定推定與系爭土地間有租賃關係存在，匯智公司備位得依民法第425條之1規定請求法院核定系爭土地自106年3月21日起每月之租金為56,157元，並請求陳和順給付前開金額之租金。原審僅依不當得利法律關係判命陳和順給付190,310元及自107年3月25日起算之法定利息，暨自107年2月起至系爭土地之拍定人取得法院核發之不動產證書之日止，按月給付18,719元，駁回伊其餘請求。關於駁回部分，尚有不當，為此提起附帶上訴，並聲明如下：㈠原判決關於駁回匯智公司後開第二項之訴及該部分訴訟費用負擔之裁判均廢棄。㈡陳和順應再給付匯智公司380,620元，及自107年3月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107年2月起至系爭土地拍定人取得法院核發之不動產權利移轉證書之前一日止，按月再給付匯智公司37,438元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。至原審判命陳和順給付部分，則無不當，並答辯聲明：上訴駁回。又關於備位之訴，則聲明如下：㈠請求核定系爭不動產自106年3月21日起，每月租金為56,157元。㈡陳和順應給付匯智公司570,930元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107年2月起至系爭土地拍定人取得法院核發之不動產權利移轉證書之前一日止，按月給付匯智公司56,157元。㈢上開第二項部分，願供擔保，請准宣告假執行。（關於匯智公司於原審請求逾570,930元本息及按月給付逾56,157元部分，未據匯智公司聲明不服，該部分已告確定，不在本院審理範圍）

三、陳和順則以：系爭土地及系爭建物原均為匯智公司所有，涂

淑美經原法院拍賣取得系爭建物事實上處分權時，系爭土地仍為匯智公司所有，依民法第425條之1、第838條之1之規定，涂淑美對於系爭土地有法定租賃權及地上權存在，為有權占有，嗣涂淑美於106年3月20日將系爭建物事實上處分權移轉予陳和順，基於占有連鎖，陳和順對系爭土地亦為有權占有，惟系爭土地自97年10月23日起已遭原法院以97年度執全字第2588號囑託查封登記迄今，匯智公司已喪失租金收取權及處分權，不能履行交付租賃土地供陳和順使用之出租人義務，伊得依民法第423條、第264條第1項規定行使同時履行抗辯權，於匯智公司交付系爭土地供陳和順使用收益前，拒絕給付租金。再系爭土地位置偏遠、不便，匯智公司就系爭土地租金應以不超過土地申報地價年息百分之1為限。原審依不當得利法律關係判命伊給付190,310元及自107年3月25日起算之法定利息，暨自107年2月起至系爭土地之拍定人取得法院核發之不動產證書之日止，按月給付18,719元，顯有不當，為此提起上訴，並聲明：㈠原判決不利陳和順部分廢棄。㈡上開廢棄部分，匯智公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈢如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。至原審駁回匯智公司請求部分，則無不當，並答辯聲明：附帶上訴及備位之訴均駁回。

四、兩造不爭執之事實：（本院卷第130-133頁）

㈠系爭土地及其上之系爭建物原均為匯智公司所有，於98年間經匯智公司之債權人吳春菊向原法院聲請強制執行，經原法院以系爭執行事件拍賣系爭建物，系爭建物於系爭執行事件拍賣公告記載坐落於系爭土地上之未辦建物所有權第一次登記建物，為4層樓房，第1層面積388.08平方公尺，系爭建物現況則如系爭執行事件卷一內之照片及測量圖所示，於98年11月19日由涂淑美以2,366,999元得標買受，並繳足價金後經原法院於98年11月27日核發南院龍98執廉字第2529號不動產權利移轉證書。涂淑美未辦理系爭建物之保存登記，復於106年3月20日與陳和順簽立原審補字卷第25至33頁所示之不

