

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上易字第29號

上訴人

即反訴被告 李建男

訴訟代理人 戴雅韻律師

上訴人

即反訴被告 李季黛

兼上2人

訴訟代理人 顏貝芬

被上訴人

即反訴原告 張秀平

訴訟代理人 楊漢東律師

上列當事人間請求返還共有物等事件，上訴人對於民國110年10月29日臺灣嘉義地方法院110年度訴字第351號第一審判決提起上訴，被上訴人提起反訴，本院於114年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及反訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔，反訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按提起反訴，非經他造同意，不得為之。但有下列各款情形之一者，不在此限：三就主張抵銷之請求尚有餘額部分，有提起反訴之利益者，民事訴訟法第446條第2項第3款定有明文。上訴人即反訴被告（下合稱上訴人，或分以姓名稱之）上訴後，被上訴人即反訴原告（下稱被上訴人）提起反訴，請求上訴人給付經抵銷後之不當得利餘額（本院卷二第275-279頁、本院卷五第111-117頁），核與前揭規定尚無不合，應准許其提起反訴。

二、上訴人主張：坐落嘉義市○○○段0000地號土地（下稱0000土地）上之同段0000建號即門牌嘉義市○○○路000號0層樓

建物（下稱系爭建物）及其旁之兩層樓增建物（下稱系爭增建物），係由訴外人邱木村興建，由李建男出資，將房地分別登記予其配偶李王稻（房）及其子李能聰（地），李王稻死亡後，房屋由李建男、李季黛及李能聰繼承，嗣李建男、李季黛將其等應有部分3分之2贈與顏貝芬，李能聰將其應有部分3分之1贈與被上訴人，系爭建物及系爭增建物現由兩造共有。系爭增建物1、2樓與系爭建物內部相通，系爭增建物只能從系爭建物樓梯到達2樓，無獨立對外出入口，與系爭建物構成一體，無法分割。被上訴人占用1樓，看似未超過3分之1，但因無法穿越被上訴人居住之1樓到達其他樓層，整棟無法出租。被上訴人未經其他共有人同意擅自入住系爭建物，並於民國102年自行出租系爭建物供水果行營業，及位於新生路及林森東路2面廣告看板，暨於108年自營服裝工作室至今，皆未將租金收益分予其他共有人。顏貝芬依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被上訴人遷讓返還系爭增建物；李建男、李季黛依民法第179條規定，請求被上訴人給付105年7月6日至109年11月29日之不當得利各新臺幣（下同）64萬1,177元；顏貝芬依民法第179條規定，請求被上訴人給付109年11月30日至111年5月4日之不當得利41萬7,736元等語（上訴人於原審逾前開部分之請求，不在本件審理範圍，不予贅述）。

三、被上訴人則以：系爭建物坐落之0000土地，係李能聰購買，李王稻、李能聰向邱木村購買系爭建物時，約定系爭增建物由李能聰處置，81年間辦理李王稻之繼承時，系爭增建物非繼承財產之標的。系爭建物最初門牌為「嘉義市○區○○○路000號」，系爭增建物門牌為「嘉義市○區○○○路000號」，並有獨立水、電表，嗣因兩邊道路拓寬，門牌變更，才只登記「嘉義市○區○○○路000號」，然一樓火災後，水電遭停用，之後申請水表之門牌為「嘉義市○區○○○路000號」，電表申請仍為「嘉義市○區○○○路000號」，可知系爭建物及系爭增建物原有各自出入口、各自獨立，僅因

01 系爭建物四樓發生火災後，李建男以整修房屋為由，將系爭
02 建物及系爭增建物一、二樓打通，擴大出租面積，故系爭增
03 建物非系爭建物之附屬物，亦無資料登記顯示系爭增建物係
04 上訴人所有。且被上訴人僅住系爭建物一樓，未達3分之1權
05 利範圍，亦未阻止其他共有人使用系爭建物，系爭建物二樓
06 以上在上訴人管理中，上訴人請求相當租金之不當得利，為
07 無理由。又縱認有不當得利，應以一個樓層3分之2計算不當
08 得利，並主張以上訴人應給付系爭建物占用0000土地之不當
09 得利額抵銷，及反訴請求上訴人給付經抵銷後之餘額等語，
10 資為抗辯。

