

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第940號

01 上訴人即附

02 帶被上訴人 王維政

03 訴訟代理人 林煜騰律師

04 楊劭楷律師

05 蔡晴羽律師

06 複代理人 孫國成律師

07 被上訴人即

08 附帶上訴人 王維典

09 訴訟代理人 雷皓明律師

10 複代理人 劉曉穎律師

11 李家泓律師

12 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
13 年6月5日臺灣士林地方法院112年度訴字第193號第一審判決提起
14 上訴，並為訴之擴張，被上訴人提起附帶上訴，本院於114年2月
15 11日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 原判決關於命被上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴
18 訟費用之裁判均廢棄。

19 上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

20 上訴人之上訴及擴張之訴均駁回。

21 第一、二審訴訟費用（含擴張之訴），均由上訴人負擔。

22 事實及理由

23 一、上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）主張：被上訴人所有
24 之臺北市○○區○○段○小段00000、00000號建物即門牌號
25 碼臺北市○○區○○路00○0號0樓、0樓房屋（下合稱系爭
26 房屋），無權占用上訴人所有之臺北市○○區○○段0小段00
27 0地號、000地號土地（下合稱系爭土地，重測前地號均為臺
28 北市○○區○○段○○小段000地號，上訴人之權利範圍各
29 為214/600），而受有自民國105年5月27日起至111年5月26
30 31

01 日止，相當於租金共計新臺幣（下同）2,755,693元之利益
02 ，並致上訴人受有損害。爰依民法第179條規定，請求被上
03 訴人給付2,755,693元，並擴張請求被上訴人給付上開金額
04 自111年7月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

05 二、被上訴人則以：兩造為兄弟關係，系爭土地原為兩造母親王
06 陳玉燕所有，並於66年3月10日出具土地使用權同意書，同
07 意在該土地上興建4層樓集合住宅建物（下稱系爭集合建物
08 ），及於66年3月19日擔任起造人申請系爭集合建物之建造
09 執照；嗣王陳玉燕於66年11月11日將系爭土地所有權移轉登
10 記予訴外人謝陳郁瑩，謝陳郁瑩再於67年1月13日移轉登記
11 予上訴人，系爭集合建物則變更起造人為訴外人慈惠建設股
12 份有限公司（下稱慈惠公司）、王陳玉燕、上訴人及被上訴
13 人，並以其等名義申請使用執照，系爭集合建物興建完成後
14 ，其中系爭房屋部分登記為被上訴人所有，上訴人則登記為
15 臺北市○○區○○路00○○號1、2樓房屋（下稱系爭同號1、
16 2樓房屋）之所有權人，且上訴人亦自承於系爭集合建物之
17 興建過程中曾與王陳玉燕討論合建相關事宜，是上訴人既於
18 受讓取得系爭土地時，即知悉系爭集合建物中之系爭房屋，
19 日後乃屬被上訴人所有，且於67年11月10日申請系爭集合建
20 物之使用執照時，亦知悉並同意系爭房屋由被上訴人取得所
21 有權，自應認其已同意系爭房屋得無償坐落於系爭土地上，
22 直至該房屋不堪使用時為止，且上訴人數十年來均未曾向被
23 上訴人要求給付使用系爭土地之對價，顯見被上訴人應有無
24 償使用系爭土地之權利；況系爭土地原所有權人王陳玉燕既
25 出具土地使用權同意書，同意在系爭土地上興建系爭集合建
26 物，系爭房屋就系爭土地自有利用之權，且本件情形亦得類
27 推適用民法第425條之1第1項規定，推定成立租賃關係，被
28 上訴人顯非無權占有；上訴人提起本件訴訟係挾怨報復，違
29 反誠信原則，且屬權利濫用，自不應准許，且其主張之不當
30 得利金額，計算方式亦有違誤等語，資為抗辯。

