

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第298號

原告 劉意洲

張玉英

吳振東

陳振中

陳振邦

上五人共同

訴訟代理人 余學淵律師

被告 永光股份有限公司

法定代理人 彭雪芬

訴訟代理人 林慶苗律師

複代理人 謝宗哲律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年8月6 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、原告主張：訴外人劉占達（即原告劉意洲之父）、吳美女（即原告吳振東、陳振中、陳振邦之被繼承人）及原告張玉英為籌建長青醫院，乃先後於民國74年3、4月間向訴外人簡義仁購買如附表一所示之建物（下合稱系爭建物）暨其所坐落土地之應有部分。又簡義仁為申請系爭建物之使用執照，已於68年2月28日取得系爭建物占用之新北市○○區○○段00000000000地號土地（即重測前樹林口段樹林口小段5之12、5之13、5之14地號土地，下以地號簡稱之，合稱系爭土地），其餘共有人之土地使用權同意書（下稱系爭同意書）。足見系爭土地共有人對於系爭建物占用土地，已與簡

01 義仁成立分管契約。況劉占達、吳美女及原告張玉英取得系
02 爭建物後，公然使用、收益系爭土地，他共有人均未予干
03 涉，迄至被告於78年7月至12月間，因買賣而成為系爭土地
04 之共有人已逾4年，亦應認系爭土地共有人已有默示分管契
05 約。又被告之前手新光人壽保險股份有限公司（下稱新光人
06 壽）係以拍賣方式取得系爭土地應有部分，理應知悉土地遭
07 占有之情形，即明知上開分管契約存在，被告取得系爭土地
08 應有部分時，自應受該分管契約拘束。詎被告明知其繼受分
09 管契約，竟詐稱原告無權使用系爭土地，原告因而於103年5
10 月28日與被告簽訂協議書（下稱系爭協議書）及土地租賃契
11 約書（下稱系爭租約），並陸續交付如附表二所示之租金共
12 計新臺幣（下同）654萬0,367元予被告，被告所為顯係故意
13 以背於善良風俗之方法，加損害於原告。又被告無從交付土
14 地予原告使用、收益，系爭租約自非有效成立；且被告欲出
15 租系爭土地特定部分，依98年1月23日修正前民法第820條規
16 定，系爭協議書及租約，對他共有人不生效力；另依民法第
17 72條規定，系爭協議書及租約，亦屬無效，足見原告給付前
18 開租金，欠缺給付目的，則被告受領給付即無法律上原因。
19 爰擇一依民法不當得利法律關係及民法第28條、第197條第2
20 項關於侵權行為規定，並依民法第182條第2項關於利息給付
21 之規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告6,540,
22 367 元，及如附表二所示之利息；(二)原告願供擔保，請准予
23 宣告假執行。

24 二、被告則以：系爭同意書乃用於申請建築執照之行政文件，不
25 得據此推認有分管契約存在。又被告及系爭土地其餘共有
26 人，對系爭建物存在一事，僅係單純之沉默，亦不得逕認共
27 有人全體已有默示分管之合意。縱認前有分管契約存在，然
28 被告亦非明知或可得而知之情形，依釋字第349 號解釋意
29 旨，被告自不受系爭分管契約之拘束。再者，系爭租約之標
30 的物為被告之應有部分，被告所為合於民法第818條規定，
31 自屬合法有效。況系爭協議書及系爭租約，乃兩造歷經半年

磋商，原告亦委託律師審核租約內容並代理簽約，自應秉持誠信原則，不應片面否定租約效力等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免予假執行。

三、本院之判斷

(一)原告依不當得利法律關係主張，並無理由。

1.按不當得利返還請求權之成立，須當事人間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上之損害，係無法律上之原因。在給付型之不當得利，關於有無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定；倘當事人一方基於一定之目的（針對所存在之法定或約定之法律關係為目標）而對他方之財產有所增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因，自非無法律上之原因（最高法院102年度台上字第530號民事判決意旨參照）。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院103年度台上字第2198號民事判決意旨可參）。

