

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第30號

上訴人 林群翔

林麗玲

共同

訴訟代理人 陳守煌律師

陳致睿律師

被上訴人 林麗貞

訴訟代理人 卓家立律師

黃沛頌律師

林宇鈞律師

被上訴人 林麗雅

訴訟代理人 黃英哲律師

被上訴人 林盛文

林范秀雲

上二人

訴訟代理人 謝憲杰律師

複代理人 孫靖甯律師

尤蕙菁律師

被上訴人 元興建設股份有限公司

法定代理人 蔡建生

訴訟代理人 趙文銘律師

林樹旺律師

莊志成律師

被上訴人 林新翔

訴訟代理人 劉家華律師

許名志律師

袁瑋謙律師

01 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
02 年10月21日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第932號第一審判決
03 提起上訴，本院於110年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 上訴駁回。

06 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

07 事實及理由

08 一、上訴人林群翔、林麗玲（下合稱上訴人，單指其一，逕稱姓
09 名）主張：坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號
10 土地（下分稱系爭0及0之0地號土地，合稱系爭土地）為伊
11 等與他人所共有，各共有人之應有部分比例如附表三所示。
12 系爭土地上有建物二棟，門牌號碼分別為臺北市○○區○○
13 ○路00號（1樓另有00之0號）、00號（1樓另有00之0號）、
14 00號（1樓另有00之0號）、00號（1樓另有00之0號），另地
15 上11層均有獨立建號（下合稱系爭建物，分以建物建號稱
16 之）。被上訴人林麗貞、林麗雅、林盛文、林范秀雲、元興
17 建設股份有限公司（下稱元興公司）、林新翔（下合稱被上
18 訴人，單指其一，逕稱姓名）分別為附表四、五所示各建號
19 建物之區分所有權人。其中林范秀雲所有之附表四編號6、
20 附表五編號7所示建物，係其夫林盛文連同其持有系爭土地
21 之應有部分，除系爭0之0地號土地尚保留應有部分2814分之
22 20外，均於民國108年7月29日以夫妻贈與為由移轉與林范秀
23 雲。又元興公司所有之附表四、五編號4建物，係林新翔於1
24 08年7月26日連同其持有系爭土地之應有部分以買賣為由移
25 轉登記與元興公司。而林麗貞、林麗雅、林盛文所有之附表
26 四、五編號3建物繼承自訴外人林賢喜，因尚未分割仍屬公
27 同共有，但其全無系爭0之0地號之權利。被上訴人在系爭土
28 地上分別所有各自建物，應依其地上建物專有部分面積與建
29 物全部專有部分總面積之比例，計算占用系爭土地之應有部
30 分，但實際持有之系爭土地應有部分，均有不足其應有之應
31 有部分，詳如附表四、五所示。系爭建物雖於民法第799條

第4項規定施行日前即已興建完成，然亦得以該規定為法理，即被上訴人就超過其應有部分之使用系爭土地，致伊等受損，即應給付不當得利。爰以系爭土地各年度之申報地價10%，計算起訴日前5年迄今被上訴人應給付之不當得利。又林新翔、林盛文雖已移轉原所有之建物，但移轉前之不當得利仍應給付與伊等。再者，伊等除可請求被上訴人給付起訴前5年之不當得利，在被上訴人未能就其所有之各建物補足其應有之土地應有部分，差額面積仍然存在，即林麗貞、林麗雅、林盛文繼承其父林賢喜之附表四、五編號3建物，林范秀雲、元興公司分別受讓自林盛文、林新翔之前開建物及土地，均應繼續逐年給付不當得利至補足之日止，為此請求該等被上訴人日後仍應依附表四、五之差額，依各該年之申報地價10%計算給付不當得利等語。

二、被上訴人則辯以：

(一)林麗貞部分：依系爭建物之建築執照所示，系爭土地之原所有權人即訴外人林賢興已同意系爭建物之起造人得使用系爭土地興建房屋，林麗雅、林麗貞因繼承取得附表四、五編號3之建物，乃屬有權占有系爭土地，被上訴人自未受有不當得利。林氏家族第一代家長即訴外人林溪圳時期，購置多筆土地並建築房屋，由其指定土地及建物之登記名義人，實際上由自己統籌管理處分，並負擔子孫之生活費用。其後，林氏家族第二代延續林溪圳時期之作法，第二代大房家長林賢喜、三房家長即訴外人林賢信，委由二房家長林賢興協助購置與經營管理林氏家族財產，分配予各房，是為共同經營管理關係。嗣於93年12月間經大房家長林賢喜宣布終止共同經營管理關係而告終止，斯時登記於各所有權人名下之財產改由各房各自取回管理利用。然系爭建物為第一次登記之時點，均係於林氏家族財產之共同經營管理關係終止後，第二代之林賢喜、林賢興及林賢信，乃至第三代之上訴人及伊等間，均明知大房及三房持有系爭土地應有部分不多，但第二代各房家長即林賢喜、林賢興、林賢信仍決意將系爭建物及