31 三、原審就上訴人之請求，判決其一部勝訴即命被上訴人給付上

01 訴人288,112元，並分別為准、免假執行之諭知，而駁回上
02 訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分聲明不
03 服，提起上訴，並為訴之擴張，而聲明：(一)原判決關於駁回
04 後開第2項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人2,46
05 7,581元。(三)擴張聲明：被上訴人應就2,755,693元另給付上
06 訴人自111年7月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
07 (四)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人就其敗訴部分，亦
08 提起附帶上訴，聲明：(一)原判決不利於被上訴人之部分廢棄
09 。(二)上開廢棄部分，上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均
10 駁回。上訴人就附帶上訴則答辯聲明：附帶上訴駁回。

11 四、上訴人主張其為系爭土地之所有權人，應有部分均為214/60
12 0，被上訴人所有之系爭房屋坐落於系爭土地，且無系爭土
13 地之所有權等情，有土地登記第一類謄本、土地建物查詢資
14 料等在卷可佐（見臺灣士林地方法院111年度士司調字第272
15 號卷〈下稱調解卷〉第27-30頁、原審卷第34、36頁），且
16 為被上訴人所不爭執，自堪信為真實。

17 五、上訴人主張被上訴人所有之系爭房屋，無權占用系爭土地，
18 故受有相當於租金之不當得利等情，為被上訴人所否認，並
19 以前揭情詞置辯。經查：

20 (一)系爭土地原為王陳玉燕所有，並由王陳玉燕於66年3月10日
21 出具土地使用權同意書，同意在該土地上興建系爭集合建物
22 ，復於66年3月19日擔任系爭集合建物之起造人，申請核發
23 建造執照，經臺北市政府工務局於66年4月7日核發建造執照
24 ，並延展開工日至66年10月6日，另於66年9月26日變更起造
25 人為慈惠公司、王陳玉燕、上訴人及被上訴人；又王陳玉燕
26 於66年11月11日將系爭土地所有權移轉登記予謝陳郁瑩，謝
27 陳郁瑩再於67年1月13日將該地所有權移轉登記予上訴人等
28 情，有臺北市土地登記簿、土地使用權同意書、建造執照申
29 請書、臺北市政府工務局○○建（○○）字第00號建造執照
30 等在卷可稽（見原審卷第165、281之9、281之7頁、本院卷
31 第575-579頁）。是依前述系爭土地之移轉登記情形及系爭

01 集合建物之申請興建過程，可知上訴人於67年1月13日受讓
02 取得系爭土地所有權之時，該地已經其母王陳玉燕同意提供
03 作為興建系爭集合建物之用，且王陳玉燕、上訴人、被上訴
04 人均經變更為系爭集合建物之起造人，該建物並已開始興建
05 ，自堪認上訴人於取得系爭土地之時，即知悉並同意該地需
06 提供作為興建系爭集合建物之基地使用。

