

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第941號

上訴人 洪德芳
訴訟代理人 洪嘉勝
吳宜財律師

上一人
複代理人 謝玉山律師
被上訴人 曾萬慶

張麗珠
許秀琴
翁秋燕
李惠瑄

薛清芳

黃素真
賴蕙芳

林鄉里
林淑貞

黃瓊纓
許燈森
銘晉塑膠有限公司

上一人
法定代理人 吳祖因
被上訴人 尼采實業股份有限公司

01 0000000000000000

02 法定代理人 張政環

03 0000000000000000

04 被上訴人 華南商業銀行股份有限公司

05 0000000000000000

06 法定代理人 張雲鵬

07 被上訴人 黃明發

08 王雲玉

09 0000000000000000

10 林錫金

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 張志鵬

14 曹國輝

15 0000000000000000

16 黃伯超

17 陳煌良

18 0000000000000000

19 林美榕

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 趙永繕

23 共 同

24 訴訟代理人 白宗益

25 0000000000000000

26 被上訴人 李文馨

27 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
28 年6月28日臺灣新北地方法院107年度訴字第2157號第一審判決提
29 起上訴，並減縮起訴聲明，及為訴之追加，本院於109年4月21日
30 言詞辯論終結，判決如下：

31 主 文

01 上訴及追加之訴並追加之訴部分之假執行聲請均駁回。

02 第二審訴訟費用（含訴之追加部分）由上訴人負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、被上訴人華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）之法
06 定代理人原為吳當傑，嗣變更為張雲鵬，並於民國（下同）
07 109年3月4日具狀聲明承受訴訟等情，有承受訴訟聲請狀、
08 華南銀行之公司變更登記表附卷可稽〔見本院卷(二)第293頁
09 至第299頁〕，經核並無不合，應予准許。

10 二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
11 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
12 此限；民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3
13 款分別定有明文。查，本件上訴人於原審起訴請求：(一)被上
14 訴人應與原審被告白宗益（下稱其姓名）連帶給付上訴人新
15 臺幣（下同）520,870元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
16 償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被上訴人應與白宗
17 益自108年1月1日起至名下新北市○○區○○路0段000○○00
18 號移轉登記予他人所有時止，按年連帶給付上訴人94,675元
19 （見原審調解卷第6頁至第8頁、訴字卷第257頁至第258
20 頁），嗣於本院變更前開(一)、(二)項之聲明為：(一)被上訴人應
21 各給付上訴人如附表一D欄所示金額（合計472,303元），及
22 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
23 之利息；(二)被上訴人應自109年1月1日起至123年12月31日
24 止，按年給付上訴人如附表二D欄所示於94,675元範圍內之
25 金額；及追加請求被上訴人應自109年1月1日起至123年12月
26 31日止，按年給付上訴人如附表二D欄所示逾94,675元之金
27 額〔見本院卷(二)第130頁、第276頁、第444頁〕。茲核上訴
28 人前開第(一)、(二)項聲明，屬減縮起訴之聲明；另追加請求之
29 基礎事實與原起訴請求之基礎事實，均係本於其所主張被上
30 訴人共有之萬豐企業大廈大樓（下稱萬豐大廈大樓）共同使
31 用部分如後附新北市中和地政事務所土地複丈成果圖（下稱

01 附圖)所示之圍牆、水溝(下稱系爭圍牆、水溝)，是否無
02 權占有上訴人所有坐落新北市○○區○○段000○○000地號土
03 地〔重測前為臺北縣○○市(現改制為新北市○○區0○○
04 段○○○○段000000○○000000地號，下稱系爭2筆土地〕，
05 上訴人得否請求被上訴人給付相當於租金之不當得利所衍生
06 之爭執，二者基礎事實為同一；均與前揭規定並無不符，應
07 予准許。

08 三、李文馨未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
09 列各款情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、上訴人主張：伊於102年9月間經法務部行政執行署新北分署
12 (下稱新北分署)之拍賣程序，取得系爭2筆土地之所有
13 權，權利範圍均為全部，惟系爭2筆土地遭被上訴人共有之
14 萬豐大廈大樓共同使用部分之系爭圍牆、水溝，自80年7月5
15 日起無權占用至今，被上訴人為萬豐大廈大樓之區分所有權
16 人，使用收益系爭2筆土地致伊受有損害，爰依民法第179
17 條、第181條、第185條第1項規定為請求，並聲明：(一)被上
18 訴人應與白宗益連帶給付上訴人520,870元，及自起訴狀繕
19 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
20 (二)被上訴人應與白宗益自108年1月1日起至名下新北市○○
21 區○○路0段000○○000號房屋移轉登記為他人所有時止，按
22 年連帶給付上訴人94,675元；(三)願供擔保，請准宣告假執行
23 (原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，
24 並於本院為如前揭壹之二所述之聲明減縮及訴之追加)。其
25 上訴及追加聲明為：(一)原判決關於駁回上訴人下列第(二)、(三)
26 項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應各給付上訴人如附表一D欄
27 所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
28 利率5%計算之利息。(三)被上訴人應自109年1月1日起至123
29 年12月31日止，按年給付上訴人如附表二D欄所示於94,675
30 元範圍內之金額。(四)被上訴人另應自109年1月1日起至123年
31 12月31日止，按年給付上訴人如附表二D欄所示逾94,675元

