臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第628號

上　訴　人　黃素玉
　　林黃素嬌
　　黃素芳
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳建榮律師
被 上訴 人　陳志焜
000000000000000000
　　張書凡
　　曾文良
　　鄒景綺雲
　　吳美燕
　　張蘭玉
　　陸若男
　　江明珠
　　李麗卿
　　游素貞
　　楊士奇
　　黃明珠
共　　同
訴訟代理人　陳清進律師

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112年5月12日臺灣臺北地方法院111年度訴字第4565號第一審判決，提起上訴，並為上訴聲明之減縮，本院於114年7月23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

壹、程序部分：

按提起第二審上訴，雖應於上訴狀表明對於第一審判決不服之程度及應如何廢棄或變更之聲明，但其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，仍得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明（最高法院96年度台抗字第155號裁定意旨參照）。上訴人原上訴聲明為：「被上訴人應各給付如附表一（按即原判決附表一）所示之金額，暨自民國111年12月1日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112年度起按該年度政府公告地價折算申報地價後計算土地申報總價年息8%計算之不當得利或租金並由被上訴人比照所占用土地同一建築基地之臺北市○○區○○段0○段000號土地（下稱000地號土地）持分比例負擔，於每年度終了時給付之」（見本院卷第23頁）。嗣於本院審理中迭經減縮為請求被上訴人應自111年12月1日按月各給付附表所示之金額予上訴人至遷讓房屋返還土地為止（見本院卷第591至592頁）。核上訴人所為，係上訴聲明之減縮，依上揭說明，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000000地號土地（面積379平方公尺，權利範圍10000分之9945，下稱000-19地號土地），原為訴外人黃木貴所有，伊等為黃木貴之繼承人，基於繼承及判決共有物分割登記，於民國111年5月12日登記為000-19地號土地之公同共有所有權人。惟被上訴人所有之臺北市○○區○○○○段0000○0000○號建物（下合稱系爭建物），無權占用000-19地號土地各如附表所示之比例（比照000地號土地應有部分），並受有利益，爰依民法第179條規定，請求被上訴人給付自111年12月1日起至遷讓系爭建物返還000-19地號土地止之不當得利，金額並依土地法第105條準用同法第97條規定，按000-19地號土地申報地價7%計算等語。求為命：被上訴人應自111年12月1日起按月各給付上訴人如附表所示之金額至遷讓系爭建物返還000-

19地號土地止之判決（原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴）。並減縮後之上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開之訴部分廢棄。㈡被上訴人應自111年12月1日起按月各給付上訴人如附表所示之金額至遷讓系爭建物返還000-19地號土地止（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：黃木貴前於73年11月22日與訴外人黃進春簽訂被證1之不動產買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），以新臺幣（下同）906萬6,000元，將其所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積2,767平方公尺，契約書誤繕為0.3316公頃即3,316平方公尺，權利範圍為5265分之620，下稱000地號土地），及同段000-1地號土地（面積0.0549公頃即549平方公尺，嗣更正為548平方公尺、權利範圍為5265分之620，下稱原000-1地號土地），出售予黃進春。黃進春已給付全部買賣價金予黃木貴，黃木貴並與其他土地共有人一同出具上開土地之使用同意書予黃進春，黃進春即持該土地使用同意書，於76年9月12日在原000-1地號土地興建集合住宅共12戶即系爭建物。伊等中之陳志焜、陸若男、鄒景綺雲、吳美燕、江明珠、李麗卿、游素貞、楊士奇、黃明珠等9人（下合稱陳志焜等9人），於75年前後分別與黃進春簽訂○○○○園預購房地契約書（下稱系爭房地契約書），分別購入如附表編號1、2、5、6、8至12所示之建物及坐落基地，並經黃進春於系爭建物申請使用執照前變更起造人姓名，另張書凡、曾文良、張蘭玉等3人（下合稱張書凡等3人）則是基於買賣、贈與或繼承法律關係，經其他原始起造人移轉登記為如附表編號3、4、7建物所有權人，黃進春並於88年6月5日簽訂協議書（下稱系爭協議書），表示同意將系爭建物之基地移轉登記予系爭建物之屋主。嗣原000-1地號土地，經原法院83年度重訴字第94號確定判決，分割出000-1、000-12地號土地，並由黃木貴取得000-1地號土地，嗣000-1地號土地再分割改編為000-19、000-23地號土地，黃木貴卻遲未依約將為原000-1地號土地一部分之

