

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第358號

上訴人 葉俊男

葉俊廷

共同

訴訟代理人 葉信宏

被上訴人 葉瑞芳

訴訟代理人 姜震律師

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112年10月27日臺灣桃園地方法院112年度訴字第180號判決提起上訴，經本院於113年10月1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

一、上訴人葉俊廷（下與上訴人葉俊男均分稱其名，合稱上訴人）於民國00年0月00日生，其於112年1月30日提起本件訴訟時（見起訴狀所蓋法院收文章戳），為未滿18歲之未成年人，並由其父母葉信宏、蔡秀琴為其法定代理人。嗣其在上訴後業已成年，葉信宏、蔡秀琴之法定代理權消滅，葉俊廷並具狀向本院承受訴訟（見本院卷第241頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人為伊等之姑姑，於110年5月24日與黃石妹、葉盈秀、葉信宏（合稱黃石妹等3人）、葉瑞英共同繼承葉發銜所遺留，占地面積234.4平方公尺，門牌號碼桃園市○○區○○路○○段000號房屋（下稱系爭房屋）。又系爭房屋坐落上訴人共有之桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，葉俊男關於系爭土地應有部分（上訴人之應有部分合稱系爭應有部分）為3/32、葉俊廷4/20，換算土地面積，葉俊男為126.23平方公尺、葉俊廷269.3平方公尺，合計共395.53平方公尺。因系爭房屋興建當時，葉

01 發銜固為系爭土地之共有人，但其土地應有部分所換算面積  
02 與系爭房屋不相當，且未取得系爭土地共有人同意。嗣上訴  
03 人取得系爭應有部分後，葉發銜就系爭房屋之使用即屬不法  
04 侵害上訴人之系爭應有部分且無法律上原因取得該應有部分  
05 上之用益，原對上訴人應負侵權賠償、返還不當得利之責  
06 任。於葉發銜死亡後，被上訴人、葉瑞英與黃石妹等3人因  
07 共同繼承而概括繼受葉發銜之一切權利義務。黃石妹等3人  
08 為補償葉發銜生前因使用系爭房屋所造成上訴人之損失，並  
09 取得日後占有上訴人應有部分之權源，於葉發銜死亡當日即  
10 110年5月24日與上訴人間訂定系爭房屋使用系爭土地之「土  
11 地租賃契約書」（下稱系爭租賃契約）及「佔用土地補交租  
12 金契約書」（下稱補交租金契約）。依系爭租賃契約約定，  
13 黃石妹等3人願按系爭土地每平方公尺繳交新臺幣（下同）  
14 130元之月租金，則系爭房屋因占用系爭應有部分，每月租  
15 金額為5萬元，故以5位共同繼承系爭房屋之人每人每月應  
16 分擔額應為1萬元計，則被上訴人自葉發銜死亡日之翌日  
17 起，迄上訴人起訴前，合計應支付上訴人之租金額為20萬  
18 元。再者，自簽訂系爭租賃契約時起回溯5年，葉發銜曾將  
19 系爭房屋出租他人，每年收取租金額36萬元，5年共收取  
20 180萬元，均屬無法律上原因並侵害系爭土地共有人所有權  
21 之所得，被上訴人因繼受而應負擔其中1/5即36萬元之不當  
22 得利或侵權賠償責任等情。爰依民法第184條第1項前段、  
23 第179條、第1148條及系爭租賃契約約定，求為命被上訴人  
24 給付56萬元之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。原審為上  
25 訴人該部分不利之判決。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原  
26 判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及該部分訴訟費用之  
27 裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人56萬  
28 元。

29 三、被上訴人則以：系爭土地早於日治時期，上訴人之曾祖父葉  
30 標淦四兄弟間即實際劃定各自使用範圍而已存在分管約定，  
31 系爭房屋為葉發銜本於分管範圍興建於系爭土地之上，係有

