

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第91號

01
02
03 上 訴 人 蔡冠英
04 訴訟代理人 高櫻美
05 被 上訴人 景德大廈住戶管理委員會
06 法定代理人 劉俊俠
07 訴訟代理人 凌見臣律師
08 複 代理人 高啓航律師

09 上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國111年8月
10 30日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第8號第一審判決提起上
11 訴，並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於114年1月8日
12 言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 上訴及追加之訴均駁回。

15 第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面

18 一、按公寓大廈管理委員會（下稱管委會）係由區分所有權人選
19 任住戶為管理委員所設立之組織，為區分所有權人會議之執
20 行機構，管委會於執行法定職務、規約約定或區分所有權人
21 會議決議事項之範圍內，有依公寓大廈管理條例第38條第1
22 項規定及訴訟擔當之法理，就涉及區分所有權人之法律關
23 係，得以自己名義為區分所有權人實施訴訟之當事人能力及
24 當事人適格。且地上物所占用土地之法律關係，涉及管委會
25 依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第1項第2款、第3
26 款、第11款規定，對於公寓大廈專有部分以外之其他部分及
27 不屬專有之附屬建築物，而供共同使用之共用部分，有清
28 潔、修繕、管理、維護、一般改良及就附屬設施設備有點收
29 及保管之權責，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按
30 其共有之應有部分比例分擔之。上訴人主張其為坐落臺北市

01 ○○區○○段0○段000地號土地（重測前為臺北市○○區○
02 ○○段00000地號，下稱系爭土地）之共有人，應有部分1/3
03 （下稱系爭應有部分），系爭應有部分為供被上訴人所屬景
04 德大廈所有區分所有權人使用之共用部分（見本院更字卷(一)
05 第221、223頁、卷(四)第130頁），其基於程序選擇權，依公
06 寓大廈管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當之法理，以被
07 上訴人為被告起訴請求，核屬有據，被上訴人抗辯上訴人對
08 其起訴欠缺當事人適格云云，顯有誤會。

09 二、次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴
10 張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條
11 第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人在原審請求
12 被上訴人給付新臺幣（下同）1,460萬3,400元，及自起訴狀
13 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
14 並自起訴狀繕本送達翌日起至被上訴人將系爭應有部分返還
15 予上訴人之日止，按月給付以當年度土地公告現值乘以土地
16 面積19平方公尺，按年息百分之10除以12個月之金額（元以
17 下四捨五入）（見原審卷(二)第45頁），嗣於本院前審擴張請
18 求前開按月給付金額之起算日為民國110年1月1日（見本院
19 重上卷(三)第5、144頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，揆
20 諸前開說明，應予准許。

21 貳、實體方面

22 一、上訴人主張：伊為系爭土地之共有人，應有部分為1/3，並
23 未同意訴外人大鼎投資股份有限公司（下稱大鼎公司）或其
24 他人在系爭土地上興建房屋，詎系爭土地自76年間起，遭建
25 號臺北市○○區○○段0○段0000○0000號景德大廈（門牌
26 號碼臺北市○○區○○路0段0000000號，下以號碼簡稱）
27 無權占用作為建築及騎樓共用部分之基地使用，景德大廈全
28 體區分所有權人（下稱區權人）係無法律上原因而受利益，
29 致伊受有損害，其等既授權被上訴人以公共基金為共用部分
30 之管理、使用、收益及維護，伊自得請求被上訴人返還相當
31 於租金之不當得利等情。爰依民法第179條規定及訴訟擔當

01 法理，請求(一)被上訴人給付104年1月1日起至109年12月31日
02 止之損害金1,460萬3,400元，並加計法定遲延利息，(二)自11
03 0年1月1日起至返還系爭土地之系爭應有部分之日止，按月
04 給付以當年度土地公告現值乘以土地面積19平方公尺按年息
05 百分之10，再除以12個月計算金額（元以下四捨五入）等
06 語。

