

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2036號

原告 林瀚東

林蕙芳
林蘊芳

上三人共同

訴訟代理人 陳秋華律師

洪國勛律師

複代理人 林哲安律師

被告 亞昕國際開發股份有限公司

法定代理人 姚政岳

訴訟代理人 蔡順雄律師

鄭凱威律師

吳承軒律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年5月21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

壹、程序部分：

按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項、第2項分別定有明文，所謂其他因不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言（最高法院98年度台抗字第155號裁定意旨參照）。經查，本件原告林瀚東、林蕙芳、林蘊芳起訴主張被告所有門牌號碼為臺北市○○區○○路○段00號9樓、9樓之1房屋即臺北市○○區○

○段○○段0000○號建物（下稱系爭建物）無權占用渠等所有臺北市○○區○○段○○段000○00000地號土地（權利範圍60000分之1530，下合稱系爭土地），為此爰依民法第425條之1第1項類推適用同法第421條第1項以及第179條等規定請求本院核定遭被告無權占用面積部分之每月租金數額，並各自請求被告返還前已發生之租金或相當於租金之不當得利，均係屬與不動產有關之事項涉訟，得由不動產所在地之法院管轄，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)被繼承人即原告父親林柏壽（下稱林柏壽）於生前約始自民國54年3月16日起因共有物分割等原因而登記成為臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○地號土地之持分所有權人，林柏壽以上揭土地持分出資參與興建旭寶大樓（總面積1,341平方公尺，於72年12月9日建築完竣），並取得該等土地應有部分60000分之4590暨其上門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段00號9樓、9樓之1房屋即臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（即系爭建物）之原始所有權，嗣各該地號土地合併為同地段727地號後再分割增加727-1地號（即系爭土地）。而系爭建物、土地在林柏壽75年4月10日病逝香港後，經全體繼承人達成協議後於107年8月9日辦理土地分割繼承登記，由原告林瀚東取得系爭土地應有部分60000分之1530，原告林蕙芳、林蘊芳各取得應有部分60000分之765，至其他繼承人即原告胞姐林紅芸及林紅蘅之女林慧雯共同取得系爭建物所有權全部（即林紅芸、林紅蘅由原先建物登記名義人因繼承關係而取得實質所有權，權利範圍各為2分之1，遲至90年3月6日始辦理系爭建物第一次登記，林慧雯再於97年7月1日以繼承為登記原因，取得2分之1持分權利）暨其坐落系爭土地應有部分60000分之1530，惟原告與其他繼承人彼此間並未成立明示或默示之分管契約，

更未曾約定或同意建物所有權人得無償使用系爭土地。俟林紅芸與林慧於112年4月25日與被告簽訂不動產買賣契約書，並於112年5月22日將系爭建物所有權全部暨其坐落系爭土地應有部分60000分之1530出售予被告，於112年6月30日以「買賣」為登記原因移轉所有權予被告；系爭建物坐落之基地持分權利應為60000分之4490，惟被告僅取得其中應有部分60000分之1530，顯有無權占用原告所持有系爭土地應有部分60000分之1530為使用收益之情形，損害渠等權益甚鉅，茲參酌中華徵信不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）勘估結果就原告所為各項請求，說明如下：

1.關於請求本院核定原告遭被告無權占用土地每月租金數額部分：

承前所述，被告取得系爭建物所有權後逾越使用其對系爭土地之應有部分，依系爭估價報告書勘估標的租金價格摘要表記載每月租金總價約為新臺幣（下同）26萬9,203元，原告爰依民法第425條之1第2項請求本院核定被告無權占有使用渠等對系爭土地應有部分60000分之1530即面積合計為1,015.48平方公尺部分，自112年5月22日起每月租金為26萬9,203元。

