

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第646號

上訴人 黃素真  
訴訟代理人 陳瓊苓律師  
張日昌律師

被上訴人 張志明

張翠華

林秀珠

張貴成

張永正

王鳳嬌

魏清容

陳弘軒

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522號第一審判決提起上訴，本院於115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

01 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為  
05 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。  
06 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被  
07 告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未  
08 於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達  
09 之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法  
10 第262條定有明文。且依同法第463條規定，本條於第二審亦  
11 準用之。經查，上訴人先位之訴部分，於原審係本於民法第  
12 179條、第184條規定之合併，請求擇一判決被上訴人給付，  
13 嗣於上訴後，於民國115年4月8日準備程序中陳明撤回民法  
14 第184條之請求權基礎，只主張民法第179條等語（見本院卷  
15 二第321頁），核屬訴訟標的之一部撤回，而被上訴人張志  
16 明、張翠華、林秀珠、張貴成、張永正、王鳳嬌、魏清容、  
17 陳弘軒（下分稱其名，合稱被上訴人）到場並無反對之表  
18 示，已逾十日，則上開撤回自生效力，先行敘明。

19 貳、實體方面：

20 一、上訴人主張：上訴人為重測後臺北市○○區○○段○小段00  
21 0地號（下稱系爭土地）共有人，應有部分8/16，被上訴人  
22 分別為附表一編號1至8所示房屋（下合稱系爭房屋）之事實  
23 上處分權人，系爭房屋無權占用系爭土地，獲有相當於租金  
24 之利益，致上訴人受有損害，爰依民法第179條規定，請求  
25 被上訴人返還相當於租金之不當得利。又縱認被上訴人非無  
26 權占用系爭土地，因上訴人配偶即訴外人張尚德為系爭房屋  
27 所屬「○○○○」建案（下稱系爭建案）之建築師，當年因  
28 建商即訴外人林水源財務困難，系爭建案無法完工致承購戶  
29 無法取得建物第一次所有權登記，且因林水源積欠張尚德新  
30 臺幣（下同）800萬元之建築師設計費、監造費等報酬，遂  
31 將部分社區房屋起造人名義變更為張尚德，且地主即訴外人

01 劉阿善亦不願再繳高額地價稅，故將對應之房屋基地應有部分  
02 所有權於68年8月28日移轉登記予張尚德，張尚德復於95  
03 年8月2日贈與上訴人。被上訴人及張尚德分別自建商林水  
04 源、地主劉阿善取得系爭房屋、系爭土地，系爭房屋與系爭  
05 土地間發生法定租賃關係，爰適用或類推適用民法第425條  
06 之1規定，請求法院核定租金並命被上訴人給付之。起訴聲  
07 明：(一)先位聲明：1. 被上訴人應給付上訴人如原判決附表2  
08 編號1至8「被告應給付之金額」欄所示之金額，及各自起訴  
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
10 息。2. 被上訴人應自107年4月1日起至返還系爭土地之日  
11 止，按月各給付上訴人就原判決附表2編號1至8「土地登記  
12 面積」欄乘以「房屋占用基地面積比例」欄，乘以各該土地  
13 當年度申報地價週年利率10%除以12計算之金額。(二)備位聲  
14 明：1. 核定被上訴人就其所有系爭房屋占用系爭土地，自10  
15 2年4月1日起至系爭房屋得使用期限為止，每月之租金為按  
16 原判決附表2編號1至8「土地登記面積」欄乘以「房屋占用  
17 基地面積比例」欄，乘以各該土地當年度申報地價週年利率  
18 10%除以12計算之金額。2. 被上訴人就其所有系爭房屋占用  
19 系爭土地，應自102年4月1日起至系爭房屋得使用期限為  
20 止，每月給付上訴人按原判決附表2編號1至8「土地登記面  
21 積」欄乘以「房屋占用基地面積比例」欄，乘以各該土地當  
22 年度申報地價週年利率10%除以12計算之金額，及自107年4  
23 月1日以前各期部分，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
24 止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假  
25 執行。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起  
26 上訴】並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)1. 先位聲明：(1)被上  
27 訴人應給付上訴人如附表二（即本院卷二第249頁上訴人所  
28 製之附表1）編號1至8「被上訴人應給付之金額」欄所示之  
29 金額，及各自起訴狀繕本送達日之翌日起至清償日止，按週  
30 年利率5%計算之利息。(2)被上訴人應自107年4月1日起至返  
31 還附表二編號1至8「占用土地地號」欄土地之日止，按月各