01 之金額。(五)前開(二)至(四)項部分，願供擔保請准宣告假執行
02 (上訴人對白宗益上訴及訴之追加部分為不合法，本院另以
03 裁定駁回)。

04 二、銘晉公司等24人則以：上訴人所有系爭2筆土地於重測前為
05 新北市○○市○○段○○○○段000000○○000000地號土地，
06 分別係自同小段173-8、174-3地號土地分割出，而同小段17
07 3-8、174-3地號土地前經土地所有權人源昌工業股份有限公司
08 (下稱源昌公司)出具土地使用權同意書(下稱系爭同意
09 書)，同意供銘晉公司等工廠作為建築之範圍，自包括系爭
10 2筆土地。系爭同意書記載：「……為申請建造執照特立此
11 同意書為憑」等語，可見系爭2筆土地之原所有權人源昌公
12 司確有提供系爭2筆土地作為興建萬豐天廈大樓之建築基
13 地，並隱含同意萬豐天廈大樓所有權人得繼續使用該土地之
14 目的，系爭權同意書之效力不因萬豐天廈大樓興建完成而消
15 滅。嗣建築管理機關按建築法相關規定審核發照，系爭2筆
16 土地既為萬豐天廈大樓建築基地範圍，伊使用系爭2筆土地
17 即未違反建築法規定。況萬豐天廈大樓在興建之初，即已興
18 建系爭圍牆、水溝於系爭2筆土地上，並為源昌公司所知
19 悉，上訴人於102年透過新北分署之拍賣程序取得系爭2筆土
20 地，自不得主張伊為無權占有。是伊占有使用系爭2筆土地
21 既有合法權源，上訴人請求伊返還相當於租金之不當得利，
22 為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴及追加之訴
23 均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、李文馨未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為任何聲
25 明或陳述。

26 四、本件上訴人主張伊於102年9月16日因拍賣取得系爭2筆土地
27 之所有權，被上訴人為萬豐天廈大樓之區分所有權人，及萬
28 豐天廈大樓之系爭圍牆占用系爭2筆土地如附圖使用暫編地
29 號576(1)(面積：4.48平方公尺)、579(1)(面積：6平方公
30 尺)所示土地，系爭水溝占用系爭2筆土地如附圖使用暫編
31 地號576(2)+576(3)(面積：14.41平方公尺，含水溝兩側牆

壁)、579(2)+579(3)(面積:20.34平方公尺,含水溝兩側牆壁)所示土地等情,有系爭2筆土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、新北分署不動產權利移轉證書附卷可稽(見原審訴字卷第138頁、原審調解卷第11頁至第75頁),並有原審勘驗筆錄、新北市板橋地政事務所製作之土地複丈成果圖在卷可憑(見原審卷第183頁至第191頁、第199頁)。是上訴人前開主張之事實,堪信為真實。

五、上訴人另主張被上訴人所有萬豐天廈大樓之系爭圍牆、水溝無權占有系爭2筆土地,被上訴人受有相當於租金之不當得利及不法侵害伊系爭2筆土地之所有權,請求被上訴人應與白宗益連帶給付520,870元本息,並自108年1月1日起按年連帶給付94,675元,暨追加請求等語;被上訴人則以前揭情詞置辯。是本件應審究者厥為:(一)被上訴人所有萬豐天廈大樓之系爭圍牆、水溝占有系爭2筆土地,有無正當權源?(二)上訴人依民法第179條、第181條、第185條第1項規定,請求被上訴人給付如附表一D欄所示金額之本息,及自109年1月1日起至123年12月31日止,按年給付如附表二D欄所示於94,675元範圍內之金額,暨追加請求被上訴人應自109年1月1日起至123年12月31日止,按年給付如附表二D欄所示逾94,675元之金額,有無理由?

六、得心證之理由:

(一)被上訴人所有萬豐天廈大樓之系爭圍牆、水溝占有系爭2筆土地,有無正當權源?

