

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1045號

上訴人 桃園市觀音區上大國民小學

法定代理人 呂天得

訴訟代理人 謝清傑律師

被上訴人 凱泰資產管理有限公司

法定代理人 林韋伶

被上訴人兼

訴訟代理人 高毓婷

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國111年5月30日臺灣桃園地方法院110年度訴字第161號第一審判決提起上訴，本院於112年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人按月給付被上訴人高毓婷逾新臺幣三百二十八元、按月給付被上訴人凱泰資產管理有限公司逾新臺幣一千八百六十一元，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為被上訴人高毓婷、凱泰資產管理有限公司（下稱凱泰公司）所有（權利範圍分別為100分之15、100分之85）。詎上訴人無權占用系爭土地，於其上搭蓋棚架、廊道、回收室、廚房及圍牆（占用位置及面積如原判決附圖所示編號A、B、C、D及藍色虛線部分，下合稱系爭地上物），伊自得請求上訴人給付按土地申報地價年息百分之6計算之租金。爰依民法第179條、第184條第1項及類推適用民法第4

01 25條之1之規定，請求上訴人自起訴狀繕本送達之翌日即110
02 年3月23日起至系爭地上物不堪使用時止，按月給付高毓婷
03 新臺幣（下同）656元、凱泰公司3,722元（原審駁回被上訴
04 人請求拆屋還地及逾上開金額之租金，未據其聲明不服，非
05 本院審理範圍，不另贅述）。

06 二、上訴人則以：桃園縣觀音鄉上大村及富源村村民前為興建學
07 校，由訴外人卓齊煙於民國47年2月11日代表建校籌備委員
08 會與地主即訴外人卓齊勳等人簽訂土地買賣契約書（下稱系
09 爭買賣契約），購買桃園縣○○鄉○○○段00000、00000、
10 000、000000、00000、000及00000地號土地（72年間因農地
11 重劃而重新編定為桃園縣○○鄉○○段0000、0000、0000、
12 0000、000000、000000、0000、0000及系爭土地），建校籌
13 備委員會將上開土地買賣契約之權利移轉予新坡國民學校於
14 47年8月1日成立之上大分班，出賣人亦將上開土地移轉占有
15 予上大分班，並展開校舍興建工程，嗣經陸續改建，惟使用
16 範圍並未變動；且訴外人卓遵法為系爭買賣契約出賣人之一
17 卓齊勳之繼承人，曾於85年12月20日就系爭土地出具土地使
18 用權同意書，系爭土地之前所有權人數十年來亦未曾對伊使
19 用系爭土地提出異議，伊自始即基於買賣或使用借貸關係而
20 有權占有系爭土地，卓齊勳、卓遵法及後續之繼承人，均應
21 繼受上開買賣或使用借貸契約，被上訴人應受債權物權化之
22 拘束，不得為本件請求。另伊係為方便學童就學而創校，系
23 爭土地長期以來均作為教育用途，使用現狀係為增進國家社
24 會之公共利益，被上訴人明知仍買受取得，其提起本件請求
25 實有違誠信原則，欠缺保護必要，自無類推適用民法第425
26 條之1第2項規定，亦無依民法第179條、第184條第1項規定
27 請求之理；縱認被上訴人有權請求，系爭土地價值甚低，其
28 請求之租金顯屬過高等語，資為抗辯。

29 三、原審判決：上訴人就系爭地上物占用系爭土地，應自110年3
30 月23日起，至系爭地上物不堪使用時止，按月給付被上訴人
31 高毓婷656元、凱泰公司3,722元，另駁回被上訴人其餘之

01 訴。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決關於命上訴人給
02 付部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁
03 回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

04 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第108-109頁，並依判決文字
05 調整）：

06 (一)坐落系爭土地於78年11月24日經農地重劃，使用分區為特定
07 農業區，使用地類別為特定目的事業用地，原登記為卓遵法
08 所有，於107年7月23日分割繼承登記為卓瓊華所有，嗣於10
09 8年7月31日以買賣為原因移轉登記予被上訴人高毓婷所有，
10 並於109年10月15日信託登記予被上訴人凱泰公司（權利範
11 圍100分之85）。（見原審卷一第22-30頁）

12 (二)卓遵法於85年12月20日簽立土地使用權同意書，同意就系爭
13 土地「茲有上大國小擬在下列土地建築二層RC造建築物乙棟
14 業經等人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。