01 給付上訴人就附表二編號1至編號8「土地登記面積」欄乘以  
02 「房屋占用基地面積比例」欄，乘以各該土地當年度申報地  
03 價週年利率10%除以12計算之金額。2. 備位聲明：(1)核定被  
04 上訴人就其所有系爭房屋占用系爭土地，自102年4月1日起  
05 至系爭房屋得使用期限為止，每月之租金為按附表二編號1  
06 至8「土地登記面積」欄乘以「房屋占用基地面積比例」  
07 欄，乘以各該土地當年度申報地價週年利率10%除以12計算  
08 之金額。(2)被上訴人就其所有系爭房屋占用系爭土地，應自  
09 102年4月1日起至系爭房屋得使用期限為止，每月給付上訴  
10 人按附表二編號1至8「土地登記面積」欄乘以「房屋占用基  
11 地面積比例」欄，乘以各該土地當年度申報地價週年利率1  
12 0%除以12計算之金額，及107年4月1日以前各期部分，自起  
13 訴狀繕本送達日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
14 之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被上訴人則以：系爭建案係由林水源、協盈建設有限公司  
16 (下稱協盈公司)取得系爭土地所有權人劉阿善同意書後，  
17 領有建築執照而興建之預售屋，嗣因協盈公司爆發財務危  
18 機，致建商交付承購戶之系爭房屋未辦理所有權第一次登  
19 記，建商亦未將系爭房屋配賦之土地移轉登記予承購戶。張  
20 尚德為系爭建案之負責人及監造人，對系爭土地使用同意書  
21 存在乙事應知之甚詳。而被上訴人係依買賣或繼承法律關係  
22 取得系爭房屋之事實上處分權，為有權占有，不構成不當得  
23 利。張尚德復將系爭土地贈與上訴人，由上訴人提起本件請  
24 求，構成權利濫用。又本件並無房地同屬一人之情形，亦不  
25 能適用或類推適用第425條之1規定等語，資為抗辯，並答辯  
26 聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免  
27 為假執行。

28 三、兩造不爭執事項(見本院卷二第202至204頁、第354頁)：

29 (一)上訴人之配偶張尚德、訴外人林恒雄等於62年3月6日設立協  
30 盈公司，由張尚德擔任執行業務股東。張尚德、林恒雄於63  
31 年8月10日將出資分別轉讓予陳滌非、王富良，受讓股東推

01 由陳滌非擔任執行業務股東，並申請公司變更登記，經臺北  
02 市政府建設局63年8月23日函准許變更登記（見本院卷一第2  
03 99頁）。協盈公司（代表人為執行業務股東陳滌非）於63年  
04 12月24日申請公司地址自臺北市○○○路000號變更為臺北  
05 市○○○路○段000號6樓，經臺北市市政府建設局於64年1月8  
06 日核准變更登記（見本院卷一第311至319頁）。

07 (二)重測前臺北市○○區○○○段000地號土地（下稱重測前000  
08 號土地）原為劉阿善所有。劉阿善於64年7月間申請建造執  
09 照而出具土地使用同意書（見原審卷二第78頁），同意林水  
10 源在重測前000號全筆土地上興建四層RC建築物5棟（與本件  
11 相關者為B棟）。林水源則委託得泰建築師事務所即張尚德  
12 申辦取得臺北市市政府工務局64年8月25日發照之64建（港）  
13 字第64號建造執照，其上記載林水源為起造人，設計人及監  
14 造人均為張尚德（見原審卷一第324頁，下稱64年建照）。

15 (三)重測前000號土地分別於64年9月25日及66年1月14日辦竣土  
16 地分割標示變更登記，分割出重測前000-00、000-00至000-  
17 00地號土地等36筆土地，其中分割後重測前000-00地號為重  
18 測後系爭土地（參上證4）。

