

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第821號

上訴人 劉意洲
張玉英
吳振東
陳振中
陳振邦

共同

訴訟代理人 余學淵律師
被上訴人 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

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109年8月27日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第298號第一審判決提起上訴，本院於民國110年6月8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：訴外人簡義仁擔任起造人，申請於新北市○○區○○段0000○0000○0000地號土地（重測前依序為○○○段○○○小段5之12、5之13、5之14地號土地，下各以重測後地號稱之，合稱系爭土地）上，興建附表一建物（下稱系爭建物），於民國（下同）68年2月28日取得系爭土地共有人之土地使用權同意書暨土地所有權人簽章表（下稱系爭同意書），並經主管機關於69年3月24日核發系爭建物之使用執照，簡義仁乃有權占有系爭土地。訴外人劉占達、吳美女及上訴人張玉英（下以姓名稱之，以上3人下合稱劉占達等3人）為籌建長青醫院，共同於74年3月20日向簡義仁購買其所有之系爭建物及系爭土地所有權應有部分（下稱應有部分），劉占達等3人於74年3月27日各自取得系爭建物應有部

01 分各1/3，及於同年4月3日各自取得系爭土地應有部分各000
02 0000/506688。嗣上訴人劉意洲（下以姓名稱之）於84年11
03 月10日受贈其父劉占達就系爭建物之應有部分；上訴人吳振
04 東、陳振中、陳振邦（下以姓名稱之，並合稱吳振東等3
05 人）於102年8月31日繼承其等母親吳美女就系爭建物、土地
06 之應有部分，並於103年2月17日辦理分割繼承登記。被上訴
07 人則於78年7月3日、9月18日、12月30日陸續向系爭土地其
08 他共有人購得系爭土地應有部分，該等共有人或前手有於系
09 爭同意書用印，被上訴人應受系爭同意書之拘束，並繼受其
10 等與簡義仁間之權利義務關係。且被上訴人購買應有部分
11 時，明知系爭土地共有人自74年4月3日至78年7月3日止，均
12 容忍系爭建物使用系爭土地，長達4年有餘，伊等與其他共
13 有人間成立默示分管契約，被上訴人竟向伊等詐稱伊等無權
14 以系爭建物占用系爭土地，致伊等陷於錯誤，而於103年5月
15 28日與被上訴人簽訂協議書（下稱系爭協議書）及土地租賃
16 契約書（下稱系爭租約），並於附表二所示日期交付租金，
17 共計新臺幣（下同）6,540,367元予被上訴人。伊等以本件
18 起訴狀繕本於108年12月6日送達被上訴人，依民法第92條第
19 1項規定撤銷系爭協議書及租約之意思表示，系爭協議書及
20 租約業經撤銷，被上訴人受領上開租金屬無法律上原因，爰
21 依民法第179條前段規定，請求被上訴人返還6,540,367元及
22 如附表二所示之利息。又縱使系爭協議書及租約未經撤銷，
23 但伊等係受被上訴人詐欺而交付附表二編號1至4之租金，而
24 伊等之侵權行為損害賠償請求權（原主張民法第28條規定，
25 於本院更正為民法第184條第1項後段，本院卷二第91頁）已
26 時效完成，故選擇合併依民法第197條第2項適用關於不當得
27 利之規定，請求被上訴人返還附表二編號1至4所示租金及利
28 息等語。上訴聲明求為判決：(一)、原判決廢棄。(二)、被上訴
29 人應給付上訴人6,540,367元及如附表二所示之利息。(三)、
30 願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被上訴人則以：否認系爭土地共有人間有默示成立分管契

01 約。伊於102年10月21日以存證信函向上訴人主張權利前，
02 雖未對上訴人使用土地表示意見，但僅是單純沉默，非默示
03 同意上訴人使用系爭土地。至於系爭同意書未經當時全體共
04 有人用印，且簽章之共有人、應有部分與斯時之實際共有
05 人、應有部分有不符之處，非屬分管。兩造簽立系爭協議書
06 及租約時，伊不知悉有系爭同意書之存在，且伊不受系爭同
07 意書之拘束，亦未繼受前手或前前手與簡義仁間之權利義務
08 關係。又兩造磋商租約過程長達7月有餘，上訴人聘請律師
09 為其分析租賃契約法律效力及審核契約條文後，始簽立系爭
10 協議書及租約。是伊未對上訴人施以詐術，使被上訴人簽立
11 系爭協議書及租約，上訴人依民法第92條第1項規定撤銷系
12 爭租約及協議書，顯屬無據，且該撤銷權已逾除斥期間而消
13 滅。伊係依系爭協議書及租約，按伊之應有部分比例取得租
14 金，有法律上之原因，上訴人本件請求均屬無據等語，資為
15 抗辯。並答辯聲明求為判決：(一)、上訴駁回。(二)、如受不利
16 判決，願預供擔保免為假執行。

