

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第660號

上訴人即附 林紹毅

帶被上訴人

訴訟代理人 陳淑貞律師

被上訴人即 陳永雄

附帶上訴人

訴訟代理人 郭憲文律師

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4月30日臺灣臺北地方法院第一審判決（107年度訴字第972號）提起上訴，被上訴人並為一部附帶上訴，本院於109年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人自民國一百零七年一月一日起按月給付超過新臺幣壹萬參仟捌佰柒拾壹元部分，及該部分假執行之宣告；(二)駁回後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請；暨(三)訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

第一項(一)廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一項(二)廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人新臺幣貳仟參佰柒拾伍元，及自民國一百零七年一月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人其餘上訴、被上訴人其餘附帶上訴均駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔五十分之四十七，餘由被上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由上訴人負擔一百分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（重測前為臺北市○○區○○○段0000地號，下稱系爭土地）之所有權人（自民國104年6月3日至105年6月29日止之權利範圍為全部、自105年

01 6月30日起至107年3月26日之權利範圍為97,800/100,000、
02 自107年3月27日起至107年5月22日止之權利範圍為95,600/1
03 00,000、自107年5月23日起之權利範圍為93,400/100,00
04 0)。上訴人即附帶被上訴人(下稱上訴人)未經系爭土地
05 之全體所有權人同意,即自104年6月3日起以其所有門牌號
06 碼臺北市○○區○○街000巷00弄000號1樓房屋(含圍牆,
07 下稱系爭房屋)無權占有系爭土地如原判決附圖(下稱附
08 圖)編號A(即已登記建物部分,面積65平方公尺)、B部分
09 (即未登記建物部分,面積55平方公尺),無法律上原因而
10 受有相當於租金之利益,致伊受有損害,上訴人自應給付伊
11 自104年6月3日起至返還前開占用土地予伊及全體共有人之
12 日止,按系爭土地申報地價年息8%計算之相當於租金之不當
13 得利等情。依民法第179條規定,請求上訴人給付伊新臺幣
14 (下同)606,969元(即自104年6月3日起至106年12月31日
15 止相當於租金之不當得利部分),加計自起訴狀繕本送達翌
16 日起算之法定遲延利息,及自107年1月1日起至返還如附圖
17 編號A、B部分予伊及全體共有人之日止,按月給付伊18,495
18 元(原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決,即判令上
19 訴人給付被上訴人452,851元,及自107年1月17日起至清償
20 日止,按週年利率5%計算之利息;暨自107年1月1日起至上
21 訴人將如附圖編號A、B部分返還被上訴人及全體共有人之日
22 止,按月給付被上訴人15,429元,並駁回被上訴人其餘之
23 訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服,提起上訴,被上訴人就
24 其敗訴部分,主張上訴人應再給付154,118元本息,及自107
25 年1月1日起至返還前開占用土地時止,按月再給付3,066
26 元,而於前開範圍內亦聲明不服,提起附帶上訴;至被上訴
27 人請求超逾上開部分,業經原審判決駁回而未聲明不服,非
28 本院審理範圍)。並答辯聲明:上訴駁回。附帶上訴聲明:
29 上訴人應再給付被上訴人154,118元,及自107年1月17日起
30 至清償日止,按週年利率5%計算之利息;暨自107年1月1日
31 起至上訴人將如附圖編號A、B部分返還被上訴人及全體共有

