臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第645號

上　訴　人　張尚德
訴訟代理人　陳瓊苓律師
　　張日昌律師
被 上訴 人　張馨鎂（原名張明嬌）
000000000000000000
　　任鵬飛
　　劉邦田
　　李姊煖
000000000000000000
　　陳秋霞（原名張陳秋霞）
000000000000000000
000000000000000000
　　余金德
000000000000000000
　　張倩茹
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　李子聿律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國111年12月30日臺灣士林地方法院107年度重訴字第215號第一審判決提起上訴，本院於113年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人下開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應分別給付上訴人如附表一編號1至7「本院判斷」欄所載金額，及均自民國一〇七年十月二十八日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國一〇七年四月一日起至各返還如附表一編號1至7所示房屋占用坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地之日止，按月於翌月一日應分別給

付上訴人如附表二編號1「本院判斷」欄所載。
其餘上訴駁回。
第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之四十六，餘由上訴人負擔。
本判決所命如附表一「本院判斷」欄所示給付部分，於上訴人以附表一「擔保金數額」欄所示分別為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人各以附表一「擔保金數額」欄所示為上訴人預供擔保，得免為假執行。
事實及理由
壹、程序方面
查上訴人原起訴先位聲明第一項及備位聲明第二項請求被上訴人張馨鎂、任鵬飛、劉邦田、李姊煖、陳秋霞、余金德、張倩茹（下合稱被上訴人，分稱各以姓名）各加計自民國107年4月2日起算之法定遲延利息，提起上訴後，減縮請求為各加計自107年8月16日民事起訴（完整）狀繕本最後送達翌日起算之法定遲延利息。又原起訴先位、備位聲明第二項請求被上訴人按月給付部分，提起上訴後，減縮為按月於翌月1日給付（見原審卷一第77至81頁，原審卷二第306至309頁，本院卷二第340、341頁），上開減縮部分視為撤回上訴，合先敘明。
貳、實體方面
一、上訴人主張：伊係坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地<下稱系爭土地，即重測前臺北市○○區○○○段000000地號土地，分割自重測前同段000地號土地（下稱重測前000地號土地）>之共有人，應有部分7/16，經被上訴人以附表一編號1至7所示房屋（下合稱系爭房屋）無權占用；又系爭房屋係依臺北市政府核發64年建港字第63號（下稱64年建照）、66年建港字第20號建造執照（下稱66年建照）興建完成之「桃花新城」建案（下稱系爭建案），係1棟4層，每層4戶，共16戶之區分所有建物，建照規劃使用系爭土地範圍包括共用部分、安全結構及公共設施，同棟其他已完成建物

登記之房屋所有人配賦取得系爭土地應有部分均為1/16，故系爭房屋占用系爭土地面積應各以1/16比例計算，而系爭土地位處繁榮地段，應按申報地價年息10%計算相當租金之不當得利。縱認被上訴人非無權占有，惟伊係系爭建案之建築師，訴外人林水源為建商兼起造人，林水源為抵償債務，將系爭建案部分房屋起造人變更為伊，建案基地所有人即訴外人劉阿善亦將系爭房屋對應基地即重測前000地號土地應有部分所有權移轉登記予伊，被上訴人係自林水源取得系爭房屋，伊係自劉阿善取得系爭土地應有部分7/16，土地及房屋所有人並非同一，復各自將其所有權之全部或一部讓與他人，應類推適用民法第425條之1第1項規定推定有租賃關係等情。爰先位依民法第179條規定，求為判命被上訴人各給付如附表一及附表二編號1「上訴人請求」欄所示之相當租金不當得利；備位依民法第425條之1第2項、第421條規定求為核定租金及命被上訴人給付如附表二編號2「上訴人請求」欄所示租金之判決（上訴人關於先位聲明部分，不再依民法第184條規定請求，本院卷二第185頁，下不贅述）。

二、被上訴人則以：系爭建案雖係由林水源取得劉阿善出具之土地使用同意書，並擔任起造人申領64年建照後，由林水源及策劃監造之協盈建設有限公司（下稱協盈公司）於64年9月至65年間興建，伊等除李姊煖係於105年1月28日與林水源簽立「建築改良所有權買賣移轉契約書（下稱系爭買賣契約）」外，其餘本人或前手均有與地主代表人林水源簽立「桃花新城契約書（下稱桃花新城契約）」而取得系爭房屋，嗣因協盈公司爆發財務危機，67年間解散登記，林水源將系爭建案起造人名義變更為上訴人，劉阿善亦將系爭土地應有部分7/16移轉登記予上訴人，而上訴人為協盈公司之實質負責人，並為系爭建案之監造人，明知上情，仍受讓系爭土地應有部分所有權，自應受土地使用同意書之拘束。況上訴人受讓系爭土地時，未經劉阿善或林水源點交，而伊等則係經林水源或劉阿善同意占有土地，自屬有權占有，是伊等