15 （本同意書應從同意日起壹年內提出申請執照，逾期無
16 效。）」（見原審卷一第166頁）。

17 (三)上訴人所有之系爭地上物占用系爭土地之面積及情形如原判
18 決附圖所示。

19 五、本件爭點：

20 (一)上訴人主張依買賣、使用借貸或債權物權化之法律關係為有
21 權占有，被上訴人不得請求租金，有無理由？

22 (二)上訴人主張被上訴人請求租金為權利濫用，有違誠信原則，
23 有無理由？

24 (三)被上訴人主張類推適用民法第425條之1第2項、第179條、第
25 184條第1項規定請求上訴人給付租金，是否有理由？如認有
26 理由，其得請求之金額為何？

27 六、本院之判斷：

28 (一)按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於
29 特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而
30 非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態
31 下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意

01 第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之
02 物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之
03 債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當
04 事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登
05 記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，
06 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
07 權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權
08 化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號判
09 決要旨參照）。再按權利之行使，不得違反公共利益，或以
10 損害他人為主要目的。行使權利，履行義務應依誠實及信用
11 方法，民法第148條定有明文。該所稱權利之行使是否以損
12 害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利
13 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量
14 以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家
15 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
16 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院96
17 年度上字第1526號判決要旨參照）。

18 (二)上訴人主張依買賣、使用借貸或債權物權化之法律關係為有
19 權占有，被上訴人不得請求租金等語，為被上訴人所否認，
20 經查：

21 1. 上訴人主張其與卓齊勳等人就系爭土地簽訂買賣契約購買系
22 爭土地在內之多筆土地以建校，固據其提出土地買賣契約書
23 為證（見原審卷一第60頁、第148-154頁），然依上訴人所
24 提出之土地買賣契約書所載，並未有土地出賣人之簽章，已
25 難認系爭土地之原所有權人確有出售系爭土地之事實，且系
26 爭土地係於72年9月12日因農地重劃登記為卓遵法所有，此
27 有地籍異動索引、農地重劃區土地所有權人原有土地與新分
28 配土地對照清冊在卷可參（見本院卷一第263頁、第271
29 頁），則若上訴人已因買賣取得系爭土地，何以自47年建校
30 申請迄今，均未完成土地移轉登記，故上訴人主張已依買賣
31 關係取得系爭土地之所有權云云，已難認有據。再依上訴人

01 所提出桃園縣觀音鄉上大國小解決校地問題訪問紀錄，經校
02 長卓文彬所述內容：「上大國小建校基地之取得分為二種，
03 其一為卓姓潮來恭祭祀公業管理委員會所持有的土地，面積
04 605平方公尺（本校地號1492-0000），但未有徵求全體關係
05 人之同意。其二為向地主購買之土地。購買校地經費，雖名
06 為樂捐，卻以徵收方式收取。以根據村民所持有之土地持份
07 來徵收。……民國50年暑假，余亦曾協助卓主任委員到
08 較不易收取之住戶催繳，但結果仍不甚理想……催繳工作
09 至50年夏即停止。所徵收之穀物之運用，似乎操在主任委員
10 之手。……余任校長期間，曾多次催建校委員會早日完成
11 校地登記，因少數尾款未能付清而作罷。」（見原審卷一第
12 82頁），更可見上訴人欲向地主購買土地，但因無法繳清買
13 賣價金而作罷，則上訴人主張已依買賣關係取得系爭土地之
14 所有權而為有權占有云云，自屬無據。

- 15 2. 上訴人主張與原土地所有權人成立使用借貸關係一節，業據
16 其提出原所有權人卓遵法等人於70年12月所出具之土地使用
17 權同意書及卓遵法於85年12月20日所出具之土地使用權同意
18 書為證（見原審卷一第164、166頁），而上開土地使用權同
19 意書均載明同意上訴人於系爭土地上興建建物之用，再參酌
20 上大國小學校沿革所載，自47年8月1日奉准設立新坡國校上
21 大分班後，經49年建正式教室2間、標準廁所1間、正式教室
22 1間，於49年10月24日改設新坡國校上大分校、52年3月6日
23 奉准獨立為上大國民小學後，歷經52年建學校1間、建校前
24 圍牆、53年建校職員宿舍1棟及垃圾焚化爐1座、57年建圍牆
25 外水溝石垣及通往宿舍水泥路、63年建北邊圍牆、70年興建
26 D種廚房乙間、72年改建校門、改建危險教室3間、75年完成
27 教室改建兩間、76年完成操場東側圍牆工程、完成午餐廚房
28 工程、79年完成東側廁所改建工程、完成新建校門及圍牆工
29 程、完成新建垃圾場工程、80年完成圍牆不鏽鋼欄杆工程等
30 工程，此有上大國小學校校誌在卷可稽（見原審卷一第114-
31 120頁），故於原所有權人卓遵法等人分別於70年、85年間