2.關於請求被告應給付原告前已發生無權占用系爭土地21個月期間之租金暨其法定遲延利息部分：

原告林瀚東就系爭土地持分權利為60000分之1530，另原告林蕙芳、林蘊芳就該土地持分權利則各為60000分之765，依此計算被告因逾越使用系爭土地持分範圍而應給付原告林瀚東之每月合理租金為13萬4,601元【計算式： $\div 1,530 \div (1,530 + 765 + 765) \times 269,203$ 元】；另應給付原告林蕙芳、林蘊芳之每月合理租金則各為6萬7,301元【計算式： $\div 765 \div (1,530 + 765 + 765) \times 269,203$ 元】。又被告自取得系爭建物所有權迄今均未給付原告使用土地租金，縱經原告林瀚東曾委請訴訟代理人以113年8月29日宸

字第0291號律師函請求被告償付相當於租金之不當得利未果，故若依民法第425條之1第1項類推適用同法第421條第1項或另依同法第179條不當得利返還請求權等規定計算至本件起訴請求之前（即自112年5月22日起至114年2月21日止共計21個月）已發生應給付原告林瀚東之租金數額為282萬6,621元（計算式：13萬4,601元×21個月＝282萬6,621元）、另應給付原告林蕙芳、林蘊芳之租金數額則各為141萬3,321元（計算式：6萬7,301元×21個月＝141萬3,321元）；並依同法第229條、第233條等規定請求法定遲延利息。

3.關於請求被告應給付自114年2月22日起按月給付原告租金部分：

被告逾越而無權占有使用原告對系爭土地應有部分60000分之1530即面積合計為1,015.48平方公尺致獲有不當利益之情形，將持續發生至系爭建物得使用期限內，故原告三人自得再依民法第425條之1第1項類推適用同法第421條第1項或另依同法第179條不當得利返還請求權等規定請求被告應自114年2月22日起至系爭建物得使用期限內，按月分別給付原告林瀚東13萬4,601元、林蕙芳與林蘊芳各6萬7,301元之租金。

(二)為此聲明：

- 1.請求核定被告所有系爭建物占用原告所有權利範圍60000分之1530之系爭土地部分，自112年5月21日起每月租金為26萬9,203元。
- 2.被告應給付原告林瀚東282萬6,621元、原告林蕙芳141萬3,321元、原告林蘊芳141萬3,321元，及自均起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 3.被告應自114年2月22日起於系爭建物得使用期限內，按月給付原告林瀚東租金13萬4,601元、林蕙芳租金6萬7,301元、林蘊芳租金6萬7,301元。
- 4.願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告抗辯則略以：

02 (一)民法第425條之1第2項適用之前提，需先有「土地及其土地
03 上之房屋曾登記為同屬一人所有」之情形，惟觀諸系爭建物
04 登記第一類謄本暨其歷年來之異動索引資料可知，系爭建物
05 於90年3月6日始辦理所有權之第一次登記，由林紅芸、林紅
06 蘅（即林慧雯之母）各持有系爭建物2分之1持分而共同取得
07 該建物所有權，嗣後林慧雯於97年7月1日因繼承而取得林紅
08 蘅所持有系爭建物2分之1持分權利。復參酌財政部北區國稅
09 局板橋分局於114年9月22日以北區國稅板橋營字第11420954
10 29號函復本院有關林柏壽之遺產稅逾核課期間證明書資料內
11 容，亦未見系爭建物曾為林柏壽所有之相關記載，自始即非
12 系爭建物之所有權人。系爭土地之持分權利原為林柏壽所
13 有，林伯壽於75年4月10日病逝香港後，經全體繼承人達成
14 協議後於107年8月9日辦理土地分割繼承登記，由原告林瀚
15 東取得系爭土地應有部分60000分之1530，另原告林蕙芳、
16 林蘊芳與其餘繼承人林紅芸、林慧雯則各取得系爭土地應有
17 部分60000分之765，足認系爭建物、土地從未曾有所謂「土
18 地及其土地上之房屋同屬一人所有」之情形，顯與民法第42
19 5條之1第1項之構成要件不符，自無適用抑或類推適用該條
20 項規定之可能。