17 三、兩造不爭執之事實（本院卷一第472至474頁）：

- 18 (一)、淡水鎮○○○段○○○小段5-11、5-2地號土地（下稱5-
19 11、5-2地號土地）於68年2月28日所有權人及持分比例如本
20 院卷一第229至231頁所示。
- 21 (二)、簡義仁為起造人依土地法第34條之1第1項規定，申請興建系
22 爭建物，檢附5-2、5-11地號土地部分共有人於68年2月28日
23 出具之系爭同意書，於69年3月24日建築完成，並領有使用
24 執照，於72年5月30日完成建物所有權第一次登記（原審109
25 年度北簡字第1238號卷〈下稱北簡卷〉第43至52頁、第99至
26 100頁、原審卷第103至114頁；本院卷二第92頁）。
- 27 (三)、5-11地號土地於72年4月7日分割增加5-13及5-14地號土地，
28 於106年11月11日經地籍圖重測後依序編定為○○段1271、
29 1265、1267地號土地；5-2地號土地於72年4月7日分割增加5
30 -12地號土地，於106年11月11日經地籍圖重測後編定依序為
31 ○○段1262、1263地號土地（本院卷一第225頁）。

- 01 (四)、劉占達等3人於74年3月20日向簡義仁購買其所有系爭建物
02 (每人應有部分各1/3)及坐落1263、1265、1267地號土地
03 應有部分(每人應有部分各0000000/506688),上開建物應
04 有部分以買賣為原因於74年3月27日移轉登記予劉占達等3
05 人,上開土地應有部分以買賣為原因於74年4月3日移轉登記
06 予劉占達等3人,劉占達等3人在系爭建物經營長青醫院(北
07 簡卷第101至131頁、本院卷一第183至191頁、第203、205至
08 206頁、第207至218頁)。
- 09 (五)、劉占達於84年11月10日將其所有系爭建物應有部分贈與劉意
10 洲,並於84年12月15日完成所有權移轉登記;劉占達就系爭
11 建物坐落之基地應有部分未一併移轉登記予劉意洲(本院卷
12 一第183至191頁、第204、206頁)。
- 13 (六)、吳振東、陳振中、陳振邦於102年8月31日繼承母親吳美女所
14 有系爭建物應有部分(每人應有部分依序為1/12、1/12、1/
15 6)及坐落1263、1265、1267地號土地應有部分(每人每筆
16 土地應有部分依序為506688/00000000、506688/00000000、
17 0000000/00000000),並於103年2月17日辦理分割繼承登記
18 (本院卷一第213至218頁、第203至204頁)。
- 19 (七)、上訴人現均為系爭建物共有人,張玉英、吳振東3人及劉占
20 達現均為系爭土地共有人。
- 21 (八)、被上訴人原設立名稱為永光興業投資股份有限公司,於80年
22 2月5日更名為永光股份有限公司(原審卷第53、235頁)。
- 23 (九)、被上訴人自78年7月3日、9月19日、12月30日分次向系爭土
24 地其他共有人購買系爭土地應有部分,並依序於78年9月19
25 日、同年11月2日、79年3月8日登記取得所購買之系爭土地
26 應有部分,如本院卷一第645至647頁所示(本院卷一第235
27 至236頁、第278、279頁、第645至647頁、第652至653
28 頁)。
- 29 (十)、被上訴人於102年10月21日寄送台北南陽001692號存證信函
30 予長青醫院及其代表人洪奇昌,表示系爭建物坐落於系爭土
31 地構成不當得利,該存證信函於翌日送達長青醫院(本院卷