11 四、原審就前開本訴部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提
12 起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之
13 訴部分，及該部分假執行之聲請暨命負擔訴訟費用之裁判均
14 廢棄。(二)上廢棄部分：1.被上訴人應將坐落嘉義市○○○段
15 0000地號土地上之同段0000建號建物（門牌號碼嘉義市○區
16 ○○里○○○路000號）旁之兩層樓擴建物騰空遷出，返還
17 顏貝芬及被上訴人（此部分僅顏貝芬請求，不包括李建男、
18 李季黛）。2.被上訴人應給付顏貝芬自109年11月30日至111
19 年5月4日相當於租金之不當得利41萬7,736元，及自起訴狀
20 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
21 息。3.被上訴人應給付李季黛自105年7月6日至109年11月29
22 日相當於租金之不當得利64萬1,177元，及自起訴狀繕本送
23 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。4.
24 被上訴人應給付李建男自105年7月6日至109年11月29日相當
25 於租金之不當得利64萬1,177元，及自起訴狀繕本送達翌日
26 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並願供擔
27 保請准宣告假執行。

28 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人並提起反訴，反訴
29 聲明：(一)李建男、李季黛應各給付反訴原告7萬6,842元，及
30 其中4萬2,320元自反訴起訴狀繕本送達翌日起，其餘3萬4,5
31 22元自民事言詞辯論要旨狀送達翌日起，均至清償日止，按

週年利率百分之5計算之利息。(二)顏貝芬應給付反訴原告5萬1,290元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

上訴人答辯聲明：反訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

(一)0000土地於111年6月23日前，為李能聰與被上訴人共有（李能聰登記日期：77年9月12日，被上訴人登記日期：104年4月7日），李能聰應有部分4分之1、被上訴人應有部分4分之3。（本院卷一第143頁）

(二)0000土地上有門牌嘉義市○○○路000號之4層樓系爭建物（總面積483.84平方公尺）及其旁之2層樓系爭增建物。系爭建物原為李季黛、李建男及李能聰共有，李能聰於103年5月23日，以夫妻贈與為原因，移轉應有部分3分之1予被上訴人，李季黛及李建男於109年11月30日，將其系爭建物應有部分各3分之1，以贈與為原因，移轉登記予顏貝芬（應有部分3分之2）。李建男及李季黛已非系爭建物之所有權人。（本院卷一第147-149頁）

(三)顏貝芬曾就系爭建物及系爭增建物一併提起分割共有物之訴，經臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義法院）110年度訴字第214號（下稱另案）判決系爭建物應予變價分割，系爭增建物則因顏貝芬未能提出證據證明所有權或事實上處分權之歸屬，而未予一併分割。上開判決業於110年9月27日確定。

（原審卷第353-358頁、另案分割共有物案卷）

(四)顏貝芬以另案確定判決為執行名義，向嘉義地院聲請強制執行變價分割系爭建物，經嘉義地院110年度司執字第36070號強制執行事件拍賣，被上訴人於111年4月20日得標，於111年5月5日取得權利移轉證書，並於111年5月12日以拍賣為原因，登記取得系爭建物之全部所有權。被上訴人於111年5月17日，將系爭建物所有權全部、0000土地應有部分4分之3，及李能聰於111年5月17日將0000土地應有部分4分之1，均出賣予訴外人嘉利達企業有限公司（下稱嘉利達公司），並於

111年6月23日辦理所有權移轉登記予嘉利達公司完畢。(本院卷二第7-21頁、本院卷三第333-362頁)

(五)依嘉義市政府110年8月10日府都建字第1105325531號函覆說明，系爭建物領有70-184號使用執照及建造執照。使用執照如本院卷一第397頁所示，起造人為邱木村。(原審卷第243頁、本院卷一第397頁)

