

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第1124號

上訴人 陳治

林春鳳

共同

訴訟代理人 蔚中傑律師

被上訴人 基隆遊艇有限公司

法定代理人 鍾明華

被上訴人 永田有限公司

法定代理人 李貞貞

共同

訴訟代理人 陳逸鴻律師

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113年2月5日臺灣臺北地方法院112年度訴字第5117號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人陳治、林春鳳分別負擔十五分之八、十五分之七。

事實及理由

一、上訴人於原審依民法第179條規定，請求被上訴人就其等所共有之建物占用上訴人與其他區分所有權人（下稱區權人）所共有之土地部分，給付相當於租金之不當得利。嗣於本院審理時，上訴人基於該建物占用土地之同一基礎事實，追加民法第425條之1規定為同一請求，依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、上訴人主張：兩造均為臺北市○○區○○○○○○○○街000○○00號、○○街000、000號、000巷0至00號、000巷0

01 至00號之地上5層、地下1層集合式住宅「富陽社區」之區權
02 人。被上訴人基隆遊艇有限公司、永田有限公司（下各稱基
03 隆遊艇公司、永田公司，合稱被上訴人）所共有門牌號碼○
04 ○街000巷00號地下樓（即○○段○○段1166號建物，下稱
05 系爭建物），坐落占用伊等（下各稱其名、合稱上訴人）與
06 其他區權人所共有同小段478地號土地（下稱系爭土地），
07 惟被上訴人並未取得系爭土地任何持分，無權占有系爭土地
08 受有不當得利等情。爰依民法第179條規定，求為命(一)基隆
09 遊艇公司應各給付陳治新臺幣（下同）3萬1095元、林春鳳2
10 萬7208元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
11 5%計算之利息，暨自民國112年7月4日起按月各給付陳治103
12 7元、林春鳳907元；(二)永田公司應各給付陳治2萬9920元、
13 林春鳳2萬6180元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
14 止，按年息5%計算之利息，暨自112年7月4日起按月各給付
15 陳治997元、林春鳳873元之判決。並願供擔保請准宣告假執
16 行。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並追加
17 民法第425條之1為同一請求】並上訴聲明：(一)原判決廢棄。
18 (二)如前揭原審訴之聲明(一)、(二)所載。

19 三、被上訴人則以：「富陽社區」為訴外人即系爭土地原所有權
20 人陳鄭秀及建商張麗玉於71、72年間所合建，「富陽社區」
21 於72年3月辦理建物第一次所有權登記時，系爭建物分由張
22 麗玉取得，雖未受配登記取得系爭土地持分，惟陳鄭秀與張
23 麗玉間就系爭建物占用系爭土地成立永久使用借貸之用地建
24 屋契約（下稱系爭用地建屋契約），且系爭建物為「富陽社
25 區」構造上、經濟上及使用目的上不可或缺之必要存在，為
26 維持法律秩序安定、實現系爭用地建屋契約本旨，應認富陽
27 社區之區權人各自繼受系爭土地之應有部分時，並受系爭用
28 地建屋契約關於系爭建物繼續占有系爭土地法效之拘束，系
29 爭建物有權占用系爭土地，且無土地、建物原屬同一人所有
30 嗣移轉予不同人之法定租賃關係存在。縱認伊無權占用，並
31 未妨礙上訴人各自建物使用系爭土地之權利，上訴人未受損

01 害。又縱認構成不當得利或法定租賃關係，上訴人本件請求
02 違反誠信原則，構成權利濫用等語，資為抗辯。並答辯聲
03 明：上訴及追加之訴均駁回。

04 四、法院之判斷：

05 (一)按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，
06 固僅對當事人發生效力。惟以占有使用土地為標的所訂立繼
07 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
08 共利益，且該社區團體成員已繼續長期占有使用所交付之土
09 地，如該債權契約對受讓土地所有權之第三人發生效力，始
10 能維持契約原先所欲達成之目的，為維持法律秩序之安定，
11 使締結該債權契約之本旨及社會公益得以完全實現，得例外
12 令第三人受該債權契約關於土地繼續為社區團體成員占有法
13 效之拘束，惟必須第三人明知或可得而知該債權契約存在及
14 土地之占有實況，並令其受該拘束無致其財產權受不測損害
15 之虞，復不悖公平正義及誠信原則者，始為適法。又就具體
16 個案情形，倘認該債權契約僅於當事人間發生效力，惟第三
17 人行使所有權不符民法第148條規定之界限時，雖非不得限
18 制其行使權利，然社區團體成員究與第三人間無任何法律關
19 係，卻因而受有利用土地之利益，致第三人對該土地之使用
20 收益或處分權能受限制，第三人自非不得請求返還不當得
21 利；縱認第三人應受占有法效之拘束，如該債權契約未約定
22 使用對價且難謂有永久無償使用之合意，但無償使用之情事
23 繼續存在，將顯失公平者，亦同（最高法院109年度台上字
24 第1821號判決要旨參照）。