07 二、被上訴人則以：系爭土地實際所有權人為訴外人即上訴人之
08 父親蔡金樹，先借名登記予訴外人即上訴人之母蔡林辣，蔡
09 林辣於62年間過世後，蔡金樹復與訴外人即上訴人及其胞兄
10 蔡冠峯、胞弟蔡冠炎（下稱上訴人等3兄弟）成立借名契
11 約，登記為上訴人等3兄弟共有，應有部分各1/3。蔡金樹於
12 72-74年間以上訴人等3兄弟名義出具土地使用權同意書，同
13 意大鼎公司等起造人在系爭土地上興建景德大廈，並將訴外
14 人即蔡冠峯之配偶陳麗燕列為起造人之一。嗣景德大廈於76
15 年1月16日取得使用執照，蔡冠峯於76年3月間將其系爭土地
16 所有權應有部分1/3移轉登記予大鼎公司，另以蔡金樹受分
17 配之景德大廈內000號12樓房屋（下稱系爭建物）登記為陳
18 麗燕名義，嗣再移轉予上訴人與蔡冠炎共有，可見蔡家人曾
19 獲配景德大廈區分所有建物，大鼎公司等起造人與蔡金樹間
20 有合建或使用借貸等債之關係存在，並據此有權占有系爭土
21 地。渠等另依合建、買賣或使用借貸關係再將區分所有建物
22 輾轉讓與他人，依占有連鎖關係，景德大廈全體區權人就系
23 爭土地均屬有權占有。又景德大廈坐落系爭土地並將特定部
24 分作為騎樓基地使用迄今約30年，上訴人遲於109年始主張
25 不當得利，有違誠信原則，應屬權利濫用等語，資為抗辯。

26 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並
27 為訴之追加，經本院前審駁回上訴人之上訴及追加之訴，上
28 訴人再提起上訴，經最高法院廢棄本院前審判決，發回本
29 院，其上訴聲明為：

30 (一)原判決廢棄。

31 (二)被上訴人應給付上訴人1,460萬3,400元，及自起訴狀繕本

01 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

02 (三)被上訴人應自110年1月1日起至系爭土地之系爭應有部分
03 返還予上訴人之日止，按月給付以當年度土地公告現值乘
04 以土地面積19平方公尺，按年息百分之10除以12個月之金
05 額。

06 (四)前開第二項聲明，上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

07 被上訴人答辯聲明：

08 (一)上訴及追加之訴均駁回。

09 (二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

10 四、上訴人主張其等3兄弟於62年間因繼承其母蔡林辣之遺產而
11 共有系爭土地應有部分各3分之1，目前門牌號碼臺北市○○
12 區○○○路0段000號之景德大廈前方騎樓走廊坐落於系爭土
13 地。上訴人胞兄蔡冠峯於75年6月17日將其所有系爭土地應
14 有部分3分之1移轉登記予大鼎公司，蔡冠峯之配偶陳麗燕為
15 景德大廈起造人之一，陳麗燕於76年4月10日登記為系爭建
16 物之所有權人。同年7月8日以贈與為原因，將系爭建物移轉
17 登記予上訴人與蔡冠炎共有、應有部分各2分之1，上訴人與
18 蔡冠炎於78年3月間以系爭土地及系爭建物設定抵押權予訴
19 外人合作金庫銀行辦理貸款。臺北市稅捐稽徵處大安分處
20 (下稱大安分處)於97年7月22日發函通知上訴人，因系爭
21 土地為景德大廈建築基地，原核免徵地價稅有誤，核改按一
22 般用地稅率課徵地價稅，應據以補徵92至96年地價稅等情，
23 有土地登記簿、土地登記謄本、異動索引表、建造執照存
24 根、使用執照存根、現場狀況照片、影片、變更起造人申請
25 書附表、建築改良物登記簿、地籍圖、大安分處函、地價稅
26 繳納證明書、公司變更登記事項卡(見原審卷(一)第13、37
27 3、397、209-241、87-102、385、387、391、409、423-42
28 5、457-505頁、本院重上卷(一)第67頁、卷(二)第21-59、85-8
29 8、267-283、363頁)及本院調取景德大廈建造執照卷附建
30 築圖、使用執照卷附1樓平面圖可稽(見本院重上卷(二)第195
31 頁)，且為兩造所不爭執，首堪認定。

01 五、上訴人主張其為系爭土地之系爭應有部分之所有權人，詎遭
02 景德大廈無權占有作為建築及騎樓共用部分之基地使用，景
03 德大廈全體區權人係無法律上原因而受利益，致伊受有損
04 害，伊自得請求被上訴人返還相當於租金之不當得利云云，
05 然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

