

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第883號

上訴人 財政部國有財產署北區分署即曾兆宗之遺產管理人

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 游開雄律師

被上訴人 大矜谷名人山莊管理委員會

法定代理人 黃國正

訴訟代理人 陳偉民律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華民國113年2月2日臺灣新竹地方法院112年度訴字第155號第一審判決提起上訴，本院於114年1月14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、程序方面：

本件被上訴人法定代理人原為詹美雲，嗣於本院審理中變更為張佳傑、黃國正，各經張佳傑、黃國正具狀聲明承受訴訟（見本院卷第103頁、第352頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：新竹縣大矜谷名人山莊社區（下稱大矜谷名人山莊）所坐落之新竹縣○○鎮○○段0000地號土地（面積2636.93平方公尺，下稱系爭土地）原為訴外人曾兆宗（民國102年2月7日過世，下稱其名）所有，於111年間由訴外人劉權賜（下稱其名）拍定取得系爭土地，並辦理所有權移轉登記。曾兆宗雖曾出具土地使用權同意書（下稱系爭同意書），提供包括重測前新竹縣○○鎮○○○段000、000之00、000之00、000之00、000之00地號等5筆土地（下稱重測前○○○段000地號等5筆土地，各別則以地號稱之）作為大

01 矽谷名人山莊建築基地，並據以申請建築執照，惟系爭同意  
02 書僅同意申請建造執照及建物興建時，有權使用重測前○○  
03 ○段000地號等5筆土地。大矽谷名人山莊住戶（包括原始買  
04 受人及繼受人）均無法律上原因占用系爭土地，爰依民法第  
05 179條規定，於原審提起反訴，求為命被上訴人給付自106年  
06 8月4日起至111年8月3日止，因無權占有或通行系爭土地，  
07 依系爭土地申報總價週年利率百分之5計算相當於租金之不  
08 當得利或償金新臺幣（下同）168萬7,635元【計算式：2636.  
09 93平方公尺×2,560元×5%×5年=168萬7,635元】等語。

10 二、被上訴人則以：曾兆宗出具系爭同意書，提供包括重測前○  
11 ○○段000地號等5筆土地作為大矽谷名人山莊之建築基地，  
12 而允許大矽谷名人山莊原始買受人及繼受人可繼續使用土地  
13 至建物滅失或不堪使用為止，系爭土地既自新竹縣○○鎮○  
14 ○段00地號即重測前000地號土地分割而來，自在前開允許  
15 之列。原地主曾兆宗不得主張大矽谷名人山莊住戶無權占用  
16 系爭土地或請求支付使用系爭土地之對價，生前多年亦未曾  
17 向住戶為主張或請求，上訴人為曾兆宗之遺產管理人，自亦  
18 不得為該主張或請求，本件請求已違誠信原則，並構成權利  
19 濫用。又相當於租金之不當得利請求權消滅時效為5年，上  
20 訴人遲至112年6月27日始起訴請求，至多僅得自107年6月28  
21 日起算，逾此範圍之請求已罹於時效等語，資為抗辯。

22 三、原審就上訴人前開請求，為其敗訴之判決，上訴人不服，提  
23 起上訴，聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部  
24 分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人168萬7,635元，及自反訴  
25 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
26 息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

27 四、兩造不爭執事項（見本院卷第286至287頁，並依判決格式修  
28 正增刪文句）：

29 (一)重測前○○○段000地號等5筆土地面積，合計為大矽谷名人  
30 山莊之建築面積，曾兆宗曾出具原審卷第119頁、197頁、20  
31 1頁、203頁共4份土地同意書，土地同意書上記載：「業經

01 本人等人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑」等  
02 語。

03 (二)曾兆宗為79建都字第919號、798號使用執照之設計人及監造  
04 人。

05 (三)重測前○○○段000地號土地自87年經新竹縣政府稅務局依  
06 土地稅減免規則第9條規定免徵地價稅。

07 (四)新竹縣○○鎮○○段00地號土地之土地登記第二類謄本之  
08 「其他登記事項」之內容如原審卷第105頁所示。新竹縣○  
09 ○鎮○○段00地號土地於99年9月15日逕自分割出系爭土地  
10 (面積2636.93平方公尺)，均為曾兆宗所有，分割後之新  
11 竹縣○○鎮○○段00地號土地(面積2960平方公尺)於99年  
12 12月16日經拍賣由中華民國取得，於100年2月21日辦理所有  
13 權移轉登記。