25 (二)經查，陳鄭秀於67年10月13日以買賣為原因登記取得系爭土
26 地所有權全部，於71年間與張麗玉合建「富陽社區」建案，
27 陳鄭秀並出具同意書同意「富陽社區」以系爭土地為建築基
28 地，「富陽社區」依71年建（大安）(六)字第0871號建築執照
29 施工，72年1月19日竣工，72年1月25日取得72年使字第0127
30 號使用執照，系爭建物為「富陽社區」地下樓，法定用途為
31 「防空避難室兼停車場」，於72年3月10日第一次所有權登

01 記為張麗玉所有，系爭建物未配受系爭土地任何持分，張麗
02 玉嗣將系爭建物之部分應有部分先後移轉他人，基隆遊艇公
03 司、永田公司分別於109年11月27日、110年2月3日以買賣為
04 原因登記取得系爭建物應有部分14/30、229/510，永田公司
05 又將部分應有部分移轉其他區權人，現其應有部分為177/51
06 0；林春鳳係於72年3月2日以買賣為原因登記取得富陽街151
07 巷6號5樓房屋所有權及系爭土地應有部分70/10000；陳治係
08 於88年12月29日以買賣為原因登記取得富陽街157巷3號2樓
09 房屋所有權及系爭土地應有部分80/10000等事實，為兩造所
10 不爭執，並有系爭土地人工登記簿及登記謄本（本院卷(二)12
11 7頁、原審簡字卷19、21頁）、陳鄭秀出具之同意書（本院
12 卷(二)127、129頁）、使用執照及建造執照申請書、存根聯、
13 起造人名冊（本院卷(-)261至273頁、卷(二)119至124、135至1
14 49頁）、系爭建物登記謄本及權利異動索引（原審簡字卷17
15 頁、本院限閱卷5頁、本院卷(-)129至133、291至295頁）可
16 稽，堪予認定。

17 (三)次查，「富陽社區」於72年1月25日取得使用執照，屬內政
18 部80年9月18日台內營字第8071337號函釋前請領建造執照建
19 築完成之建物，系爭建物為領有門牌號碼並登記為防空避難
20 室兼停車場使用之地下室，依請領使用執照當時有效之土地
21 登記規則第82條規定（85年修正移列第72條），得視同一般
22 區分所有權建物，單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登
23 記（最高法院103年度台上字第900號判決要旨可參）。又系
24 爭建物取得使用執照當時，並無84年6月30日施行之公寓大
25 廈管理條例第4條第2項、98年7月23日修正施行之民法第799
26 條第4項、第5項等規定之適用，則系爭建物尚不受專有部分
27 必須與基地應有部分合一移轉登記之限制，系爭建物雖未分
28 配土地持份，仍可合法完成第一次登記。

29 (四)再查，前揭建造執照卷附陳鄭秀71年6月21日「同意書」記
30 載：「本人所有坐落臺北市○○段○○段000地號擬興建伍
31 層集合住宅…擬同意陳鄭秀等26名（詳起造人名冊）『無償

01 使用』，並施築完成…」等文字（本院卷(二)127至128頁），
02 起造人包括張麗玉在內（本院卷(二)121至124頁），可見系爭
03 土地原所有權人陳鄭秀與系爭建物原所有權人張麗玉及其他
04 起造人間所成立之系爭用地建屋契約，其性質要屬無償之使
05 用借貸契約無訛。衡諸房屋不能與土地使用權分離而存在之
06 之，亦即使用房屋必須使用該房屋之基地，倘若土地所有人同
07 意其所有土地供他人使用以興建房屋，此同意之性質於法律
08 上固屬債權契約，惟此同意之目的既在讓張麗玉及其他起造
09 人得在系爭土地上興建「富陽社區」之永久性房屋，著眼於
10 經濟效益，以及房屋不能與土地分離而存在之事物本質，則
11 系爭土地所有人自得預期並推認房屋所有人得使用土地至建
12 物滅失或無法繼續使用之日止，使用土地之目的始為終了，
13 應堪認定。