係依買賣或繼承、贈與等法律關係相繼取得系爭房屋之事實上處分權，基於占有連鎖之法律關係，自非無權占有。又林水源、協盈公司邀同上訴人擔任連帶保證人，於66年3月2日與增列為系爭建案起造人之部分買受人簽立協議書（下稱系爭協議書），其等負有土地過戶、分割及給付義務，不得主張伊等無權占有，上訴人於40年來均未爭執，再興爭訟，顯屬權利濫用。另計算相當租金不當得利，應以系爭房屋實際坐落系爭土地面積及系爭土地共有人之人數平均為計算基礎。至上訴人主張自102年4月1日起核定租金部分，應自意思表示開始才有形成權，不得溯及核定及請求租金，尤其，李姊煖係於105年1月28日與林水源簽立系爭買賣契約始取得房屋事實上處分權，上訴人不得請求買受日之前租金等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並減縮上訴聲明：㈠原判決駁回上訴人後開之訴及假執行之聲請均廢棄。㈡先位聲明：1.被上訴人應分別給付上訴人如附表一編號1至編號7「上訴人請求」欄所示之金額，及各自107年8月16日民事起訴（完整）狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被上訴人應自107年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月於翌月1日各給付上訴人如附表二編號1「上訴人請求」欄所示。㈢備位聲明：如附表二編號2「上訴人請求」欄㈠至㈢所示。㈣上訴人就先位聲明第1項、備位聲明第㈡項關於102年4月1日起至107年3月31日止之租金本金部分，願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明為：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本件不爭執事項如下（本院卷二第189至193、221至222頁）：

㈠上訴人及訴外人林恒雄於62年3月6日設立協盈公司，並由上訴人擔任執行業務股東。上訴人、林恒雄於63年8月10日將出資轉讓予訴外人陳滌非、王富良，受讓股東推由陳滌非擔

任執行業務股東，並申請公司變更登記。協盈公司於63年8月間申請遷址至臺北市○○○路○段000號6樓，並於67年7月7日解散登記。

㈡重測前000地號土地原為劉阿善所有。劉阿善於64年7月間為申請建造執照而出具土地使用權同意書（下稱64年土地使用同意書），同意林水源在其土地上興建四層RC建築物2棟。

㈢林水源委託上訴人即得泰建築師事務所申辦取得64年8月14日發照之64年建照，其上記載林水源為起造人，設計人及監造人均為上訴人。

㈣重測前000地號土地分別於64年9月25日及66年1月14日辦竣土地分割標示變更登記，分割出重測前000000、000000至000000地號土地等36筆土地，其中重測前000000地號土地即系爭土地。

㈤林水源自64年起以預售方式銷售64年建照興建系爭建案之房屋，購屋者均與林水源簽署相同內容之「桃花新城契約（內含桃花新城委託興建契約書、桃花新城建材表、委託代辦桃花新城房屋裝飾及增添設備契約、訂購土地委託書）」，其中「委託興建契約書」當事人欄之立委託書人為承購戶，受委託人記載「地主代表人林水源」，並均有林水源用印；「訂購土地委託書」之乙方載為「地主代表人林水源」，策劃監造為協盈公司，均有用印。

㈥64年建照之興建工程於66年2月11日獲准展期至同年3月間。66年2月16日，64年建照之起造人變更為林水源等61人，64年建照因逾期遭註銷，於66年3月18日申請復照，變更起造人為上訴人等115人（Ａ棟）、上訴人等76名（Ｂ棟），劉阿善亦為申請建造執照再次出具土地使用權同意書（下稱66年土地使用同意書），66年4月6日獲臺北市政府工務局核發66年建照，興建地上4層、地下1層2棟192戶。

㈦林水源、協盈公司於66年3月2日與桃花新城ＡＢ棟住戶代表簽訂系爭協議書，並由上訴人、上訴人之兄即訴外人張國樑擔任連帶保證人。

㈧系爭建案之承購戶即訴外人陳星妹等人於67年間對林水源、上訴人、張國樑、陳滌非等人自訴刑事詐欺案件，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）67年度自字第806號、本院68年上易字第108號刑事判決林水源等4人無罪確定。

㈨系爭建案之承購戶即訴外人王子林等人於67年間對林水源、上訴人、張國樑、陳滌非等人自訴刑事詐欺案件，經臺北地院67年度自字第924號、本院68年上易字第265號刑事判決林水源等4人無罪確定。

㈩劉阿善於68年8月24日以買賣為登記原因，將重測前000000地號土地應有部分7/16所有權移轉登記予上訴人，嗣於68年9月4日因地籍圖重測變更地號為臺北市○○區○○段0○段000地號，上訴人應有部分仍為7/16。

㈠系爭建案之承購戶即訴外人畢勤偉於73年間對上訴人自訴刑事詐欺案件，經臺北地院73年度自字第524號刑事判決上訴人無罪確定。

㈡桃花新城承購戶即訴外人彭文廣等61人對林水源、上訴人、訴外人陳炎焜提起第三人異議之訴等事件，經臺北地院士林分院78年度重訴字第40號判決確認房屋為林水源所有，而上開判決之原告有被上訴人張馨鎂之前手劉如舫、任鵬飛之前手藍兆蘊、陳秋霞之前手張致和及張倩茹之前手詹桂英。判決附表編號11、12、14、15、16所示房屋即被上訴人張馨鎂、任鵬飛、李姊煖、陳秋霞、張倩茹現所有之房屋（見本院卷二第229頁，下稱士林地院78年確定判決）。

㈢系爭房屋為系爭建案之區分所有建物，皆未辦理房屋所有權第一次登記，現房屋事實上處分權人各如附表一編號1至7所示，房屋坐落基地均為系爭土地，坐落範圍及面積各如臺北市松山地政事務所109年11月24日複丈成果圖所示（下稱系爭複丈成果圖）。