動產買賣契約書，由涂淑美以248萬元，將系爭建物出售予陳和順，陳和順並於同日付清價金。上開買賣契約書並於同日經原法院所屬民間公證人蔡長林公證，並作成106年度南院民公長字第000199號公證書。系爭建物之納稅義務人為陳和順。（原審補字卷第23-35頁）

㈡系爭土地於97年10月23日經原法院以97年度執全字第2588號查封在案，嗣於106年8月8日經原法院執行處以106年度司執字第7112號清償債務強制執行事件拍定，惟因優先承買權爭議，尚未塗銷假扣押登記及核發權利移轉證明書，迄今仍遭查封中，且現仍登記為匯智公司所有。（原審重訴字卷一第59至76頁、第109頁）

㈢系爭土地經原法院106年度司執字第7112號清償債務強制執行事件強制執行拍賣，於106年8月8日，由訴外人黃建亨、黃柏菁、黃梅菁、康世詮、康金泰、康育綺（下稱黃建亨等6人），以79,227,784元拍定，陳和順於106年8月15日聲明優先承買，經原法院以106年8月23日函覆陳和順資格不符不得逕予優先購買，陳和順遂訴請確認優先承買權存在，經原法院以106年度重訴字第256號判決確認陳和順就系爭土地有優先承買權存在，黃建亨等6人及匯智公司不服提起上訴，復經本院以107年度重上字第36號判決原判決廢棄並駁回陳和順在第一審之訴（下稱另案），陳和順不服上開判決提起上訴，現由最高法院審理中，尚未確定。

㈣系爭土地中之287地號土地面積為71,884.47平方公尺，289地號土地面積為111.64平方公尺，系爭建物之基地坐落面積為388.08平方公尺。

㈤系爭建物於98年11月27日至106年3月20日期間之有事實上處分權人為涂淑美，自106年3月21日迄今有事實上處分權人為陳和順。

㈥系爭土地105年1月、107年1月申報地價均為312元。（原審補字卷第39-41頁、原審重訴字卷一第59-76頁）

㈦陳和順自認自106年3月21日起占有使用系爭土地全部面積。

（原審重訴卷一第94頁）

㈧系爭土地原為陳國鐘所有，前經臺南市政府臺南市主要計劃案土地使用分區編定為農業區，為農業發展條例第3條第11款所定之耕地。

㈨陳國鐘前於88年11月1日，申請在坐落臺南市○○區○○段000○000○000地號土地上興建如地籍套繪及配置圖所示之儲藏室85.73平方公尺、豬舍㈠2685.01平方公尺、豬舍㈡113.30平方公尺、豬舍㈢93.02平方公尺、豬舍㈣321.49平方公尺、飼料調配室㈠397.38平方公尺、飼料調配室㈡87.40平方公尺、自用農舍（一層149.21平方公尺、二層三層各169.16平方公尺、門廊3.6平方公尺、屋頂突出物梯間11.98平方公尺）、污水池197.85平方公尺、堆肥舍41.95平方公尺，並取得臺南市政府工務局㈧㈨南工使字第0462號使用執照。該使用執照之自用農舍即系爭農舍，惟均未辦建物所有權第一次登記，系爭農舍即門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷000號（稅籍編號00000000000號）、污水池197.90平方公尺及堆肥舍42.00平方公尺（即稅籍編號00000000000號）。而系爭土地目前其上僅存在門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷000號之系爭農舍建築物以及一座污水池，於88年11月8日臺南市政府工務局所發之建築執照申請書、88年11月8日所發之使用執照存根內所登記之豬舍、儲藏室、及飼料調配室均已不存在。

五、兩造之爭點：

㈠先位之訴部分：

1.陳和順自106年3月21日起占用系爭土地有無合法權源？

2.匯智公司依不當得利法律關係請求陳和順給付自106年3月21日起107年1月26日止相當於租金之不當得利570,930元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息，暨自107年2月起至拍定人取得權利移轉證書之前一日止，按月給付56,157元，有無理由？