01 系爭土地為如現在登記狀態之分配及登記，第三代子孫如林
02 盛文、林群翔、林新翔斯時亦無異議，足徵縱林氏家族財產
03 之共同經營管理關係雖已終止，然系爭土地所有權人仍依使
04 用執照申請書起造人名冊所列起造人及各自所分得之區分建
05 物得合法占有使用系爭土地達成共識，並有合意甚明。基此
06 ，林麗貞、林麗雅及林盛文因繼承林賢喜而取得附表四、五
07 編號3所示之建物，自繼承開始時承受被繼承人林賢喜於財
08 產上之一切權利，並非無權占用系爭土地。退步言之，縱認
09 上訴人得請求相當租金之不當得利，系爭建物閒置多年，開
10 發不易，且因產權複雜，出租不易，每坪租金單價僅約新臺
11 幣（下同）1,000元左右，則上訴人請求系爭土地申報地價
12 年息10%之數額之相當於租金之不當得利，顯然過高。

13 (二)林麗雅部分，除與林麗貞相同部分外，另稱：

14 林賢興陸續於78年6月7日、79年1月15日、79年5月22日、80
15 年2月20日，以贈與及買賣之原因關係，分次將系爭0地號土
16 地之應有部分，移轉登記予系爭建物起造人林群翔、林新
17 翔、林盛文、林賢信、林賢喜等人名下；林賢興復分別以買
18 賣之原因關係，於83年6月21日分別將系爭0-0地號土地之應
19 有部分，移轉登記予前開起造人林盛文、林新翔、林群翔等
20 人名下，足徵於系爭土地上建造系爭建物乃林賢興與其他共
21 有人全體同意下所為共有物之使用收益約定行為，並就系爭
22 土地劃定範圍，約定成立分管契約。退步言之，系爭建物於
23 94年8月9日辦理建物所有權第1次登記，上訴人就繼承自林
24 賢興為起造人所配賦之建號建物，最早則是於96年6月27日
25 辦理第一次登記，惟斯時及嗣後上訴人就上情均無反對之意
26 思，亦應認有默示分管合意。伊與林麗貞、林盛文因繼承取
27 得附表四、五編號3所示之建物，依繼承及占有連鎖之法
28 理，自非無權占有。

29 (三)林盛文、林范秀雲部分，除與林麗貞、林麗雅相同部分外，
30 另稱：

31 1.林盛文為系爭土地共有人之一，系爭建物於94年2月4日建造

01 完成時，上訴人即知伊個人所有如附表四編號6、附表五編
02 號7所示之建物實際面積，卻從未予干涉或為反對之意思，
03 而在林盛文、林麗貞、林麗雅繼承林賢喜所有如附表四、五
04 編號3之建物時亦同，上訴人於提出本件訴訟前，明知林盛
05 文個人所有與繼承所得之建物實際上使用系爭土地之範圍，
06 卻在長達15年之期間，從未反對、干涉林盛文使用系爭土
07 地，上訴人與林盛文間就系爭土地業已成立默示分管契約
08 （下稱系爭分管契約），自非無權占用系爭土地。又，林盛
09 文於108年7月16日、108年7月29日將伊個人所有如附表四編
10 號6、附表五編號7所示之建物贈與配偶林范秀雲，並將上開
11 建物之直接占有移轉予林范秀雲，則林范秀雲本於占有連鎖
12 原理，自得對上訴人主張有權占有系爭土地。況林范秀雲因
13 知悉系爭分管契約之存在而受其拘束，亦得本於分管契約使
14 用系爭土地。

15 2.系爭建物係於75年2月6日由系爭土地原所有權人林賢興出具
16 同意書，同意提供其所有之系爭土地全部作為系爭建物之基
17 地使用。又系爭建物係於94年2月4日建造完成，並分別於94
18 年8月9日、94年8月11日、96年6月27日、96年10月1日完成
19 第一次所有權登記，均在民法第799條第4項規定於98年7月2
20 3日施行前發生，於該法修正前，區分所有建物之基地，各
21 區分所有人應有部分比例若干，並無相關法規規範，不得謂
22 建物區分所有權人無基地應有部分或應有部分不足，對基地
23 使用即構成不當得利。

24 (四)元興公司部分，除與前述被上訴人答辯相同部分外，另稱：
25 民法第799條規定修法前，實務登記上就區分所有建物無論
26 主建物、附屬建物或共同部分之建物，其產權登記甚為紊亂
27 不一，無法單純以固定之標準予以視之，區分所有人如何攤
28 分基地應有部分，亦同此情形，且因建物之登記標準不一，
29 基地應有部分更不可能以所占專有部分之比例為攤分登記標
30 準，如上開規定修法後得溯及既往予以適用，將嚴重影響交
31 易安全、誠信原則。且上開修正後規定與原買賣、登記實