㈣系爭房屋之第一手取得人，其中被上訴人張馨鎂之前第一手取得人為劉如舫，其於64年9月9日簽署桃花新城契約；任鵬飛之前第一手取得人為藍兆蘊，其於64年8月21日簽署桃花

新城契約；劉邦田於64年8月27日簽署桃花新城契約；陳秋霞之前第一手取得人為張致和，其於64年10月9日簽署桃花新城契約；余金德之前第一手取得人為楊國祥，於64年8月28日簽署桃花新城契約；張倩茹之前第一手取得人為詹桂英，其於64年9月7日簽署桃花新城契約。李姊煖則於105年1月28日與林水源簽署系爭買賣契約。

㈤被上訴人或其房屋前手均迄未取得系爭土地應有部分所有權。

㈥被上訴人余金德之前手楊國祥在66年建照列為起造人。

㈦被上訴人張馨鎂、任鵬飛、陳秋霞、張倩茹之前房屋第一手取得人，及被上訴人劉邦田均未列為64年建照、66年建照之起造人。

五、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷二第222頁）及本院之判斷分述如下：

㈠按以無權占有為原因而請求者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120號判決要旨參照）。次按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。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（最高法院110年度台上字第606號判決要旨參照）。再按買賣契約僅有債之效力，買受人之占有原則上不得對抗契約當事人以外之第三人，倘第三人因讓與或強制執行拍賣已取得買賣標的物之所有權，除法律另有規定或其他特別情形外，買受人不得以其與出賣人間之買賣關係對抗該第三人（最高法院110年度台上字第131號判決意旨參照）。

㈡上訴人是否受劉阿善出具土地使用同意書拘束部分：

1. 上訴人主張被上訴人各以系爭房屋無權占有系爭土地等語，被上訴人則辯以其等非無權占有云云，依上開說明，應由被上訴人就占有正當權源負舉證責任。被上訴人先辯稱上訴人明知劉阿善曾出具土地使用同意書供林水源在其上興建系爭建案，林水源復將系爭建案內之系爭房屋出售予被上訴人或其前手，上訴人明知系爭房屋之事實上處分權人因受讓而占有系爭土地，被上訴人自得基於土地使用同意書、債權物權化及占有連鎖之法律關係有權占有云云（本院卷二第250至254頁）。
2. 惟觀諸劉阿善出具之64年土地使用同意書，其上記載：「茲有林水源等1人，擬在下列土地（指重測前000地號土地全筆）建築四層RC建築物二棟業經完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑（本同意書應從同意日起□年內提出申請執照，逾期無效）」等語（原審卷二第101頁），臺北市政府64年8月14日核發之64年建照，起造人確為林水源（原審卷二第166、167頁），可徵劉阿善係同意林水源在重測前000地號土地興建房屋，而出具上開64年土地使用同意書作為申請64年建照使用，依同意書之文義，並不包含向林水源買受興建房屋之第三人得直接依據64年土地使用同意書對劉阿善主張占有土地之權利。
3. 參以林水源自64年起以預售方式銷售64年建照興建之房屋，被上訴人除李姊煖外，被上訴人劉邦田及被上訴人張馨鎂之前手劉如舫、任鵬飛之前手藍兆蘊、陳秋霞之前手張致和、余金德之前手楊國祥、張倩茹之前手詹桂英於64年8月至10月間分別與林水源簽立相同內容之桃花新城契約（見本院卷二第229、343頁，不爭執事項第㈤點），依劉如舫與林水源簽署桃花新城契約中之「桃花新城委託興建契約書」第2條約定：「前條甲方（指劉如舫）訂購之房屋所需基地，由甲方委託乙方（指林水源）向該土地所有權人價購，取得持分產權」，「訂購土地委託書」約定：「立訂購土地委託書人劉如舫茲因訂購桃花新城Ａ25區第參層房屋乙戶…特委託協

盈公司代向該基地所有人訂購坐落臺北市○○區○段○○○地號土地內本戶之應有持分…委託人同意上項土地價款連同各項補償費共為玖萬捌仟元整…將來土地賣主與委託人訂立公定買賣契約及所有權移轉登記手續時，仍請由受託人協助辦理…」等語（原審卷三第256、258、268頁），足認與林水源簽署桃花新城契約之被上訴人（不含李姊煖）或其前手僅係委託林水源或協盈公司向劉阿善購買配賦其等買受房屋之重測前000地號土地應有部分，並未直接與劉阿善簽立土地買賣契約，自無從援引64年土地使用同意書或桃花新城契約向劉阿善主張占有土地之權源；易言之，64年土地使用同意書或桃花新城契約並非被上訴人或其前手合法占有系爭土地之權源。