19 (四)林水源自64年起以預售方式銷售興建房屋，購屋者均與林水  
20 源簽署相同內容之「○○○○○契約書（內含○○○○○委託興  
21 建契約書、○○○○○建材表、委託代辦○○○○○房屋裝飾及  
22 增添設備契約、訂購土地委託書）」（下稱○○○○○契  
23 約），其中委託興建契約書當事人欄之立委託書人為承購  
24 戶，受委託人記載「地主代表人」載為林水源，並均有用  
25 印；訂購土地委託書之乙方載為「地主代表人」林水源，策  
26 劃監造為協盈公司，並均有用印。系爭房屋之○○○○○契約  
27 如本院卷一第379至522頁所示，該等契約書之買方已給付之  
28 款項占全部應付款項之比例約為6、7成。

29 (五)66年2月16日，64年建照之起造人變更為林水源等52名（見  
30 原審卷一第325頁建造執照申請書，該申請書上記載得泰建  
31 築師事務所之地址為臺北市○○○路○段00之00號），嗣於

01 66年3月21日獲准變更起造人為張尚德等76名（B棟，見原審  
02 卷一第328頁變更起造人申請書，該申請書上記載得泰建築  
03 師事務所地址為臺北市○○○路○段000號6樓）。

04 (六)起造人林水源、監造人協盈公司於66年3月2日與○○○○AB  
05 棟住戶代表郝恂如簽訂如本院卷一第263至269頁之協議書  
06 （下稱66年協議書），並由張尚德擔任林水源、協盈公司之  
07 連帶保證人。

08 (七)系爭建案之承購戶陳星妹等人於67年間對林水源、張尚德、  
09 張國樑、陳滌非等人提起刑事詐欺自訴，經臺灣臺北地方法  
10 院（下稱臺北地院）67年度自字第806號、本院68年上易字  
11 第108號刑事判決林水源等4人無罪確定（見原審卷一第260  
12 至300頁）。

13 (八)系爭建案之承購戶王子林等人於67年間對林水源、張尚德、  
14 張國樑、陳滌非等人提起刑事詐欺自訴，經臺北地院67年度  
15 自字第924號、鈞院68年上易字第265號刑事判決林水源等4  
16 人無罪確定（見原審卷一第301至314頁）。

17 (九)劉阿善於68年8月24日以買賣為原因，將重測前000-00地號  
18 土地應有部分8/16之所有權移轉登記予張尚德，嗣於68年9  
19 月4日因地籍圖重測變更地號為系爭土地，張尚德應有部分  
20 仍為8/16（見原審卷二第184-185頁）。

21 (十)系爭建案之承購戶畢勤偉於73年間對張尚德提起刑事詐欺自  
22 訴，經臺北地院73年度自字第524號刑事判決張尚德無罪確  
23 定（見原審卷二第32至34頁）。

24 (十一)○○○○承購戶彭文廣等61人對林水源、張尚德、陳炎焜提  
25 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  
26 字第40號民事判決確認該判決附表所示房屋（包含附表一編  
27 號1、2、3、7、8）為林水源所有（見原審卷一第177至197  
28 頁）。

29 (十二)系爭房屋坐落基地均為系爭土地，坐落範圍及面積各如臺北  
30 市松山地政事務所109年11月24日出具之複丈成果圖所示  
31 （見原審卷二第242至244頁）。

01 (三)系爭房屋均為系爭建案之區分所有建物，皆未取得使用執  
02 照，皆未辦理房屋所有權第一次登記，現在房屋事實上處分  
03 權人如原判決附表二「建物事實上處分權人」欄所載（見本  
04 院卷一第21頁）。

05 (四)被上訴人或其房屋事實上處分權之前手權利人迄今均未取得  
06 系爭土地應有部分。

07 (五)上訴人自張尚德受贈取得系爭土地應有部分8/16。

08 (六)原判決第7、8頁(1)至(8)所載關於系爭房屋之權利移轉情形，  
09 即：

10 1. 附表一編號1房屋：先由訴外人張貴成與林水源簽立○○○  
11 ○契約購買預售屋；嗣張志明復與林水源簽立「建築改良物  
12 所有權買賣移轉契約書」，並登記為納稅義務人而取得事實  
13 上處分權。