務，依個案為不同處理之情形明顯有異，上訴人主張溯及適用乃為法理所然云云，自非有據。又林賢興或其所代表之林氏家族全員出具土地使用權同意書，將系爭土地提供作為興建系爭建物之基地，依當事人真意，在解釋上至少應至系爭建物不堪使用為止。伊於108年7月間向林新翔購買其所有附表四、五編號4之建物暨其基地即系爭土地之應有部分，並於108年7月26日完成房地所有權之移轉登記。系爭建物之起造人即為起造時之土地所有人，則系爭土地上區分所有建物辦理第一次所有權登記時之區分所有人，係其土地之共有人或其繼承人，故系爭土地上區分所有建物就系爭土地之占有自有合法權源，則伊向林新翔購買之系爭上開房屋，依買賣契約及占有連鎖之法理，伊使用系爭土地自亦有合法權源，要無不當得利。

(五)林新翔部分，除與前述被上訴人答辯相同部分外，另稱：

系爭建物係由兩造長輩林賢興在家族多筆自有土地上興建房屋，再予以分配登記予兩造等各房成員，76年之建造執照申請資料內亦附有林賢興蓋章及按捺指紋之土地使用同意書、起造人名冊、委託羅明哲建築師事務所羅明哲辦理申請建照之委託書，足見土地所有人對於所提供土地將興建永久性房屋而被使用，自不得謂為不知，而上訴人就系爭土地之所有權源係繼承自林賢興，自因同受該土地使用同意書之拘束。又林群翔於94年之使用執照申請資料內載為起造人之一，且其於前開起造人名冊、相關文件如同意書、併案辦理變更設計申請書等文件，皆有用印於上，自應知悉系爭土地將興建永久性房屋。且上述起造人名冊，內載各房成員受分配之各棟樓層，益徵該時全體共有人間就系爭土地如何占有使用已有默示分管契約之存在，嗣後始可能順利完成系爭建物之第一次登記，故伊原持有之系爭建物占用系爭土地實際坐落範圍具有合法權源，此亦為各成員長年間相互容忍、彼此未加干涉之緣故。縱認伊受有不當得利，上訴人長年不行使權利亦已構成權利失效，且林賢信生前預立代筆遺囑，將系爭0

01 地號之土地持分100/2753部分及其他若干不動產指定遺贈予
02 林群翔及訴外人林明玲、林珊羽等3人，侵害伊之特留分，
03 伊已訴請返還特留分及分割遺產，林群翔於該訴訟判決確定
04 前，不得主張系爭0地號土地應有部分之權利。另上訴人以
05 土地總面積計算其使用土地是否逾越應有部分面積，而非以
06 建物占用土地面積計算，致虛增伊占有土地面積，且重覆計
07 算伊個人專有部分應有部分面積，復未將公告土地現值不同
08 之系爭2筆土地分別計算，其等依錯誤之計算結果主張伊有
09 不當得利之情，自屬無據。

10 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其上訴
11 聲明：如附表二所示。

12 被上訴人均答辯聲明：

13 (一)上訴駁回。

14 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 四、上訴人主張系爭土地為其等與其他共有人所共有，系爭建物
16 坐落於系爭土地上，被上訴人則為系爭建物中附表四、五所
17 示各建號建物之區分所有權人，原應依其地上建物專有部分
18 面積與建物全部專有部分總面積之比例，計算占用系爭土地
19 之應有部分，但實際持有之系爭土地應有部分，均有不足其
20 應有之應有部分，詳如附表四、五所示，系爭建物雖於民法
21 第799條第4項規定施行日前即已興建完成，然以之為法理，
22 被上訴人就超過其應有部分之使用系爭土地，致伊等受損，
23 即應返還其等不當得利等語，為被上訴人所否認，並以前詞
24 置辯。經查：

25 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，民法第179條定有明文。次按不當得利依其類型可區分
27 為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係
28 基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外
29 之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事
30 件所成立之不當得利。又按給付型之不當得利，係基於受損
31 人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，既因自己行為

01 致原由其掌控之財產發生主體變動，則本於無法律上之原因
02 而生財產變動消極事實舉證困難之危險，自應歸諸主張不當
03 得利請求權存在之當事人。是該主張不當得利返還請求權
04 人，應就不當得利之成立要件負舉證責任，亦即必須證明其
05 與他方間有給付之關係存在，及他方因其給付而受利益致其
06 受損害，並就他方之受益為無法律上之原因，舉證證明該給
07 付欠缺給付之目的，始能獲得勝訴之判決。倘主張權利者對
08 於他方受利益，致其受有損害之事實已為證明，他造就其所
09 抗辯之原因事實，除有正當事由，應為真實完全及具體之陳
10 述，使主張權利者得據以反駁，以平衡其證據負擔，並俾法
11 院憑以判斷他造受利益是否為無法律上原因，惟並非因此即
12 生舉證責任倒置或舉證責任轉換效果。上訴人以上開情事主
13 張被上訴人應返還不當得利，其類型係屬「給付型之不當得
14 利」，抑或「非給付型不當得利」，析述如下：

