臺灣高等法院民事判決

114年度上字第488號

上　訴　人　大矽谷名人山莊管理委員會

000000000000000000

法定代理人　范振東

訴訟代理人　陳偉民律師

被　上訴人　劉權賜

訴訟代理人　游開雄律師

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10月25日臺灣新竹地方法院113年度訴字第414號第一審判決提起上訴，本院於115年2月11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、程序部分：

上訴人大矽谷名人山莊管理委員會（下稱系爭管委會）之法定代理人於訴訟進行中變更為黃國正，再變更為范振東，有新竹縣○○鎮公所民國114年1月15日、115年1月15日函、系爭管委會113年11月15日例行會議紀錄為憑（見本院卷㈡第19至21頁；本院卷㈣第9頁），並經黃國正、范振東聲明承受訴訟（見本院卷㈡第17頁；本院卷㈣第3頁），核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人劉權賜（下逕稱姓名）主張：

訴外人曾兆宗原為新竹縣○○鎮○○段00地號（重測前為○○鎮○○○段000地號，下稱00地號土地）之所有權人，其於78年4月間出具土地使用權同意書（下稱系爭同意書），同意訴外人楊美蝶等94人於包含00地號土地在內之5筆土地上建築3層、RC造建築物90棟，以供申請建造執照，並於79年12月間建築完成大矽谷名人山莊集合式透天社區（下稱系

爭社區）。迨99年間曾兆宗積欠稅款，00地號土地經法務部行政執行署新竹分署（下稱新竹分署）囑託新竹縣竹東地政事務所辦理土地分割為00地號與00-0地號土地，00-0地號土地（下稱系爭土地）再經執行拍賣，劉權賜於111年6月6日以新臺幣（下同）360萬4,500元拍定系爭土地，於111年8月3日辦理所有權移轉登記。系爭同意書僅係同意建築物起造人申請建造執照及建築時有權使用系爭土地，僅為建築管理文件，不生私權確定之效果，非系爭管委會占有系爭土地之合法權源，且該同意書僅於曾兆宗與系爭社區建物起造人間生效，伊應買系爭土地時僅自拍賣公告得知系爭土地之使用狀況，不知曾兆宗曾出具系爭同意書，依債權相對性，該同意書效力不及於伊，另系爭同意書亦未載使用系爭土地之對價及期限，非當然供系爭管委會永久無償使用。系爭管委會無法律上原因以系爭社區道路、雜竹木林占有使用系爭土地，致伊受有損害，應返還相當於租金之不當得利。再系爭土地目前為供系爭社區住戶通行至公路之私設道路，如該社區住戶與公路別無其他適宜之聯絡道路，伊固有容忍通行之義務，惟不同意系爭社區全體住戶無償通行系爭土地，擇一依民法第179條規定或類推適用民法第787條第2項規定，請求系爭管委會支付自111年8月3日起至113年4月2日止相當於租金之不當得利或償金共56萬2,540元本息，及自113年4月3日起按月給付2萬8,127元（原審為劉權賜部分勝訴之判決，即命系爭管委會給付劉權賜39萬3,782元本息，及應自113年4月3日起至將系爭土地返還劉權賜之日止，按月給付劉權賜1萬9,689元。並駁回劉權賜其餘之訴。系爭管委會不服，提起上訴。未繫屬本院部分，茲不贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、系爭管委會則以：

系爭土地原所有人曾兆宗以自地自建方式，於78年4月12日出具系爭同意書，同意起造人楊美蝶等人於重測前新竹縣○○鎮○○○段000、000之00、000之00、000之00、000之00