07 (二)再查，上訴人取得系爭土地所有權後，系爭集合建物於67年
08 11月間興建完成，並以慈惠公司、王陳玉燕、上訴人及被上
09 訴人為起造人，申請核發使用執照，且註明王陳玉燕之房屋
10 為「0棟1、3、4樓」（即臺北市○○區○○路00○0號1、3
11 、4樓，下稱00之0號1、3、4樓房屋）、上訴人之房屋為「0
12 棟1、2樓」（即系爭同號1、2樓房屋）、被上訴人之房屋為
13 「0棟3、4樓」（即系爭房屋），其後上訴人及被上訴人於6
14 8年2月3日分別就系爭同號1、2樓房屋及系爭房屋辦理第一
15 次登記為所有權人；又上訴人自68年1月起，陸續將系爭土
16 地之應有部分移轉登記予系爭集合建物之其他區分所有權人
17 ，惟並未移轉登記予王陳玉燕或被上訴人等情，有使用執照
18 申請書、建物登記第一類謄本、土地建物查詢資料、臺北市
19 土地登記簿等存卷可佐（見原審卷第281之17、281之19頁、
20 調解卷第31、32頁、原審卷第34、36、165-172頁、本院卷
21 第429、430頁），且上訴人亦稱有關移轉系爭土地應有部分
22 予他人之事，乃王陳玉燕與其討論後，由其配合辦理，房屋
23 部分則由王陳玉燕負責安排等語（見本院卷第559、563頁）
24 ，足見上訴人雖登記為系爭土地之所有權人，然對於系爭土
25 地之應有部分應如何移轉予系爭集合建物之各區分所有權人
26 ，及王陳玉燕就系爭集合建物可分得之房屋，如何分配及辦
27 理登記等事項，均聽從並同意依王陳玉燕之指示辦理，則依
28 王陳玉燕分配安排之結果，既係將其可分得之房屋，分別登
29 記於王陳玉燕、上訴人、被上訴人名下，該等房屋本應配賦
30 之系爭土地應有部分，則未由上訴人移轉登記予王陳玉燕及
31 被上訴人，仍登記於上訴人名下（但王陳玉燕分得之00之0

01 號3、4樓房屋，業已出售讓與他人，且由上訴人將此部分房
02 屋應配賦之系爭土地應有部分移轉予買受人，見本院卷第43
03 0、431、563頁），且此情形應為王陳玉燕、上訴人、被上
04 訴人所知悉並同意，自足認上訴人已默示同意被上訴人及王
05 陳玉燕雖未取得系爭土地之應有部分，然其等所有之房屋，
06 均得繼續以此狀態無償使用系爭土地。

07 (三)上訴人雖辯稱其對於系爭房屋登記為被上訴人所有，並不知
08 情，亦未與被上訴人達成系爭房屋得無償使用系爭土地之合
09 意，依其認知，系爭房屋應為父母所有，且長期交由上訴人
10 代為管理，王陳玉燕刻意不將系爭土地之應有部分分配予被
11 上訴人，係為使被上訴人對上訴人負擔義務，並非上訴人同
12 意被上訴人得以系爭房屋無償使用系爭土地云云。然查：

13 1.王陳玉燕、上訴人、被上訴人間乃母子、兄弟之至親關係，
14 且系爭集合建物興建完成時，上訴人及被上訴人均為年僅20
15 多歲尚未結婚之人，與家人間之生活往來應有相當密切之聯
16 繫，況系爭土地及其上房屋之分配及登記方式，攸關不動產
17 之產權歸屬，事涉重大，衡情應無家人至親間從未告知討論
18 即任意處置之理，上訴人亦自承在系爭集合建物興建時，即
19 有與王陳玉燕討論相關事宜（見原審卷第302頁），則其對
20 於王陳玉燕就系爭集合建物可分得之房屋，最終乃將其中00
21 之0號1、3、4樓房屋登記於王陳玉燕自己名下、系爭房屋登
22 記於被上訴人名下、系爭同號1、2樓房屋登記於上訴人名下
23 之分配結果，自應屬知情；至上訴人雖提出信件、支票存根
24 、儲戶交易明細表、郵政劃撥儲金存款通知單、報價單、存
25 摺類存款存入存根等（見本院卷第375-399、539-540頁），
26 主張依其認知，系爭房屋應為父母所有，並長期交由上訴人
27 代為管理，故其無可能與被上訴人達成無償使用系爭土地之
28 合意云云，然縱認系爭房屋多年來乃由兩造之父母委由上訴
29 人管理收益，亦不當然可證王陳玉燕與被上訴人間就系爭房
30 屋即存有借名登記關係，亦不表示上訴人對於系爭房屋登記
31 為被上訴人所有乙事，均一無所知，是上訴人以前揭理由，

