

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第7098號

原告 蔡明潔

訴訟代理人 王啓任律師

徐家媛律師

劉彥麟律師

被告 偉寶建設股份有限公司

法定代理人 柯惠瓊

訴訟代理人 吳冠逸律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於109年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)附表一所示土地（下稱系爭土地）為訴外人蔡新車（下逕呼其名）所有，蔡新車嗣於民國104年8月19日逝世，原告蔡明潔為法定繼承權人之一，並與蔡新車之其他繼承權人經臺灣臺北地方法院以108年度家移調字第5號調解成立，於108年6月21日登記為系爭土地之共有人，原告之應有部分詳如附表所示。原告為系爭土地之共有人，被告偉寶建設股份有限公司（下稱偉寶公司）暨其法定代理人竟未經原告之同意，於系爭土地上建設房屋（下稱系爭房屋），致原告無法收益、使用系爭土地而受有損害，被告因此受有相當於租金之利益，爰依不當得利之法律關係提起本訴。並以系爭土地之申報地價（依據臺北市地政雲查詢之公告現值計算）及原告就系爭土地之權利範圍，依年息10%計算相當於租金之不當得

01 利，並聲明：1.被告應連帶給付原告新臺幣（下同）357,14
02 1元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
03 計算之利息。2.被告應自起訴狀繕本送達之翌日起按月給付
04 原告27,761元等語。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)系爭土地原為蔡新車所有，於96年11月25日，蔡新車、訴外
07 人蔡永興（下逕呼其名）與被告共同簽立合建分售契約書
08 （下稱系爭契約），合作開發土地興建方無共同出售事宜，
09 依系爭契約第2條約定，蔡新車應提供系爭土地所有權全部
10 作為被告興建店鋪住宅之建築基地，並且負責系爭土地權利
11 完整。嗣蔡新車於104年8月19日逝世，原告為蔡新車之法定
12 繼承人，原告及蔡新車之其餘法定繼承人經臺灣臺北地方法
13 院以108年度家移調字第5號調解成立，原告並以調解繼承為
14 原因，於108年6月21日登記為系爭土地之共有人。

15 (二)按繼承人自繼承開始時起，除本法另有規定外，承受被繼承
16 人財產上一切權利、義務。但權利義務專屬於被繼承人本身
17 者，不在此限，民法第1148條第1項定有明文。查原告為蔡
18 新車之法定繼承人，依上開民法規定，自繼承開始時起即應
19 承受蔡新車與被告簽訂上開合建分售契約書之權利及義務，
20 是被告依據系爭契約使用系爭土地興建房屋自屬有法律上原
21 因，原告請求被告給付相當租金之不當得利，洵屬無據等
22 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判
23 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、本院得心證之理由：

25 (一)原告主張系爭土地為蔡新車所有，蔡新車於104年8月19日逝
26 世，其為蔡新車之法定繼承權人之一，並與蔡新車其餘繼承
27 權人經臺灣臺北地方法院108年度家移調字第5號成立調解，
28 繼而以調解繼承為由，登記為系爭土地之共有人等語，為被
29 告所不爭執，並有系爭土地之土地登記第二類謄本在卷可佐
30 （見本院109年度北補字第1771號卷《下稱北補卷》第19至2
31 1頁），此部分堪信屬實。

01 (二)另原告主張被告無法律上原因而收益、使用系爭土地，應依
02 連帶給付原告之前所積欠相當於租金的不當得利，及日後應
03 按月給付相當於租金之不當得利等語則為被告否認，並以前
04 詞置辯。是本件爭點為：1.被告是否收益、使用系爭土地？
05 2.被告收益、使用系爭土地是否無法律上原因？茲分述如
06 下：

07 1.被告是否收益、使用系爭土地？

08 系爭土地業為被告用以興建建築物，此有系爭房屋之建物
09 登記第二類謄本（見本院北補卷第23至48頁），復為被告
10 所不爭執，是被告確有收益、使用系爭土地，應堪採信。

11 2.被告收益、使用系爭土地是否無法律上原因？

12 (1)按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請
13 求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律
14 上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其
15 給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺
16 給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事
17 人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分
18 配之原則。本件被告收益使用系爭土地並非基於原告之
19 給付而來，且被告否認其取得系爭土地之收益、使用等
20 利益為無法律上之原因，原告自應就其收益使用系爭土
21 地欠缺法律上原因，盡舉證之責。

22 (2)本件被告收益、使用系爭土地興建住宅，依第一次登記
23 取得建物所有權時間，係在102年12月10日，此有系爭
24 房屋之建物登記第二類謄本在卷可佐，而原告依調解繼
25 承登記為系爭土地共有人之時間為108年6月21日，亦有
26 系爭土地之土地登記第二類謄本在卷可稽，足認被告收
27 益、使用系爭土地早於原告因調解而取得系爭土地之所
28 有權。再者，被告收益、使用系爭土地，業據其提出其
29 與系爭土地之所有權人蔡新車、蔡永興於96年11月25日
30 所簽訂之合建分售契約書為證（見本院109年度訴字第7
31 098號卷《下稱訴字卷》第17至23頁），而原告對該合

建分售契約之真正亦不爭執（見本院訴字卷第32頁），足認被告收益、使用系爭土地係基於其與所有權人蔡新車、蔡永興所簽立之合建分售契約書，據此自難認被告就系爭土地之收益、使用，係無法律上原因而受有利益。從而，原告依據不當得利之法律關係請求被告給付357,141元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息及自起訴狀繕本送達之翌日起按月給付原告27,761元，乃屬無據。

四、綜上所述，被告既與原告之被繼承人蔡新車簽立合建分售契約後，始依據該合建分售契約收益、使用系爭土地，自屬有法律上原因而收益使用系爭土地，原告依據不當得利之法律關係請求被告為前開給付，自無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 1 月 27 日
民事第七庭 法 官 王秀慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 110 年 1 月 27 日
書記官 何明芝

附表

編號	地號/建號	應有部分比例
1	臺北市○○區○○段○○段000000 000地號	600000分之26998
2	臺北市○○區○○段○○段000000 000地號	600000分之51737