六、兩造爭執事項：

(一)本訴部分：

- 1.顏貝芬依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被上訴人遷讓返還系爭增建物，有無理由？
- 2.李建男、李季黛依民法第179條規定，請求被上訴人給付105年7月6日起至109年11月29日止之不當得利各64萬1,177元，有無理由？顏貝芬依民法第179條規定，請求被上訴人給付109年11月30日起至111年5月4日止之不當得利41萬7,736元，有無理由？
- 3.被上訴人主張以李建男、李季黛於105年7月6日至109年11月29日就系爭建物應有部分 $\frac{2}{3}$ 占用0000土地被上訴人應有部分 $\frac{3}{4}$ 之不當得利，及顏貝芬於109年11月30日至111年5月4日就系爭建物應有部分 $\frac{2}{3}$ 占用0000土地被上訴人應有部分 $\frac{3}{4}$ 之不當得利抵銷，有無理由？

(二)反訴部分：被上訴人依民法第179條規定，請求李建男、李季黛、顏貝芬各給付前開3.抵銷後之餘額，有無理由？如有理由，得請求之餘額為何？

七、得心證之理由：

(一)關於爭執事項(一)1.部分：

- 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。是所有人向占有人請求返還其物，須占有人無正當權源占有其物始可(最高法院110年度台上字第1861號判決參照)。又對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。按「占有」係對於物得為支配，排除他人干涉，而具有一定法律效力之社會

事實，其成立須對物具有事實上之管領力（最高法院110年度台上字第2156號判決參照）。

2.顏貝芬曾就系爭建物及系爭增建物一併提起另案分割共有物之訴，經另案判決系爭建物應予變價分割，系爭增建物部分則因顏貝芬未能提出證據證明所有權或事實上處分權之歸屬，而未予一併分割，該判決並於110年9月27日確定，顏貝芬以該確定判決為執行名義，向嘉義地院聲請強制執行變價分割系爭建物，經嘉義地院110年度司執字第36070號強制執行事件拍賣，被上訴人於111年4月20日得標，於111年5月5日取得權利移轉證書，並於111年5月12日以拍賣為原因，登記取得系爭建物之全部所有權。嗣於111年5月17日，被上訴人將系爭建物所有權全部、0000土地應有部分4分之3，及李能聰將0000土地應有部分4分之1，均出賣予嘉利達公司，並於111年6月23日辦理所有權移轉登記予嘉利達公司完畢等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(三)、(四)）。

3.又系爭建物起造人為邱木村，於71年5月17日第一次登記為邱木村所有，於74年10月15日以買賣為原因，登記為李王稻所有；而系爭增建物於李王稻向邱木村買受系爭建物時已存在，李王稻買賣範圍包括系爭增建物等情，固為兩造所不爭執（不爭執事項(五)、本院卷五第45、226頁），惟被上訴人抗辯：系爭增建物內有獨立浴廁及獨立出入口，係經由其旁防火巷進出一節（本院卷一第339頁、本院卷五第45、46頁），有系爭增建物獨立出入口之照片（本院卷一第357-359頁）可稽，則系爭增建物有無因缺乏構造上及使用上之獨立性而為系爭建物之附屬建物，已非無疑，兩造就李王稻買受系爭建物及系爭增建物後，有無協議系爭增建物要給李能聰，亦有爭執；參以被上訴人抗辯：伊將系爭建物出售予嘉利達公司後，已於111年7月底、8月初搬離系爭建物及系爭增建物等語（本院卷三第30頁），為上訴人所不爭執，並陳稱：伊等不知道被上訴人何時搬走，亦不知現由何人使用系爭增建物等語（本院卷三第31頁），並經證人張宏木於本院

證稱：嘉利達公司是伊兒子經營。嘉利達公司購買嘉義市○○○路000號房屋，是伊幫伊兒子購買的。伊就是買土地跟房屋，有含增建物，買的時候就是全部，因為也是在伊土地上，如果沒有在伊土地上，就沒買。房子已經點交，被上訴人當時點交給伊之房地中，有包含照片（本院卷三第399頁）中之增建物，這本來就是附屬建物，一定在房子上面等語明確（本院卷四第18-21頁），堪認被上訴人已搬離系爭增建物，並已將系爭建物、系爭增建物均點交予嘉利達公司，其就系爭增建物已無事實上之管領力，則顏貝芬依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被上訴人遷讓返還系爭增建物，即屬無據。