- 15 1.系爭土地原登記為林賢興一人所有，有台北市土地登記簿可
16 稽（見原審卷一第504、510頁），依原審職權調閱之系爭建
17 物建造執照（字號：臺北市政府工務局76年建字第40、41
18 號）所示，系爭土地原所有權人林賢興於75年2月6日出具土
19 地使用權同意書，同意提供其所有之系爭土地作為系爭建物
20 之基地使用（見建照影卷第7、43頁），而系爭土地為同一
21 筆建築基地，復為兩造所不爭執（見本院卷一第216頁）。
- 22 2.嗣林賢興於78年6月7日、79年1月15日、79年5月22日、80年
23 2月20日、81年11月4日分別以贈與、買賣為原因，將系爭0
24 地號土地部分移轉登記予林群翔、林盛文、林新翔、林賢
25 信、林賢喜，而為林賢興、林新翔、林賢信、林賢喜、林群
26 翔、林盛文6人所共有；復於83年6月21日以買賣為原因，將
27 系爭0之0地號土地部分移轉登記予林群翔、林新翔、林盛
28 文，而為林賢興、林群翔、林新翔、林盛文4人所共有，此
29 有臺北市中山地政事務所109年2月11日北市中地籍字第1097
30 002351號函文檢附系爭土地人工登記簿、登記謄本及異動索
31 引可查（見原審卷一第467-511頁）。而林賢興於93年6月25

01 日死亡、林賢喜於103年3月8日死亡、林賢信於104年8月25
02 日死亡，林賢興就系爭土地之應有部分由養子女即上訴人繼
03 承，林賢喜就系爭0地號土地之應有部分由林盛文、林麗
04 貞、林麗雅繼承；林賢信就系爭0地號土地之應有部分則依
05 林賢信之代筆遺囑，由部分繼承人林群翔、林明玲、林珊羽
06 辦理繼承登記，亦有臺北市中山地政事務所109年3月26日北
07 市中地籍字第1097005811號函文檢附系爭土地繼承登記相關
08 資料可考（隨卷外放）。

09 3.承上，系爭建物係由林賢興提供系爭土地為建築基地使用，
10 林賢興同時亦為系爭建物之起造人，並委任建築師辦理系爭
11 建物之設計監造，為兩造所不爭執，且有建造執照申請書、
12 林賢興之同意書、切結書及委託書可稽（見建照卷第3-21、
13 39-53頁），上訴人復自承林氏家族之財產，在第一代林溪
14 圳時，由其一人決定管理、處分、分配。林溪圳往生後，第
15 二代之三房分別係林賢喜、林賢興、林賢信，由林賢興決定
16 管理、處分、分配，子孫均予接受等語（見原審卷一第38
17 7、卷二第346至348頁、本院卷二第487頁），為被上訴人所
18 不爭執，堪認屬實。又依上訴人自陳系爭建物本屬林氏家族
19 之財產等語（見原審卷二第346頁），縱認上訴人主張林賢
20 興於93年6月25日死亡，林賢喜於93年12月初宣布各人名下
21 財產各自取回管理，結束統收統支共同經營家之關係乙節屬
22 實，惟在上開共同經營關係結束前之林賢興經營期間，林賢
23 興應屬有權為財產之管理、處分、分配，依上訴人自述，子
24 孫均應受其拘束，則林賢興以系爭土地唯一所有權人身分，
25 出具上揭土地使用權同意書，自屬有權為之，不因嗣後向後
26 發生效力之終止共同經營關係乙事有異，上訴人屬林氏家族
27 後代子孫，應受其拘束，亦可認定。上訴人辯稱林賢興因同
28 居共財關係出具土地使用權同意書亦因林賢喜宣布終止共同
29 經營家之關係，林氏家族已非同居共財，被上訴人自不可再
30 以此而認係有權使用系爭土地云云，即非可採。

31 4.則系爭建物占用系爭土地之現狀，係因林賢興提供土地及出

資興建、並由其管理、分配之給付行為所致。而上訴人所有系爭土地應有部分，先由林賢興以買賣、贈與等原因移轉予林群翔，嗣因林賢興於93年6月25日死亡，上訴人以繼承為原因登記為系爭土地之所有權人。則上訴人因繼承概括承受林賢興之權利義務，其就林賢興提供土地之給付行為，依據前揭規定及說明，即應就林賢興提供系爭土地欠缺給付目的之不當得利構成要件負證明之責。惟查，上訴人僅以系爭土地及建物之登記謄本，依被上訴人各自所有建物專有部分面積與系爭建物全部專有部分總面積之比例，計算占用系爭土地之應有部分，主張被上訴人實際持有之系爭土地應有部分比例不足，即稱被上訴人受有不當得利云云，然就被繼承人林賢興何以欠缺給付之目的提供系爭土地供系爭建物所使用，並未提出任何證據以資證明。