㈡備位之訴部分：

1.匯智公司請求法院核定兩造間就系爭建物坐落系爭土地之租金，自102年1月26日起每月租金為56,157元，是否有據？

2.匯智公司請求陳和順給付租金570,930元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自107年2月起至系爭土地拍定人取得權利移轉證書之前一日止，按月給付匯智公司56,157元，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠系爭土地原為陳國鐘所有，前經臺南市政府臺南市主要計劃案土地使用分區編定為農業區，為農業發展條例第3條第11款所定之耕地，又系爭建物之原始起造人為陳國鐘，係由陳國鐘前於88年11月1日，申請在系爭土地及同段288地號土地上興建如地籍套繪及配置圖所示之儲藏室85.73平方公尺、豬舍㈠2685.01平方公尺、豬舍㈡113.30平方公尺、豬舍㈢93.02平方公尺、豬舍㈣321.49平方公尺、飼料調配室㈠397.38平方公尺、飼料調配室㈡87.40平方公尺、自用農舍（一層149.21平方公尺、二層三層各169.16平方公尺、門廊3.6平方公尺、屋頂突出物梯間11.98平方公尺）、污水池197.85平方公尺、堆肥舍41.95平方公尺，並取得臺南市政府工務局㈧㈨南工使字第0462號使用執照，為兩造所不爭執，而陳國鐘所取得該使用執照之自用農舍即系爭農舍，均未辦建物所有權第一次登記，系爭農舍即門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷000號（稅籍編號00000000000號）、污水池197.90平方公尺及堆肥舍42.00平方公尺（即稅籍編號00000000000號），暨系爭土地，均於95年間由匯智公司標買而取得所有權，嗣於98年間經匯智公司債權人吳春菊聲請強制執行匯智公司之財產，而經法院就系爭土地上所坐落之現有建物測量編列系爭建物拍賣，而由涂淑美得標買受，於98年11月27日取得法院核發不動產權利移轉證書而取得，其後再由涂淑美於106年3月20日將上開未保存登記之系爭建物事實上處分權移轉給陳和順，而由陳和順於106年3月20日取得系爭建物

之事實上處分權等情，為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。民法第425條之1定有明文。前開條文雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意。又土地及其土地上之房屋同屬一人所有，僅將土地或房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人，於土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，得成立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件；且其範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係之附屬地（如庭院、走道等）為限（最高法院99年度台上字第1723號判決、102年度台上字第1508號判決參照）。查系爭土地全部為系爭建物之建築基地，有系爭建物使用執照可稽（見另案一審重訴卷第84-85頁），依農業用地興建農舍辦法第9條第2項第3款前段、第12條第2項規定：「申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之十，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面積不得低於該農業用地面積百分之九十。」、「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」，足認系爭土地除系爭建物坐落之位置部分外，其餘部分亦與系爭建物之使

用有不可分離之關係。而陳和順主張其為系爭建物之受讓人，其依前開規定，與匯智公司間就系爭土地全部有租賃關係存在之事實，業據被上訴人自認在卷（本院卷第61頁、第128頁），則陳和順占用系爭土地，自有合法權源，並非無權占有，應堪認定。是匯智公司先位依據不當得利之法律關係，請求陳和順給付相當於租金額計算之不當得利，即屬無據，不應准許。

㈢匯智公司先位之訴既無理由，本院即應就匯智公司備位請求之核定租金及給付租金部分為審理，經查：

1.兩造間就系爭土地有民法第425條之1第1項規定之租賃關係存在之事實，已如前述，而租金數額兩造未能為協議，則陳和順主張依民法第425條之1第2項規定，請求法院核定，自屬有據。