14 2. 附表一編號2房屋：由張翠華與林水源簽立「建築改良物所  
15 有權買賣移轉契約書」，並登記為納稅義務人而取得事實上  
16 處分權。

17 3. 附表一編號3房屋：由訴外人蔣美華與林水源簽立○○○○  
18 契約購買預售屋，再由蔣美華出售予林秀珠並登記為納稅義  
19 務人而取得事實上處分權。

20 4. 附表一編號4房屋：由訴外人黃惠連、黃惠苗2人與林水源簽  
21 立○○○○契約購買預售屋，再由黃惠連、黃惠苗2人出售  
22 予張貴成並登記為納稅義務人而取得事實上處分權。

23 5. 附表一編號5房屋：由訴外人李初兒與林水源簽立○○○○  
24 契約購買預售屋，嗣由張永正登記為納稅義務人而取得事實  
25 上處分權。

26 6. 附表一編號6房屋：由訴外人周明芳與林水源簽立○○○○  
27 契約購買預售屋，再由周明芳出售予陳大鐘，並登記為納稅  
28 義務人而取得事實上處分權，嗣陳大鐘死亡，由王鳳嬌及陳  
29 弘軒繼承該房屋之事實上處分權。

30 7. 附表一編號7、編號8房屋：由訴外人顧魏玉琴與林水源簽立  
31 ○○○○契約購買預售屋，再由顧魏玉琴出售予魏清容並登

01 記為納稅義務人而取得事實上處分權。

02 四、本院之判斷：

03 (一)上訴人先位依民法第179條規定請求被上訴人給付相當於租  
04 金之不當得利部分：

- 05 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  
06 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
07 179條定有明文。復按物之出賣人負交付其物於買受人，並  
08 使其取得所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。所謂  
09 交付其物於買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂。依民  
10 法第946條第2項規定，占有之移轉得準用同法第761條規  
11 定，亦即移轉占有並不以現實交付為限，簡易交付、占有改  
12 定或指示交付，均生移轉占有之效力。買受人如先已占有其  
13 物，於買賣雙方嗣後達成讓與之合意時，依民法第761條第1  
14 項但書簡易交付之規定，即生移轉占有之效力。是在土地買  
15 賣之情形，雖尚未辦理所有權移轉登記，惟買受人之占有土  
16 地如係出賣人本於買賣之法律關係所交付，無論現實交付抑  
17 簡易交付，均具正當權源，原出賣人不得認係無權占有而請  
18 求返還（最高法院99年度台上字第626號判決意旨參照）。  
19 又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他  
20 方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有  
21 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  
22 經所有人同意（如民法第476條第2項規定）者外，第三人亦  
23 得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此  
24 乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」原理所產生之效果，  
25 與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關  
26 係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年  
27 度台上字第224號判決意旨、110年度台上字第606號判決意  
28 旨參照）。
- 29 2. 經查，系爭土地即重測前000-00地號土地，乃分割自重測前  
30 000號土地（見不爭執事項(三)）。重測前000地號土地原為劉  
31 阿善所有，劉阿善於64年7月間申請建造執照而出具土地使

01 用同意書，同意林水源在重測前000號全筆土地上興建四層R  
02 C建築物5棟，林水源則委託得泰建築師事務所即上訴人之配  
03 偶張尚德申辦取得64年建照，該建照記載林水源為起造人，  
04 設計人及監造人均為張尚德（見不爭執事項(二)）。又林水源  
05 自64年起以預售方式銷售興建房屋，購屋者均與林水源簽署  
06 相同內容之○○○○契約，其中委託興建契約書當事人欄之  
07 立委託書人為承購戶，受委託人記載「地主代表人」載為林  
08 水源，並均有用印；訂購土地委託書之乙方載為「地主代表  
09 人」林水源，策劃監造為協盈公司，並均有用印（見不爭執  
10 事項(四)）。