5.再者，上訴人主張於93年12月間，經林賢喜宣布家族產業終止共同經營關係，家族成員各自經營、管理登記於名下之產業等語，雖為被上訴人所不爭執，然各自經營、管理名下產業之情，不足回溯變更已經成立之法律關係，原屬有權處分、管理之行為，不因之失其效力，理由同上，且觀諸前述建造執照所附起造人名冊，所列起造人均為林氏家族成員、子孫（見建照影卷第15、41頁），則林賢興同時為系爭建物起造人之一，又為系爭土地所有權人，在林氏家族共同經營關係下，有權出具土地使用權同意書，且已明知嗣後取得系爭建物之人為其家族成員，自有同意系爭建物使用系爭土地至不堪使用時為止之意，此情亦應符合林氏家族委託林賢興為財產之經營管理之意旨，應認係屬全體成員共同之意思。是在依法變更系爭建物就系爭土地之使用關係前，系爭土地並不當然失其供系爭建物使用之原因，上訴人復未證明林氏家族於93年12月間以後，已合法另成立或消滅系爭土地原先使用方式之約定，則其主張被上訴人就超過應有部分比例使用系爭土地，即為不當得利云云，洵屬無據。

(二)再按共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有

01 人全體同意。共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用
02 共有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約，尚非
03 法所不許（最高法院100年度台上字第1776號判決意旨參
04 照）。次按「所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其
05 他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之
06 沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會
07 之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之
08 意思表示（參照本院二十一年上字第一五九八號及二十九年
09 上字第七六二號判例意旨）。又公寓大廈等集合住宅之買
10 賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之
11 空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已
12 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
13 定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別
14 情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知
15 之情形，而應受分管契約之拘束。」，最高法院98年度台上
16 字第633號裁判要旨供參。本件系爭建物於94年8月間辦理建
17 物所有權第1次登記，此有系爭建物謄本可稽（見原審卷一
18 第99-217頁）。又斯時林賢興已死亡，其所有系爭土地及建
19 物之權利義務，均由上訴人所繼承，且依上訴人主張林氏家
20 族共同經營關係早於93年12月間終止等語，則嗣於系爭建物
21 辦理第1次登記時，系爭0地號土地為林新翔、林賢信、林賢
22 喜、林群翔、林盛文、林麗玲6人所共有；系爭0之0地號土
23 地為林群翔、林麗玲、林新翔、林盛文4人所共有。而斯時
24 系爭土地所有人均為系爭建物起造人或其繼承人，其等就各
25 建號建物所配賦之系爭土地應有部分之比例應已知悉，其等
26 除未有反對之意思外，並應有相互容忍，對各自使用收益土
27 地情形不加干涉之默示分管合意，且歷時十餘年，時間非
28 短，是被上訴人辯以系爭土地之共有人就系爭土地供各建號
29 建物使用，已達成默示分管協議等語，要屬有據。則林麗
30 貞、林麗雅、林盛文所有之附表四、五編號3建物係繼承自
31 林賢喜；林范秀雲所有之附表四編號6、附表五編號7所示建

01 物，係受讓自林盛文；元興公司所有之附表四、五編號4建
02 物，係受讓自林新翔，揆諸前揭說明，上開各區分所有建物
03 基於默示分管契約占有其基地即系爭土地，通常即有可得而
04 知之情形，受讓人應受分管契約之拘束，亦得主張該分管契
05 約，不因上訴人主張之依其地上建物專有部分面積與建物全
06 部專有部分總面積之比例，計算占用系爭土地之應有部分，
07 其實際持有之系爭土地應有部分是否不足云云，而有不同，
08 則被上訴人依上開默示分管契約及概括繼承、占有連鎖之法
09 理，就其各自建物對於系爭土地，縱有超過應有部分比例之
10 占有使用，亦係基於分管契約之有權占用，非無法律上原
11 因，上訴人主張被上訴人因無權占用系爭土地，應返還不當
12 得利云云，實屬無據。

13 (三)復且，區分所有建築物與其基地為個別獨立之不動產，該類
14 建築物使用基地之權利態樣，不限於所有權。舉凡地上權、
15 典權，或基於債權之使用借貸、互易、合建、租賃等等，均
16 可為合法之權源。各區分所有建築物有無相對應之基地所有
17 權應有部分，原非該建築物合法使用基地之要件。雖98年1
18 月23日修正公布之民法第799條第4項本文，規定區分所有人
19 就基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之
20 比例定之。然此係就基地所有權為各區分所有人共有之情形
21 所為規定，且依民法物權編施行法第1條規定，於修正前之
22 物權並無適用。可知共有基地之區分所有人，在上開民法第
23 799條第4項修正前，本於基地共有權能使用基地，不可逕謂
24 其使用基地之權利範圍，應依其專有部分面積與專有部分總
25 面積之比例決定，其專有部分超越該比例部分，使用基地即
26 屬不當得利。再者，上開規定之適用，攸關區分所有建物與
27 基地之使用關係，修法前建物適用上開修正後規定與否，將
28 致原區分所有人就基地應有部分比例不符該規定者，發生是否
29 構成不當得利之變動，影響當事人權益甚鉅，而此部分於該
30 法修正前原無規範，已如前述，是上開修正規定於立法時未
31 規定回溯適用，應係立法者有意為之，並非法律漏洞，則上