06 (一)按主張有權占有使用他人所有之不動產者，應就其占有權源
07 之存在原因負舉證責任。系爭土地之系爭應有部分為上訴人
08 所有，而系爭土地為景德大廈全體區權人占有作為建築基地
09 及騎樓共用部分之基地使用，固應由被上訴人就景德大廈全
10 體區權人有權占有系爭土地一節，負舉證之責。惟關於民事
11 訴訟舉證責任之分配，受訴法院於具體個案決定是否適用民
12 事訴訟法第277條但書，依其情形顯失公平之規定，以轉換
13 舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及
14 待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、
15 經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉
16 證責任誰屬或斟酌是否降低證明度，進而為事實之認定並予
17 判決，以符上揭但書規定之旨趣，實現裁判公正之目的。尤
18 以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困
19 難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降
20 低後之證明度，可推知與事實相符者，應認其已盡舉證之
21 責。且非負舉證責任之上訴人，就該待證之特定事項亦應負
22 事案解明之協力義務（民事訴訟法第268條規定參照），應
23 為真實完全及具體之陳述，以供舉證方據以反駁，俾法院綜
24 合全辯論意旨憑以判斷。次按借名登記契約，係當事人約定
25 一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使
26 用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重
27 於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同
28 視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予
29 無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定
30 （最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。借名
31 登記契約固非法定要式契約，惟若當事人間並未訂立書面契

01 約以保留證據，則借名人僅得就客觀事實舉證，例如何人出
02 資、何人使用收益系爭財產並繳納稅捐及費用、何人執有該
03 財產之證明文件如所有權狀等等，以證明其與登記名義人間
04 確有借名登記之合意存在。又應證之事實雖無直接證據足資
05 證明，但可應用經驗法則，依已明瞭之間接事實，推定其真
06 偽。是以證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明
07 之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某
08 事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實之
09 間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在者，
10 亦足當之，自非以直接證明應證事實為必要（最高法院106
11 年度台上字第975號判決意旨供參）。

12 (二)證人即上訴人之胞弟、亦為系爭土地名義共有人之一蔡冠炎
13 證稱：系爭土地實際為父親蔡金樹所有，伊只知道系爭土地
14 及系爭建物曾登記在伊名下，不清楚為何登記給伊，但相關
15 事務都是蔡金樹和哥哥蔡冠峯在處理，後來房地賣給宋鍾昭
16 美也是蔡冠峯去處理的，移轉過程伊都不清楚，有告訴伊賣
17 掉了，伊成年後也沒有再跟蔡金樹及哥哥們討論房地之事等
18 語（見原審卷(二)第49-53頁）。又大鼎公司因系爭土地為合
19 建土地之一而分配系爭建物予蔡家，依上訴人胞兄蔡冠峯之
20 配偶、亦為起造人之一之陳麗燕證稱：原告（即上訴人）是
21 我小叔，伊曾經是0000號建物（即系爭建物）之所有人，因
22 為伊先生、公公（即蔡金樹）決定登記在伊名下，伊不清楚
23 後來為何要登記給原告、蔡冠炎，贈與登記應該是伊先生去
24 辦的，伊對如何利用系爭土地、與他人就系爭土地有無法律
25 關係、是否有獲得出賣土地之對價、所有權移轉過程都不清
26 楚等語（見原審卷(二)第47-49頁）。又證人即景德大廈000號
27 12樓之區權人、亦為購買系爭建物之買受人宋鍾昭美證稱：
28 伊名下土地是000號土地，那時要合建的時候，伊去找大鼎
29 公司董事長，他有拿原審卷(一)第157-161頁這些土地使用權
30 同意書給伊看，他拿給伊看的時候是空白的，這個名字都不
31 是我們所有權人簽的，我們有同意合建，在合建過程中，都

