

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1085號

上訴人 品碩資產管理有限公司

法定代理人 盧金松

訴訟代理人 詹聰哲律師

被上訴人 林珉珊

訴訟代理人 謝家健律師

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108年6月21日臺灣臺北地方法院107年度訴字第1516號第一審判決提起上訴，本院於109年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人為訴外人李金鴉之債權人，李金鴉自民國68年起，即登記為臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭495地號土地）之共有人，權利範圍為萬分之326，該土地上共有61筆建物，惟其中被上訴人所有之同小段0000建號、0000建號建物（門牌號碼分別為臺北市○○區○○路0段00巷0號0樓、同路段00巷0號0樓，下合稱系爭建物），就系爭495地號土地並無相應之應有部分，亦無其他合法占有權源，自屬無權占有。又李金鴉死亡後，臺灣士林地方法院已以96年度財管字第22號裁定選任李萬璋為遺產管理人，然李萬璋怠於向被上訴人行使權利，爰依民法第242條規定，代位李萬璋（即李金鴉之遺產管理人）依民法第17

01 9條前段規定，請求被上訴人給付系爭建物自69年1月1日起  
02 至105年12月31日止，無權占用系爭土地所受相當於租金之  
03 不當得利新臺幣（下同）1,704,918元，及自如原判決附表  
04 所示各該年期起算日起至清償日止，按年息5%計算之利息予  
05 李萬璋，並由上訴人代為受領。

06 二、被上訴人則以：被上訴人之母林張淑霞於64年間，偕訴外人  
07 李滿林、謝郭隨等與訴外人金原建設有限公司（下稱金原公  
08 司）簽訂合建契約，約定由林張淑霞等地主提供原臺北市〇  
09 〇區〇〇段〇小段00、0000、0000、0000、0000、0000、00  
10 00、00、0000、0000地號土地（現編為臺北市〇〇區〇〇段  
11 〇〇段000〇000〇000〇000地號，下合稱系爭基地），金原  
12 公司負責出資興建大樓（下稱系爭大樓），系爭基地之所有  
13 權人並已出具土地使用權同意書，同意起造人在該等土地上  
14 （含系爭495地號土地）興建系爭大樓，被上訴人亦為當時  
15 起造人之一，李金鴉則為該建案之建築師。又系爭大樓於67  
16 年3月21日取得臺北市政府工務局67使字0539號使用執照  
17 後，金原公司已於68年7月6日依約將應分配予林張淑霞之系  
18 爭建物，依林張淑霞指示辦理所有權第一次登記於被上訴人  
19 名下，系爭土地相對應之應有部分萬分之289，則於67年12  
20 月6日仍登記為林張淑霞所有，是基於土地使用權同意書、  
21 合建契約、土地共有人間默示分管協議、誠信原則及類推適  
22 用民法第425條之1第1項法理、房屋既得使用權保護原則  
23 等，被上訴人所有之系爭建物應非無權占有系爭495地號土  
24 地，自無不當得利可言；另上訴人以公告地價作為不當得利  
25 之計算基準，顯有違誤，且其就超過5年之請求部分，應已  
26 罹於時效等語，資為抗辯。

27 三、原審就上訴人之請求，為上訴人全部敗訴之判決。上訴人提  
28 起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付訴外人李  
29 萬璋1,704,918元，及自如原判決附表所示各該年期起算日  
30 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並由上訴人代為受  
31 領。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第261至262、310頁）：

02 (一)上訴人為李金鴉之債權人，李金鴉於69年1月1日起至105年1  
03 2月31日止為系爭495地號土地之共有人，權利範圍為萬分之  
04 326。

05 (二)李金鴉業於93年6月27日死亡，並經臺灣士林地方法院以96  
06 年度財管字第22號裁定選任李萬璋為遺產管理人。

07 (三)被上訴人為系爭大樓之起造人，且為系爭建物之所有權人，  
08 取得所有權之登記日期為68年7月6日，登記原因為第一次登  
09 記。

10 (四)系爭建物坐落於臺北市○○區○○段○○段000○000○000  
11 ○000地號土地，上開地號重劃前為臺北市○○區○○段○  
12 小段00、0000、0000、0000、0000、0000、0000、00、000  
13 0、0000地號。