開規定修正前之建物，自不能以類推適用或以之為法理之方式，適用修正後之民法第799條第4項規定，否則國內無數修法前已完成之區分所有建物均有陷於是否構成不當得利之不安狀態之虞，嚴重影響不動產交易秩序及人民財產，當非立法者本意。本件系爭建物為坐落系爭土地之2棟地上11層樓之建物，如附表四、五所示，係於94年8月間辦理建物所有權第1次登記，已如前述，發生在民法第799條第4項規定修正前，揆諸上開說明，系爭建物與基地應有部分之分配，並不適用該修正條文之規定。即建物所有人應分配若干基地應有部分，並非依建物專有部分面積與專有部分總面積之比例決定。且該時法令並無關於區分所有建物應如何分配基地權利之規範，而共有基地之使用收益，為基地分管之事項，本於分管契約僅所有人始能訂立之法則，決定基地之使用收益，應屬基地共有人自由決意之範圍，並不受其上區分所有建物所有權歸屬情況之限制。是以，在民法第799條第4項規定修正前興建之建物，並無必須按各專有部分面積所佔專有部分總面積比例決定配賦基地之法理。因此，上訴人主張類推適用或依法第799條第4項規定之法理，被上訴人就系爭土地之應有部分比例不足其專有部分面積與專有部分總面積之比例，侵害上訴人權利，構成不當得利云云，與法未合，不足為採。退步言之，縱認修正後民法第799條第4項規定，於修正前興建完成之建物，應引為法理適用，惟該項規定並非強制規定，其於但書規定「但另有約定者，從其約定」，本件系爭建物就系爭土地之使用實有前述默示分管契約存在，已如前述，應可認系爭土地共有人間關於區分所有人就基地之應有部分分配之比例，已另有約定，則上訴人依上開理由主張被上訴人構成不當得利，仍非可採。

五、從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人分別給付如附表二聲明項次二所示，為無理由，不應准許。是則，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。再者，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，及上訴人所提其他個案判決，因其基礎事實與本件不同，無從比附援引，無拘束本院效力，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。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 17 日
民事第二十二庭

審判長法 官 張靜女

法 官 葉珊谷

法 官 范明達

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 11 月 17 日
書記官 余姿慧

附表一：上訴人於原審訴之聲明

聲明 項次	原審訴之聲明(見原審卷二第489-493頁)
一	被告林麗貞、林麗雅、林盛文應連帶給付原告林群翔1,049萬0,282元及其中974萬2,193元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其他74萬8,089元自109年4月28日起至清償日止，均按年息百分之五計算之利息。
二	被告林麗貞、林麗雅、林盛文應連帶給付原告林麗玲2,102萬9,635元及其中2,025萬9,932元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其他76萬9,703元自109年4

	月28日起至清償日止，均按年息百分之五計算之利息。
三	被告林新翔應給付原告林群翔638萬5,184元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
四	被告林新翔應給付原告林麗玲1,275萬1,705元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
五	被告元興建設股份有限公司應給付原告林群翔14萬7,441元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
六	被告元興建設股份有限公司應給付原告林麗玲29萬4,327元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
七	被告林盛文應給付原告林群翔439萬4,718元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
八	被告林盛文應給付原告林麗玲894萬2,460元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
九	被告林范秀雲應給付原告林群翔9萬7,428元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
十	被告林范秀雲應給付原告林麗玲19萬8,578元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
十一	被告林麗貞、林麗雅、林盛文應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段0地號土地無附表6-1（即附表四，下同）之差額面積之日止，按附表6-1

	之差額面積，依各年申報地價百分之十計算之金額，於每年12月31日依原告林群翔、林麗玲各自附表6-1差額面積占上開二人全部差額面積合計之比例，分別連帶給付原告林群翔、林麗玲。
十二	被告林麗貞、林麗雅、林盛文應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段000地號土地無附表7-1（即附表五，下同）之差額面積之日止，按附表7-1之差額面積，依各年申報地價百分之十計算之金額，於每年12月31日依原告林群翔、林麗玲各自附表7-1差額面積占上開二人連同林盛文之差額面積20平方公尺合計之比例，分別連帶給付原告林群翔、林麗玲。
十三	被告元興建設股份有限公司應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段0地號土地，無附表6-1之差額面積之日止，按該附表6-1之差額面積，依各年申報地價百分之十計算之金額，於每年12月31日依原告林群翔、林麗玲各自附表6-1差額面積占上開二人全部差額面積合計之比例，分別給付原告林群翔、林麗玲。
十四	被告元興建設股份有限公司應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段000地號土地，無附表7-1之差額面積之日止，按該附表7-1之差額面積，依各年申報地價百分之十計算之金額，於每年12月31日依原告林群翔、林麗玲各自附表7-1差額面積占上開二人連同林盛文之差額面積20平方公尺合計之比例，分別給付原告林群翔、林麗玲。
十五	被告林范秀雲應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段0地號土地，無附表6-1之差額面積之日止，按該附表6-1之差額面積，依各年申報地價百分之十計算之金額，於每年12月31日依原告林群翔、