01 一第557至559頁)。

02 (二)、兩造於103年5月28日簽訂系爭協議書及租約(北簡卷第205
03 至208頁)。

04 (三)、上訴人於附表二所示日期交付附表二所示租金予被上訴人
05 (本院卷一第119頁、北簡卷第81至90頁)。

06 四、上訴人主張被上訴人明知系爭土地共有人間有默示分管契
07 約，竟向伊等詐稱伊等無權以系爭建物占用系爭土地，致伊
08 等陷於錯誤，而與被上訴人簽訂系爭協議書及租約並交付租
09 金6,540,367元，爰依民法第92條第1項規定撤銷系爭協議書
10 及租約之意思表示，並依民法第179條前段規定，請求被上
11 訴人返還6,540,367元本息，及選擇合併依民法第197條第2
12 項規定(侵權行為法律關係為民法第184條第1項後段)，請
13 求被上訴人返還附表二編號1至4所示租金及利息等語，為被
14 上訴人所否認，並前詞置辯，茲查：

15 (一)、上訴人主張被上訴人應繼受系爭同意書之效力，不得再向伊
16 請求不當得利，竟詐稱伊等無權占有系爭土地，令伊陷於錯
17 誤簽立系爭協議書及租約並交付租金，是否有據？

18 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民法第277條本文定有明文。次按最高法院48年度台上字第
20 1065號判例，認為「共有人於與其他共有人訂立共有物分割
21 或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分
22 管契約，對於受讓人仍繼續存在」，就維持法律秩序之安定
23 性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管
24 契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契
25 約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人
26 民財產權之意旨有違，上述判例在此範圍內，嗣後應不再援
27 用(大法官解釋349號解釋文參照)。查上訴人主張被上訴
28 人應受系爭同意書之拘束，並繼受其前手或前前手與簡義仁
29 間之權利義務關係一節，為被上訴人否認，是依民事訴訟法
30 第277條本文規定，應由上訴人就符合上開解釋文所示債權
31 物權化之構成要件事實負舉證之責。

01 2.經查，上訴人就上開主張，固提出系爭同意書為憑（本院卷
02 一第77至83頁）。然依前開三之(一)、(二)及兩造不爭執之所有
03 權人持分比例比較表（本院卷一第633至639頁），系爭同意
04 書欠缺68年2月28日當時共有人即訴外人黃丕基及駱林2人之
05 用印，且所載共有人即訴外人康張柳、黃寶鳳、林萬來、黃
06 萬福之應有部分比例與實際應有部分比例不符，顯見系爭同
07 意書非全體共有人共同為之。且觀系爭同意書之文義，僅記
08 載系爭同意書上之土地共有人同意起造人簡義仁興建系爭建
09 物，未顯示全體共有人間有就系爭土地約定各自占有管理之
10 意旨（本院卷一第77頁），再參以上訴人自認系爭同意書不
11 具有分管契約性質（本院卷一第627頁），上訴人復未提出
12 任何證據證明簡義仁興建系爭建物占有系爭土地究為有償抑
13 或無償之使用，以及簡義仁與在系爭同意書用印之共有人間
14 成立之原因法律關係究屬為何（本院卷二第93頁），是系爭
15 同意書既非系爭土地共有人間之分管契約，亦無從據以推知
16 簡義仁使用系爭土地興建系爭建物，與其他土地共有人間究
17 本於何種法律關係，揆諸前開說明，系爭同意書自不能拘束
18 被上訴人。

19 3.依上開三之(二)、(四)至(六)所示，簡仁義乃系爭建物之起造人，
20 並取得使用執照，完成建物所有權第一次登記，劉占達等3
21 人向簡義仁購買取得系爭建物所有權，再由劉意洲受贈劉占
22 達之系爭建物應有部分，吳振東等3人繼承吳美女之系爭建
23 物應有部分，上訴人本於系爭建物所有權人身份，可隨時調
24 閱使用執照申請卷宗，查知系爭同意書之存在；反之，被上
25 訴人未經上訴人，無法查閱簡義仁持如何文件申請起造系爭
26 建物。又被上訴人於102年10月間寄發存證信函予上訴人主
27 張不當得利，兩造歷經數月磋商後簽立系爭協議書及租約，
28 上訴人嗣依約交付如附表所示租金，上訴人未曾提及有系爭
29 同意書存在，亦未提出任何證據證明被上訴人知悉簡義仁占
30 有系爭土地之權源，再參以上訴人自認其於108年10月間與
31 被上訴人相約換約時，始申請查閱使用執照申請卷案而調得