2.按城市地方土地之租金，以不超過其申報地價年息百分之10為限，土地法第105條準用同法第97條第1項定有明文。又該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言，而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。租金除以申報地價為基礎外，尚須斟酌土地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價百分之10之最高額。本院審酌系爭建物坐落於系爭土地之位置，係在農業區，系爭土地為耕地，且附近均為農田、魚塭等，系爭建物坐落位置並未臨接大馬路，且系爭建物原係匯智公司規劃作為休閒會館，惟實際並未完成規劃，業據匯智公司自陳在卷（原審重訴字卷一第419頁），並有系爭土地衛星照片、電子地圖、系爭執行卷內相關照片、另案二審勘驗筆錄、現場簡圖及所拍攝之照片等在卷可稽（原審重訴字卷一第161-163、395-417頁），認本件之租金額應以系爭土地申報地價年息百分之2計算，較為適當。

3.又查系爭土地申報地價為每平方公尺312元，系爭土地全部面積合計71,996.11平方公尺，則本件租金額每月應為37,438元（計算式：312×71,996.11×2%×1/12＝37,438元，元以下四捨五入）。準此，匯智公司得請求陳和順給付自106年3月21日起至107年1月26日止之租金額應為380,620元【計算式：37,438×（10＋5/30）＝380,620，元以下四捨五入】

4.至陳和順雖抗辯系爭土地上有抵押權設定，且已經遭法院查封在案，匯智公司並無收取租金利益之權利，且匯智公司並未將系爭土地交付其占用，其得行使同時履行抗辯，拒絕給付租金云云，惟抵押權之設定僅係將抵押物供抵押權人之債權擔保，並不影響抵押人就抵押物之占有使用權利，雖抵押權之效力得及於抵押物得收取之孳息，但此係抵押權人是否向匯智公司為請求之問題，並非陳和順得據為毋庸給付租金之理由。而法院之查封效力僅限制系爭土地所有權人不得就系爭土地為有礙執行債權人之行為，並未剝奪所有權人之使用、收益權利，於系爭土地所有權移轉前，匯智公司就系爭土地既仍有所有權，即得主張所有權能，又陳和順既自認其已占有系爭土地全部，自無行使同時履行抗辯之餘地。是以，陳和順以系爭土地有設定抵押權及已經法院查封為由，抗辯匯智公司無權請求伊給付租金，其得行使同時履行抗辯拒絕給付租金云云，為無可採。

5.綜上，陳和順所有系爭建物占用系爭土地之租金應核定為每月37,438元，從而，匯智公司備位依租賃契約之法律關係，請求陳和順給付380,620元及自本判決確定翌日起算之法定遲延利息，並自107年2月起至系爭土地之拍定人取得權利移轉證書之前一日止，按月給付37,438元，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、綜上所述，匯智公司依不當得利之法律關係，請求陳和順給付570,930元及自107年3月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107年2月起至系爭土地拍定人取得法院核發之不動產權利移轉證書之前一日止，按月給付56,157元，為

無理由，不應准許。原審就前開不應准許部分，判命陳和順給付190,310元本息及自107年2月起至系爭土地拍定人取得法院核發之不動產權利移轉證書之前一日止，按月給付18,719元部分，暨准、免假執行之宣告，尚有未合，陳和順上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。至其餘不應准許部分（即其中380,620元本息，及自107年2月起至系爭土地拍定人取得法院核發之不動產權利移轉證書之前一日止，按月給付37,438元），原審為匯智公司敗訴之判決，理由雖有不同，但結果同一，自應予維持。匯智公司附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其附帶上訴。另匯智公司備位依據民法第425條第1項規定，請求法院核定陳和順所有系爭建物占用系爭土地之租金額為每月37,438元，並依租賃契約之法律關係，請求陳和順給付380,620元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107年2月起至系爭土地之拍定人取得權利移轉證書之前一日止，按月給付37,438元，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。又匯智公司備位之訴勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，聲請為准、免假執行之宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件陳和順之上訴為有理由，匯智公司之附帶上訴為無理由，備位之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第2項、第78條、第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　29　　日

民事第四庭　　審判長法　官　翁金緞

法　官　黃義成

法　官　藍雅清

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　陳筱婷

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。