14 (五)劉權賜於111年間經由拍賣取得系爭土地，於111年7月27日  
15 取得權利移轉證書，111年8月3日辦理所有權移轉登記。

16 (六)系爭土地拍賣公告記載：「查封之土地位於○○鎮『大砂谷  
17 名人山莊』社區內；部分為○○街6巷、6巷2弄、8巷、8巷2  
18 弄之社區道路；部分為○○街8巷2弄7號房屋旁之雜竹木  
19 林。另依新竹縣政府109年12月22日府工建字第1093612356  
20 號函，本件工地領有(80)字第00381號使用執照及(77)  
21 字第1037號建築執照，部分面積為非計入法定空地之私設通  
22 路；另部分面積為法定空地，故拍定後不點交。」等語。

23 五、上訴人主張被上訴人無權占有系爭土地，依民法第179條規  
24 定請求被上訴人給付相當於租金之不當得利。被上訴人則抗  
25 辯大砂谷名人山莊住戶係基於使用借貸關係占用系爭土地，  
26 並非無權占有。是本件應審究之爭點即為：(一)大砂谷名人山  
27 莊住戶是否有權占有使用系爭土地？(二)上訴人依民法第179  
28 條規定請求被上訴人返還相當於租金之不當得利，有無理  
29 由？得請求之數額為何？茲分述如下：

30 (一)大砂谷名人山莊住戶是否有權占有使用系爭土地？

31 1.查重測前○○○段000地號等5筆土地面積，合計為大砂谷

01 社名人山莊之建築面積，曾兆宗為大矜谷名人山莊使用執  
02 照所列之設計人及監造人，亦為前開5筆土地之地主，並  
03 曾出具系爭同意書等情，為兩造不爭（見前開不爭執事項  
04 (一)(二)，更有系爭同意書在卷可參（見原審卷第119頁、1  
05 97頁、201頁、203頁）。另大矜谷名人山莊係由曾兆宗帶  
06 領建築師團隊自基地勘察、規劃景觀環境及房屋造型而設  
07 計興建，銷售廣告載明「自地自建」等語，則有大矜谷名  
08 人山莊建築廣告可參（該廣告置於證物袋隨卷留存），則  
09 曾兆宗於出具系爭同意書時，對於其所有之重測前○○○  
10 段000地號等5筆土地係作為大矜谷名人山莊之建築基地，  
11 供大矜谷名人山莊住戶使用乙事知之甚詳。

12 2.重測前○○○段000地號等5筆土地迭經重測、合併、分割  
13 後，部分為新竹縣○○鎮○○段00地號土地，再經法務部  
14 行政執行署新竹行政執行處囑託新竹縣竹東地政事務所於  
15 99年9月15日逕為標示分割出系爭土地，有土地登記第二  
16 類謄本及法務部行政執行署新竹行政執行處99年8月4日竹  
17 執和90營稅執特專字第00000126號函存卷為憑（見原審卷  
18 第105頁、第263頁）。而系爭土地部分為○○街6巷、6巷  
19 2弄、8巷、8巷2弄之社區道路、部分為○○街8巷2弄7號  
20 房屋旁之雜竹木林，則為系爭土地拍賣公告所載（見前述  
21 不爭執事項(六)），系爭土地更係圍繞在數塊方正土地周  
22 圍，有系爭土地地籍圖謄本在卷可參（見原審卷第47  
23 頁），堪認系爭土地為曾兆宗當年提供與大矜谷名人山莊  
24 住戶使用之土地之一部分，現今大部分面積為大矜谷名人  
25 山莊住戶通行巷道。

26 3.自大矜谷名人山莊興建完成至劉權賜於111年間取得系爭  
27 土地所有權之約30年期間，系爭土地（包含未自新竹縣○  
28 ○鎮○○段00地號土地分割出來之前的期間）皆登記為曾  
29 兆宗所有，未見曾兆宗生前曾就系爭土地供作大矜谷名人  
30 山莊住戶之通行巷道一事，而向住戶或被上訴人請求給付  
31 償金或要求排除侵害。而大矜谷名人山莊建築基地之一即