人之日止，按月再給付被上訴人3,066元。

二、上訴人則以：訴外人鍾佩君前於102年3月14日以贈與為原因，將其系爭土地應有部分分別移轉登記予包含被上訴人在內之訴外人陳邵齊等34人，每人應有部分1/60,000，然依民法第759條之1第1項規定，僅生推定之效力，渠等目的既係為增加共有人數，以利日後依土地法第34條之1規定處分系爭土地，實無贈與真意，該贈與行為自屬通謀虛偽意思表示而無效；嗣被上訴人於103年9月30日以共有人身分買受系爭土地（權利範圍全部）時，扣除陳邵齊等34人（被上訴人因兼具共有人及買受人身分，亦不得算入），同意出賣系爭土地之共有人即未達過半，不符土地法第34條之1第1項規定，則系爭土地於104年6月3日以買賣為原因移轉登記予被上訴人之行為，亦屬無效。系爭土地出售時，被上訴人等出賣人未依民法物權編施行法第8條之5第3項、土地法第34條之1、同法第104條規定通知伊行使優先承購權，伊仍得以前述事由對抗被上訴人而主張所有權登記無效，是被上訴人自非系爭土地之所有權人。伊僅占有系爭土地如附圖編號A部分，至編號B部分土地雖在伊之圍牆內，然伊僅堆放雜物而未真正利用；系爭房屋於69年間申請建築執照時所出具之土地使用同意書，並非偽造及內容虛假之文書，且如系爭土地所有人未同意提供系爭土地作為系爭房屋之建築基地，殊無可能於該屋興建完工後長達30餘年間均未表異議，故系爭房屋有使用系爭土地之合法權源，伊亦非無權占有。況被上訴人先違法登記為系爭土地所有權人，再向伊請求給付相當於租金之不當得利，其行使權利亦有違誠信原則。如仍認伊應給付被上訴人相當於租金之不當得利，被上訴人於104年6月3日取得系爭土地所有權全部後，已先後於105年6月30日、107年3月27日、107年5月23日依序各移轉應有部分2,200/100,000予訴外人黃嘉敏、冠洋營造股份有限公司、林楊麗芬，則其應有部分僅為93,400/100,000，原審以97,800/100,000計算其數額，自有違誤；系爭土地位在住宅區，周邊雖有商

01 家，然工商業並非繁榮，其數額應依系爭土地申報地價年息
02 1%計算，方為妥適等語，以資抗辯。上訴聲明：(一)原判決不
03 利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
04 訴及假執行之聲請均駁回。就附帶上訴之答辯聲明：附帶上
05 訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可
09 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，此亦為最高法
10 院61年度台上字第1695號判決要旨所明揭。本件被上訴人主
11 張：上訴人以其所有之系爭房屋無權占有伊所有系爭土地如
12 原判決附圖編號A、B部分，係無法律上原因受有利益，並致
13 伊受有損害，應給付伊相當於租金之不當得利等語，惟為上
14 訴人所否認，並以前開情詞置辯。經查：

15 1.按依土地法所為之登記有絕對真實之公信力，縱使債務人之
16 處分有無效之原因，在債權人未提起塗銷登記之訴，並得有
17 勝訴之確定判決以前，其登記仍不失其效力。又基於物權之
18 對世效力，所有權人得對其前手以外之人行使其所有物返還
19 請求權（最高法院101年度台上字第1935號裁定可參）。被
20 上訴人主張其為系爭土地之所有權人，自104年6月3日至105
21 年6月29日止之權利範圍為全部、自105年6月30日起至107年
22 3月26日之權利範圍為97,800/100,000、自107年3月27日起
23 至107年5月22日止之權利範圍為95,600/100,000、自107年5
24 月23日起之權利範圍為93,400/100,000，有系爭土地登記謄
25 本、臺北市松山地政事務所（下稱松山地政）異動索引表可
26 稽（見原審卷第6、34、114至182頁、本院卷第157頁）。被
27 上訴人既經登記為系爭土地之所有權人，依民法第759條之1
28 規定，應推定適法有該土地之所有權。又為貫徹登記之效
29 力，該推定力應依法定程序塗銷登記，始得推翻，此為該條
30 立法理由第2點所明揭。被上訴人就系爭土地之所有權登記
31 既未經塗銷，上訴人復非其前手，自不得執詞否定被上訴人

01 為系爭土地之所有權人。上訴人主張：陳邵齊等34人於102
02 年3月4日係因通謀虛偽意思表示而受贈登記為系爭土地所有
03 權人（權利範圍1/600），不得算入103年9月30日出售系爭
04 土地（權利範圍全部）之共有人數，系爭土地之部分共有人
05 出售該土地予被上訴人，即與土地法第34條之1第1項規定不
06 符，已難採取。又上訴人非系爭土地之共有人、地上權人、
07 典權人或承租人，有系爭土地異動索引可稽（見原審卷第11
08 3至182頁），即非土地法第34條之1、同法第104條規定得主
09 張優先承購之主體，且民法物權編施行法第8條之5第3項之
10 規定依其立法理由所載，僅具債權之效力，被上訴人與系爭
11 土地部分共有人就該土地之買賣既經辦畢所有權移轉登記，
12 該所有權移轉，並非無效。從而上訴人主張：被上訴人未依
13 土地法第34條之1、同法第104條規定及民法物權編施行法第
14 8條之5第3項規定通知伊行使優先承購權，伊得以前述事由
15 對抗被上訴人而主張所有權登記無效云云，亦無足採。是以
16 被上訴人為系爭土地所有權人之事實，自堪認定。