01 否認知悉系爭房屋登記於被上訴人名下，洵非可採。

02 2. 又兩造既不否認有關王陳玉燕就系爭集合建物可分得之房屋
03 及系爭土地之分配及登記方式，均係由王陳玉燕主導安排，
04 而王陳玉燕為兩造之母，且登記於其名下之房屋，亦有未一
05 併取得系爭土地應有部分之情形，則其未指示上訴人將系爭
06 土地應有部分移轉予其本人及被上訴人之確切原因，固因王
07 陳玉燕業已離世而難查考，然衡諸常情常理，應無可能係故
08 意使登記其名下及被上訴人名下之房屋，日後均淪為無權占
09 用系爭土地，且亦無任何事證足證上訴人曾有反對上述分配
10 及登記方式，或要求王陳玉燕及被上訴人就未取得系爭土地
11 應有部分乙事，給予其任何補償或對價之情事，自應認上訴
12 人既明知且同意王陳玉燕所為前揭安排，即表示其願尊重並
13 繼續維持王陳玉燕及被上訴人名下之房屋得無償使用系爭土
14 地之狀態；且斟酌上訴人與被上訴人間為兄弟關係，且均係
15 因王陳玉燕提供系爭土地作為興建系爭集合建物之基地，經
16 王陳玉燕之分配，而各自取得該集合建物中之部分房屋，上
17 訴人亦係在王陳玉燕之安排下，輾轉取得系爭土地之所有權
18 ，並均按王陳玉燕之指示，將系爭土地應有部分陸續移轉予
19 系爭集合建物中其他房屋之所有權人，僅未受指示將系爭土
20 地之應有部分移轉予王陳玉燕及被上訴人，則在兩造均難認
21 係付出相當之對價而取得前揭房地，且相較而言，上訴人尚
22 多受系爭土地分配之情況下，亦難認上訴人同意被上訴人所
23 有之系爭房屋繼續無償使用系爭土地，有何顯不公平之情事
24 。是以，上訴人所稱被上訴人未取得系爭土地之應有部分，
25 乃因王陳玉燕欲使被上訴人對上訴人負擔義務，上訴人並未
26 同意系爭房屋得無償使用系爭土地云云，即無可取。

27 3. 此外，本院係因上訴人知悉並同意王陳玉燕將系爭房屋登記
28 為被上訴人所有，卻未一併使被上訴人取得系爭土地應有部
29 分之安排分配方式，而認其應有同意被上訴人之系爭房屋得
30 繼續無償使用系爭土地之意思，尚非僅因上訴人單純之沉默
31 ，而為上開認定，是上訴人稱不得僅以其單純沉默，認定其

01 同意被上訴人無償使用系爭土地云云，亦非可採，併此說明
02 。

03 (四)綜上所述，被上訴人辯稱上訴人已同意被上訴人所有之系爭
04 房屋得無償坐落使用系爭土地，應為可採。是上訴人以被上
05 訴人無權占有系爭土地為由，請求被上訴人返還相當於租金
06 之不當得利2,755,693元，自難認有據，無從准許。

07 六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付
08 2,755,693元，為無理由，應予駁回。原判決關於命被上訴
09 人給付上訴人288,112元，並為得、免假執行之諭知部分，
10 尚有未合，被上訴人附帶上訴指摘原判決此部分不當，求為
11 廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示；至原判
12 決關於駁回上訴人其餘之訴，及該部分假執行之聲請部分，
13 則無不合，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
14 棄改判，並無理由，應駁回其上訴。另上訴人擴張請求被上
15 訴人就2,755,693元另給付自111年7月22日起至清償日止，
16 按年息5%計算之利息部分，亦無理由，應予駁回。

17 七、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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，併此敘明。

20 八、據上論結，上訴人之上訴及擴張之訴均無理由，被上訴人之
21 附帶上訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450
22 條、第79條，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

24 民事第二十庭

25 審判長法 官 周祖民

26 法 官 趙雪瑛

27 法 官 馬傲霜

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 (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

01 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
02 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
03 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
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

06 書記官 郭彥琪