21 (二)系爭建物建築完成日暨辦理第一次所有權登記日時，尚未修
22 正公布現行民法第799條第4項之規定，因此系爭建物毋須必
23 備「基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積
24 之比例定之」之要件，申言之，當時系爭建物（即專有部
25 分）所有權人不以持有系爭土地之持分需達到「系爭建物所
26 占旭寶大樓總面積之比例」為必要，僅須系爭建物所有權人
27 有坐落基地之持分權利即為已足，故不論是被告抑或前手林
28 紅芸、林慧雯持有系爭建物所有權暨其坐落系爭土地60000
29 分之1530持分權利時，系爭建物對於系爭土地之合法占有權
30 源係當時所謂之「基地共有權能」，從而被告自毋須就系爭
31 土地持分權利未達「系爭建物所占旭寶大樓總面積之比例」

情事負擔不當得利之責。又倘認本件有民法第799條規定之適用餘地云云（假設語），然原告於107年8月9日辦理土地分割繼承登記後，前手林紅芸、林慧雯仍持有系爭建物所有權暨其坐落系爭土地60000分之1530持分權利期間，從未曾向林紅芸、林慧雯請求給付逾越使用土地權利範圍之租金，亦明知林紅芸、林慧雯已分別於112年4月25日與被告簽訂不動產買賣契約書，並於112年5月22日將系爭建物所有權全部暨其坐落系爭土地應有部分60000分之1530出售予被告，再於112年6月30日以「買賣」為登記原因移轉所有權予被告等情，堪認全體繼承人彼此間就系爭建物、土地有使用借貸契約之協議存在，被告係直接承繼前手林紅芸、林慧雯之權利，原告三人自不得恣意向被告請求給付租金或相當於租金之不當得利。況如前所述，原告與林紅芸、林慧雯等繼承人間應有就系爭土地成立分管契約或至少應有默示分管契約之存在，即林紅芸、林慧雯均得使用系爭土地之全部，俾使系爭建物得有完整之坐落土地產權，被告成為系爭建物之所有權人以後，原告三人仍應繼續受前開分管契約之拘束，被告自無構成所謂不當得利之情事云云。末按，如若原告得以向被告請求給付租金或相當於租金之不當得利云云（假設語），然細繹渠等提出之不動產估價報告書內容，除顯有不可採信之情事外，尚且就計算租金或相當於租金之不當得利數額亦有違誤，洵不足取。

(三)答辯聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷(二)第53、54頁）

(一)門牌號碼「臺北市○○區○○路○段00號9樓及9樓之1」

房屋即臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（下稱系爭建物）之坐落基地為臺北市○○區○○段○○段000○00000地號土地。

(二)林柏壽原系爭建物坐落基地之臺北市○○區○○段○○段00

01 0○00000地號土地（下合稱系爭土地）面積合計1,341平方
02 公尺之所有權人（應有部分4590/60000）。

03 (三)林柏壽於75年間死亡，系爭土地經包含原告在內之全體繼承
04 人於107年8月9日辦理分割繼承，由原告林瀚東取得系爭土
05 地應有部分1530/60000，其他繼承人林紅芸（即原告林瀚東
06 之胞姊，下稱林紅芸）、林慧雯（即原告林瀚東胞姊林紅蕙
07 之女，下稱林慧雯）、林蕙芳以及林蘊芳則各取得系爭土地
08 應有持份765/60000。

09 (四)林紅芸、林慧雯係分別於90年3月6日、97年7月1日以第一次
10 登記、繼承為登記原因，取得系爭建物之應有持份各1/2
11 （見本院卷(一)第230、355頁）。

12 (五)被告於112年4月25日向林紅芸及林慧雯購買系爭建物所有權
13 全部以及系爭土地應有部分1530/60000，買賣雙方並於112
14 年6月30日辦理完成有關係爭建物全部及系爭土地應有部分
15 之過戶移轉登記。

16 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

17 (一)按「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅
18 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
19 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
20 人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關
21 係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制」、「依
22 本法所為之登記，有絕對效力」，民法第425條之1、土地法
23 第43條定有明文。準此，民法第425條之1第2項之適用前
24 提，需符合「土地及其土地上之房屋曾登記為同屬一人所
25 有」之情形。