(二)關於爭執事項(一)2.部分：

1.按民法第818條所規定各共有人按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，係指各共有人得就共有物全部於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使使用權，勿須徵求他共有人之意見而言。因此，所謂應有部分，係指權利所行使之範圍，並非指標的物上所劃分之範圍，故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用，其所受之超過利益，要難謂非不當得利（最高法院55年台上字第1949號原判例參照）。

2.被上訴人抗辯：其於100年1月超商終止契約後，搬進系爭建物一樓等語（本院卷一第427頁），為上訴人所不爭執（本院卷二第79頁）。上訴人雖主張：系爭建物僅一樓梯，被上訴人在樓梯入口處放置桌椅，進出須經被上訴人同意及監視下進行，其他共有人無法使用或出租2至4樓，亦無鑰匙可自由進出云云，惟為被上訴人所否認。查：

(1)依系爭建物一樓通往二樓之樓梯照片（本院卷一第353頁），被上訴人於該樓梯口前方雖擺放桌子使用，惟該桌子並未擋住樓梯口進出之位置，其他共有人仍可經由該樓梯進出系爭建物二至四樓。

(2)又依上訴人陳稱：李建男於81年間將系爭建物及系爭增建物

出租予酒廊，後續又出租予超商10年等語（本院卷一第21頁），並提出照片（本院卷一第59-61頁）、租約（本院卷一第65-67頁）以觀，李建男應持有系爭建物之鑰匙，始能交予承租人使用，且租約屆期或終止後，承租人亦應會交還鑰匙予出租人李建男。

(3)另被上訴人抗辯：其搬入系爭建物後，李建男曾自行進入系爭建物樓上等語，亦有被上訴人所提李建男在系爭建物樓上整理之照片（本院卷四第39、41頁）可佐。上訴人雖主張：該次係因嘉義市政府認系爭建物影響他人，要求李建男拆帆布，被上訴人才同意讓李建男進入拆除，李建男平時無法進入系爭建物云云，惟為被上訴人所否認，上訴人此部分主張，亦難憑採。

(4)再者，上訴人除未能證明被上訴人有阻止他共有人進入使用系爭建物或出租系爭建物外牆外，被上訴人於上訴人請求之不當得利期間（105年7月6日至111年5月4日），亦僅係搬入系爭建物一樓使用，並非將系爭建物出租他人營業而收取租金，則上訴人縱因不願與被上訴人共用系爭建物，而未搬入系爭建物共同居住使用，亦難以此逕認被上訴人係占用系爭建物之全部。至於上訴人主張被上訴人出租系爭建物二至四樓外牆作為廣告看板，所提出之GOOGLE街景圖（原審卷第155-171頁），僅於98年、102年、103年拍攝之部分有張貼廣告看板，且均非在前開上訴人請求之不當得利期間，被上訴人並否認有出租看板（本院卷二第89頁），則亦難認被上訴人於上訴人請求之不當得利期間，有出租系爭建物外牆收取租金之情形。

(5)又系爭建物總面積為483.84平方公尺，一樓面積（不含騎樓）為66.55平方公尺，被上訴人就系爭建物之應有部分為三分之一等情，有土地建物查詢資料（本院卷一第147頁）可考，則被上訴人使用一樓，並未逾其應有部分使用權，依前述，亦無害他共有人使用系爭建物各樓層之權利，則依首揭說明，尚無不當得利之可言。

01 (6)綜上，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付李建
02 男、李季黛105年7月6日至109年11月29日之不當得利各64萬
03 1,177元本息，給付顏貝芬109年11月30日至111年5月4日之
04 不當得利41萬7,736元本息，均屬無據。