2.經查：

①兩造於103年5月28日簽訂系爭租約及系爭協議書，乃約定原告應依被告就系爭土地應有部分之比例，支付相當對價，被告即不對原告占用土地之行為，主張拆屋還地、返還不當得利等權利，此觀系爭租約第1至3條約定及系爭協議書第1至2條約定即明（見本院卷第205頁至第208頁），足見系爭租約及系爭協議書簽訂之目的，乃原告給付相當於使用被告應有部分比例之用益對價，以免日後發生遭被告訴請返還不當得利等訟累。而系爭建物於系爭協議書及租約簽訂前，已坐落在系爭土地上，被告並非自行劃定範圍，占用共有物之特定部分，以出租他人牟利，自無侵害他共有人對共有物之用

01 益。且共有人依民法第818條規定，本得就系爭土地全部，
02 按其應有部分，享有使用收益之權利。系爭租約乃被告依其
03 應有部分之用益權能取得對價，核其內容並無悖於該規定之
04 意旨，原告主張系爭租約之簽立，乃違反民法關於共有物管
05 理用益規定，自難認有據。

06 ②又原告主張被告明知原告繼受系爭同意書之分管契約，竟詐
07 稱原告無權使用系爭土地，而以背於善良風俗之方法，簽訂
08 系爭租約云云。惟按所謂分管契約係指共有人間約定各自分
09 別占有共有物之特定部分而為管理之契約，不動產共有人間
10 關於共有物使用、管理之約定，其成立須由共有人全體訂
11 立。參以原告提出之系爭同意書，雖後附土地所有人之附
12 表，惟被告業已爭執附表所載者，即為系爭土地全體共有
13 人，原告自應就此事實舉證以實其說，惟原告迄未舉證證明
14 之，自難盡信系爭同意書乃經系爭土地全體共有人訂立。再
15 者，觀之系爭同意書所載「經土地所有權人同意，為申請建
16 造執照特立此同意書為憑」等語（見本院本簡卷第43頁至第
17 49頁），亦見該文書製作之目的，係供訴外人簡義仁申請系
18 爭建物建照之用。系爭同意書上雖載有土地所有人「同意」
19 系爭建物興建之意旨，惟未見共有人就系爭建物占用系爭土
20 地，應為有償或無償之使用等情節，為具體約定，尚難遽認
21 系爭同意書乃土地所有人就系爭土地使用管理所訂立之分管
22 契約。

23 ③況原告既自簡義仁購得系爭建物，自較被告更瞭解系爭同意
24 書之存在，倘原告認為系爭同意書乃系爭土地所有人全體所
25 訂立之分管契約，自足作為其占有使用系爭土地之權源依
26 據，豈有可能未向被告表明此情，而誤信被告說詞，猶於10
27 3年5月間委任律師與被告磋商簽訂系爭租約及系爭協議書，
28 復自103年5月26日起，依約給付租金長達5年？衡諸此情，
29 足見原告並無認為系爭同意書乃其得「無償」占用系爭土地
30 之分管契約，亦無認其與土地所有人間有何默示分管協議甚
31 明。是依原告主張之事實，無從認定被告有何施用詐術，致

01 原告陷於錯誤之情形，自難認系爭租約之訂立，乃背於善良
02 風俗而無效。從而，基於私法自治、契約自由原則，兩造締
03 結之系爭租約及協議書，本屬合法有效之契約。被告基於系
04 爭租約受領原告給付之租金，即無不當得利可言，原告此部
05 分之主張，自無足取。

06 (二)原告依侵權行為法律關係主張，亦無理由。

07 1.按民法第28條、公司法第9條第2項、第23條等規定，均係以
08 行為人或負責人之行為具不法性，且與損害間具因果關係為
09 要件，自應由主張損害賠償請求權之人，對於該成立要件負
10 舉證責任。