01 重測前000地號土地於87年間經新竹縣政府稅務局依土地  
02 稅減免規則第9條規定免徵地價稅，有新竹縣政府稅務局1  
03 12年7月26日新縣稅東字第1120212731號函存卷為佐（見  
04 原審卷第301頁），堪認重測前000地號土地於87年間曾經  
05 查明係無償供公眾通行之道路土地，足佐曾兆宗當年出具  
06 系爭同意書，就關於系爭土地部分之真意，係提供名下土  
07 地予大矜谷名人山莊原始買受人通行，而與社區原始買受  
08 人成立使用借貸契約關係。上訴人主張：系爭同意書僅限  
09 以重測前○○○段000地號等5筆土地供申請建造執照及建  
10 物興建云云，難認有據。

11 4.按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期  
12 限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之，民法第470  
13 條第1項本文規定甚明。而所謂「依借貸之目的使用完畢  
14 時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣  
15 後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言；如借用人  
16 之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人目的之  
17 繼續時，即難謂借貸目的已經完畢（最高法院85年度台上  
18 字第1952號判決意旨參照）。查大矜谷名人山莊為多數獨  
19 棟建物集合而成之封閉式社區，系爭土地坐落位置為各棟  
20 建物周圍之社區內巷道，住居在各棟建物之住戶須經由系  
21 爭土地以進出家門，而通行於社區內或與社區外道路連  
22 通，足見本件使用借貸之借用人即大矜谷名人山莊原始買  
23 受人借用系爭土地之目的繼續存在，且有繼續使用之事實  
24 與必要，自難認依借貸之目的已使用完畢。

25 5.次按基於債之關係占有他方所有物之一方當事人，本得向  
26 他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權  
27 占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性  
28 質上應經所有人同意者外，第三人亦得本於其所受讓之占  
29 有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連  
30 鎖」之法理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得  
31 逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權

01 源)係屬二事。查居住在大矽谷名人山莊各棟建物之住戶  
02 均須經由系爭土地進出家門及社區，業如前述，則大矽谷  
03 名人山莊繼受住戶買受建物及占用土地時，自一併自原始  
04 住戶取得對系爭土地之占有，而曾兆宗身為設計人、監造  
05 人及地主，知悉大矽谷名人山莊為對外販售之建案，更知  
06 情建物日後會有轉手他人之情況，其既以系爭土地無償提  
07 供與大矽谷名人山莊原始買受人以為通行，自當知悉系爭  
08 土地隨建物轉手而由繼受住戶續為通行使用，期間多年未  
09 向任何社區住戶主張系爭土地所有權人之權利，可認曾兆  
10 宗同意原始住戶將其對系爭土地之占有移轉予繼受住戶，  
11 大矽谷名人山莊繼受住戶自得本於其所受讓之占有，對系  
12 爭土地所有人(即曾兆宗)主張其有占有之權利。是上訴  
13 人抗辯：非原始住戶均不得對曾兆宗主張有占用系爭土地  
14 之合法權源云云，亦不可取。

15 6. 綜上，大矽谷名人山莊住戶(含原始買受人及繼受人)得  
16 以與曾兆宗成立之使用借貸關係、占有連鎖關係，為其使  
17 用系爭土地之合法權源，社區住戶即有權使用系爭土地，  
18 自得由被上訴人負責管理，被上訴人自得以此對身為曾兆  
19 宗遺產管理人之上訴人主張有權占有使用系爭土地。

20 (二)上訴人依民法第179條規定請求被上訴人返還相當於租金之  
21 不當得利，有無理由？得請求之數額為何？

22 查大矽谷名人山莊住戶乃有權占有使用系爭土地，業如前  
23 述。從而，上訴人主張被上訴人無權占用系爭土地，而依民  
24 法第179條規定請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，  
25 即屬無據。上訴人得請求給付之數額為何，亦無再予審究之  
26 必要。

27 六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付1  
28 06年8月4日至111年8月3日，無權占有或通行系爭土地之不  
29 當利益168萬7,635元本息，並無理由，不應准許。原審為上  
30 訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求  
31 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 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  
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
05 項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

07 民事第二十庭

08 審判長法 官 周祖民

09 法 官 馬傲霜

10 法 官 何若薇

11 正本係照原本作成。

12 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  
13 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  
14 （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  
15 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  
16 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  
17 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  
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

20 書記官 鄭淑昀