地號等5筆土地上興建地上3層透天房屋集合式住宅，並據以申請建築執照建成系爭社區。曾兆宗為系爭社區之建築師兼設計人及監造人，已於系爭社區建物之買賣價金中直接或間接取得系爭土地之對價，故其與起造人間無約定使用系爭土地之對價，系爭同意書亦無給付償金或私設道路通行期限之相關約定，基於占有連鎖，應認曾兆宗與系爭社區建物起造人及其後包含系爭管委會在內輾轉買受之所有人間均成立使用借貸關係，得無償使用上開5筆土地，系爭土地分割自00地號土地（重測前為上開000地號土地），自為系爭同意書效力所及，即同意系爭土地為系爭社區之建築基地，並作為留設之法定空地及聯絡公路對外通行之私設通路至該社區建物滅失或不堪使用為止，以符合核發建築執照之狀態，系爭土地於長達30餘年間作為系爭社區私設道路、法定空地，具備由該社區住戶長期占有使用之公示外觀，劉權賜具專業之土地知識及經驗，且於應買前須自行查詢土地相關公開資訊，其繼受取得系爭土地時應明知上情，自應受系爭同意書效力之拘束，系爭土地亦為系爭社區建物之從物，是系爭管委會有占有使用系爭土地之合法權源，且得繼續、長久使用系爭土地而無須另行支付對價。再曾兆宗於87年間以00地號土地重測前之000地號土地屬供公眾通行之道路為由，向新竹縣稅務局申請免徵地價稅，足認曾兆宗係提供系爭土地供公眾無償通行使用，劉權賜請求不當得利或償金，顯違誠信原則，並係權利濫用。系爭土地為建築技術規則建築設計施工編第2條之1之私設道路，屬建築法第11條之法定空地，依法不能為他用而營利，劉權賜無利益損失，系爭管委會並無不當得利。又系爭社區因系爭土地自00地號土地分割，致與公路無適宜之聯絡，有必要通行系爭土地，依民法第789條第2項規定，系爭管委會無須支付償金。縱認系爭管委會須支付償金，惟系爭土地使用受限，實際價值顯低於市價，應以拍賣金額360萬4,500元為基礎計算，且應考量劉權賜取得系爭土地以來，系爭管委會就系爭土地支付之維護費用等

語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠、原判決不利系爭管委會部分廢棄；㈡、上開廢棄部分，劉權賜在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；㈢如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷㈢第195頁，依判決格式略為修正文句）

㈠、系爭土地於99年9月15日自00地號（重測前為○○鎮○○○段000地號）土地分割而來，原為曾兆宗所有，經曾兆宗於78年4月12日出具系爭同意書。嗣曾兆宗於102年間亡故，由財政部國有財產署北區分署任其遺產管理人，系爭土地經法務部行政執行署新竹分署105年度遺稅執特專字第11543號行政執行程序（下稱系爭行政執行事件、系爭執行程序），於107年4月3日執行拍賣，111年6月6日由劉權賜應買，並於111年8月3日辦理所有權移轉登記完畢。

㈡、系爭管委會以系爭社區道路、雜竹木林占有使用系爭土地面積2,636.93平方公尺。

四、本院之判斷

㈠、系爭同意書係原地主曾兆宗與楊美蝶等建築物起造人間使用借貸債權契約

1.按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，且使用借貸為無償契約性質，並無如有償性質之租賃契約有民法第425條之明文規定，其契約性質既與租賃有異，自不宜任意比附援引上開規定，是使用借貸標的物之受讓人，並不當然繼受其前手（即貸與人）與借用人間之使用借貸關係（最高法院109年度台上字第1183號判決意旨參照）。

2.經查，曾兆宗於78年4月12日出具系爭同意書，同意起造人楊美蝶等人在包括系爭土地在內之5筆土地上建築3層、RC造建築物90棟，有系爭同意書可稽（見原審卷第25頁；第193至199頁），且為兩造所不爭，參以證人楊美蝶於本院結證稱：「（問：社區房屋基地坐落○○鎮○○○段000、000之00、000之00、000之00及000之00地號等五筆土地內？）