- 11 3. 復查，上訴人之配偶張尚德、訴外人林恒雄等於62年3月6日  
12 設立協盈公司，由張尚德擔任執行業務股東（見不爭執事項  
13 (一)）。雖張尚德於63年8月10日將其出資轉讓陳滌非，陳滌  
14 非嗣擔任執行業務股東（見不爭執事項(一)），惟依證人陳滌  
15 非於本院109年度重上字第171號返還不當得利等事件（下稱  
16 第171號事件）具結證稱：伊與張尚德、林恒雄為淡江大學  
17 建築系同學，因張尚德擔任協盈公司建案之建築師，不能再  
18 擔任協盈公司負責人，才找伊擔任協盈公司掛名負責人，伊  
19 於掛名期間實際在大邦建築師事務所擔任設計師，伊對協盈  
20 公司沒有決定權，也沒有負責協盈公司事務或參與○○○○  
21 建案銷售，不認識地主劉阿善等語（見原審卷二第295至297  
22 頁）；證人林水源於114年7月2日在本院113年度重上字第45  
23 4號給付不當得利事件（下稱第454號事件）具結證稱：伊於  
24 63年間經友人夏大永介紹去協盈公司上班，都是張尚德負責  
25 指揮公司員工，後來登記負責人換成陳滌非，但還是由張尚  
26 德指揮公司員工等語（見本院卷二第218頁）；佐以協盈公  
27 司於63年8月將代表人變更登記為陳滌非之後，於63年12月2  
28 4日申請公司地址自臺北市○○○路000號變更為臺北市○○  
29 ○路○段000號6樓（見不爭執事項(一)），而該地址即為系爭  
30 建案66年3月間變更起造人申請書上所載張尚德之得泰建築  
31 師事務所之地址等情（見原審卷一第328頁、不爭執事項

01 (五)、(二) )，可見張尚德確係因無法同時身兼系爭建案建築師  
02 及協盈公司負責人，方由陳滌非掛名登記為協盈公司負責  
03 人，協盈公司之實際負責人仍為張尚德。

04 4. 就此上訴人辯稱證人林水源於第454號事件之陳述，與其於  
05 第171號事件、本院111年度重上字第320號返還不當得利等  
06 事件（下稱第320號事件）、112年度重上字第645號返還不  
07 當得利等事件（下稱第645號事件）之陳述矛盾，不足為憑  
08 云云（見本院卷二第365至368頁），惟查證人林水源上開於  
09 第454號事件中之證述，與其於109年10月27日在第171號事  
10 件具結證稱：因為建商張尚德、張國樑要蓋○○○○，有找  
11 地主劉阿善協商合建的事情；協盈公司有很多老闆，伊的薪  
12 水是張尚德發給伊的，伊在工地現場監督管理是聽張尚德的  
13 指示等語（見本院卷一第231、239、245頁），並無不一致  
14 之處。至證人林水源於111年9月1日在第320號事件中，就所  
15 詢「是否知悉張尚德有無在協盈公司上班？」之問題，答  
16 稱：後來才知道張尚德是協盈公司南港舊庄工地的設計建築  
17 師，他「似乎」沒有在協盈公司上班等語（見本院卷二第16  
18 3、165頁），所陳述之語氣並不確定；又證人林水源於113  
19 年1月8日在第645號事件中，就所詢「證人在第320號事件證  
20 稱張尚德沒有在協盈公司上班，意思是指張尚德不是負責  
21 人，或是不是公司員工」之問題，陳稱：伊的意思是他算是  
22 協盈公司的人，他是投資股東，但不是負責人，另外伊在工  
23 地上班，所以伊比較不知道張尚德是否一直在協盈公司等語  
24 （見本院卷二第29、41頁），乃在解釋其於第320號事件證  
25 言之意思。而公司之實際負責人本非如員工一般須固定至公  
26 司上班，且張尚德於63年8月後即非協盈公司之登記負責  
27 人，是證人林水源上開於第320號事件、第645號事件中所  
28 述，與其於第454號事件中證稱是由張尚德指揮公司員工等  
29 語，並無衝突，尚難以此推認證人林水源於第454號事件之  
30 證述為不可採信。此外，第320號事件、第454號事件與本件  
31 之當事人不同，判斷事實之訴訟資料亦不盡相同，本院自不