26 (二)承上，兩造就系爭建物之坐落基地為系爭土地，林柏壽為系
27 爭土地之所有權人（應有部分4590/60000），林柏壽於75年
28 間死亡，系爭土地經包含原告在內之全體繼承人於107年8月
29 9日辦理分割繼承，由原告林瀚東取得系爭土地應有部分153
30 0/60000，其他繼承人林紅芸、林慧雯、原告林蕙芳以及原
31 告林蘊芳則各取得系爭土地應有持份765/60000，林紅芸、

01 林慧雯係分別於90年3月6日、97年7月1日以第一次登記、繼
02 承為登記原因，取得系爭建物之應有持份各1/2，為兩造所
03 不爭執，且觀諸卷附系爭建物之異動索引（見本院卷(一)第31
04 9至405頁）及林柏壽之遺產稅逾核課期間證明書資料（見本
05 院卷(二)第93至144頁）之記載內容，林柏壽自始均非系爭建
06 物之所有權人，準此，自系爭建物、系爭土地歷來之異動情
07 形觀之，系爭建物、土地未曾有所謂「土地及其土地上之房
08 屋同屬一人所有」之情形，則本件根本與民法第425條之1第
09 1項之構成要件不符，自無適用抑或類推適用前揭規定之可
10 能。

11 (三)再查，系爭建物係建造於72年12月9日，於90年3月6日辦理
12 第一次所有權登記，有系爭建物異動索引（見本院卷(一)第24
13 9、250頁）及系爭建物登記第一類謄本（見本院卷(一)第204
14 頁）附卷足憑；又按「區分所有人就區分所有建築物共有部
15 分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積
16 之比例定之。但另有約定者，從其約定」，98年1月23日修
17 正後之民法第799條第4項定有明文，而98年1月23日修正公
18 布之民法第799條第4項本文，規定區分所有人就基地之應有
19 部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，然
20 此係就基地所有權為各區分所有人共有之情形所為規定，且
21 依民法物權編施行法第1條規定，於修正前之物權並無適
22 用，可知共有基地之區分所有人，在上開民法799條第4項修
23 正前，本於基地共有權能使用基地，不可逕謂其使用基地之
24 權利範圍，應依其專有部分面積與專有部分總面積之比例決
25 定，其專有部分超越該比例部分，使用基地即屬不當得利；
26 且細繹物權編施行法第8條之5規定，僅係說明同一區分所有
27 建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之應有部分符
28 合修正之民法第799條第4項規定之比例而為移轉者，不受修
29 正之同條第5項規定之限制。及區分所有建築物之專有部分
30 所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於區分所有建築
31 物之基地出賣時，有關優先承買權之規範。系爭建物完成建

01 造及辦理所有權登記均早於民法第799條第4項規定之修正公
02 布，系爭建物自無應符合「基地之應有部分，依其專有部分
03 面積與專有部分總面積之比例定之」之要求，申言之，被告
04 抑或前手二人所有系爭建物所有權，並持有系爭土地1530/6
05 0000之持分，則系爭建物對於系爭土地之合法占有權源，即
06 係當時所謂之「共有權」，是以原告主張被告對於系爭土地
07 持份未達「系爭建物所占旭寶大樓總面積之比例」即已構成
08 不當得利云云，要無可採。