01 權占有，上訴人明知上開分管約定存在，而仍受讓取得應有  
02 部分，自應受分管約定之拘束，伊繼受取得葉發銜之權利義  
03 務，並不負侵權賠償及不當得利返還責任。又系爭租賃契約  
04 書、補交租金契約為黃石妹等3人與上訴人間所訂立之契  
05 約，僅能約束黃石妹等3人，尚無法約束全體繼承人。再  
06 者，葉發銜出租系爭房屋與第三人期間，每月收取租金3萬  
07 元，因由葉信宏代為收取，其後改為每月定期匯入黃石妹帳  
08 戶，且自葉發銜過世迄今之租金均為黃石妹等3人所瓜分，  
09 被上訴人根本分文未取，並無不當得利。此外，上訴人相當  
10 於租金給付請求權，已距其等取得系爭應有部分時，業逾5  
11 年期間，應已罹於時效等語，資為抗辯，答辯聲明：上訴駁  
12 回。

13 四、查，系爭房屋係未經保存登記建築物，房屋稅自79年5月起  
14 課，系爭土地面積1346.03平方公尺，系爭房屋面積為2層樓  
15 房共計453.80平方公尺。系爭房屋經遺產分割後，被上訴人  
16 為共有人，應有部分1/5。黃石妹等3人於110年5月24日與  
17 上訴人簽訂系爭租賃契約。以系爭房屋使用系爭應有部分換  
18 算後在系爭土地得使用之土地面積395.53平方公尺，且租金  
19 為每平方公尺130元，按月應給付租金5萬1,418元方式，向  
20 上訴人承租上開占用之應有部分，有房屋稅稅籍記錄表、房  
21 屋稅籍證明書、土地登記謄本、系爭租賃契約、補交租金契  
22 約等件可資佐據（見原審卷第253、265、53至65、21至23、  
23 25至27頁）。兩造並不爭執（見本院卷第225至226頁），堪  
24 認為真實。

25 五、上訴人主張被上訴人因繼受葉發銜之權利義務，除因負擔侵  
26 權賠償及不當得利返還責任36萬元外，尚應給付其等20萬元  
27 之積欠租金等節，為被上訴人否認，且以前詞為辯，經查：

28 （一）系爭房屋係未經保存登記建築物，房屋稅自79年5月起課  
29 如上述。初始納稅義務人為「葉發銜」，有房屋稅稅籍記  
30 錄表可按（見原審卷第253頁），復據上訴人陳稱：系爭  
31 房屋於75年興建、78年竣工，當時由葉發銜之配偶黃石妹

01 出資，並以葉發銜之名義申報房屋稅，所有權人應為葉發  
02 銜與黃石妹，葉發銜過世後，係由黃石妹處理等語（見原  
03 審卷第347、410頁）。然由黃石妹亦參與葉發銜遺產分割  
04 訴訟，對於系爭房屋非其單獨所有，並於分割後，為共有  
05 人之一，並未異議，有臺灣桃園地方法院111年度家繼訴  
06 字第18號判決足稽（見原審卷第297至321頁），且經本院  
07 依職權調該卷宗核閱無訛。可見系爭房屋興建當時所有權  
08 人為葉發銜，且至少早在79年間即已存在。又葉發銜係以  
09 其共有之系爭土地為系爭房屋之基地，有土地登記謄本、  
10 房屋稅籍證明書足按（見原審卷第213、265頁）。再者，  
11 葉俊男於103年7月2日、葉俊廷於104年12月2日始取得系  
12 爭應有部分，亦有土地登記謄本可稽（見原審卷第57  
13 頁）。此外，系爭土地即使無分管之書面契約，但土地上  
14 既存之建築物，除系爭房屋外，尚有與系爭房屋並列，均  
15 面臨○○區○○路之公路，屬其他葉氏宗親所有門牌號碼  
16 ○○區○○路○○段000號、000號之建築物；鄰近坐落同  
17 區○○段000地號土地則數十年來建有葉家祀堂家廟供宗  
18 族祭祀，並另有十數間宗親所興建之房屋，有內政部地籍  
19 圖資系統列印圖、Google Map系統列印之街景圖可按（見  
20 本院卷第177、179頁），上訴人並不爭執，且自陳：自日  
21 治時期，葉發銜之父葉標淦4兄弟總共取得17筆農地，可  
22 以使用那一個範圍有做分配，是依據葉標淦等4兄弟所做  
23 的分配至今，是其葉家家規等語一致（見原審卷第347、  
24 410頁），復有賣渡證書影印本可資佐參（見原審卷第419  
25 頁）。按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共  
26 有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互  
27 相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未  
28 予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在  
29 （最高法院83年度台上字第1377號判決意旨參照）。在上  
30 訴人取得系爭應有部分前，系爭房屋占用系爭土地之期間  
31 已達20餘年，未有何系爭土地共有人出面干涉。又系爭土