14 (五)又查，系爭建物法定用途為「防空避難室兼停車場」，被上
15 訴人取得系爭建物應有部分後，仍繼續作為停車場用途使
16 用，且系爭建物部分區域設置配電室、水箱及其他安全措施
17 供社區全體共用，有地下室平面圖可佐（本院卷(二)47至55、
18 151頁）。職是，在物理上及結構上，系爭建物（地下室）
19 為「富陽社區」整體建築物之重要地下基礎設施，各區分所
20 有建物無法與系爭建物分別各自獨立存在於系爭土地上；在
21 功能上，系爭建物除提供全體社區居民（含上訴人）避難之
22 用外，尚設置全體社區居民（含上訴人）生活所必須之電氣
23 設備及水箱；另系爭建物本即為興建在系爭土地上之合法建
24 物，並無排除或侵害上訴人及其他區分所有建物對於系爭土
25 地之原有支配關係，足認系爭土地全體共有人（即繼受取得
26 系爭土地應有部分之富陽社區各區權人），未因系爭建物之
27 存在受有損害，反因系爭建物之存在，而在日常使用上、安
28 全保障上及經濟上均受有利益。基上所述，系爭用地建屋契
29 約之目的既係為整體社區發展，並促進社區公共利益，系爭
30 建物自社區竣工時起即已繼續長期占有使用系爭土地之外觀
31 昭昭甚明，繼受取得系爭土地應有部分之富陽社區各區權人

01 應當明知系爭建物占有系爭土地之實況，亦可經由查閱建照
02 卷內陳鄭秀同意書及比對土地建物登記謄本得悉系爭用地建
03 屋契約存在之情，則衡諸系爭用地建屋契約須對繼受取得系
04 爭土地應有部分之富陽社區各區權人發生效力，始能維持契
05 約原先所欲達成之目的，為維持法律秩序安定，使締結系爭
06 用地建屋契約之本旨及社會公益得以完全實現，且繼受取得
07 系爭土地應有部分之富陽社區各區權人既明知或可得而知系
08 爭用地建屋契約存在及土地之占有實況，縱受該契約效力拘
09 束亦無致財產權受不測損害，揆諸前揭說明，應認上訴人即
10 系爭土地應有部分之受讓人，應受系爭用地建屋契約關於系
11 爭土地繼續為系爭建物占有法效之拘束，始符公平正義及誠
12 信原則。

13 (六)從而，上訴人既應受系爭用地建屋契約關於系爭建物繼續占
14 有系爭土地法效之拘束，則被上訴人抗辯系爭建物有權占用
15 系爭土地，其等並無不當得利等情，應屬可取。又系爭用地
16 建屋契約已約明「無償使用」等語，上訴人就系爭土地應有
17 部分之使用收益或處分權能又難認受有限制或損害，且無償
18 使用之情事繼續存在亦無顯失公平之虞，應無前揭最高法院
19 判決所揭示應容許請求不當得利之情形，併此敘明。綜上，
20 被上訴人抗辯系爭建物有權占用系爭土地，要屬可採，上訴
21 人主張被上訴人無權占用系爭土地，並依民法第179條規定
22 請求被上訴人返還不當得利云云，為無理由。

23 (七)另陳鄭秀係於67年10月13日以買賣為原因登記取得系爭土地
24 所有權全部，「富陽社區」建案於71年申請建造執照及於72
25 年申請使用執照時，系爭土地仍為陳鄭秀單獨所有，至系爭
26 建物則於72年3月10日第一次所有權登記為張麗玉單獨所
27 有，業如前述，可見系爭土地與系爭建物自始並未屬於同一
28 人所有，並無民法第425條之1所規定土地、建物原屬同一人
29 所有嗣移轉予不同人之事實存在，故上訴人追加依民法第42
30 5條之1規定，請求被上訴人給付法定租賃關係之租金云云，
31 亦無理由。

01 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求基隆遊艇公司
02 應各給付陳治3萬1095元本息、林春鳳2萬7208元本息，暨自
03 112年7月4日起按月各給付陳治1037元、林春鳳907元；永田
04 公司應各給付陳治2萬9920元本息、林春鳳2萬6180元本息，
05 暨自112年7月4日起按月各給付陳治997元、林春鳳873元，
06 為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所
07 持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴
08 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
09 上訴。另上訴人於本院追加民法第425條之1規定所為同一請
10 求，亦為無理由，應併予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經
12 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
13 列，附此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由。依民事訴訟法
15 第449條第2項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日
17 民事第四庭

18 審判長法官 傅中樂
19 法官 陳彥君
20 法官 廖慧如

21 正本係照原本作成。

22 不得上訴。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

24 書記官 呂 筑