01 簽署土地使用權同意書時，上訴人已有多項工程於系爭土地
02 上陸續興建完工，然原所有權人卓遵法等人，非但未為任何
03 反對之意思表示，甚且先後於70年、85年間簽立土地使用權
04 同意書，同意上訴人再於系爭土地上興建學校建築設施，顯
05 見上訴人所主張與原所有權人間成立使用借貸關係一節為可
06 採。至被上訴人稱卓遵法所簽立之85年之土地使用同意書上
07 係記載同意建築2層RC建築，而系爭土地現況並無2層RC建築
08 物云云，然原所有權人卓遵法等人既同意上訴人使用系爭土
09 地興建學校使用之房舍，而成立使用借貸關係，已如前述，
10 縱嗣後學校或因興建計劃、或因經費等因素之考量，而未興
11 建2層RC之建物，然此亦無礙於卓遵法同意上訴人使用系爭
12 土地以興建學校所需房舍之事實，故被上訴人此部分之主
13 張，尚屬無據。又上訴人學校之系爭車棚棚架、圍牆、倉庫
14 改裝廚房修繕工程、改善教學環境設備工程分別係於77年、
15 75年、88年、89年間發包施作，此有工程紀錄卡、桃園縣政
16 府89年9月6日函文、資源回收室照片、車棚工程契約書、營
17 繕工程結算驗收證明書、車棚興建工程資料卡、車棚圖面、
18 圍牆新建工程合約書、圍牆圖面、倉庫改裝廚房修繕工程結
19 算明細表、桃園縣政府88年3月8日同意備查公文、施工照片
20 在卷可稽（見原審卷一第288-314頁、第318-340頁），顯見
21 系爭土地自75年起迄89年間即已存在上開建物，且系爭土地
22 之使用地類別為特定目的事業用地，足見被上訴人於購買系
23 爭土地之時，實已明知上訴人占用系爭土地之現況，且系爭
24 土地上之建物長年作為學校使用目的之情事至為顯然，故被
25 上訴人已可見原所有權人與上訴人間成立不定期限之使用借
26 貸關係，而上訴人與原所有權人間使用借貸關係雖為債權契
27 約，然上訴人係為做為學校使用之促進公共利益之目的，該
28 債權關係雖未經以登記為公示方法，然被上訴人於知悉此狀
29 況下，猶願購買系爭土地，縱該使用借貸關係未經以登記為
30 公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，縱令
31 其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞，參照前開說明，

01 自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，基於債權
02 物權化之法理，使該債權契約對受讓土地之被上訴人發生效
03 力，始能維持契約原先所欲達成之目的，且因系爭地上物占
04 用系爭土地之使用目的未完畢，亦無合法終止，自應使被上
05 訴人繼續受該使用借貸契約之拘束，原審判決據此駁回被上
06 訴人請求上訴人拆除系爭地上物，將土地返還予被上訴人之
07 部分，未據被上訴人聲明不服，亦告確定。

- 08 3. 惟按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形
09 外，僅對當事人發生效力。以占有使用土地為標的所訂立繼
10 續性債權契約之目的倘在配合社區發展，促進社會經濟或公
11 共利益，且該社區團體成員已共同繼續長期占有使用所交付
12 之土地，如該債權契約對受讓土地所有權之第三人發生效
13 力，始能維持契約原先所欲達成之目的，囿於為維持法律秩
14 序之安定，使締結該債權契約之本旨及社會公益得以完全實
15 現，固得例外令第三人受該債權契約關於土地繼續為社區團
16 體成員共同占有法效之拘束，惟必須第三人明知或可得而知
17 該債權契約存在及土地之占有實況，且令其受該拘束無致其
18 財產權受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信原則者，始
19 為適法。就具體個案情形，倘認該債權契約僅於當事人間發
20 生效力，惟第三人行使所有權不符民法第148條規定之界限
21 時，雖非不得限制其行使權利，然社區團體成員究與第三人
22 間無任何法律關係，卻因而受有利用土地之利益，致第三人
23 對該土地之使用收益或處分權能受限制，第三人自非不得請
24 求返還不當得利；縱認第三人應受占有法效之拘束，如該債
25 權契約未約定使用對價且難謂有永久無償使用之合意，但無
26 償使用之情事繼續存在，將顯失公平者，亦同（最高法院10
27 9年度台上字第1821號民事判決參照）。又按無法律上之原
28 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179
29 條前段定有明文，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租
30 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
31 號判例參照）。