4. 況64年建照因逾期遭註銷，於66年3月18日申請復照，劉阿善出具66年土地使用同意書，其上記載：「茲有張尚德等人（已無林水源），擬在下列土地（指重測前000地號土地，分割為000000至000000等地號土地）建築，業經完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑（本同意書應從同意日起□年內提出申請執照，逾期無效）」等語（原審卷二第102頁書），臺北市政府於66年4月6日核發之66年建照，變更起造人為上訴人等115人（Ａ棟）、上訴人等76人（Ｂ棟），建築地號為自重測前000地號土地分割後之000000至000000地號土地，興建地上4層、地下1層二棟192戶（見原審卷二第170、171頁，見不爭執事項第㈣、㈥點）。經會同兩造核對確認66年土地使用同意書上所載之起造人中，僅有上訴人，並無被上訴人或其前手在列（本院卷二第221、229、343頁），可證劉阿善出具66年土地使用同意書之對象，並未包含被上訴人或其前手，縱有包含上訴人，依同意書文義，僅係供上訴人申請66年建照使用甚明。雖依66年間委託上訴人即得泰建築師事務所申請66年建照之委託書（本院卷一第347至353頁）上所列起造人有被上訴人余金德之前手楊國祥，仍無其他被上訴人或其前手名列其上（本院卷二第

229頁，原審卷二第169頁），至多可證明楊國祥曾委託上訴人申請66年建照，無法據此證明楊國祥得直接依66年土地使用同意書向劉阿善主張占有系爭土地之權源。

5. 再按地主提供土地與建商合建房屋，係為供建商申請建築執照而出具之「土地使用權同意書」，性質上屬於債權契約，僅在出具者與被證明者間具有拘束力，而不能及於契約當事人以外之第三人（最高法院107年度台上字第2449號、108年度台上字第1037號判決要旨參照），依前所述，劉阿善先後出具64年、66年土地使用同意書係分別同意作為林水源、上訴人等人申請64年建照、66年建照使用，上開土地使用同意書性質上係債權契約，基於債權相對性，效力僅及於當事人間，被上訴人或其前手既非同意書之當事人，更無所謂債權物權化之效果，則被上訴人執此抗辯上訴人事後於68年8月28日以買賣為原因自劉阿善受讓系爭土地應有部分7/16，應受64年、66年土地使用同意書之拘束云云，顯非可取。

6. 至於被上訴人抗辯上訴人向劉阿善購買系爭土地應有部分7/16，未經劉阿善或林水源點交土地，其對劉阿善或林水源點交土地之請求權已罹逾時效云云（本院卷二第252頁），惟被上訴人僅以系爭土地上有系爭房屋而為推斷外，並未提出其他證據證明以實其說，且為上訴人所否認，亦與上訴人登記取得上開土地所有權無關，被上訴人此部分抗辯，亦非可取。

7. 被上訴人張馨鎂之前手劉如舫、任鵬飛之前手藍兆蘊、陳秋霞之前手張致和、張倩茹之前手詹桂英固曾對上訴人、林水源及陳炎焜提起士林地院78年民事事件，依該確定判決認定附表一編號1、2、4、5、7所示房屋係林水源興建完成全部結構體，已足避風雨可達經濟上使用目的而原始取得上開房屋所有權，縱事後變更起造人為上訴人，惟上訴人無建築之事實，又未辦理保存或移轉登記，自不能遽認上訴人為原所有權人，而判決確認上開房屋為林水源所有，有判決書可稽（見原審卷三第294、299、302、303頁），而附表一編號

3、6房屋之起造人、興建過程、時間與上開房屋一致，亦應認定係林水源於64年至66年間依64年建照興建而原始取得，與上訴人擔任66年建照起造人之一無涉，又上開房屋均係林水源於64年間先後與被上訴人劉邦田本人、被上訴人張馨鎂等人之前手簽署桃花新城契約，於105年1月28日與被上訴人李姊煖簽署系爭買賣契約而出售（見本院卷二第229頁），上訴人或劉阿善並非桃花新城契約或系爭買賣契約之當事人，被上訴人亦不得援引桃花新城契約、系爭買賣契約對上訴人主張有權占有系爭土地。

8. 另按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院103年度台上字第943號判決要旨參照）。惟行使權利，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。且主張權利濫用者，依民事訴訟法第277條前段規定，應就此有利於己之事實負舉證責任（最高法院96年度台上字第2204號判決要旨參照）。查上訴人係於68年8月28日以買賣為原因自劉阿善受讓系爭土地所有權應有部分7/16，系爭土地上固已興建系爭房屋，惟被上訴人或其前手係向林水源購買系爭房屋，並非向劉阿善購買，劉阿善出具64年、66年土地使用同意書，亦非同意與林水源簽立契約之承購戶得合法無償繼續占有系爭土地，已見前述，上訴人本於所有權請求被上訴人就無權占有土地給付相當租金之不當得利，並非請求拆屋還地，亦無任何足以令被上訴人產生正當信賴上訴人不行使權利之事實，難認上訴人所為請求有何權利濫用或違反誠信原則。

9. 從而，被上訴人抗辯上訴人應受劉阿善出具之土地使用同意書拘束，依債權物權化、占有連鎖之法律關係有權占有系爭土地，上訴人所為請求係權利濫用、違反誠信原則云云，並非可採。