01 受該等判決（見本院卷一第179至208頁、卷二第47至69頁）  
02 認定之拘束，附此敘明。

- 03 5. 承上，張尚德為系爭建案之設計人及監造人，其擔任實際負  
04 責人之協盈公司於系爭契約上同列為策劃監造人，再參以○  
05 ○○○契約中之繳款簽收紀錄，簽收者均蓋用協盈公司及林  
06 水源之印文（見本院卷一第395、415、447、465、491、517  
07 頁、本院卷二第281頁），可見系爭建案之建商，除林水源  
08 外，尚包括協盈公司。
- 09 6. 再者，起造人林水源、監造人協盈公司於66年3月2日與○○  
10 ○○AB棟住戶代表郝恂如簽訂協議書（見不爭執事項(六)），  
11 該協議書內載為促使系爭建案早日完工交屋，約定如甲方  
12 （按：即○○○○AB棟住戶代表郝恂如）訂戶中有將房屋貸  
13 款於66年3月20日前1次繳清，存入銀行所開專戶保管者，乙  
14 方（按：即林水源、協盈公司）應於66年3月20日前備妥所  
15 需各證件，於66年3月23日前會同甲方共同向工務局申請增  
16 列為建築執照起造人，否則專戶款由甲方代表以原印鑑提  
17 出，並約定乙方有義務辦理房屋坐落土地之過戶分割，該協  
18 議書並作為○○○○契約之附件，與原契約有同一效力，其  
19 他未列為起造人之訂戶，按原契約與乙方辦理等內容，並由  
20 張尚德擔任乙方之連帶保證人（見本院卷一第263至269  
21 頁）。嗣64年建照於66年3月21日獲准變更起造人為張尚德  
22 等76名（見不爭執事項(五)）。可見系爭建案於66年間因尚未  
23 完工交屋，由協盈公司及林水源，與○○○○A、B棟預售屋  
24 承購戶代表郝恂如簽訂66年協議書，約定由買受人支付全數  
25 價款後登記為起造人，並辦理系爭土地過戶分割，且因66年  
26 協議書將協盈公司併列乙方，亦受○○○○契約之拘束，張  
27 尚德為連帶保證人，就上開義務同負責任，亦即協盈公司、  
28 林水源、張尚德依○○○○契約、66年協議書之約定，對系  
29 爭建案A、B棟承購戶負有移轉建物及土地所有權之義務。
- 30 7. 張翠華為系爭建案預售屋承購戶，依66年協議書約定，張尚  
31 德既對張翠華負有移轉系爭土地之義務，則張翠華所有之如

01 附表一編號2所示房屋占用系爭土地，依○○○○契約、66  
02 年協議書，對張尚德自具占有系爭土地之正當權源。除張翠  
03 華以外之其餘被上訴人，均係輾轉自系爭建案預售屋承購戶  
04 取得系爭房屋（見不爭執事項(六)），其等前手之系爭建案預  
05 售屋承購戶，依○○○○契約、66年協議書，既對張尚德具  
06 有占有系爭土地之正當權源，則依前述占有連鎖原理，其等  
07 對張尚德亦具有占有系爭土地之正當權源。上訴人辯稱被上  
08 訴人均非66年協議書之當事人，不得主張該協議書之權利云  
09 云，為不可採。