答：應該是」、「（問：五筆土地何人所有？）答：據我所知，是大矽谷建設公司的董事長呂清旭出資購買，由曾兆宗擔任人頭。」、「（問：為何廣告單註明自地自建？）答：是大矽谷建設公司的董事長呂清旭出資購買，所以是他的地。」等語（見本院卷㈢第189頁），核與系爭社區銷售廣告記載「自地自建」等內容（見原審卷第102頁），及系爭社區建物之建造執照、使用執照載明由建築師曾兆宗擔任設計人及起造人等內容相符（見原審卷第161至163頁），足見系爭土地原登記所有權人曾兆宗係配合建商出具系爭同意書，同意起造人楊美蝶等人在包括系爭土地在內之5筆土地上興建房屋，核屬曾兆宗與楊美蝶等人間就系爭土地存有使用借貸之債權契約，堪以認定，依前揭實務見解所示，本無對抗第三人之效力。

㈡、劉權賜得請求系爭管委會給付相當租金之不當得利

1.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而土地使用同意書係債之關係，僅於當事人間有其效力，土地買受人不當然繼受其前手與建物所有人間債之關係。倘建物所有人與土地所有人間無法律關係存在，因其建物占有土地之利益，致土地所有人受無法使用土地之損害，土地所有人得依不當得利規定，請求建物所有人返還該占有利益（最高法院111年度台上字第226號判決意旨參照）。又土地使用權同意書，乃起造人使用他人土地興建建物，於申請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，起造人使用他人土地興建建物之權源，原因多端，尚不能以土地所有人出具使用權同意書，即推認起造人於建物完成後仍得無償使用該土地（最高法院111年度台上字第1704號判決意旨參照）。另建築法所稱之建築基地，包括供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；而法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之；應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得

重複使用，為建築法第11條第1項、第3項明定。末按以占有使用土地為標的所訂立債權契約之目的，倘攸關社會經濟或公共利益，且該占有人已繼續長期占有使用原讓與人所交付之土地，如該第三人明知或可得而知該債權契約存在及土地之占有實況，且限制其所有權之一部行使無致其財產權受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信原則，非不得以其行使所有權不符民法第148條規定為由，限制其權利之行使，即不得訴請占有人拆除或遷讓地上物並返還土地。又占有人與受讓土地所有權之第三人間，究無任何法律關係，卻因而可使用土地而受利益，致第三人對該土地之使用收益或處分權能受限制而受損害，第三人自非不得依不當得利法律關係，請求占有人返還不當得利，以平衡保障其受憲法保障之財產權（最高法院112年度台上字第1546號判決意旨參照）。

2.次查，系爭土地經新竹分署111年5月9日函附之拍賣公告記載：「查封之土地位於○○鎮『大矽谷名人山莊』社區內；部分為○○街0巷、0巷0弄、0巷、0巷0弄之社區道路；部分為○○街0巷0弄0號房屋旁的雜竹木林」內容（見原審卷第47、48頁，下稱系爭拍賣公告），嗣於111年6月間由劉權賜經系爭執行程序拍定，系爭土地所有權於111年8月3日登記為劉權賜所有等節，有系爭土地登記第二類謄本可稽（見原審卷第43頁），復經本院調取系爭行政執行事件卷宗確認，並為兩造所不爭，足認劉權賜乃透過系爭執行程序拍定取得系爭土地所有權，其依系爭拍賣公告記載系爭土地作為社區道路、雜竹林木之客觀使用現況等內容，及建築法第11條第1項建築基地之法定空地包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離乃不動產交易基本知識，應可得而知系爭社區地上物起造人已取得系爭土地原始地主同意，方得以系爭土地為建築基地申請建造執照、使用執照興建完成，系爭土地既已長期作為社區道路使用，倘土地所有權人行使所有權禁止該土地繼續供作社區道路使用，恐有違公共利益而以損害原通行系爭土地之人為主要目的，非不得依民法第14

8條禁止之。

3.再觀諸系爭同意書記載：同意楊美蝶等起造人一年內提出申請建造執照等內容（見原審卷第25頁），並未載明使用期限、對價及起造人應負之義務，與另案地主提出公共設施永久使用契約書與社區管委會，允諾無償提供土地予社區住戶使用迥然有別（見新竹地院105年度訴字第1039號卷第11頁），尚無提供系爭土地供永久無償使用之意，原始地主曾兆宗與建商間就此如何約定，依卷內事證無從得知，倘允系爭管委會繼續無償使用系爭土地，將導致系爭土地所有權人劉權賜既不得使用系爭土地，復不得請求相當租金之不當得利，而顯失公平。