14 (五)被上訴人之母林張淑霞及訴外人李滿林、謝郭隨等人，前於  
15 64年間與金原公司簽訂合建契約書，約定由林張淑霞等人提  
16 供土地，金原公司出資興建系爭大樓，系爭495地號土地原  
17 所有權人並出具土地使用權同意書，同意起造人在系爭土地  
18 上興建6層RC造建築物。

19 (六)林張淑霞現為上開000、000、000、000地號土地之共有人，  
20 應有部分各為萬分之289，惟就系爭大樓未登記為區分所有  
21 權人。

22 五、本院之判斷

23 兩造均同意簡化本件爭點之項目（見本院卷第262頁），茲  
24 分述如下：

25 (一)被上訴人就系爭495地號土地有無占有之合法權源？

26 1. 按共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人  
27 全體同意。共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共  
28 有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約，尚非法  
29 所不許（最高法院100年台上字第1776號判決意旨參照）。  
30 又共有土地之分管契約係指土地共有人間約定各自分別占有  
31 共有物之特定部分，而為管理之契約，此種契約係共有人全

體所訂立，此即民法第820條第1項所稱「除契約另有約定」  
之情形，其內容雖通常為分別占有共有物之特定部分而為管  
理，惟本諸契約自由原則，其所約定占有共有物之特定部  
分，不以按應有部分換算者為限，較應有部分換算為多或少  
均無不可，部分共有人未占有共有物，甚或將部分共有物交  
予第三人使用收益者，亦足當之；而在區分所有建物占用坐  
落基地之情形，應認各區分所有權人就區分所有建物之共有  
基地成立橫切立體之分管，即一樓者使用地面，而二樓以上  
者為使用各該樓層所占用基地所有權之一定立體空間，且間  
接以基地地面為支撐之分管使用。又公寓大廈等集合住宅之  
買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基  
地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人  
間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物  
之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有  
特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得  
而知之情形，而應受分管契約之拘束。又共有人於分管範  
圍，對於共有物有使用收益之權，固非無權占有，即共有人  
將自己分管範圍，同意他人使用收益者，該他人亦非無權占  
有（最高法院108年度台上字第2265號判決意旨參照）。

## 2. 經查：

- (1)被上訴人之母林張淑霞及訴外人李滿林、謝郭隨等人，前於  
64年間與金原公司簽訂合建契約書，約定由林張淑霞等人提  
供重劃前臺北市○○區○○段○○段0000○0000地號土地，  
由金原公司出資興建系爭大樓，系爭大樓坐落之土地共包含  
同上區段00、0000、0000、0000、0000、0000、0000、00、  
0000、0000等地號土地（現編為臺北市○○區○○段○○段  
000○000○000○000地號），且系爭基地當時之所有權人均  
出具土地使用權同意書，同意含被上訴人在內之起造人在該  
等土地上興建系爭大樓；又系爭大樓興建完成並於67年3月2  
1日取得使用執照後，已就各區分所有建物之起造人辦理所  
有權第一次登記，其坐落基地之原所有權人，亦陸續將土地  
之應有部分移轉登記予各區分所有權建物之起造人，其中系

01 爭建物係屬林張淑霞依前述合建契約所得分配之建物，因其  
02 早已指定由被上訴人取得該建物所有權，故被上訴人自始即  
03 列名為起造人，並於68年7月6日經第一次登記而取得系爭建  
04 物所有權，林張淑霞則於67年12月6日依合建契約移轉部分  
05 應有部分後仍持有系爭495地號土地之應有部分萬分之289等  
06 情，有建造執照申請書、土地使用權同意書、臺北市政府工  
07 務局65建（中山中二）字第005號建造執照、67使字第0539  
08 號使用執照、使用執照申請書、建築改良物登記簿、臺北市  
09 土地登記簿、土地登記第一類謄本等影本在卷可稽（見原審  
10 卷第304-308、342-368頁、本院卷第319-321頁、原審卷第3  
11 28-330、310-326、71-111、19-20頁），復有臺灣臺北地方  
12 法院71年度訴字第2731號民事事件卷宗影印資料足資參照  
13 （見本院卷第153-224頁），自堪予認定，合先敘明。