000-19地號土地辦理所有權移轉登記，於黃木貴死亡後，由上訴人繼承登記為000-19地號土地之所有權人。然伊等依系爭土地買賣契約書、系爭土地使用權同意書、系爭房地契約書、系爭協議書，基於占有連鎖之原理，就系爭建物坐落之000-19地號土地為有權占有，上訴人無從對伊等主張不當得利。縱認伊等無權占有000-19地號土地，上訴人得請求之不當得利金額亦應以該土地申報地價年息5%計算為當等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第304至305頁）

㈠上訴人為黃木貴之全體繼承人（餘繼承人均已辦妥拋棄繼承）。

㈡黃木貴前於73年11月22日與黃進春簽訂系爭土地買賣契約，以906萬6,000元，將000地號土地、原000-1地號土地出售予黃進春。黃進春已給付全部買賣價金予黃木貴。

㈢黃木貴於簽定系爭土地買賣契約後，有出具000、原000-1地號土地使用同意書予黃進春，黃進春即持該土地使用同意書，於76年9月12日在原000-1地號土地興建系爭建物，各建物門牌號碼及所有權人詳如附表所示。

㈣000地號、原000-1地號2筆土地經原法院83年度重訴字第94號確定判決分割後，黃木貴分配取得原000-1地號土地，面積為548平方公尺，權利範圍為10000分之9945。又原000-1地號土地於104年7月6日分割出000-1地號土地（面積379平方公尺，即000-1地號土地）及000-12地號土地（面積169平方公尺，為道路用地）。000-1地號土地於110年8月4日辦理分割改編為000-19地號土地（面積379平方公尺，即000-19地號土地）、000-23地號土地。000-19地號土地為原000-1地號土地之一部分。

㈤黃木貴於105年5月2日死亡，上訴人於111年5月12日以繼承為原因，登記為000-19地號土地（權利範圍10000分之9945）之公同共有所有權人。

㈥上訴人繼承取得之000-19地號土地，其中權利範圍公同共有

315900分之51828，於108年7月31日、108年11月13日經臺北市中山地政事務所依法務部行政執行署臺北分署、財政部臺北國稅局辦理查封禁止處分登記，現已啟封。

㈦卷內書證形式真正均不爭執。

四、經本院協同兩造爭點整理及協議簡化爭點（見本院卷第306頁），本院判斷如下：

㈠被上訴人占有使用000-19地號土地並非無法律上原因：

1.上訴人主張：被上訴人無權占用000-19地號土地云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

⑴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，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第224號判決意旨參照）。故出賣人本於買賣關係交付所有土地予買受人，買受人占有土地即具有正當權源，倘買受人將土地再售予第三人並已交付土地，第三人占有土地自亦具有正當權源，在出賣人與買受人間之買賣關係仍存在時，出賣人尚不得主張第三人係無權占有（最高法院92年度台上字第289號判決、103年度台上字第1416號裁定意旨參照）。亦即買賣標的物已交付，但尚未移轉所有權與買受人者。倘買受人在取得所有權前，將其占有之標的物出賣於第三人，並移轉其占有，並不違反買賣契約的內容。於此情形，次買受人係基於一定法律關係自買受人取得占有，而買受人對出賣人又有占有之權利，自應認為次買受人對出賣人有合法占有的權源。