1.按以無權占有為原因,請求返還土地者,占有人對土地所有權存在之事實無爭執,而僅以非無權占有為抗辯者,土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任,占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨同此見解)。次按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人,本得向他方當事人(所有人)主張有占有之合法權源;如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時,除該移轉占有性質上應經所有人同意

（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果（最高法院101年度台上字第224號民事判決要旨同此見解）。再按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號民事判決意旨同此見解）。又按民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。如其約定占有標的物等法律事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（最高法院101年度台上字第1834號民事判決意旨同此見解）。復參酌大法官會議釋字第349號解釋意旨：「最高法院48年台上字第1065號判例，認為『共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。」等語可知，基於維持法

律秩序之安定性與公共利益，及避免不動產之前手以債權相對性為由，藉由迂迴移轉所有權登記之脫法行為，以達到不動產後手不受前手拘束之不當結果，倘該第三人取得不動產之時或之前，已明知或可得而知他人對該不動產有繼續使用、占有該不動產之權源時，該第三人即應受債權契約效力之拘束。

2.另按法定空地依建築法第11條規定，係屬建築基地之一部分，其於建築基地建築使用者，應留設一定比例面積之空地，旨在維護建築物便於日照、通風、採光、防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全、衛生等公共利益。而土地所有人出具土地使用權同意書提供土地與他人作為建築物法定空地，無非係為維護建築物符合上開公共利益之規定及意旨，其權利之行使於此目的範圍內固受限制，惟仍保有所有權之權能。倘該建築物所有人於法定空地上增建或添設其他設施，違背留設法定空地之目的，土地所有人究非不得對之行使妨害除去請求權（最高法院106年度台上字第2035號、107年度台上字第1164號民事判決同此見解）。是以，倘建築物所有人於法定空地上所添設施，未違背留設法定空地之目的，出具土地使用權同意書提供土地與他人作為建築物法定空地之土地所有人即不得對建築物所有人行使妨害除去請求權，自亦不得對其主張無權占有及行使不當得利返還請求權。

3.經查：

(1)萬豐大廈大樓係10層鋼筋混凝土造建物，起造人為銘晉公司等人，建築基地包括系爭2筆土地在內，於80年8月23日建築完成，使用執照字號為80使字1209號等情，有改制前臺北縣（已改制為新北市）工務局使用執照存根、建物登記第一類謄本、新北市政府使用執照存根查詢資料、新北市政府工務局108年2月20日新北工建字第1080145356號函在卷可稽（見原審調解卷第22頁、第42頁至第75頁、訴字卷第71頁、第243頁至第244頁）。又系爭2筆土地當時之

所有權人源昌公司，曾於79年5月10日出具系爭同意書，同意起造人銘晉公司等人在系爭2筆地上興建萬豐天廈大樓，亦有臺北縣土地登記簿謄本、系爭同意書附卷可參（見原審訴字卷第73頁至第85頁）。是萬豐天廈大樓之起造人銘晉公司等人於該大樓興建之初，已取得系爭2筆土地當時所有權人源昌公司同意，在地上建造萬豐天廈大樓之事實，堪以認定。準此，銘晉公司等人於建造萬豐天廈大樓時，既得系爭2筆土地之所有權人源昌公司之同意，將系爭2筆土地作為建造萬豐天廈大樓之建築基地，則不論銘晉公司等人係將系爭2筆土地作為萬豐天廈大樓建物本身所坐落之基地，或作為建物以外之法定空地使用，銘晉公司等人均為有權占有系爭2筆土地。復依建物登記第一類謄本所載（見原審調解卷第42頁至第47頁），除銘晉公司係以第一次登記之登記原因，原始取得萬豐天廈大樓之區分所有權，而得對源昌公司主張有權占有系爭2筆土地外，其餘被上訴人均係本於買賣關係，輾轉自前手繼受取得萬豐天廈社區之區分所有權，基於上述占有連鎖之原理，除銘晉公司以外之其餘被上訴人亦得對源昌公司主張有占有系爭2筆土地之合法權源。

(2)系爭2筆土地係上訴人經由新北分署之拍賣程序，於102年9月16日得標買受系爭2筆土地，經新北分署於102年10月14日以新北執辰96年營稅執特專字第00000000號文發給不動產權利移轉證書而取得系爭2筆土地所有權之情，有前開不動產權利移轉證書及拍賣公告在卷可按〔見原審訴字卷第125頁至第127頁、本院卷(一)第33頁〕。觀諸拍賣公告之使用情形欄已載明：「一點交否：各標的或為道路用地，或有既存地上物，拍定後不點交。二據本分署96年4月12日現場調查結果，新北市○○區○○段000○○000地號為萬豐企業天廈大樓附屬圍牆所占用……。另據移送機關財政部臺灣省北區國稅局中和稽徵所100年2月24日查報略以：『……地上物（圍牆）為源昌工業股份有限公司自行建