01

	林麗玲各自附表6-1差額面積占上開二人全部差額面積合計之比例，分別給付原告林群翔、林麗玲。
十六	被告林范秀雲應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段000地號土地，無附表7-1之差額面積之日止，按該附表7-1之差額面積，依各年申報地價百分之十計算之金額，於每年12月31日依原告林群翔、林麗玲各自附表7-1差額面積占上開二人連同林盛文之差額面積20平方公尺合計之比例，分別給付原告林群翔、林麗玲。
十七	訴訟費用由被告負擔。
十八	願供擔保請准宣告假執行。

02

附表二：上訴人於本院聲明

03

聲明 項次	上訴之聲明(見本院卷一第115-132頁)
一	原判決廢棄。
二	上開廢棄部分，被上訴人林麗貞等6人應給付上訴人如附表一第一項至第十六項所示金額。即： (一)林麗貞、林麗雅、林盛文應連帶給付林群翔1,049萬0,282元及其中974萬2,193元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其他74萬8,089元自民事準備書(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之五計算之利息。 (二)林麗貞、林麗雅、林盛文應連帶給付林麗玲2,102萬9,635元及其中2,025萬9,932元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其他76萬9,703元自民事準備書(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之五計算之利息。

- (三)林新翔應給付林群翔638萬5,184元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- (四)林新翔應給付林麗玲1,275萬1,705元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- (五)元興公司應給付林群翔14萬7,441元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- (六)元興公司應給付林麗玲29萬4,327元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- (七)林盛文應給付林群翔439萬4,718元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- (八)林盛文應給付林麗玲894萬2,460元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- (九)林范秀雲應給付林群翔9萬7,428元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- (十)林范秀雲應給付林麗玲19萬8,578元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- (十一)林麗貞、林麗雅、林盛文應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段0地號土地無民事準備書(二)附表6-1(下稱附表6-1)之差額面積之日止，按附表6-1之差額面積，依各年申報地價10%計算之金額，於每年12月31日依林群翔、林麗玲各自附表6-1差額面積占上開二人全部差額面積合計之比例，分別連帶給付林群翔、林麗玲。

- (三)林麗貞、林麗雅、林盛文應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段000地號土地無民事準備書(二)附表7-1(下稱附表7-1)之差額面積之日止，按附表7-1之差額面積，依各年申報地價10%計算之金額，於每年12月31日依林群翔、林麗玲各自附表7-1差額面積占上開二人連同林盛文之差額面積20平方公尺合計之比例，分別連帶給付林群翔、林麗玲。
- (三)元興公司應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段0地號土地，無附表6-1之差額面積之日止，按該附表6-1之差額面積，依各年申報地價10%計算之金額，於每年12月31日依林群翔、林麗玲各自附表6-1差額面積占上開二人全部差額面積合計之比例，分別給付林群翔、林麗玲。
- (四)元興公司應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段000地號土地，無附表7-1之差額面積之日止，按該附表7-1之差額面積，依各年申報地價10%計算之金額，於每年12月31日依林群翔、林麗玲各自附表7-1差額面積占上開二人連同林盛文之差額面積20平方公尺合計之比例，分別給付林群翔、林麗玲。
- (五)林范秀雲應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段0地號土地，無附表6-1之差額面積之日止，按該附表6-1之差額面積，依各年申報地價10%計算之金額，於每年12月31日依林群翔、林麗玲各自附表6-1差額面積占上開二人合計差額面積合計之比例，分別給付林群翔、林麗玲。
- (六)林范秀雲應自108年9月4日起至其於台北市○○區○○段○○段000地號土地，無附表7-1之差額面積之日止，按附表7-1之差額面積，依各年申報地價10%計算之金額，於每年12月31日依林群翔、林

01

	麗玲各自附表7-1差額面積占上開二人連同林盛文之差額面積20平方公尺合計之比例，分別給付林群翔、林麗玲。
三	訴訟費用由被上訴人負擔。
四	願供擔保，請准宣告假執行。

02

附表三：系爭土地持有情形（面積/平方公尺）

03

編號	地號	面積	所有權人	權利範圍	換算持有面積
1	系爭0地號	2,753	林群翔	6959/16518	1159.83
2			林麗玲	1653/5506	826.50
3			林盛文、 林麗貞、 林麗雅公 同共有	100/2753	100.00
4					
5					
6			林明玲	100/8259	33.33
7			林珊羽	100/8259	33.33
8			林范秀雲	300/2753	300.00
9			元興公司	300/2753	300.00
10	系爭0之0地 號	2,814	林盛文	20/2814	20.00
11			林群翔	1307/2814	1307.00
12			林麗玲	2214/5628	1107.00
13			林范秀雲	180/2814	180.00
14			元興公司	200/2814	200.00