⑵000-19地號土地之前身即原000-1地號土地，原為上訴人之被繼承人黃木貴所有，黃木貴於73年11月22日與黃進春簽訂

系爭土地買賣契約，將000地號土地、原000-1地號土地出售予黃進春，黃木貴收取價款而交付土地予黃進春建築房屋，黃進春遂於原000-1地號土地興建系爭建物等情，如上開兩造不爭執事項所載。又系爭建物係由當時包含黃木貴在內之土地所有權人出具土地使用權同意書（見原審卷一第161至171頁，下稱系爭土地使用權同意書），經臺北市政府工務局核發75建字第106號建造執照，於興建完畢後，復經臺北市政府工務局核發76使字第67號使用執照（見原審卷二第75至77頁、第97頁、第125頁、第207至210頁，本院卷第329至334頁），由上可知，系爭建物確係經含黃木貴在內之全體地主出具土地使用權同意書而興建。又系爭建物即將興建完工之際，即進行預售屋之銷售，而陸續出售系爭建物及坐落基地予被上訴人或被上訴人之前手，被上訴人基於買賣、贈與或繼承法律關係，成為系爭建物所有權人，被上訴人當然取得系爭建物坐落基地使用權利，不因是否直接向黃進春買受房地而有影響。而觀諸被上訴人購買系爭建物所簽立之系爭房地契約書（見原審卷一第173至318頁、第449至455頁），電腦繕打之內容大致相同，且均載明建案名稱為「大直翰林園」，應係同一建商預先擬定供不特定買受人簽定之定型化契約，且預購房地契約書所附之繳款簽收紀錄，購屋者均係向黃進春繳款，亦有黃進春用印之繳款明細可參（見原審卷一第197至200頁、第209至211頁、第219至221頁、第230至231頁、第251至253頁、第267至270頁、第285至288頁、第303至306頁、第455頁）。又上開契約書，其中7件契約書之出賣人欄位即記載為黃進春，可證該等契約之承購戶，確係向黃進春購買系爭建物無訛；另有5件契約書出賣人欄位雖分別記載為訴外人莊淑惠、劉金俊、陳汪金蓮、黃楊伴，惟其中被上訴人陳志焜之母即訴外人陳林翠華與莊淑惠間之預購房地契約書尾頁，有95年10月8日黃進春具名簽署並載明「本件房地買賣實際賣主為黃進春先生」等文字內容（見原審卷一第184頁）；另參酌黃進春在該等契約之繳

款明細用印並收受購屋款項等情節，可知此5件契約書所載之出賣人雖非黃進春，惟黃進春仍為契約書所載「大直翰林園」即系爭建物之建商，堪予認定。是以，系爭建案之承購戶就系爭建物之權利來源，確係均由黃進春而來，甚為明確。

⑶再觀諸上開75建字第106號建造執照第2次變更起造人資料及76使字第697號使用執照之記載，其中被上訴人陳志焜等9人係直接於申請使用執照前即變更為原始起造人，另被上訴人張書凡等3人則是經其他原始起造人移轉登記系爭建物之所有權等情，有系爭建物第二類謄本、上開建造執照第2次變更起造人資料、76使字第697號使用執照在卷可佐（見原審卷二第95至97頁、第125頁、第295至317頁）。是以，000-19地號土地之前身即原000-1地號土地，於黃木貴尚未依系爭土地買賣契約移轉登記予買受人黃進春之際，即交付黃進春占有，供其興建系爭建物，則黃進春既以買受人身分合法占有前開土地，並取得當時土地所有權人同意而興建系爭建物，自屬有權占有。又上訴人為黃木貴之繼承人，自應概括繼受黃木貴基於系爭土地買賣契約及交付占有之一切權利義務。而本件陳志焜等9人，本即登記為系爭建物之原始起造人，自得對系爭建物坐落基地主張占有，其餘被上訴人基於買賣、贈與或繼承法律關係，自原始起造人移轉而取得系爭建物所有權，基於上述占有連鎖之原理亦得主張有權占有。