01 系爭土地使用權同意書等語（北簡卷第9頁），則上訴人主
02 張被上訴人故意隱瞞系爭同意書存在之事實，詐使伊等同意
03 簽訂系爭協議書及租約，並支付租金云云，顯不可採。

04 4.綜上，被上訴人之前手或前前手雖於系爭同意書用印，但被
05 上訴人未繼受前手或前前手與簡義仁間之法律關係，不受系
06 爭同意書之拘束，且被上訴人並無隱匿系爭同意書存在之事
07 實，則上訴人執系爭同意書，主張受被上訴人詐欺而交付使
08 用系爭土地之對價云云，自屬無據。

09 (二)、上訴人主張被上訴人明知伊等與系爭土地共有人間成立默示
10 分管契約，竟向伊等施以詐術，聲稱伊等無權占有，致伊等
11 陷於錯誤而簽立系爭協議書及租約並交付租金，是否有據？

12 1.按共有物分管之約定，雖不以訂立書面為要件，倘共有人間
13 實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，
14 對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷
15 有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年
16 度台上字第1377號判決意旨參照），係以共有人間劃定使用
17 範圍，各自占有管理土地，且彼此均未干涉各自占有管理土
18 地歷有年所之情形，與單一共有人占有使用土地，他共有人
19 消極未出面反對或主張權利之情形不同。次按默示之意思表
20 示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果
21 意思者而言，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之
22 特別情事，在一般社會之通念，可認為該沉默有一定之意思
23 表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院29年上字
24 第762號判決先例、99年度台上字第790號判決參照）。換言
25 之，非謂土地共有人未就他共有人長期占有使用土地予以干
26 涉或主張權利，即可推定有與占用人成立分管契約之默示意
27 思表示，仍應審究共有人有何積極舉動或其他特別情事足以
28 推知該等共有人有同意該占用人使用土地之效果意思。查上
29 訴人主張系爭土地共有人間有默示分管契約存在，且為被上
30 訴人於78年間購買系爭土地應有部分時明知等語，為被上訴
31 人否認，依民事訴訟法第277條本文規定，自應由上訴人就

01 上開主張之事實負舉證之責。

02 2.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
03 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
04 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其
05 人數不予計算，土地法第34條之1第1項定有明文。又75年8
06 月18日內政部台內地字第429733號函釋，土地法第34條之1
07 第1項所稱「處分」，包括買賣、交換、共有土地上建築房
08 屋及共有建物之拆除等法律上之處分與事實上之處分，但不
09 包括贈與等無償之處分。經查，上訴人主張系爭土地之其他
10 共有人於74年4月3日至78年7月3日止期間，均容忍系爭建物
11 之存在，長達4年有餘等語，固為被上訴人所不爭執，惟
12 查，上訴人未提出任何事證證明共有人間實際上劃定使用範
13 圍，各自占有管領部分土地一情。且揆諸前開三之(二)，簡義
14 仁係依土地法第34條之1第1項規定取得部分共有人同意後，
15 占有使用系爭土地興建系爭建物，則其他共有人於74年4月3
16 日至78年7月3日期間容忍系爭建物之存在未予干涉，諒係認
17 為簡義仁係合法起造系爭建物所致，上訴人復未提出任何證
18 據證明其他共有人有積極舉動或有其他特別情事，足以推知
19 其他共有人有與上訴人（除劉意洲外）成立分管契約之默示
20 意思表示，準此，自難僅因其他共有人之單純沉默，遽以推
21 論全體共有人間默示成立分管契約。

22 3.綜上，上訴人主張系爭土地之全體共有人於78年7月3日以
23 前，默示成立分管契約云云，為不可採，因此，被上訴人嗣
24 後取得系爭土地之應有部分，向上訴人主張給付使用系爭土
25 地之對價，乃正當之權利行使。上訴人主張被上訴人明知系
26 爭土地全體共有人於78年7月3日以前默示成立分管契約，竟
27 向伊等施以詐術，聲稱伊等無權占有，致伊等陷於錯誤而簽
28 立系爭協議書及租約並交付租金云云，均屬無據。