㈢上訴人是否受系爭協議書拘束部分：

1.被上訴人復辯稱：林水源、協盈公司邀同上訴人擔任連帶保證人，於66年3月2日與增列為系爭建案部分起造人簽立系爭協議書，依約對增列起造人負有土地過戶分割及給付義務云云，固提出系爭協議書為憑。惟觀諸系爭協議書前言：「立協議書人桃花新城Ａ、Ｂ棟房屋第二次訂戶代表郝恂如等（以下簡稱甲方）與起造人林水源、監造人協盈建設有限公司（以下簡稱乙方）為增列桃花新城Ａ、Ｂ棟房屋建築執照起造名義人，並促使該房屋早日完工交屋，雙方合意訂立此協議…」，第1點：「協議書意旨：凡甲方之訂戶有將房屋貸款於六十六年參月貳拾日前一次繳清，存入銀行所開之專戶保管者，乙方即應於六十六年參月貳拾日備妥所需各證件，於六十六年參月貳拾日前會同甲方共同向臺北市政府工務局申請增列為建築執照起造人…」，第3點：「全數繳納貸款之訂戶，乙方同意增列為該新城之建築起造人。」，第6點：「土地過戶分割：乙方就此社區之土地有關過戶分割等事應予此次增列起造人事宜一併申請辦理，如未能一次辦理完畢，甲方訂戶同意其於申請房屋使用執照時一併辦理完竣，不得再藉故拖延，否則視為違約，但乙方應保證該土地之分割過戶及增值稅等均由乙方自行負責，概與甲方訂戶無涉。」，第9點：「增列為建築執照起造人之訂戶，僅係本社區（即桃花新城）之部分訂戶，其他未列入為起造人之訂戶，按原定契約與乙方辦理」等約定（本院卷一第219至225頁），可知僅有於66年3月20日前一次將房屋貸款全數繳清之訂戶，始可能為系爭協議書之甲方當事人，依約增列為建照起造人。而被上訴人無法舉證證明自身或前手有委託郝恂如、孫海峯、許正輝與林水源、協盈公司等協商而簽立系爭協議書，亦未舉證自身或前手有全數繳清貸款而增列為建照起造人（除被上訴人余金德之前手楊國祥外，詳後述），李姊煖更係於105年1月28日始與林水源簽立系爭買賣契約等節（本院卷二第342頁）。被上訴人張馨鎂、任鵬飛、劉邦

田、李姊煖、陳秋霞、張倩茹既非系爭協議書之當事人，則其等執此指稱林水源、協盈公司對其等負有土地過戶分割之義務，上訴人應負連帶保證責任，其等並非無權占有云云（本院卷二第255頁），即非可採。

2. 參照66年2月10日申請之64年建照執照變更設計申請書及變更後之起造人名冊上列有被上訴人余金德之前手楊國祥（原審卷二第163、168、169頁），66年間委託上訴人即得泰建築師事務所申請66年建照之委託書（本院卷一第347至353頁，本院卷二第229頁）上所列起造人有被上訴人余金德之前手楊國祥等情，固可推認楊國祥為系爭協議書之當事人。復依系爭協議書第6點約定乙方負有最後於申請房屋使用執照時一併將土地過戶分割予甲方之義務，否則視為違約，而上訴人為乙方連帶保證人與林水源、協盈公司連帶負有上開土地過戶分割之義務，惟系爭房屋迄未申請使用執照，再據被上訴人余金德與楊國祥間之不動產買賣契約書，買賣標的僅有房屋，不包含坐落基地，亦未見雙方有將系爭協議書之權利轉讓予余金德之約定（原審卷一第273至276頁）。雖楊國祥為系爭協議書之當事人，惟其未將系爭協議書權利讓與被上訴人余金德，被上訴人余金德自無從執系爭協議書對上訴人主張權利甚明。從而，被上訴人余金德執此辯稱上訴人應負連帶保證責任，其非無權占有云云，即非可取。

㈣上訴人是否協盈公司實質負責人即實質建商部分：

1. 被上訴人再辯稱上訴人為協盈公司實質負責人及監造人，為系爭房屋之實質建商云云，惟查，上訴人固於62年3月6日設立協盈公司，並擔任執行業務股東，惟已於63年8月10日將出資轉讓予訴外人陳滌非、王富良，受讓股東推由陳滌非擔任執行業務股東，並申請公司變更登記，協盈公司於67年7月7日辦理解散登記等情（見不爭執事項第㈠點），顯見上訴人於劉阿善出具64年、66年土地使用同意書，或申領64年建照、66年建照及興建系爭建案期間，均非協盈公司之股東或登記負責人。

2.雖證人即協盈公司負責人陳滌非在上訴人與張瑞芳等人間返還不當得利事件（本院109年度重上字第171號，下稱本院第171號事件）證稱：伊與上訴人係淡江大學建築系同學，畢業後兩人沒有一起經營事業，伊有於63年間擔任協盈公司負責人，是因上訴人不能當建設公司負責人，故找伊來擔任，但伊應該有出錢購買上訴人股份，因時間已久，細節有點忘記，對協盈公司變更登記資料無意見，但伊只是掛名負責人，未參與桃花新城建案之興建、銷售等語（原審卷三第60、61頁）。復參照被上訴人桃花新城承購戶先後對林水源、上訴人、陳滌非等人自訴詐欺等案件，先後經臺北地院67年度自字第806號、本院68年度上易字第108號刑事判決，臺北地院67年度自字第924號、本院68年度上易字第265號刑事判決，臺北地院73年度自字第524號刑事判決無罪確定（原審卷二第24至64、65至78、120至122頁，不爭執事項第㈧、㈨、（十一）點），上開刑事判決均未認定陳滌非僅係協盈公司掛名負責人，上訴人方為實質負責人。是據陳滌非上開證述，無法認定上訴人為當時協盈公司之實質負責人。