4.至系爭管委會所舉載有「自地自建」之系爭社區廣告銷售單（見原審卷第101至108頁），係建商於30餘年前銷售系爭社區建案時使用，系爭管委會復未舉證為劉權賜明知或可得而知，自非透過系爭執行程序拍定取得系爭土地所有權之劉權賜所得知悉，亦無從據為有利系爭管委會之認定。從而，基於債之相對性原則，系爭管委會不得持系爭同意書對抗劉權賜，系爭管委會據以抗辯得永久無償使用系爭土地云云，洵無可採。

5.系爭管委會以系爭社區道路、雜竹木林占有使用系爭土地面積2,636.93平方公尺，為兩造所不爭，劉權賜因系爭管委會占有使用系爭土地而受有損害，則劉權賜依民法第179條不當得利之法律關係請求系爭管委會給付占有系爭土地所生相當租金之不當得利，自屬有據。又查，系爭土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為丙種建築用地（見原審卷第43頁），位於新竹縣○○鎮「大矽谷名人山莊」社區內，部分為○○街0巷、0巷0弄、0巷0弄之社區道路；部分為○○街0巷0弄0號房屋旁的雜竹木林，部分面積為非計入法定空地之私設通路；另部分面積為法定空地（見原審卷第47、48頁；本院卷㈡第193頁；第201頁；第203頁；第205頁），又系爭土地屬社區劃設之私設通路，非屬供不特定公眾通行之既成

道路（見原審卷第241頁），及系爭管委會以系爭社區道路、雜竹木林占有使用系爭土地面積2,636.93平方公尺，為兩造所不爭，劉權賜係以總價360萬4,500元應買拍定系爭土地（見原審卷第39頁；系爭執行事件卷）。本院審酌系爭土地距離市區有相當距離及其周邊環境、商業繁榮程度，及系爭管委會使用系爭土地現況之方式，認系爭管委會占用系爭土地所受利益，應以土地申報地價週年利率3.5%計算為適當。準此計算，劉權賜依民法第179條不當得利之法律關係請求系爭管委會給付占有使用系爭土地相當租金不當得利：⑴自111年8月3日起至113年4月2日止：39萬3,782元【計算式：2636.93（平方公尺）×2,560元（申報地價）×3.5%÷12＝1萬9,689元，元以下四捨五入。1萬9,689元×20（111年8月3日至113年4月2日）＝39萬3,782元】；及⑵自113年4月3日起至返還系爭土地之日止按月給付1萬9,689元，核屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據。又劉權賜選擇合併請求依民法第179條不當得利之法律關係或類推適用民法第787條第2項後段擇一為有利裁判（見本院卷㈡第6頁），本院既認劉權賜得依民法第179條不當得利之法律關係請求，其主張類推適用民法第787條第2項後段請求償金之請求權基礎，即無庸審究。

6.至系爭管委會另抗辯得依民法第789條第2項規定免支付償金云云。然劉權賜行使系爭土地所有權應受民法第148條規定限制，系爭社區得續依原始興建規劃，以系爭土地作為社區道路對外聯絡，惟仍需給付劉權賜相當租金之不當得利，業經本院審認如前貳、四、㈡所述，系爭社區顯非與公路無適宜聯絡而須通行系爭土地，自無從依民法第789條第2項相鄰關係通行權之規定主張免給付償金，前揭抗辯，洵無足取。

五、綜上所述，劉權賜依民法第179條不當得利之法律關係，請求系爭管委會給付39萬3,782元及自起訴狀繕本送達翌日即113年4月24日起（見原審卷第61頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年4月3日起至返還系爭土地之日

止按月給付1萬9,689元，為有理由，應予准許。原審就此部分為系爭管委會敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　11　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　張松鈞

法　官　許匀睿

法　官　吳孟竹

正本係照原本作成。

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（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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　12　　日

書記官　楊婷雅