

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第739號

上訴人 吳平平
訴訟代理人 劉炳烽律師
被上訴人 長源汽車股份有限公司
法定代理人 柯濬源
訴訟代理人 范瑞華律師
王龍寬律師
林庭宇律師

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110年5月12日臺灣臺北地方法院110年度訴字第1037號第一審判決提起上訴，本院於110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：

臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）係伊與訴外人吳堂堂、吳正正按應有部分依序為1/5、2/5及2/5所共有。惟伊與吳堂堂長期旅居美國，吳正正則已於民國81年8月15日死亡。伊於108年返臺，發現被上訴人未經伊與其他共有人同意，擅自在系爭土地上興建建物（編列門牌為臺北市○○區○○街000號，下稱系爭建物）作為其臺北營業處使用，並於102年間辦理建物所有權第一次登記。被上訴人雖稱系爭土地係其於100年8月10日起向華勝電子股份有限公司（下稱華勝公司）承租。然伊與其他共有人並未同意華勝公司出租系爭土地，則被上訴人占有系爭土地並建築建物使用自係無權占用，並獲有相當於租金之不當得利。而按系爭土地面積為3,045.4平方公尺、鄰近土地每坪每月租金約新臺幣（下同）700元，以104年10月1日至106年9月30日2年期間及伊應有部分1/5及計算，伊於上開期間受有約30

01 9萬5,400元之相當於租金之損害。爰依民法第179條之規
02 定，請求被上訴人返還伊相當於租金之不當得利309萬5,400
03 元等語。因而於原審聲明：(一)被上訴人應給付上訴人309萬
04 5,400元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止
05 按年利率5%計算之利息。(二)上訴人願供擔保請准宣告假執
06 行。【原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上
07 訴】。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給
08 付上訴人309萬5,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
09 日止按年利率5%計算之利息。(三)上訴人願供擔保請准宣告假
10 執行。

11 二、被上訴人則以：

12 伊自100年8月10日起向華勝公司承租包括系爭土地在內之3
13 筆土地，華勝公司就該等土地表明其有使用權及轉租權，並
14 出示由上訴人等共有人蓋印之土地租賃轉租同意書，伊係善
15 意信賴華勝公司有權出租，因而承租系爭土地，並於其上興
16 建系爭建物使用，且伊始終依約給付租金，自無任何不當利
17 得，上訴人於108年間向伊函稱其未同意出租云云，係其家
18 族成員間爭議。伊既善意信賴華勝公司有權出租系爭土地而
19 承租，則依民法第952條規定，推定伊適法得為租賃標的物
20 之使用收益。又上訴人於86年後將系爭土地之所有權狀、身
21 分證及印章等交予租約簽訂時之華勝公司負責人吳楊德能保
22 管，則其對華勝公司出租系爭土地等行為，亦至少應負表見
23 代理授權人責任等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：(一)上
24 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本件經整理並與兩造協議簡化爭點後，確認兩造不爭執事項
26 如下（見本院卷第203至205、264頁）：

27 (一)系爭土地（於102年10月7日段界調整前為臺北市○○區○○
28 段○○段000地號），自81年11月13日前，即登記為上訴人
29 與訴外人吳堂堂、吳正正所共有，應有部分依序為1/5、2/
30 5、2/5（見原審卷第19頁）。

31 (二)吳令令、上訴人、吳正正、吳堂堂、吳安安、吳森森、吳幼

01 幼等7人為兄弟姊妹關係，父親為吳長炎、母親吳楊德能先
02 後於86年12月25日、106年5月27日死亡，上訴人與吳堂堂則
03 長年旅居美國，吳正正、吳堂堂先後於81年8月15日、106年
04 6月5日死亡（見原審卷第143、21頁）。

05 (三)被上訴人於100年8月10日與由吳森森出面之華勝公司簽訂被
06 證1.之土地租賃契約書（見原審卷第113至118頁），向華勝
07 公司承租包括系爭土地在內之3筆土地，吳森森當時並出具
08 被證2.之「土地租賃轉租同意書」影本（見原審卷第119
09 頁）。

10 (四)被上訴人嗣在上開土地上興建系爭建物作為HINO商用車臺北
11 營業處使用，於102年間申請建物所有權第一次登記，而於1
12 02年10月14日登記為○○段○小段00建號（見原審卷第23、
13 25頁），並用以營業迄今。