3.證人林水源在本院第171號事件證述：伊非桃花新城之建商，協盈公司負責人是上訴人，上訴人與張國樑找地主劉阿善協商合建桃花新城，張國樑是上訴人哥哥，協助經營協盈公司，伊係負責桃花新城之工地監工、管理，當初伊有借貸7、800萬元給上訴人，故協盈公司將桃花新城建照起造人登記伊，嗣因部分預售屋買受人未給付款項，協盈公司經營不善，後來因上訴人要自己負責桃花新城建案，故將建照起造人變更為上訴人，上訴人亦在桃花新城興建至4樓時，清償伊2、300萬元，桃花新城契約均非伊簽立，當時伊將個人印章給上訴人，都是用伊印章與預售屋買賣客戶簽約，客戶繳款亦是協盈公司收取，伊未積欠上訴人設計費或建造費等任何款項等語（原審卷三第48至55頁）。林水源在上訴人與李孟潔等人間返還不當得利等事件（本院111年度重上字第320號，下稱本院第320號）卻證述：伊於60幾年間至協盈公司

工作，並在系爭建案工地擔任監工，伊是因上訴人與地主劉阿善有到工地而認識，上訴人係系爭建案之建築師並未在協盈公司上班，協盈公司的登記老闆姓陳，當初仲介地主與協盈公司合建桃花新城的仲介人員詢問伊是否要投資系爭建案，伊投資7、800萬元並交給協盈公司，協盈公司因此將建案起造人登記為伊，上訴人並未參與桃花新城的興建工程，後來伊父母身體不好，伊向上訴人陸續借款合計約600萬元，伊就將建案起造人變更為上訴人等語（原審卷四第17至26頁）。林水源在本件審理時則證稱：伊非協盈公司股東或實質負責人，但有擔任系爭建案之起造人及工地監工，伊有拿600萬元給協盈公司要投資系爭建案，但興建至地上4層樓，結構體及頂版完成後，協盈公司要伊再投資，伊已經沒有錢，故退出系爭建案之投資，並將起造人變更為上訴人，伊未看過64年、66年土地使用同意書，亦未看過64年建照，是協盈公司負責興建系爭建案，伊有看過桃花新城契約，但承購戶都是到臺北市中山北路協盈公司繳納各期款項，伊也未見過系爭協議書，不清楚簽署原因及目的，系爭協議書上的「林水源」印章與桃花新城契約「林水源」印章是同一個，但未經伊同意即在系爭協議書上蓋用伊印章，伊有向上訴人借款將近100萬元，故將建照起造人變更為上訴人，伊退出系爭建案後，即與上訴人合意，由上訴人負責後續興建事宜等語（本院卷二第129至140頁），由林水源上述3次在本院證述關於上訴人是否為協盈公司負責人，其投資系爭建案而交付若干投資款予協盈公司或上訴人，或是否積欠上訴人債務等節，互有出入，林水源亦稱其因年齡、身體狀況、記憶力不佳，距離事發已有40年，應以其在士林地院78年民事事件之陳述較為正確等語（本院卷二第128、134頁），是林水源在本件及本院第171號、第320號事件之證述均不可採信。

4. 參照士林地院78年確定判決記載林水源擔任被告之陳述：「系爭房屋為4樓建物，林水源完成4樓結構體時，因週轉不

靈而交給張尚德蓋，同時將起造人名義變更為張尚德，原告均知情，房屋蓋好後，原告均遷入居住，嗣因尾款問題與張尚德發生糾紛，所以才未領取使用執照給原告」等語（原審卷三第298頁），士林地院78年確定判決理由欄則記載：「二、原告於64年間以委建方式分別向被告林水源購買房屋，至66年間房屋已完成90％，被告林水源於66年3月21日將系爭房屋起造人名義變更為被告張尚德，而被告張尚德並未繼續施工，原告已全部遷入居住…。三、…本件原告與被告林水源訂立委建房屋契約，觀其內容為原告將價款交付被告林水源，於房屋建成後，由被告林水源將房屋及土地過戶與原告，名為委建，其實質仍為房屋買賣。而被告林水源於系爭房屋施工進度達90％即已完成全部結構體時倒閉，則系爭房屋因已足避風與可達經濟上使用目的，自屬土地之定著物，原告等買受系爭房屋，因尚未辦理建物所有權第一次登記，其所有權仍屬原始建築之被告林水源所有，雖被告林水源倒閉後，將系爭房屋之起造人名義變更為被告張尚德，然被告張尚德既無建築之事實，又未辦理保存或移轉登記，自不能因其為起造名義人而變更原起造人即被告林水源建築之事實，遽認被告張尚德為原始所有權人…」等語（原審卷三第299頁），可知林水源在上開事件之陳述或判決理由均未認定上訴人為協盈公司之實質負責人或為系爭建案之實質建商，抑或上訴人參與系爭建案之後續興建事宜並取得房屋事實上處分權等情。雖66年3月18日申請變更起造人申請書上載得泰建築師事務所之地址為「臺北市○○○路○段000號6樓」（本院卷一第261頁），與桃花新城契約所載協盈公司地址相同（原審卷三第267頁），但無法僅以相同地址即遽認上訴人為協盈公司之實質負責人，或系爭建案之實質建商；另上訴人固為系爭建案之監造人，僅係負責監督建築物之施工，同樣無法推論上訴人為協盈公司實質負責人，或為系爭建案之實質建商等情。是被上訴人此部分抗辯，並非可採。