- 10 8. 上訴人復主張依66年協議書，已付清房地價款者得列為系爭  
11 建案之起造人，未列為起造人者則回歸預售屋買賣契約，被  
12 上訴人均非系爭建案起造人，且未付清全部買賣價款，故不  
13 得主張66年協議書之權利，又林水源並未將○○○○契約之  
14 出資興建人之權利義務移轉給張尚德云云（見本院卷二第37  
15 7、378頁）。惟查張永正之前手李初兒係列為系爭建案之起  
16 造人（見原審卷一第329頁），其餘被上訴人或其前手縱未  
17 列為系爭建案之起造人，在66年協議書第9條亦載明「…其  
18 他未列入為起造人之訂戶，按原定契約與乙方辦理」等語  
19 （見本院卷一第265頁），張尚德係66年協議書之乙方即林  
20 水源、協盈公司之連帶保證人（見不爭執事項(六)），即應就  
21 林水源、協盈公司於○○○○契約之義務負連帶責任；而○  
22 ○○○契約亦明定林水源負有將房屋土地所有權移轉登記予  
23 購屋者之義務（參本院卷一第403頁），張尚德自應同負其  
24 責。再者，依○○○○契約，購買預售屋所約定之總價包括  
25 房屋、基地、房屋裝修等價款，依興建階段分期繳納（見本  
26 院卷一第399、403頁），並未區分各期所繳納之款項係屬基  
27 地價款、房屋造價或是房屋裝修價款；又系爭房屋之○○○  
28 ○契約之買方已給付之款項占全部應付款項之比例約為6、7  
29 成，並已取得系爭房屋之事實上處分權，此為兩造所不爭執  
30 （見不爭執事項(四)、(六)），則縱系爭房屋承購戶因建商未履  
31 行完工義務而未付清全部買賣價款，仍無從免除建商依○○

01 ○○契約應負之移轉土地所有權之義務。此外，張尚德係基  
02 於連帶保證人關係而負○○○○契約之出賣人義務，並非林  
03 水源將其出賣人權利義務移轉予張尚德，是否已支付價金完  
04 畢，不影響張尚德此部分義務。上訴人上開主張，為不可  
05 取。

06 9. 另按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要  
07 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第  
08 148條定有明文。承前所述，張尚德依○○○○契約、66年  
09 協議書之約定，負有移轉建物及配賦土地予A、B棟承購戶使  
10 用之義務，亦即被上訴人對張尚德均具占有系爭土地之正當  
11 權源，張尚德無從對被上訴人主張不當得利。又上訴人係自  
12 張尚德受贈取得系爭土地應有部分8/16（見不爭執事項  
13 ㄅ），上訴人曾於協盈公司擔任銷售系爭建案之售屋小姐，  
14 有林水源於第454號事件之證言可證（見本院卷二第223  
15 頁），上訴人並為張尚德之配偶，其對於張尚德依○○○○  
16 契約、66年協議書，對A、B棟承購戶或其後手負有移轉系爭  
17 房屋配屬系爭土地應有部分之義務乙情，知之甚詳，雖上訴  
18 人無償取得系爭土地應有部分，依債之相對性原則，不受張  
19 尚德依○○○○契約及66年協議書拘束，然上訴人取得系爭  
20 土地所有權之目的，顯在妨礙被上訴人有權占用系爭土地，  
21 使被上訴人無從基於債之關係對張尚德為抗辯，脫免張尚德  
22 容忍占有及提供系爭土地予系爭房屋使用之義務，係以損害  
23 他人為主要目的，與誠信原則有違。再者，被上訴人買受系  
24 爭房屋，既應配賦系爭土地應有部分，已如前述，上訴人明  
25 知張尚德就系爭土地應有部分之使用收益或處分權能本已受  
26 限制，難認其無償繼受取得系爭土地後始增加系爭土地本無  
27 之限制或損害，而被上訴人繼續無償占有使用系爭土地亦無  
28 顯失公平之虞。從而，上訴人主張被上訴人之系爭房屋無權  
29 占有系爭土地，請求給付相當於租金之不當得利，違反誠信  
30 原則，不應准許。