14 (五)被上訴人就上開租約，有以被上證4.之應付票據明細表給付
15 歷來租金。

16 四、本院之判斷：

17 上訴人主張被上訴人於104年10月1日至106年9月30日期間係
18 無權占有其共有之系爭土地，致其受有約309萬5,400元之相
19 當於租金之損害，其得依民法第179條規定對被上訴人請求
20 給付相當於租金之不當得利等情，為被上訴人所否認，並以
21 前詞置辯。是本件應審究之主要爭點厥為：上訴人依民法第
22 179條規定，請求被上訴人返還系爭土地於104年10月1日至1
23 06年9月30日期間之相當於租金之不當得利（依其應有部分
24 比例1/5），有無理由？

25 (一)按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善
26 意占有人依推定其為適法所有之權利，得為占有物之使用及
27 收益，分別為民法第943條、第952條所明定。是占有人因此
28 項使用所獲得之利益，對於所有人不負返還之義務，此為不
29 當得利之特別規定，不當得利規定於此無適用之餘地（最高
30 法院77年度台上字第1208號裁判要旨參照）。而租賃契約為
31 債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有

01 人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不
02 得以之對抗所有人。至於所有人得否依不當得利之法律關
03 係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是
04 否善意而定。倘承租人為善意，依民法第952條規定，其
05 既被推定得為租賃物之使用、收益，於所有人舉證推翻該權
06 利推定前，承租人因此項占有使用所獲利益，自無不當得利
07 可言（最高法院91年度台上字第1537號裁判要旨、109年度
08 台上字第2146號、104年度台上字第2252號判決參照）。且
09 善意占有人就其占有是否具有本權，並無查證之義務（民法
10 第959條規定修正理由參照）。準此，占有人以承租人地位
11 占有土地而為使用、收益，除非有客觀事實足認其取得占有
12 並非善意，否則所有權人並無依民法第179條規定，向占有
13 人請求返還其因使用占有土地所獲利益之餘地。

14 (二)查被上訴人於100年8月10日與由董事吳森森出面之華勝公司
15 簽訂土地租賃契約書，向華勝公司承租包括系爭土地在內之
16 3筆土地，租賃期間自100年8月10日起至110年8月9日止，吳
17 森森並出具其上蓋有土地登記所有權人印文之土地租賃轉租
18 同意書影本予被上訴人；被上訴人嗣在上開土地上興建系爭
19 建物作為其臺北營業處，並於102年10月14日就系爭建物辦
20 理建物所有權第一次登記為○○區○小段000建號、102年10
21 月14日段界調整為○○區○○段○小段00建號，而用以營業
22 迄今，且歷來均依約給付租金等情，業據被上訴人提出上開
23 土地租賃契約書及轉租同意書暨應付票據明細表為證（見原
24 審卷第113至120頁、本院卷第105至115、161至166頁），且
25 有上訴人所提系爭土地及系爭建物登記謄本、被上訴人申請
26 建造執照時所附土地使用權同意書影本（見原審卷第19、2
27 3、25頁）、本院函調之臺北市○○區地政事務所110年7月1
28 4日北市松地籍字第1107012323號函所附系爭建物辦理所有
29 權第一次登記之土地登記申請書等資料可參（見本院卷第59
30 至80頁），復據證人吳森森證述在卷（見本院卷第198至203
31 頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)(四)(五)），自均堪