04

附表四：系爭建物使用系爭0地號土地面積彙整表（即附表一、二所指附表6-1，見原審卷一第611-613頁）

05

06

編號	所有權人	建 物 建物專有總面積25659.5m ²					臺北市○○區○○段○○段0地 號 面積2753m ²		
		建物	建物門牌	持分	個人專有	個人建物	以左列比	建物所	差額(m ²)

		建號		比例	部分持分面積 (m ²)	專有部分面積占全部建物專有總面積比例(即應使用基地面積)	例計算建物應占用土地面積(m ²)	有權人實際基地應有部分換算持有土地面積(m ²)	
1	林明玲	0000	00號0樓	1/3	236.6233	4.7677%	131.2548	33.3333	-97.9215
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		小計			1223.3800				
2	林珊羽	0000	00號0樓	1/3	236.6233	4.7677%	131.2548	33.3333	-97.9215
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		小計			1223.3800				
3	林盛文、 林麗貞、 林麗雅	0000	00號0樓	1	709.2400	16.6842%	459.3160	100	-359.3160
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號00樓	1	709.2400				
		0000	00號00樓	1	513.9300				
		0000	00號00樓	1	709.2400				
		0000	00號00樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		小計			4281.0950				
4	林新翔 (108.7.25以前) 元興公司 (108.7.26以後)	0000	00號0樓	1	359.3700	19.4853%	536.4303	300	-236.4303
		0000	00號0樓	1	359.3700				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號00樓	1	709.2400				
		0000	00號00樓	1	513.9300				
		0000	00號00樓	1	709.2400				
		0000	00號00樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				

(續上頁)

01

		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		小計			4999.8350				
5	林群翔	0000	00號0樓	1/3	236.6233	30.7218%	845.7712	1159.8333	314.0621
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/4	177.3100				
		0000	00號0樓	1/4	128.4825				
		0000	00號0樓	1	238.0500				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		小計			7883.0725				
6	林盛文 (108.7.28以前) 林范秀雲 (108.7.29以後)	0000	00號0樓	1	238.0500	15.2310%	419.3094	300	-119.3094
		0000	00號0樓	1	709.8700				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		小計			3908.1900				
7	林麗玲	0000	00號0樓	1/2	354.6200	8.3421%	229.6580	826.5	596.8420
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				

(續上頁)

01

		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/4	177.3100				
		0000	00號0樓	1/4	128.4825				
		小計			2140.5475				

02 附表五：系爭建物使用系爭0-0地號土地面積彙整表（即附表
03 一、二所指附表7-1，見原審卷一第615-617頁）
04

編號	所有權人	建 物 建物專有總面積25465.56m ²					臺北市○○區○○段○○段000 地號 面積2814m ²		
		建物 建號	建物門牌	持分 比例	個人專有 部分持分 面積 (m ²)	個人建物 專有部分 面積占全 部建物專 有總面積 比例（即 應使用基 地面積）	以左列比 例計算建 物應占用 土地面積 (m ²)	建物所有 權人實際 基地應有 部分換算 持有土地 面積(m ²)	差額(m ²)
1	林明玲	0000	00號0樓	1/3	236.6233	4.8041%	135.1874	0	-135.1874
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		小計			1223.3800				
2	林珊羽	0000	00號0樓	1/3	236.6233	4.8041%	135.1874	0	-135.1874
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		小計			1223.3800				
3	林盛文、 林麗貞、 林麗雅	0000	00號0樓	1	709.2400	16.8113%	473.0700	0	-473.0700
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號00樓	1	709.2400				
		0000	00號00樓	1	513.9300				
		0000	00號00樓	1	709.2400				
		0000	00號00樓	1	513.9300				

(續上頁)

01

		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		小計			4281.0950				
4	林新翔 (108.7.25以前) 元興公司 (108.7.26以後)	0000	00號0樓	1	709.2400	16.8113%	473.0700	200	-273.0700
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		小計			4281.0950				
5	林群翔	0000	00號0樓	1/3	236.6233	31.9862%	900.0917	1307	406.9083
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00號0樓	1/3	236.4133				
		0000	00號0樓	1/3	171.3100				
		0000	00-0號0樓	1	294.8800				
		0000	00-0號0樓	1	205.5700				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/4	177.3100				
		0000	00號0樓	1/4	128.4825				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		小計			8145.4725				

(續上頁)

01

6	林盛文	個人未持有建物				0.0000%	0.0000	20	20.0000
7	林盛文 (108.7.28以前) 林范秀雲 (108.7.29以後)	0000	00-0號0樓	1	294.8800	16.3774%	460.8600	180	-280.8600
		0000	00-0號0樓	1	205.5700				
		0000	00號0樓	1	709.8700				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
		0000	00號0樓	1	709.2400				
		0000	00號0樓	1	513.9300				
	小計				4170.5900				
8	林麗玲	0000	00號0樓	1/2	354.6200	8.4057%	236.5364	1107	870.4636
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	354.6200				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/2	256.9650				
		0000	00號0樓	1/4	177.3100				
		0000	00號0樓	1/4	128.4825				
	小計				2140.5475				