31 (二)上訴人備位依照或類推適用民法第425條之1規定，請求法院

01 核定租金及請求被上訴人給付租金部分：

- 02 1. 按民法第425條之1第1項規定：「土地及其土地上之房屋同  
03 屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將  
04 土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋  
05 受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房  
06 屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規  
07 定之限制」。
- 08 2. 上訴人主張：被上訴人及張尚德分別自建商林水源、地主劉  
09 阿善取得系爭房屋、系爭土地，張尚德取得之基地持分不過  
10 係改由林水源指示劉阿善過戶給張尚德，此時土地與房屋之  
11 權源均來自林水源，實際上存有類似「房地原均屬林水源之  
12 權利，而房地先後移轉予上訴人及被上訴人」之情形，應適  
13 用或類推適用民法第425條之1規定，認定系爭房屋與系爭土  
14 地間發生法定租賃關係云云（見本院卷第389至390頁）。此  
15 為被上訴人所否認。經查，系爭土地所有權人為劉阿善之  
16 時，經劉阿善出具土地使用同意書而興建系爭房屋（見不爭  
17 執事項(二)），嗣移轉予張尚德，再移轉予上訴人（見不爭執  
18 事項(九)、(十)），從未由林水源取得。而附表一編號1、2、  
19 3、7、8之房屋，前經臺北地院士林分院78年度重訴字第40  
20 號民事確定判決認定為林水源所有（見不爭執事項(十一)）；系  
21 爭附表一編號4、5、6房屋，其原始建造人並非劉阿善或張  
22 尚德或上訴人。則系爭房屋與系爭土地，從未有同屬林水源  
23 或張尚德所有之情形，不符合民法第425條之1「同屬一人所  
24 有，而僅將土地或房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同  
25 時或先後讓與相異之人」要件，自無民法第425條之1規定之  
26 適用。且民法第425條之1規定之立法目的，係因土地及房屋  
27 同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣之情形，為  
28 保護房屋所有人合法繼續使用土地之權利；至非屬民法第42  
29 5條之1所示之其他房屋占有使用土地之情形，原應視個案認  
30 定究竟有無占有權源，尚非須依該條規定予以填補之法律漏  
31 洞，亦無類推適用該條規定之餘地。本件係因系爭建案之建

01 商林水源、協盈公司、連帶保證人張尚德未履行○○○○契約  
02 約之移轉土地義務，致發生房屋與土地非屬同一人所有，被  
03 上訴人基於○○○○契約、66年協議書、占有連鎖之法律關  
04 係，已取得占有系爭土地之合法權源，且已支付價款，亦無  
05 類推適用民法第425條之1第1項規定之餘地。從而，上訴人  
06 請求核定及給付租金，為無理由，應予駁回。

07 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，先位請求(1)被上訴  
08 人應給付上訴人如附表二編號1至8「被上訴人應給付之金  
09 額」欄所示之金額，及各自起訴狀繕本送達日之翌日起至清  
10 償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)被上訴人應自107年  
11 4月1日起至返還附表二編號1至8「占用土地地號」欄土地之  
12 日止，按月各給付上訴人就附表二編號1至編號8「土地登記  
13 面積」欄乘以「房屋占用基地面積比例」欄，乘以各該土地  
14 當年度申報地價週年利率10%除以12計算之金額；依民法第  
15 425條之1規定，備位請求(1)核定被上訴人就其所有系爭房屋  
16 占用系爭土地，自102年4月1日起至系爭房屋得使用期限為  
17 止，每月之租金為按附表二編號1至8「土地登記面積」欄乘  
18 以「房屋占用基地面積比例」欄，乘以各該土地當年度申報  
19 地價週年利率10%除以12計算之金額。(2)被上訴人就其所有  
20 系爭房屋占用系爭土地，應自102年4月1日起至系爭房屋得  
21 使用期限為止，每月給付上訴人按附表二編號1至8「土地登  
22 記面積」欄乘以「房屋占用基地面積比例」欄，乘以各該土  
23 地當年度申報地價週年利率10%除以12計算之金額，及107  
24 年4月1日以前各期部分，自起訴狀繕本送達日之翌日起至清  
25 償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，不應准  
26 許。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並  
27 無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理  
28 由，應駁回其上訴。

29 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  
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

03 民事第十七庭

04 審判長法官 黃雯惠

05 法官 宋泓璟

06 法官 戴嘉慧

07 正本係照原本作成。

08 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  
09 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  
10 （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  
11 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  
12 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  
13 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  
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 6 月 1 日

16 書記官 莊昭樹

17 【附表一】

18

編號	房屋事實上處分權人	房屋門牌號碼（均為臺北市○○區○○街0段000巷）
1	張志明	0弄00號3樓
2	張翠華	0弄00號4樓
3	林秀珠	0弄00號1樓
4	張貴成	0弄00號3樓
5	張永正	0弄00號4樓
6	王鳳嬌 陳弘軒	0弄00號2樓
7	魏清容	0弄00號3樓

(續上頁)

01

8	魏清容	0弄00號3樓
---	-----	---------