2.上訴人雖主張：基於債之相對性，縱認上訴人與黃進春間有000-19地號土地之買賣關係，黃進春與被上訴人間有系爭建物之買賣關係，亦難認兩造間有何法律關係，被上訴人自無因而取得無償使用000-19地號土地之權利云云。然物之占有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源，此與債之相對性係屬二事。被上訴人基於系爭土地買賣契約書、系爭房地買賣契約書、系爭協議書及占有連鎖之原理，取得占有使用000-19地號土地之正當權源，已如前述，上訴人自無從再以債之相對性為主張。上訴人雖另引最高法院49

年度台上字第381號、108年度台上字第1037號判決，主張土地使用權同意書為債權契約，僅當事人間有其效力，然其原因事實係地主與建商間為合建關係，與本件地主與建商間為買賣關係不同，自無從比附援引。上訴人此部分主張，要無可採。再系爭土地使用權同意書縱為債權契約，亦係被上訴人得以證明黃木貴有將000-19地號土地交付黃進春興建系爭建物使用，構成占有連鎖之其中要件，且黃進春係向黃木貴購買土地持分而興建建物，黃木貴並非無償供黃進春使用，基於占有連鎖原理，上訴人自不得再以債之相對性為由，否認被上訴人占有權源。

3.上訴人又主張：黃進春簽立系爭土地買賣契約後，從未行使請求移轉土地登記請求權，且該請求權已罹於時效而消滅，黃進春無從再向上訴人主張系爭土地買賣契約之權利，被上訴人亦無從以此作為占有權源云云。惟按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。在土地買賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣人自不得認係無權占有而請求返還（最高法院85年台上字第389號判決意旨參照）。是消滅時效完成僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅，被上訴人自不因黃進春之000-19地號土地所有權移轉登記請求權是否罹於時效而成為無權占有。上訴人此部分主張，委無足採。

4.上訴人復主張：被上訴人前代位黃進春請求黃木貴之繼承人即上訴人辦理000-19地號土地所有權移轉登記予黃進春，黃進春再移轉登記予被上訴人，經本院105年度重上字第774號判決被上訴人敗訴，被上訴人並未取得000-19地號土地所有權，自無權占有使用000-19地號土地云云。然上開判決業經最高法院112年度台上字第29號判決廢棄發回本院審理（見

本院卷543頁），尚未確定。且被上訴人係基於占有連鎖原理而取得000-19地號土地之占有使用權源，已如前述，被上訴人得否請求移轉登記為000-19地號土地之所有權人，並不影響本院之判斷，無從據此即認被上訴人為無權占有。上訴人此部分主張，亦無可採。

5.上訴人另主張：系爭土地買賣契約已約定簽約1年內辦理過戶完畢，黃進春當初為規避地價稅，及以自己名義出售房地所產生之高額所得稅與營業稅，遲未將000-19地號土地過戶，已有違約，伊因而長期負擔地價稅，實有不公，伊已於111年9月14日寄發存證信函向黃進春為解除系爭土地買賣契約之意思表示，並於另案原法院112年度重訴字第145號民事訴訟之112年12月8日言詞辯論期日當庭為解除系爭土地買賣契約之意思表示，該契約經解除後已溯及失效，被上訴人之占有連鎖已不能成立，自無占有權源云云，並提出台北北門郵局存證號碼2323號存證信函（見原審卷一第419至423頁），及另案言詞辯論筆錄（見本院卷第335至339頁）為證。惟系爭土地買賣契約之出賣人黃木貴本有移轉買賣標的予買受人黃進春之義務，具有履行該契約義務之人應為黃木貴，而非黃進春，000-19地號土地遲未移轉登記予黃進春，應為黃木貴之違約事由，上訴人以黃進春有前開未履約之情，而主張解除系爭土地買賣契約，於法未合，難認系爭土地買賣契約已合法解除。上訴人此部分主張自不足採。又000-19地號土地地價稅負擔部分，依系爭土地買賣契約第4條約定：「本不動產所受賦課之一切稅捐…應於移交土地房屋管理使用之日截止以前由乙方（即黃木貴）負責繳清以後歸甲方（即黃進春）負擔…」、第7條約定：「本不動產乙方於分割、共有物分割完成壹星期內將房屋騰空點交甲方管業…」，及系爭土地買賣契約書之買賣標的000地號、原000-1地號2筆土地，經原法院83年度重訴字第94號判決分割確定，由黃木貴取得原000-1地號土地，再自原000-1地號土地分割出000-1地號土地，000-1地號土地嗣後分割改編為