01 是蔡金樹在處理合建相關事情。當時土地所有人跟大鼎公司
02 合建後的房屋跟土地之分配，有的人貼錢房子拿比較大，伊
03 是照房子基地的持分，000號12樓的房子是合建分到的，000
04 號是跟大鼎公司買的，1坪38萬。000號12樓（即系爭建物）
05 是跟蔡冠炎買的，都是蔡金樹在處理，系爭建物的土地是坐
06 落000地號應有部分的1/3土地。這樣的搭配，土地跟建物之
07 間比例算起來是不大足夠，後來景德大廈那棟地主出售000
08 號土地，伊有買來湊進去，伊不知道上訴人持有系爭土地的
09 1/3等語（見本院更字卷(一)第375-379頁）。是依上開證人所
10 述，系爭土地參與合建之過程中，與大鼎公司交涉之人、決
11 定蔡家由陳麗燕出名為景德大廈起造人之一、及決定大鼎公
12 司分配系爭建物予蔡家之登記名義人為何人，暨取得系爭建
13 物後決定出售予宋鍾昭美之人均為蔡金樹，則被上訴人抗辯
14 蔡金樹始為系爭土地之實質所有權人等語，難認子虛。

15 (三)再查，系爭土地原登記於上訴人之母蔡林辣名下，蔡林辣於
16 59年間死亡，蔡林辣之繼承人除配偶蔡金樹外，尚有包含上
17 訴人等3兄弟在內之8名子女，業據上訴人陳述明確（見本院
18 更字卷(四)第131頁），以常理判斷，系爭土地理應由全體繼
19 承人9人共同繼承，然卻僅有上訴人等3兄弟於62年間以繼承
20 為原因，登記為系爭土地之共有人（67年重測前為臺北市○
21 ○區○○○段00000地號），上訴人斯時為20歲，復稱不知
22 悉系爭土地為何僅由其等3人繼承，亦不知悉當時係何人辦
23 理繼承登記（見本院更字卷(四)第131頁），足徵蔡林辣過世
24 後，系爭土地名義上登記於何人名下及處理繼承登記事宜之
25 人，均由實際所有權人蔡金樹決定及處理，由蔡金樹擇定何
26 人續為名義登記人。又系爭土地曾於63年設定抵押權向第三
27 人借款，於65年清償完畢而塗銷抵押權登記。上訴人復於76
28 年間以贈與為登記原因取得系爭建物所有權應有部分2分之
29 1，並於78年3月20日以系爭土地及系爭建物設定抵押權為擔
30 保向合作金庫銀行借款，嗣於81年9月8日以贈與為原因將系
31 爭建物移轉登記予其兄弟蔡冠群、蔡冠峯、蔡冠青共有，抵

01 押權則於84年5月15日因清償塗銷；嗣系爭建物於86年12月1
02 8日以買賣為原因移轉登記為蔡冠炎單獨所有，於88年2月19
03 日以買賣為原因，連同蔡冠炎就系爭土地應有部分3分之1，
04 移轉登記為宋鍾昭美所有等情，有系爭土地及系爭建物之登
05 記謄本、異動索引、土地登記簿、合作金庫銀行回函檢附上
06 訴人申請抵押貸款之債務明細、消費者貸款申請書等件可稽
07 （見原審卷(一)第209-234、457-505頁、本院重上卷(二)第197-
08 199、403-409頁）。再依上訴人所述：蔡金樹表示系爭建物
09 要先借陳麗燕名義掛名，事後蔡金樹想買臺北市○○路房
10 屋，需要以伊名義貸款，蔡金樹要求伊去對保、簽借據貸
11 款，伊有申請印鑑證明，在申請書上簽名，沒有看過權狀，
12 蔡冠炎的名字也是伊簽的，伊知悉系爭建物曾辦理抵押權，
13 不知系爭建物曾在伊名下等語（見原審卷(二)第23頁、本院重
14 上卷(一)第163頁、卷(二)第147、439-441頁、卷(三)第8、83-85
15 頁、本院更字卷(一)第369-372頁）。由系爭土地及系爭建物
16 上開處分過程以觀，上訴人自62年間登記為系爭土地之共有
17 人、76年為系爭建物之共有人至87年8月19日蔡金樹死亡止
18 （見原審限閱卷蔡金樹戶籍資料查詢結果），將近25年來配
19 合蔡金樹上開關於系爭土地、系爭建物之設定抵押權、多次
20 買賣及贈與之移轉登記，配合向銀行對保、貸款、出具印鑑
21 證明等行為，卻稱從未見過土地及建物權狀，且稱不知系爭
22 建物曾在其名下，堪認於蔡林辣過世，蔡金樹與蔡林辣之借
23 名登記委任關係消滅後，蔡金樹與上訴人就系爭土地之系爭
24 應有部分復成立借名登記契約，上開期間關於系爭土地、系
25 爭建物之處分行為及借貸行為，上訴人均係配合蔡金樹辦理
26 之登記名義人，益徵其已同意出借名義為系爭土地之系爭應
27 有部分所有人。且由上訴人於本件訴訟中一再陳稱係於97年
28 7月間收大安分處之補稅通知函，始知其為系爭土地之系爭
29 應有部分之所有人等語以觀（見本院重上卷(一)第171頁、卷
30 (二)第98頁、卷(三)第87頁、本院更字卷(一)第244、372頁、卷(四)
31 第105頁），亦可看出上訴人對系爭土地並無處分權限，全