01 地及鄰近屬葉氏宗族所有共有地，各共有人各按其使用範圍  
02 興建建築物使用，宗族間均長期互相容忍，形成以口  
03 頭、家規為律之宗族間約定，應堪認有默示分管契約存在  
04 在。上訴人固堅詞否認有分管契約存在云云，但其已自承  
05 葉家宗族有以家規決定土地之使用權範圍等語（見原審卷  
06 第410頁），且分管契約本不以訂立書面為必要如上述，  
07 是項否認，即未可取。

08 （二）按司法院釋字349號之解釋，固認為最高法院48年度台上  
09 字第1065號判例之見解即「共有人於與其他共有人訂立共  
10 有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，  
11 其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在」，在應有部  
12 分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，  
13 如使受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第  
14 三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有  
15 違，該判例在此範圍內，嗣後應不再援用。然由該釋字解  
16 釋理由書可知，如該分管契約之事實為第三人明知或可得  
17 而知，縱該分管契約為債權之契約，其契約內容仍非不得  
18 對第三人發生法律之效力。上訴人於購得系爭應有部分  
19 時，固尚未成年，惟上訴人訴訟代理人即上訴人之父葉信  
20 宏自承：上訴人約在就讀中學時，其有帶上訴人去看系爭  
21 房屋，並說是爺爺建的等語（見本院卷第187頁）。足認  
22 上訴人已知悉系爭房屋係家族所興建建築物，且年代久  
23 遠，故其等取得系爭有部分時，應受分管契約約定之拘  
24 束。葉發銜及其繼承人以系爭房屋占用系爭土地，應為有  
25 權占有，從而未對上訴人構成侵權或不當得利。上訴人主  
26 張被上訴人因繼受葉發銜在系爭房屋之權利義務，而應負  
27 侵權及不當得利返還責任，給付其等36萬元云云，自不足  
28 採。

29 （三）按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形  
30 外，僅對當事人發生效力（最高法院108年度台上字第787  
31 號判決意旨參照）。上訴人主張被上訴人應給付租金20萬

01 元，無非以其等與黃石妹等3 人間締結系爭租賃契約為  
02 據。惟系爭租賃契約性質為債權契約，具相對性，僅於黃  
03 石妹等3 人與上訴人間始生效力，有關租金給付之義務自  
04 不及於被上訴人。上訴人此部分主張，依上揭說明，自不  
05 可採。

06 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1 項前段、第179條、第  
07 1148條及系爭租賃契約約定，請求被上訴人給付56萬元，為  
08 無理由，不應准許。原審所持理由雖與本院不同，惟結論並  
09 無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄  
10 改判，為無理由，應駁回其上訴。

11 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  
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2  
15 項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日  
17 民事第六庭

18 審判長法官 周美雲

19 法官 汪曉君

20 法官 古振暉

21 正本係照原本作成。

22 不得上訴。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

24 書記官 廖逸柔