17 2.上訴人以系爭房屋占有系爭土地如附圖編號A、B部分之事
18 實，業經原審囑託松山地政到場測量明確，有原審勘驗測量
19 筆錄、附圖存卷可參（見原審卷第39至40、50至51頁）。上
20 訴人雖否認占有如附圖編號B部分土地，然其既自陳：該部
21 分土地在伊之圍牆內，供伊堆放雜物等語（見本院卷第162
22 至163頁），顯見其係以圍牆將該部分土地作為排他性使
23 用，自有事實上管領力，其辯稱未占有該部分土地云云，即
24 非可取。又系爭房屋建築執照及使用執照卷內雖附有土地使
25 用同意書（見原審卷第95頁），但其上記載之地主周富阿、
26 周六、周土、周健、周惡、周秋均係於該同意書出具前（建
27 造執照係69年間核發，見原審卷第80頁）即已死亡，有其等
28 戶籍謄本附卷可參（見原審卷第82至86頁），前開同意書顯
29 非由該等地主所出具，自不能作為系爭房屋占有系爭土地如
30 附圖編號A、B部分之合法權源。再按意思表示有明示及默示
31 之分，前者係以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，

01 後者乃以其他方法間接的使人推知其意思。至若單純之沈默
02 則與默示之意思表示不同，除有特別情事，依社會觀念可認
03 為一定意思表示者外，不得即認係默示之意思表示。被上訴
04 人之前手縱多年未就系爭房屋占有前開土地之情異議，然此
05 或因權利意識欠缺，或礙於處置能力不足，甚或出於對法律
06 誤解等因素，實均有可能，上訴人既未能提出利己佐證，尚
07 不能遽以被上訴人前手之單純沉默，推論其已默示同意系爭
08 房屋得合法占有該部分土地，是上訴人自係無權占有系爭土
09 地如附圖編號A、B部分甚明。按社會通常之觀念，上訴人無
10 權占有前開土地，可獲致相當於租金之利益，並使被上訴人
11 受有損害，且上訴人受有前開利益並無法律上原因。系爭房
12 屋既無占有前開土地之合法權源，被上訴人向其前手取得系
13 爭土地所有權後，請求上訴人負給付相當於租金之不當得利
14 之責，難謂非屬正當權利之行使，上訴人辯稱被上訴人本件
15 請求違反誠信原則云云，無足憑採。是被上訴人依民法第17
16 9條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，自屬有
17 據。

18 3.按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條
19 第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所稱土
20 地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即土
21 地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價，土
22 地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其
23 申報地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，
24 免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前
25 段分別定有明文。上開規定以年息10%為限，乃指租金之最
26 高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算
27 之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地
28 之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院46年度台
29 上字第855號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。本
30 院審酌系爭土地坐落臺北市○○區，附近有便利商店、公
31 園、餐廳、學校、科技公司，生活功能固屬尚佳，惟屬信義