05 (三)關於爭執事項(一)3.部分：

06 上訴人前開不當得利之請求，既無理由，則被上訴人主張抵
07 銷部分，即無再審究之必要。

08 (四)關於爭執事項(二)部分：

- 09 1.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
10 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
11 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
12 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
13 民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法理由謂：「僅
14 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
15 先後讓與相異之人時，實務上見解，除有特別約定外，應推
16 斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當
17 代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。」足見出讓人將土
18 地及房屋單獨出讓或出讓與相異之人時，該房屋所有權人即
19 得於房屋得使用期限內，繼續「合法使用」該房屋所坐落之
20 土地。除別有約定外，縱該房屋所有權人須支付相當之對
21 價，非可當然「無償使用」該土地，然仍不影響其對於房屋
22 坐落土地之「有權使用」，即無不當得利或侵權行為之可
23 言。此項規定，於房屋所有權人原有合法使用坐落土地之所有
24 權及地上權，而僅將房屋所有權或僅將土地所有權或地上
25 權之全部或一部讓與他人，或將土地所有權或地上權及房屋
26 所有權同時或先後讓與相異之人時，亦可類推適用。至該土
27 地權利人得依租賃之法律關係，請求房屋權利人給付租金，
28 要屬別一問題（最高法院93年度台上字第1328號判決參照）
- 29 2.0000土地（重測前為○○段00-00地號土地），於69年3月14
30 日以買賣為原因登記為邱木村所有，77年9月12日以買賣為
31 原因登記為李能聰所有，李能聰於104年4月7日以夫妻贈與

為原因，將其應有部分4分之3移轉登記予被上訴人。而系爭建物（重測前為○○段000建號），於71年5月17日第一次登記為邱木村所有，74年10月15日以買賣為原因登記為李王稻所有，81年7月13日以繼承為原因登記為李從聰、李季黛、李建男所有，李能聰於103年5月23日以夫妻贈與為原因，將其應有部分3分之1移轉登記予被上訴人，李季黛及李建男於109年11月30日，將其應有部分各3分之1，以贈與為原因，移轉登記予顏貝芬（應有部分3分之2）等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、(二)，本院卷五第226頁），並有土地及建築改良物登記簿、異動索引（本院卷五第213-218頁）、建物登記委託書（本院卷一第37頁）、土地買賣契約書（本院卷一第91頁）可參，堪予認定。

3.依前述2，邱木村於69年3月14日取得0000土地所有權後，於71年5月17日第一次登記為系爭建物之所有人（起造人為邱木村，不爭執事項(五)），此時系爭建物與0000土地實屬邱木村一人所有，系爭建物自有合法使用0000土地之權源，嗣後邱木村雖先後將系爭建物、0000土地分別出賣及移轉登記予李王稻、李能聰，兩造並因繼承或贈與，各自取得系爭建物，或0000土地之應有部分，然依前揭說明，仍不影響系爭建物原得合法使用0000土地之權利，並有繼續使用0000土地之合法權源，尚非「無法律上之原因而受利益」之不當得利。被上訴人主張李建男、李季黛於105年7月6日至109年11月29日就系爭建物應有部分3分之2占用0000土地被上訴人應有部分4分之3，及顏貝芬於109年11月30日至111年5月4日就系爭建物應有部分3分之2占用0000土地被上訴人應有部分4分之3為不當得利云云，並無可採。

4.綜上，被上訴人依民法第179條規定，請求李建男、李季黛給付各7萬6,842元及遲延利息，及請求顏貝芬給付5萬1,290元及遲延利息，均屬無據。

八、綜上所述，顏貝芬依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被上訴人遷讓返還系爭增建物；李建男、李季黛依

01 民法第179條規定，請求被上訴人各給付64萬1,177元及遲延
02 利息；顏貝芬依民法第179條規定，請求被上訴人給付41萬
03 7,736元及遲延利息，均不應准許。原審為上訴人敗訴之判
04 決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，應予維持。
05 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
06 回其上訴。另被上訴人反訴依民法第179條規定，請求李建
07 男、李季黛各給付7萬6,842元及遲延利息；請求顏貝芬給付
08 5萬1,290元及遲延利息，不應准許，應駁回其反訴。

09 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
11 一論列，附此敘明。

12 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
13 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日
15 民事第二庭 審判長法官 吳上康

16 法官 李素靖

17 法官 林育幟

18 上為正本係照原本作成。
19 不得上訴。

20 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

21 書記官 凌昇裕