造。』，惟相關拍賣標的之實際占有使用情形及權源，仍應由拍定人自行查明……」等語。復依原審108年1月17日勘驗筆錄所載（見原審訴字卷第181頁至第183頁），及現場照片、附圖所示〔見原審訴字卷第189頁至第191頁、調解卷第23頁至第24頁、本院卷(二)第115頁〕，系爭圍牆、水溝均坐落於系爭2筆土地上，系爭圍牆係坐落於萬豐天廈大樓基地之外緣，作為該大樓與圍牆外之新北市○○區○○路2段568巷區隔之用；另系爭水溝則係作為萬豐天廈大樓排水溝渠之一部分，並連接到主要幹道○○路2段之水溝，此亦據被上訴人陳明在卷〔見本院卷(一)第232頁〕；且系爭2筆土地部分供住戶停放機車使用。是自萬豐天廈大樓整體外觀觀之，即可知系爭2筆土地係萬豐天廈大樓之建築基地，並作為留設之法定空地，且為萬豐天廈大樓區分所有權人共同使用。而上訴人於本院已自承其投標應買系爭2筆土地前，有到現場查看土地之使用狀況〔見本院卷(一)第232頁〕，則系爭2筆土地前揭使用現況應為上訴人所知悉。是以，基於維持法律秩序之安定性與公共利益，上訴人取得系爭2筆土地前，既已悉系爭2筆土地為萬豐天廈大樓之建築基地，並作為留設之法定空地，及為萬豐天廈大樓區分所有權人所共同使用，揆諸上開說明，上訴人自源昌公司繼受取得系爭2筆土地，自應受系爭同意書效力之拘束，被上訴人亦得對上訴人主張有占有系爭2筆土地之合法權源。

(3)再者，系爭圍牆坐落於萬豐天廈大樓基地之外緣，作為該大樓與圍牆外之新北市○○區○○路2段568巷區隔之用，系爭水溝作為萬豐天廈大樓排水溝渠之一部分，並連接到主要幹道○○路2段之水溝，係作為增進萬豐天廈大樓區分所有權人之安全、衛生等公共利益，揆諸上揭說明，並不違背留設法定空地之目的。

(4)從而，被上訴人辯稱萬豐天廈大樓建造之初，系爭2筆土地之所有權人源昌公司已出具系爭同意書，同意提供系爭

01 2筆土地作為興建萬豐大廈大樓之建築基地，並隱含同意
02 萬豐大廈大樓所有權人得繼續使用該土地之目的，系爭權
03 同意書之效力應及於上訴人，伊並非無權占有使用系爭2
04 筆土地等語，尚非無稽，堪以採信；上訴人主張伊在客觀
05 上無從知悉源昌公司有同意提供系爭2筆地供建造萬豐天
06 廈大樓之用，且基於債之相對性，源昌公司所出具系爭同
07 意書之效力不及於伊，伊不受系爭同意書效力之拘束，被
08 上訴人仍屬無權占有系爭2筆土地云云，尚難憑採。

09 (二)上訴人依民法第179條、第181條、第185條第1項規定，請求
10 被上訴人給付如附表一D欄所示金額之本息，及自109年1月1
11 日起至123年12月31日止，按年給付如附表二D欄所示於94,6
12 75元範圍內之金額，暨追加請求被上訴人應自109年1月1日
13 起至123年12月31日止，按年給付如附表二D欄所示逾94,675
14 元之金額，有無理由？

15 承前所述，被上訴人既有占有系爭2筆土地之合法權源，則
16 上訴人依民法第179條、第181條、第185條第1項規定，請求
17 被上訴人給付如附表一D欄所示金額之本息，及自109年1月1
18 日起至123年12月31日止，按年給付如附表二D欄所示於94,6
19 75元範圍內之金額，暨追加請求被上訴人應自109年1月1日
20 起至123年12月31日止，按年給付如附表二D欄所示逾94,675
21 元之金額，即為無理由。

22 七、綜上所述，上訴人民法第179條、第181條、第185條第1項規
23 定，請求被上訴人給付如附表一D欄所示金額，及自起訴狀
24 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
25 暨自109年1月1日起至123年12月31日止，按年給付如附表二
26 D欄所示於94,675元範圍內之金額，非屬正當，不應准許。
27 從而，原審就前開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並
28 駁回此部分假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決
29 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另
30 上訴人追加請求被上訴人應自109年1月1日起至123年12月31
31 日止，按年給付如附表二D欄所示逾94,675元之金額部分，

亦為無理由，併予駁回。其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

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

九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 5 月 12 日
民事第十庭

審判長法 官 黃嘉烈

法 官 陳筱蓉

法 官 高明德

正本係照原本作成。

上訴人合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 5 月 12 日
書記官 郭彥琪

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。