01 認屬實。則被上訴人係因與華勝公司間之租賃契約關係，而
02 取得系爭土地之占有及為使用與收益，並無疑義。

03 (三)而參被上訴人與華勝公司簽訂之上開土地租賃契約書，其中
04 第壹條約定：「一、土地坐落臺北市○○區○○段○○段00
05 0○○000○○000○○地號土地……。二、前列土地甲方（即華
06 勝公司）擁有合法使用權，如有產權糾葛，由甲方負責理
07 直，與乙方無涉。甲方同意乙方於前列土地上建蓋合於本約
08 約定使用範圍內之建築物，乙方擁有建築物所有權及使用
09 權……」；另華勝公司因簽訂上開租賃契約書而出具予被上
10 訴人之土地租賃轉租同意書，亦記載：「立同意書人吳堂
11 堂、吳平平、吳森森及吳正正之繼承人廖淑芬、吳易達、吳
12 佳蓉共6人，與華勝公司間之土地租賃契約，依據契約內容
13 訂定，華勝公司承租之臺北市○○區○○段○○段000○○000
14 ○000地號參筆土地，……在租賃期間自100年8月10日起至1
15 10年8月9日止共計10年，均得轉租第三人，恐口無憑，特立
16 此同意書為憑。」並列有上列6人姓名及身分證統一編號等
17 身分資料，且蓋用渠等名義之印章於其上。可見，華勝公司
18 在將包括系爭土地等3筆土地出租予被上訴人時，係表明其
19 就該等土地有合法使用權，且經所有權人同意於其出租予被
20 上訴人之期間為轉租。則被上訴人據此主張，其係因與華勝
21 公司間之租賃契約關係，而善意取得系爭土地之占有，並因
22 而於承租期間為使用及收益，即顯非無據。

23 (四)況被上訴人向華勝公司承租包括系爭土地之3筆土地後，在
24 其上興建作為其臺北營業處並用以營業迄今之系爭建物，係
25 工程造價達1,769萬0,235.7元、鋼筋混凝土及鋼骨造、登記
26 總面積達2,237.27平方公尺之3幢3棟地上2層建物，有上開
27 臺北市○○地政事務所110年7月14日北市松地籍字第110701
28 2323號函所附資料可參（見本院卷第59至80頁）；被上訴人
29 嗣且依約按月繳納租金予華勝公司（上開土地租賃契約書第
30 參條第一項約定每月租金含稅142萬8,272元，租金自第3年
31 起依據行政院主計處於每年1月份公告之消費者物價基本分

類指數年增率調整當年租金），亦有上開土地租賃契約書及應付票據明細表可證（見本院卷第150、105至115、161至166頁），並為上訴人所不爭（見不爭執事項(五)），是被上訴人每年給付予華勝公司之租金，即使不計後續消費者物價指數年增率調整數額，亦高達1,713萬9,264元（142萬8,272元×12=1,713萬9,264元）。則據前述被上訴人承租包括系爭土地之3筆土地支出之費用以觀，其主張其係善意取得系爭土地之占有而為使用及收益，亦未悖於交易常情。上訴人復未舉證其本件請求相當於租金之不當得利期間，被上訴人係非善意占有系爭土地而為使用及收益，自無從推翻被上訴人因善意本於承租權而依民法第943條及第952條規定所推定其得就系爭土地為適法使用及收益之權利無疑。

(五)被上訴人雖仍主張其與系爭土地其他共有人均不知系爭土地有出租予華勝公司，且未於上開土地租賃轉租同意書上簽章，華勝公司並未合法承租系爭土地，是依占有連鎖之原理，縱被上訴人與華勝公司就系爭土地有租賃關係，且被上訴人亦有繳付租金，然被上訴人仍屬無權占有系爭土地，且既為無權占有，不問其善意或惡意，均構成不當得利，而應負返還不當利得之責任云云。惟如前述，民法第943條、第952條規定，係不當得利之特別規定，不當得利規定於此無適用之餘地，是占有人因租賃契約而善意占有租賃物，推定其適法得為租賃物之使用及收益，除非有客觀事實足認其取得占有並非善意，否則占有人因此項使用所獲得之利益，對於所有人不負返還之義務。而被上訴人係因與華勝公司間之租賃契約關係，而善意取得系爭土地之占有，並因而於承租期間就系爭土地為使用及收益，亦如前揭認定。則被上訴人就系爭土地所得占有使用及收益，依民法第943條及第952條之規定，對所有人不負返還義務，無不當得利規定之適用，且與上訴人前揭所述占有連鎖原理無涉。從而，上訴人既未舉證本件請求相當於租金之不當得利期間，被上訴人係非善意占有系爭土地而為使用及收益，則依民法第943條及第952條

規定被上訴人占有系爭土地而為使用及收益，上訴人自無請求返還相當於租金之不當得利之餘地。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求被上訴人給付相當於租金之不當得利309萬5,400元，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

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

中 華 民 國 110 年 12 月 21 日

民事第六庭

審判長法 官 陶亞琴

法 官 林俊廷

法 官 陳賢德

正本係照原本作成。

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 110 年 12 月 22 日

書記官 張佳樺