11 2.經查：系爭建物於系爭協議書及租約簽訂前，既已坐落在系
12 爭土地上，被告並非自行劃定範圍，占用共有物之特定部分
13 以出租他人，僅係與占用土地之建物所有人約定，以支付相
14 當於被告應有部分比例之用益對價，以此作為不向原告主張
15 不當得利及拆屋還地權利之條件，已如前述。準此，兩造簽
16 立系爭租約之締約行為，並無任何不法，原告依侵權行為法
17 律關係所為之請求，亦屬無據。

18 四、綜上所述，原告依民法不當得利法律關係及民法第28條、第
19 197條第2項關於侵權行為規定，並依民法第182條第2項關於
20 利息給付之規定，請求被告給付原告6,540,367元，及如附
21 表二所示之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
22 回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
24 審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併
25 此敘明。

26 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
27 判決如主文。

28 中 華 民 國 109 年 8 月 27 日
29 民事第七庭 法 官 陳 瑜

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
 02 中 華 民 國 109 年 8 月 27 日
 03 書記官 詹玕璇

04 附表一：
 05

編號	門牌號碼	建物名稱	建物坐落土地	備註
1	新北市○○區 ○○○○0○○號	新北市○○區○○ 段0000○號 (即重測前樹林口 段樹林口小段22建 號)	新北市○○區○○ 段0000地號土地 (即重測前樹林口 段樹林口小段5之1 2地號土地)	1、重測前樹林口段 樹林口小段5 之 12地號土地係分 割自重測前樹林 口段樹林口小段 5之2地號土地。 2、重測前樹林口段 樹林口小段5 之 13、5 之14地號 土地係分割自重 測前樹林口段樹 林口小段5 之11 地號土地。 3、訴外人劉占達於 民國84年11月10 日將其對左列建 物之應有部分贈 與原告劉意洲。
2	新北市○○區 ○○○○0○○號	新北市○○區○○ 段0000○號 (即重測前樹林口 段樹林口小段23建 號)	新北市淡水區樹興 段 1263地號土地 (即重測前樹林口 段樹林口小段5之1 2地號土地)	
3	新北市○○區 ○○○○0○○號	新北市○○區○○ 段0000○號 (即重測前樹林口 段樹林口小段24建 號)	新北市淡水區樹興 段1263、1265地號 土地 (即重測前樹林口 段樹林口小段5之1 2、5之13地號土 地)	
4	新北市○○區 ○○○○0○○號	新北市○○區○○ 段0000○號 (即重測前樹林口 段樹林口小段27建 號)	新北市淡水區樹興 段1263地號土地 (即重測前樹林口 段樹林口小段5之1 2地號土地)	
5	新北市○○區	新北市○○區○○	新北市淡水區樹興	

(續上頁)

01

	○○○○000號	段0000○號 (即重測前樹林口 段樹林口小段26建 號)	段1265地號土地 (即重測前樹林口 段樹林口小段5之1 3地號土地)	
6	新北市○○區 ○○○○000號	新北市○○區○○ 段0000○號 (即重測前樹林口 段樹林口小段25建 號)	新北市淡水區樹興 段1267地號土地 (即重測前樹林口 段樹林口小段5之1 4地號土地)	

02

附表二：

03

編 號	付款金額 (新臺幣)	付款日期 (民國)	利息	
			計息期間 (民國)	計息 利率
1	360萬元	103年5月26日	103年5月27日 起至清償日止	週 年 利 率 5%
2	60萬元	104年1月14日	104年1月15日 起至清償日止	
3	60萬元	105年1月14日	105年1月15日 起至清償日止	
4	652,630元	106年5月26日	106年5月27日 起至清償日止	
5	652,630元	107年8月31日	107年9月1日 起至清償日止	
6	217,553元	108年3月26日	108年3月27日 起至清償日止	
7	217,554元	108年6月4日	108年6月5日 起至清償日止	

(續上頁)

01

總計金額：6,540,367元