09 (四)又查：

- 10 1.承上，林柏壽早於75年間即已死亡，系爭建物於90年3月6
11 日始由林紅芸、林紅蘅取得系爭建物所有權各持有應有部分
12 持份1/2，然自斯時起身為林柏壽繼承人之原告，未曾
13 向系爭建物之所有權人林紅芸、林紅蘅請求給付系爭建物
14 占有使用渠等持有系爭土地應有部分之租金或對價，由此
15 足見，原告與該二人明顯並無租賃契約之存在。
- 16 2.其後，原告與林紅芸、林慧雯等繼承人於107年8月9日就
17 系爭土地辦理分割繼承，雙方均知悉系爭建物、土地所有
18 權人非屬同一之事實，仍達成遺產分割協議而使系爭建
19 物、土地所有權人非屬同一之情形予以延續，且原告持續
20 未有任何請求林紅芸、林慧雯給付租金或對價之主張，此
21 情形直至112年6月30日林紅芸、林慧雯將系爭建物出售並
22 移轉過戶予被告，已長達22年之時間，應認原告與林紅
23 芸、林慧雯等繼承人於107年間分割林柏壽之遺產時，已
24 同意系爭建物得繼續維持現況而無償使用系爭土地，即系
25 爭建物與原告就系爭土地之持分間業已達成「使用借貸契
26 約」之合意，則系爭建物之所有權人應得以無償使用原告
27 持有之系爭土地持份作為基地至系爭建物不堪使用為止。
- 28 3.被告係於112年4月25日與林紅芸、林慧雯購買系爭建物及
29 系爭土地之部分持份，林紅芸、林慧雯係出售系爭建物之
30 所有權，雖有一併出售系爭土地之部分持份，惟林紅芸、
31 林慧雯仍依照民法物權編施行法第8條之5第7項：「區分

01 所有建築物之基地或專有部分之所有人依第三項或第五項
02 規定出賣基地或專有部分時，應在該建築物之公告處或其
03 他相當處所公告五日。優先承買權人不於最後公告日起十
04 五日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權」之規
05 定，將出售系爭建物全部及系爭土地應有部分1530/60000
06 乙事，張貼公告，並於公告之內容載明「以三張犁郵局第
07 000409號及000410號存證信函告知應受公告對象」，有系
08 爭公告附卷足憑（見本院卷(一)第251、252頁），是以林紅
09 芸、林慧雯出售系爭建物及土地持份不僅具有公示外觀，
10 此亦為原告所知悉，至為明灼然於此期間，均未見原告有
11 任何表示，亦未見原告有向前手二人表示前述使用借貸契
12 約將因系爭建物易手而受影響，顯見原告對於系爭建物將
13 變更所有權人毫無意見亦無任何主張或請求。

14 4.又所謂債權物權化之具有對抗第三人之效力，至少須具備
15 有使第三人知悉該債權關係存在之外觀公示方法（最高法
16 院110年度台上字第1945號民事判決意旨參照），而按以
17 不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於特定
18 人間發生法律上之效力，惟倘特定當事人間以不動產為標
19 的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不
20 動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人明知或
21 可得而知者，縱未經以登記為公示方法，不妨在具備使第
22 三人知悉該狀態之公示作用，與不動產以登記為公示方法
23 之效果等量齊觀時，使該債權契約對於受讓之第三人繼續
24 存在，產生「債權物權化」之法律效果（最高法院109年
25 度台上字第1807號、108年度台上字第757號判決參照），
26 依前揭說明，本件應可由被告直接既受「林紅芸、林慧雯
27 與原告間成立之使用借貸契約」之權利，被告因此取得系
28 爭建物對原告持有系爭土地持份之合法占有，故原告應不
29 得向被告請求「租金」或「相當於租金之不當得利」。

30 五、綜上所述，原告依民法第425條之1第1項類推適用同法第421
31 條第1項、民法第179條等規定，請求核定被告所有系爭建物

01 占用原告所有土地部分，自112年5月21日起每月租金為26萬
02 9,203元，被告應給付原告林瀚東282萬6,621元本息、原告
03 林蕙芳141萬3,321元本息、原告林蘊芳141萬3,321元本息，
04 並應自114年2月22日起於系爭建物得使用期限內，按月給付
05 原告林瀚東13萬4,601元、林蕙芳6萬7,301元、林蘊芳6萬7,
06 301元，為無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，
07 其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
09 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
10 明。

11 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
12 判決如主文。

13 中 華 民 國 115 年 8 月 27 日
14 民事第一庭 法 官 李家慧

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 8 月 27 日
19 書記官 鍾雯芳