14 (2)前述系爭建案之承購戶及受分配建物之原基地所有權人共同  
15 擔任起造人，於系爭基地上興建系爭大樓，或依系爭大樓區  
16 分所有面積之比例或未按該面積比例，受移轉登記為系爭基  
17 地之共有人，或未登記為系爭大樓區分所有建物之所有人仍  
18 持有該基地原所有權之應有部分（如訴外人林張淑霞），或  
19 不明原因取得或持有該基地所有權之應有部分（如李金鴉之  
20 前手）而共有系爭基地，依首揭說明，應可認系爭基地（含  
21 系爭495地號土地）之全體共有人均同意依系爭大樓建造之  
22 格局就系爭基地為橫切立體之分管，即由系爭大樓一樓之區  
23 分所有權人使用地面，而二樓以上之區分所有權人使用各該  
24 樓層所占用基地之一定立體空間，間接以基地地面為支撐之  
25 分管使用，默示成立分管契約；且因系爭大樓各自占有使用  
26 基地特定立體空間之狀態，在外觀上至為顯然，除有特別情  
27 事外，其受讓該基地任一地號土地應有部分之人，對於該分  
28 管契約之存在，通常有可得而知之情形，即應受該分管契約  
29 之拘束。查，依卷附系爭大樓之建造執照及使用執照影本所  
30 示，李金鴉係系爭大樓之設計人及監造人（見原審卷第330  
31 頁、本院卷第319頁），且其係於68年6月7日不明原因（見  
32 本院卷第309頁）受讓取得系爭495地號土地之應有部分，此  
33 有土地登記第一類謄本在卷可佐（見原審卷第19頁），其時

01 已於系爭大樓於67年3月21日取得使用執照之後，距系爭大  
02 樓於68年7月6日辦理第一次所有權登記亦未及一月之久，足  
03 認李金鴉對系爭基地之共有人有前揭默示分管契約存在之情  
04 形實難諉為不知，自應受該分管契約之拘束。

05 (3)次查，本件被上訴人為系爭大樓區分所有權人之一，其就系  
06 爭495地號土地雖無應有部分，然其係因其母林張淑霞提供  
07 土地與金原公司合建，而自始列名為起造人，並進而取得林  
08 張淑霞基於該合建契約原應受分配之系爭建物，且林張淑霞  
09 仍持有系爭495地號土地相對應之應有部分等情，前已詳  
10 述，解釋上，系爭基地共有人之一之林張淑霞依前述默示分  
11 管契約，原得以其受分配之系爭大樓區分所有建物占有使用  
12 系爭基地（含系爭495地號土地）之特定立體空間，已同意  
13 交予被上訴人所有之系爭建物使用，是被上訴人抗辯其基於  
14 系爭基地（含系爭495地號土地）共有人間默示分管契約及  
15 共有人林張淑霞之同意，有權使用系爭495地號土地，即非  
16 無據。

17 (4)據上，李金鴉雖僅係系爭495地號土地之共有人之一，但仍  
18 應受系爭基地全體共有人前述分管契約之拘束；而被上訴人  
19 所有之系爭建物基於該分管契約及共有人林張淑霞之同意，  
20 有權使用系爭495地號土地，則上訴人再以李金鴉未出具土  
21 地使用權同意書，亦非合建契約之當事人，及被上訴人非系  
22 爭495地號土地之共有人為由，主張被上訴人所有之系爭建  
23 物無權占用系爭495地號土地，尚難認可採。

24 (二)承前所述，被上訴人既屬有權占有系爭495地號土地，自非  
25 無法律上原因而受有利益，是上訴人依民法第179條不當得  
26 利之法律關係，主張被上訴人應給付相當於租金之不當得利  
27 予李金鴉之遺產管理人李萬璋，並由其代為受領，即屬無  
28 據，不應准許。

29 六、從而，上訴人依民法第242條、第179條之規定，請求被上訴  
30 人給付李金鴉之遺產管理人李萬璋1,704,918元，及自如原  
31 判決附表所示各該年期起算日起至清償日止，按年息5%計算  
32 之利息，並由上訴人代為受領，為無理由，不應准許。原審

01 所為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決不  
02 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

03 七、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  
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
05 逐一論列，附此敘明。

06 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
07 項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 109 年 3 月 5 日  
09 民事第二十庭

10 審判長法 官 陳雅玲

11 法 官 吳燁山

12 法 官 馬傲霜

13 正本係照原本作成。

14 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  
15 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
16 （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  
17 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  
18 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  
19 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  
20 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 109 年 3 月 5 日

22 書記官 崔青菁

23 附註：

24 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

25 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  
26 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

27 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  
28 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  
29 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。