㈤上訴人先位依民法第179條規定請求部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條本文定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。查，被上訴人李姊煖係於105年1月28日與林水源簽立系爭買賣契約，其餘被上訴人則係自102年4月1日起分別以附表所示房屋，占有系爭土地（見本院卷二第229、343頁），但未能舉證證明占用之正當法律權源，已如前述，則上訴人以被上訴人無權占有系爭占用土地，係無法律上原因，受有相當於租金之利益，致其受有無法利用土地之損害，於107年3月16日提起本件訴訟（見原審卷一第10頁）請求被上訴人李姊煖給付自105年1月28日起，其餘被上訴人自102年4月1日起至返還系爭土地之日止之相當租金不當得利，自屬有據。

2.復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年息10%為限；上開規定於於租用基地建築房屋準用之。土地法第97條第1項、第105條第1項分別定有明文。所謂土地價額依法定地價計算，土地法施行法第25條亦有明文。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額。查系爭土地坐落臺北市南港區，自有上開規定之適用。再者，系爭土地於102年1月、105年1月、107年1月之申報地價各為每平方公尺2萬9600元、3萬6720元、3萬2880元，有地價第二類謄本在卷可稽（見原審卷二第165頁，本院卷二第269頁）。雖原審依兩造同意系爭房屋正面以主建築物為基準，建物側面如有突出物，以各該突出物為準，不同門牌號碼之建物則以樓梯中線及前後棟牆壁壁心中線為準進行複丈坐落系爭土地之範圍，有勘驗筆錄及系爭複丈成果圖（原審卷二

第323頁，原審卷三第8頁），惟系爭土地係規劃作為系爭房屋坐落基地及地下層、騎樓、公共設施等共用部分使用，有桃花新城總配置圖、64年建照、66年建照及桃花新城契約之訂購土地委託書可參（本院卷一第345、361頁，原審卷二第166至171頁，原審卷三第257、268頁），可徵系爭土地係全部供其上包含系爭房屋在內之16戶房屋使用，是被上訴人抗辯應以系爭房屋實際占用土地範圍及面積計算不當得利云云（本院卷二第260頁），顯非可採。又系爭土地及房屋距離最近公車站牌約30公尺，距離最近超市約220公尺，最近便利商店約140公尺，最近捷運站約1.9公里，最近學校約140公尺，生活機能完善，交通便利，有原審勘驗筆錄、現場照片及周邊街景地圖可稽（原審卷二第323、104頁，本院卷二第109頁），系爭土地上除被上訴人所有系爭房屋共7戶，未取得配賦系爭土地應有部分外，其餘9戶房屋已取得系爭土地應有部分各1/16，有土地登記簿可稽（原審卷二第295至298頁），亦即被上訴人以系爭房屋無權占用上訴人所有系爭土地應有部分7/16，另參以上訴人於108年至112年每年繳納地價稅額為5萬4516元至5萬8725元，有地價稅課稅明細表可憑（本院卷二第347至355頁）等一切情狀，認被上訴人應依占用上訴人所有應有部分7/16之面積，按申報地價年息5%平均計付相當租金之不當得利為適當。是上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人李姊煖自105年1月28日起至107年3月31日止，應給付上訴人如附表一編號4「本院判斷」欄所載之相當租金不當得利，及自107年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月於翌月1日應給付上訴人如附表二編號1「本院判斷」欄所載之相當租金不當得利；其餘被上訴人自102年4月1日起至107年3月31日止，應分別給付上訴人如附表一編號1至3、5至7「本院判斷」欄所載之相當租金不當得利，暨自107年4月1日起至各返還如附表一編號1至7所示房屋占用系爭土地之日止，按月於翌月1日應分別給付上訴人如附表二編號1「本院判斷」欄所載之相當租金不當得

利，為有理由；逾上開範圍，為無理由。

六、綜上所述，上訴人先位主張被上訴人無權占有系爭土地，依民法第179條規定，請求被上訴人應分別給付上訴人如附表一編號1至7「本院判斷」欄所載之相當租金不當得利，及均自107年8月16日民事起訴（完整）狀繕本最後送達翌日即107年10月28日（原審卷一第94、95、96、100、101頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自107年4月1日起至各返還如附表一編號1至7所示房屋占用系爭土地之日止，按月於翌月1日應分別給付上訴人如附表二編號1「本院判斷」欄所載之相當租金不當得利，為有理由，應予准許；逾上開範圍，為無理由。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，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2項所示。上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，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。又本判決所命被上訴人給付自102年4月1日起至107年3月31日止相當租金不當得利部分，兩造均陳明願供擔保請准、免假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　廖慧如

法　官　黃欣怡

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　　113　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　卓雅婷