29 (三)、系爭協議書及租約是否經上訴人依民法第92條第1項規定撤
30 銷而不存在？上訴人得否依民法第179條、第197條第2項
31 (侵權行為法律關係為民法第184條第1項後段)規定，請求

01 被上訴人返還租金？

02 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
03 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
04 得而知者為限，始得撤銷之；無法律上之原因而受利益，致
05 他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
06 已不存在者，亦同，民法第92條第1項、第179條分別定有明
07 文。查被上訴人未對上訴人施以詐術，使上訴人簽立系爭協
08 議書及租約並交付租金，上訴人主張依民法第92條第1項規
09 定撤銷系爭協議書及租約，當屬無據。兩造間之系爭協議書
10 及租約既未經撤銷，被上訴人依系爭租約受領附表二所示之
11 租金，即屬有法律上之原因，上訴人依民法第179條規定，
12 請求被上訴人返還6,540,367元本息，顯屬無據。

13 2.次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
14 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；損
15 害賠償之義務人，因侵權行為受利益，致被害人受損害者，
16 於前項時效完成後，仍應依關於不當得利之規定，返還其所
17 受之利益於被害人，民法第184條第1項、第197條第2項分別
18 定有明文。被上訴人並無上訴人所指之詐欺行為，業如前
19 述，上訴人執以主張被上訴人應負民法第184條第1項後段之
20 損害賠償責任，為無理由，則上訴人依民法第197條第2項規
21 定，請求被上訴人返還附表二編號1至4之租金及利息，亦屬
22 無據。

23 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人應給
24 付6,540,367元，及依民法第197條第2項規定，請求被上訴
25 人應給付附表二編號1至4之金額，並均加計給付如附表二所
26 示之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴
27 之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
28 判，為無理由，應駁回其上訴。

29 六、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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
02 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 6 月 30 日

04 民事第二十一庭

05 審判長法 官 翁昭蓉

06 法 官 鍾素鳳

07 法 官 羅惠雯

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 7 月 1 日

17 書記官 洪秋帆

18 附表一：

19

編號	門牌號碼	建物名稱	建物坐落土地	備註
1	新北市○○區 ○○○○○○號	新北市○○區○○ 段0000○號 (即重測前○○○ 段○○○小段22建 號)	新北市○○區○○ 段0000地號土地 (即重測前○○○ 段○○○小段5之1 2地號土地)	1、重測前○○○段 ○○○小段5 之 12地號土地係分 割自重測前樹林 口段○○○小段 5之2地號土地。
2	新北市○○區 ○○○○○○號	新北市○○區○○ 段0000○號 (即重測前○○○ 段○○○小段23建 號)	新北市淡水區○○ 段 1263地號土地 (即重測前○○○ 段○○○小段5之1	2、重測前○○○段 ○○○小段5 之 13、5 之14地號 土地係分割自重

			2地號土地)	測前〇〇〇段樹林口小段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劉意洲。
3	新北市〇〇區 〇〇〇〇〇〇號	新北市〇〇區〇〇 段0000〇號 (即重測前〇〇〇 段〇〇〇小段24建 號)	新北市淡水區〇〇 段1263、1265地號 土地 (即重測前〇〇〇 段〇〇〇小段5之1 2、5之13地號土 地)	
4	新北市〇〇區 〇〇〇〇〇〇號	新北市〇〇區〇〇 段0000〇號 (即重測前〇〇〇 段〇〇〇小段27建 號)	新北市淡水區〇〇 段1263地號土地 (即重測前〇〇〇 段〇〇〇小段5之1 2地號土地)	
5	新北市〇〇區 〇〇〇〇〇〇號	新北市〇〇區〇〇 段0000〇號 (即重測前〇〇〇 段〇〇〇小段26建 號)	新北市淡水區〇〇 段1265地號土地 (即重測前〇〇〇 段〇〇〇小段5之1 3地號土地)	
6	新北市〇〇區 〇〇〇〇〇〇號	新北市〇〇區〇〇 段0000〇號 (即重測前〇〇〇 段〇〇〇小段25建 號)	新北市淡水區〇〇 段1267地號土地 (即重測前〇〇〇 段〇〇〇小段5之1 4地號土地)	

附表二：

編號	付款租金金額 (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

(續上頁)

01

2	60萬元	104年1月14日	104年1月15日起至清償日止	率5%
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	
總計金額：6,540,367元				