- 01 4. 查本件被上訴人雖不得請求上訴人拆除系爭地上物返還土
02 地，惟此僅係衡量被上訴人對其所有之系爭土地，與上訴人
03 對其所有系爭地上物，相互間權利實現內容之調整，以符社
04 會正義之要求，非謂上訴人得永久並無償使用土地，進而架
05 空被上訴人對系爭土地之所有權利。被上訴人雖應受占有法
06 效之拘束，然上訴人與原所有權人間之債權契約，並未約定
07 使用對價，且難謂有永久無償使用之合意，而上訴人無償使
08 用之情事如仍繼續存在，將顯失公平，則上訴人所受得以使
09 用土地之利益，對被上訴人而言，仍屬欠缺法律上原因，致
10 其受有喪失使用系爭土地之損害，故被上訴人依民法第179
11 條規定，請求上訴人給付無權占用系爭土地相當於租金之不
12 當得利，應有理由。
- 13 5. 上訴人雖抗辯其為有權使用系爭土地，無不當得利可言，被
14 上訴人請求租金為權利濫用，有違誠信原則云云，然上訴人
15 與原所有權人間之使用借貸關係，係基於債權物權化之法
16 理，使該債權契約對受讓土地之被上訴人發生效力，此乃衡
17 量上訴人與被上訴人間權利實現內容之調整，以符合社會正
18 義、促進公共利益之目的，且依上訴人與原所有權人間之債
19 權契約，並未約定使用對價，亦難謂有永久無償使用之合
20 意，但該無償使用之情事繼續存在，將有顯失公平之情況，
21 已如前述，則被上訴人本於所有權人之地位，請求上訴人給
22 付占用系爭土地相當於租金之不當得利，自屬其權利之合法
23 行使，衡酌上訴人因此須給付相當於租金之不當得利，對國
24 家社會尚非損失甚大，被上訴人請求上訴人給付相當於租金
25 之不當得利，自難視為以損害他人為主要目的，故上訴人主
26 張被上訴人請求租金為權利濫用，有違誠信原則，自屬無
27 據。
- 28 6. 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
29 年息百分之10為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用
30 之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。所謂土地之申
31 報總價，係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有權人

01 依土地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以
02 公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第1
03 48條、平均地權條例第16條亦有明定。另就基地租金之數
04 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
05 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
06 項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字
07 第3071號判例參照）。查系爭土地位於桃園市觀音區，系爭
08 地上物現作為上大國小之停車鐵皮屋頂、廊道、資源回收
09 室、學生餐廳使用，系爭土地之校園圍牆外為道路，尚無繁
10 榮之商業設施等情，有原審勘驗測量筆錄、上大國小平面
11 圖、現場照片在卷可稽（見原審卷一第240-248頁、本院卷
12 一第77-81頁），本院審酌系爭土地周邊環境、商業繁榮程
13 度等情狀，認上訴人以系爭地上物占用系爭土地所受利益，
14 應以系爭土地法定地價年息3%計算為適當。又系爭土地於1
15 09-111年間之公告地價均為1,600元，有系爭土地土地登記
16 謄本在卷可稽（見原審卷一第6頁、本院卷一第261頁），依
17 前開說明，系爭土地於110年間之申報地價為每平方公尺1,2
18 80元，而上訴人系爭地上物占用系爭土地如附圖所示棚架、
19 廊道、回收室、廚房之面積合計為684平方公尺，依此計
20 算，則被上訴人按月所得請求相當於租金之不當得利金額為
21 2,189元（計算式： $1,280 \times 684 \times 3\% \div 12 = 2,189$ 元，元以下四
22 捨五入），則被上訴人主張依民法第179條請求上訴人給付
23 自起訴狀繕本送達上訴人之翌日即110年3月23日起（見限閱
24 卷第16頁）至系爭地上物不堪使用時止，按月給付被上訴人
25 高毓婷328元（計算式： $2189 \times 15 / 100 = 328$ 元，元以下四捨
26 五入）、被上訴人凱泰公司1,861元（計算式： $2189 \times 85 / 100$
27 $= 1861$ 元，元以下四捨五入），為有理由，應予准許，逾此
28 部分之請求，為無理由，不應准許。被上訴人依民法第179
29 條之規定請求經准許部分，被上訴人另依民法第184條第1項
30 或類推適用民法第425條之1規定請求，本院即無庸併予審
31 酌，至被上訴人上開請求不應准許部分，其依民法第184條

第1項或類推適用民法第425條之1規定請求，亦無理由，應予駁回，附此敘明。

七、綜上所述，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人自10年3月23日起至系爭地上物不堪使用時止，按月給付被上訴人高毓婷328元、被上訴人凱泰公司1,861元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第2項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠
法 官 吳燁山
法 官 鄭貽馨

正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
書記官 郭晉良