附表一：102年4月1日起至107年3月31日止之相當租金不得利

（見本院卷一第29頁，本院卷二第340頁）

編號	事實上處分權人	門牌號碼（臺北市○○區○○街0段000巷）	占用期間（以月計）	上訴人請求	本院判斷	擔保金數額
1	張馨鎂	0弄0號0樓	102/4/1-104/12/31 33個月	17萬2466元	8萬6233元	上訴人以5萬8000元供擔保得為假執行。被上訴人張馨鎂以17萬2742元預供擔保，得免為假執行。
			105/1/1-106/12/31 24個月	15萬5601元	7萬7801元	
			107/1/1-107/3/31 3個月	1萬7416元	8708元	
			小計	34萬5483元	17萬2742元	
2	任鵬飛	0弄0號0樓	102/4/1-104/12/31 33個月	17萬2466元	8萬6233元	上訴人以5萬8000元供擔保得為假執行。被上訴人任鵬飛以17萬2742元預供擔保，得免為假執行。
			105/1/1-106/12/31 24個月	15萬5601元	7萬7801元	
			107/1/1-107/3/31 3個月	1萬7416元	8708元	
			小計	34萬5483元	17萬2742元	
3	劉邦田	0弄0號0樓	102/4/1-104/12/31	17萬2466元	8萬6233元	上訴人以5萬

			33個月			8000元供擔保得為假執行。被上訴人劉邦田以17萬2742元預供擔保，得免為假執行。
			105/1/1-106/12/31 24個月	15萬5601元	7萬7801元	
			107/1/1-107/3/31 3個月	1萬7416元	8708元	
			小計	34萬5483元	17萬2742元	
4	李姊煖	0弄0號0樓	102/4/1-104/12/31 33個月	17萬2466元	0元（無占有）	上訴人以2萬8000元供擔保得為假執行。被上訴人李姊煖以8萬3591元預供擔保，得免為假執行。
			105/1/1-106/12/31 24個月	15萬5601元	7萬4883元（依實際占有105/1/28-106/12/31 23.1個月計算）	
			107/1/1-107/3/31 3個月	1萬7416元	8708元	
			小計	34萬5483元	8萬3591元	
5	陳秋霞	0弄0號0樓	102/4/1-104/12/31 33個月	17萬2466元	8萬6233元	上訴人以5萬8000元供擔保得為假執行。被上訴人陳秋霞以17萬2742元預供擔保，得免為假執行。
			105/1/1-106/12/31 24個月	15萬5601元	7萬7801元	
			107/1/1-107/3/31 3個月	1萬7416元	8708元	
			小計	34萬5483元	17萬2742元	
6	余金德	0弄0號0樓	102/4/1-104/12/31 33個月	17萬2466元	8萬6233元	上訴人以5萬8000元供擔保得為假執行。被上訴人余金德以17萬2742元預供擔保，得免為假執行。
			105/1/1-106/12/31 24個月	15萬5601元	7萬7801元	
			107/1/1-107/3/31 3個月	1萬7416元	8708元	
			小計	34萬5483元	17萬2742元	
7	張倩茹	0弄0號0樓	102/4/1-104/12/31 33個月	17萬2466元	8萬6233元	上訴人以5萬8000元供擔保得為假執行。被上訴人張倩茹以17萬2742
			105/1/1-106/12/31 24個月	15萬5601元	7萬7801元	
			107/1/1-107/3/31	1萬7416元	8708元	

			3個月			元預供擔保，得免為假執行。
			小計	34萬5483元	17萬2742元	
計算式： ㈠102/4/1～104/12/31：申報地價29,600×面積339㎡×5%×上訴人應有部分7/16÷系爭房屋7戶×33個月÷12≒86,233（元以下四捨五入） ㈡105/1/1～106/12/31：申報地價36,720×面積339㎡×5%×上訴人應有部分7/16÷系爭房屋7戶×24個月÷12≒77,801（元以下四捨五入） ㈢107/1/1～107/3/31：申報地價32,880×面積339㎡×5%×上訴人應有部分7/16÷系爭房屋7戶×3個月÷12≒8,708（元以下四捨五入） ㈣李姊煖105/1/28～106/12/31：申報地價36,720×面積339㎡×5%×上訴人應有部分7/16÷系爭房屋7戶×23.1個月÷12≒74,883 （元以下四捨五入）				241萬8381元	112萬0043元	

附表二：（見詳本院卷一第29頁，本院卷二第340頁）

編號	上訴人請求	本院判斷
1.先位聲明	被上訴人應各自107年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月於翌月1日各給付上訴人就附表一編號1至編號7「土地登記面積」乘以「房屋占用基地面積比例」欄，乘以各該土地當年度申報地價年息10%除以12計算之金額。	被上訴人應各自107年4月1日起至各返還附表一編號1至7所示房屋占用系爭土地之日止，按月於翌月1日分別給付上訴人以「系爭土地登記面積（即339平方公尺）×（上訴人應有部分即7/16）÷7戶房屋×該年度申報地價×5%÷12」公式計算之金額。
2.備位聲明	㈠核定被上訴人各就其所有如附表一編號1至編號7之建物占用系爭土地，自102年4月1日起至建物得使用期限為止，每月之租金為按附表一編號1至編號7「土地登記面積」欄乘以「房屋占用基地面積比例」欄，乘以各該土地當年度申報地價年息10%除以12計算之金額。	無庸裁判

	㈡被上訴人各就其所有如附表一編號1至編號7建物占用系爭土地，應自102年4月1日起至建物得使用期限為止，每月給付上訴人按附表2編號1至編號7「土地登記面積」欄乘以「房屋占用基地面積比例」欄，乘以各該土地當年度申報地價年息10%除以12計算之金額。 ㈢被上訴人應就其中102年4月1日起至107年3月31日止之租金部分，加計自107年8月16日民事起訴（完整）狀繕本最後送翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	