01 區邊陲，與臺北市頂級精華地段之東區商圈及信義商圈土地
02 利用程度則仍有相當差距等情，有原審勘驗現場所命被上訴
03 人拍攝陳報之照片、GOOGLE地圖附卷足憑（見原審卷第45至
04 49、184頁），以及上訴人現以系爭房屋占有該土地作為住
05 家及住家附隨生活機能使用，認本件上訴人因無權占有系爭
06 土地如附圖編號A、B部分所受相當於租金利益之不當得利，
07 應以系爭土地申報地價年息之6%為適當。又系爭土地104年
08 度、105至106年度公告地價依序為每平方公尺44,800元、5
09 8,000元（見原審卷第11頁），107年申報地價為每平方公尺
10 43,680元（見本院卷第157頁），經依被上訴人就系爭土地
11 之應有部分比例（105年1月1日至105年6月29日、107年1月1
12 日至107年5月22日部分，被上訴人僅依序依97,800/100,00
13 0、93,400/100,000之應有部分比例為請求）、如附圖所示
14 之占用面積計算（就附圖A部分之占用面積，因系爭房屋為5
15 層樓住家，兩造不爭執以13平方公尺計算，見原審卷第200
16 頁背面、本院卷第162頁），被上訴人就上訴人自104年6月3
17 日起至106年12月31日止相當於租金之不當得利部分，得請
18 求之數額為455,226元；另得自107年1月1日起至上訴人交還
19 前開土地之日止，按月請求上訴人給付13,871元（詳細計算
20 式均如附表所示）。

21 (二)綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付4
22 55,226元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年1月17日至清償
23 日止，按週年利率5%計算之利息，暨自107年1月1日起至上
24 訴人交還系爭土地如附圖編號A、B部分之日止，按月給付1
25 3,871元，為有理由，應予准許；逾此範圍之主張，則屬無
26 據，應予駁回。原審判命上訴人自107年1月1日按月給付逾1
27 3,871元部分，及該部分假執行之宣告，暨原審駁回被上訴
28 人超過452,851元本息之請求及該部分假執行之聲請，均有
29 未合，上訴意旨、附帶上訴意旨分別指摘原判決上開部分不
30 當，求予廢棄改判，為有理由，爰分別由本院依序廢棄改判
31 如主文第2項、第3項所示。原審就前開其餘應准許部分，判

01 命上訴人如數給付，及所為准、免假執行之宣告部分，所持
02 理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍應予以維持，上訴
03 意旨就此部分仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無
04 理由，應駁回其上訴。至被上訴人請求不應准許部分，原審
05 為其敗訴之判決，並駁回該部分假執行之聲請，於法並無不
06 合，被上訴人就此部分附帶上訴意旨求予廢棄改判，為無理
07 由，應予駁回。

08 四、至上訴人雖聲請本院訊問林茂雄、林淑玲、林永浩（以上均
09 為上訴人主張受系爭土地應有部分「假贈與」之人）、周雅
10 英、鍾佩君（以上依序為上訴人主張就系爭土地辦理「假贈
11 與」之代書及其助理），並請求調閱臺灣臺北地方檢察署10
12 7年度他字第7406號、108年度他字第3142號卷宗，欲證明被
13 上訴人非系爭土地所有權人。惟上訴人前開聲請調查證據之
14 事項，均不影響本院就被上訴人為系爭土地所有權人之判
15 斷，已如前述，核無就此再為調查之必要；本件事證已臻明
16 確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌
17 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此
18 敘明。

19 五、據上論結，本件上訴人之上訴及被上訴人之附帶上訴均一部
20 為有理由、一部為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條
21 第1項、第2項、第79條，判決如主文。

22 中 華 民 國 109 年 3 月 4 日
23 民事第二十三庭

24 審判長法 官 蕭胤璫
25 法 官 鄭威莉
26 法 官 許勻睿

27 正本係照原本作成。

28 兩造均不得上訴。

29 中 華 民 國 109 年 3 月 5 日

30 書記官 秦湘羽

01 附表

02 (一)自104年6月3日起至106年12月31日止所應給付相當於租金之不
03 當得利：

04 455,226元 { 即 $【44,800\text{元} \times 80\% \times (13\text{m}^2 + 55\text{m}^2) \times 6\% \times 212\text{天} \div 365$
05 $\text{天}】 + 【(58,000\text{元} \times 80\% \times (13\text{m}^2 + 55\text{m}^2) \times 6\% \times 2\text{年} \times 97,800/100,$
06 $000)】 \div 455,226\text{元}$ ，小數點以下四捨五入 }

07 (二)自107年1月1日起至上訴人交還土地之日止所應給付相當於租
08 金之不當得利：

09 13,871元 $【即 43,680\text{元} \times (13\text{m}^2 + 55\text{m}^2) \times 6\% \div 12\text{月} \times 93,400/100,0$
10 $00 \div 13,871\text{元}$ ，小數點以下四捨五入】