01 然不知系爭土地之後續使用處分情形，足信蔡金樹始為系爭
02 土地之實際上所有權人，至為明確。

03 (四)至上訴人主張大鼎公司等起造人於72年間以系爭土地為建築
04 基地申請建築執照所檢附之上訴人等3兄弟名義出具之系爭6
05 份同意書未經其同意，均係偽造，無法作為景德大廈全體區
06 權人占有系爭土地之合法權源云云，惟查，系爭土地之實際
07 所有權人為蔡金樹，蔡金樹已同意以系爭土地與大鼎公司合
08 建，業據認定如前，上訴人既非系爭土地之實際所有權人，
09 自無在系爭6份同意書簽名之必要，其主張系爭6份同意書非
10 其親簽而屬偽造，景德大廈全體區權人無占有系爭土地之合
11 法權源云云，委無足採。況證人陳栢齡、宋鍾昭美均證稱其
12 等雖未在系爭6份同意書上親自簽名，然其等均有同意合
13 建，系爭6份同意書均為真正等語，宋鍾昭美甚稱系爭同意
14 書上的名字都不是我們所有權人簽的，但是大家（土地所有
15 人）都有同意合建，並與大鼎公司就合建後的房屋跟土地作
16 分配等語（見本院更字卷(一)第373-379頁），堪認大鼎公司
17 確已獲系爭土地實際所有權人蔡金樹之同意而使用系爭土地
18 進行合建，上訴人就系爭土地之系爭應有部分與蔡金樹成立
19 借名登記關係而為出名所有人，關於系爭土地之使用、收
20 益、處分等事項自應受蔡金樹意思決定之拘束。準此，蔡金
21 樹與大鼎公司就系爭土地同意使用之意思表示合致自得拘束
22 上訴人，是上訴人此部分主張，無法為其有利之認定。

23 (五)按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移
24 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之
25 關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違
26 反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有
27 人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此
28 與債之相對性係屬二事（最高法院110年度台上字第606號判
29 決意旨參照）。查系爭土地之實際上所有權人為蔡金樹，其
30 同意以系爭土地與大鼎公司合建，並受有系爭建物之分配，
31 已如前述，則依其真意，應係同意大鼎公司等起造人及輾轉

01 取得景德大廈之區權人使用系爭土地至景德大廈不堪使用為
02 止，堪認大鼎公司等起造人合法取得占有權源，並基於一定
03 債之關係將景德大廈區分所有權輾轉讓與第三人，且歷來區
04 分所有權人均和平、公然、繼續占有系爭土地約30年，不違
05 反建物坐落土地之使用目的，則被上訴人抗辯：景德大廈全
06 體區權人依占有連鎖關係，有權占有系爭土地等情，堪認有
07 據，上訴人本件請求被上訴人返還相當於租金之不當得利，
08 則非可採。

09 六、從而，上訴人依民法第179條規定及訴訟擔當法理，請求(一)
10 被上訴人給付104年1月1日起至109年12月31日止之損害金1,
11 460萬3,400元，並加計法定遲延利息，及(二)自起訴狀繕本送
12 達翌日起至被上訴人返還系爭土地之系爭應有部分之日止，
13 按月給付以當年度土地公告現值乘以土地面積19平方公尺按
14 年息百分之10，再除以12個月計算之金額，非屬正當，不應
15 准許。是則，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。所持
16 理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論
17 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
18 訴。又上訴人在本院前審追加請求前開按月給付金額之起算
19 日為110年1月1日，亦無理由，不應准許。另本件事證已臻
20 明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟
21 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附
22 此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

25 民事第二十二庭

26 審判長法 官 范明達

27 法 官 張嘉芬

28 法 官 葉珊谷

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 (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
02 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
03 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
04 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

06 書記官 陳玉敏