000-19地號土地、000-23地號土地等情（不爭執事項㈣參照）。可見黃木貴於73年11月22日出售000地號、原000-1地號2筆土地予黃進春（不爭執事項㈡參照）時，該2筆土地尚未完成共有物分割，始於契約第7條約定於共有物分割完成後一星期內要點交給黃進春，是契約第4條約定於移交土地房屋管理使用之日起由黃進春負擔稅捐，該移交土地房屋之意，應係指黃木貴依約完成土地分割登記後，將其因分割所得之土地移交黃進春而言。即黃木貴將土地所有權移轉登記予黃進春後，黃進春始應負擔該土地之地價稅。而黃木貴於105年5月2日死亡前，從未向黃進春請求給付地價稅，更未曾據此主張解除系爭土地買賣契約，為上訴人所不爭執，益見該契約第4條約定並不包含因出賣人違約而生之地價稅，自難認黃進春有何違約之情事。況000-19地號土地所有權登記為上訴人所有，依土地稅法第3條第1項第1款規定，本即應由土地所有權人即上訴人繳納，且此為上訴人依公法所應負擔之義務，與被上訴人使用000-19地號土地之對價無涉，上訴人以此主張與被上訴人間有利益失衡之情，而主張解除系爭土地買賣契約，亦無可取。

6.從而，被上訴人基於占有連鎖之原理自得主張有權占有。上訴人主張被上訴人無權占有000-19地號土地，即屬無據。

㈡上訴人請求被上訴人給付附表所示之相當於租金之不當得利，為無理由：

上訴人雖主張：縱認被上訴人非無權占用000-19地號土地，究與其能否無償使用000-19地號土地有別，被上訴人仍應給付使用000-19地號土地之對價予上訴人云云。然被上訴人既非無權占用000-19地號土地，則其等占用該土地即非無法律上之原因而受有利益，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人就所占用部分給付附表所示之不當得利金額，即非可採。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人應自111年12月1日起按月各給付上訴人如附表所示之金額至遷讓

系爭建物返還000-19地號土地止，為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴論旨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。

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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　6　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　賴武志

法　官　楊珮瑛

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　　114　　年　　8　　月　　6　　日

書記官　高婕馨

附表：

編號	被上訴人	被上訴人所有就坐落000-19地號土地上之建物建號	上訴人主張比照000地號土地持分	上訴人主張按月負擔不當得利數額/計算式：AxBxCxD÷12月xE（計算至元，新臺幣） A：000-19地號土地之111年1月申報地價金額7萬6,056元 B：000-19地號土地之面積379平方公尺 C：上訴人公同共有000-19地號土地之應有部分9945/10000

		門牌號碼		D：年息百分比7% E:預估佔000-1地號土地持分
1	陳志焜	2550 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	1370/10000	2萬2,909元 （7萬6,056元x379x9945/10000x7%÷12x1370/10000＝2萬2,909元）
2	陸若男	2556 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	1390/10000	2萬3,243元 （7萬6,056元x379x9945/10000x7%÷12x1390/10000＝2萬3,243元）
3	張書凡	2551 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	724/10000	1萬2,106元 （7萬6,056元x379x9945/10000x7%÷12x724/10000＝1萬2,106元）
4	曾文良	2552 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	同上	同上
5	鄒景綺雲	2553 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	同上	同上
6	吳美燕	2554 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	同上	同上
7	張蘭玉	2555 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	同上	同上
8	江明珠	2557 臺北市○○區	同上	同上

		○○街0巷0號0樓		
9	李麗卿	2558 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	同上	同上
10	游素貞	2559 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	同上	同上
11	楊士奇	2560 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	同上	同上
12	黃明珠	2561 臺北市○○區○○街0巷0號0樓	同上	同上