

最高法院民事判決

111年度台上字第1122號

01		
02		
03	上訴人	林麗玲
04	訴訟代理人	陳守煌律師
05		陳致睿律師
06		顏南全律師
07	上列一人	
08	複代理人	劉介民律師
09		李佳翰律師
10	被上訴人	林麗貞
11	訴訟代理人	卓家立律師
12		黃沛頌律師
13		林宇鈞律師
14	被上訴人	林麗雅
15	訴訟代理人	黃任顯律師
16	被上訴人	林盛文
17		林范秀雲
18	共同	
19	訴訟代理人	陳清怡律師
20		謝憲杰律師
21	上列一人	
22	複代理人	李鑫律師
23	被上訴人	元興建設股份有限公司
24	法定代理人	蔡建生
25	訴訟代理人	林樹旺律師
26		莊志成律師
27		趙文銘律師
28	被上訴人	林新翔

01 訴訟代理人 劉家華律師

02 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110
03 年11月17日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第30
04 號），提起上訴，本院判決如下：

05 主 文

06 原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣
07 高等法院。

08 理 由

09 一、本件上訴人主張：

10 (一)伊共有坐落臺北市○○區○○段○○段0、0-0地號(下分稱
11 地號)土地(下稱系爭土地)，應有部分如原判決附表(下稱
12 附表)三所示。系爭土地有門牌號碼臺北市○○區○○路0
13 0號(1樓另有00-0號)、00號(0樓另有00-0號)、00號(0
14 樓另有00-0號)、00號(0樓另有00-0號)建物2棟，另地上
15 11層均有獨立建號(下稱系爭建物，分稱建號建物)。

16 (二)被上訴人為如附表四、五所示建號建物之區分所有人；如附
17 表四編號6、附表五編號7所示建物，係被上訴人林盛文連同
18 系爭土地應有部分，除7-1地號土地尚保留應有部分2814分
19 之20外，於民國108年7月29日以贈與為原因，移轉登記予被
20 上訴人林范秀雲；如附表四、五編號4所示建物，係被上訴
21 人林新翔於108年7月26日連同系爭土地應有部分，以買賣為
22 原因，移轉登記予被上訴人元興建設股份有限公司(下稱元
23 興公司)。被上訴人林麗貞、林麗雅及林盛文(下稱林麗貞等
24 3人)公同共有如附表四、五編號3所示建物，係繼承自訴外
25 人林賢喜，但無7-1地號土地之應有部分。

26 (三)被上訴人所有建號建物依其專有部分面積與專有部分總面積
27 之比例，計算占用系爭土地之應有部分，均不足其所有系爭
28 土地之應有部分(詳如附表四、五所示)，依民法第799條
29 第4項規定之法理，其超過部分致伊受損，應以系爭土地各
30 年度申報地價10%，計算起訴日前5年迄今之不當得利，林盛
31 文、林新翔移轉登記前之不當得利，仍應給付。其次，被上

01 訴人未能就其所有建號建物補足系爭土地之應有部分前，差
02 額面積仍然存在，應依上揭標準逐年給付不當得利，爰依民
03 法第179條規定，求為命被上訴人給付如附表二項次二伊聲
04 明所示部分之判決(原審上訴人林群翔經原審駁回其上訴
05 後，未據聲明不服，不予論述)。

06 二、被上訴人抗辯：

07 (一)林麗貞等3人部分：系爭土地之原所有權人林賢興同意起造
08 人使用該土地興建房屋，伊因繼承取得如附表四、五編號3
09 所示建物，屬有權占用，自未受有不當得利。再者，林氏家
10 族第一代家長林溪圳時期，購置多筆土地建築房屋，由其指
11 定登記名義人，實際上由其統籌管理、處分。其後，第二代
12 延續林溪圳時期作法，大房家長林賢喜、三房家長林賢信委
13 由二房家長林賢興協助、購置與經營管理林氏家族財產，分
14 配予各房，為共同經營管理關係(下稱系爭管理關係)。嗣於
15 93年12月間經林賢喜終止系爭管理關係，斯時登記於各所有
16 人名下之財產，由各房取回管理利用。然系爭管理關係終止
17 後，系爭建物始為第一次所有權登記，足徵已合意各起造人
18 及分得之區分建築物，得合法占用系爭土地；況上訴人以系
19 爭土地申報地價年息10%計算不當得利，顯然過高。

20 (二)林麗雅另稱：林賢興陸續以贈與、買賣為原因，分次將系爭
21 土地應有部分移轉登記予起造人，足見於系爭土地建造系爭
22 建物，乃林賢興與其他共有人所為共有物之使用收益約定行
23 為，並就系爭土地劃定範圍成立分管契約；上訴人繼承林賢
24 興之權利義務後，未為反對，亦有默示分管合意，林麗貞等
25 3人依繼承及占有連鎖之法理，非無權占用。

26 (三)林盛文另稱：伊所有如附表四編號6、附表五編號7所示建物
27 贈與林范秀雲並移轉占有，林范秀雲本於占有連鎖，自屬有
28 權占用系爭土地。又系爭建物建造、第一次所有權登記，均
29 在民法第799條第4項規定施行前，當時區分所有建築物之基
30 地，各區分所有人應有部分比例若干，並無相關法規規範，

不得謂建築物區分所有人無基地應有部分或應有部分不足，對基地使用即構成不當得利。

(四)元興公司除與上述抗辯相同部分外，另稱：林賢興出具土地使用權同意書(下稱系爭同意書)，提供系爭土地作為興建系爭建物之基地，至少應有至系爭建物不堪使用為止之意。系爭建物起造人即為土地所有權人，自有權占用系爭土地，伊依買賣契約及占有連鎖之法理，要無不當得利可言。

(五)林新翔除與前述抗辯相同部分外，另稱：上訴人就系爭土地之所有權源繼承自林賢興，應受系爭同意書拘束。又起造人名冊內載各房成員受分配之各棟樓層，益徵各共有人間就系爭土地已有默示分管契約存在，且上訴人長年不行使權利，亦構成權利失效。另上訴人虛增伊占有土地面積，復未將公告現值不同之系爭土地分別計算不當得利，自有未當。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。理由如下：

(一)系爭土地原登記為林賢興所有，於75年2月6日出具系爭同意書，將之作為系爭建物同一筆建築基地，為兩造所不爭執。嗣林賢興將系爭土地應有部分，以贈與、買賣為原因，分次移轉登記於系爭建物起造人名下，有臺北市中山地政事務所(下稱中山地政事務所)函附系爭土地人工登記簿、登記謄本及異動索引可憑。林賢興於93年6月25日死亡，就系爭土地應有部分由上訴人繼承；林賢喜於103年3月8日死亡，就7地號土地應有部分由林麗貞等3人繼承，有中山地政事務所函附系爭土地繼承登記相關資料可稽。兩造不爭執林賢興為系爭建物之起造人，並委任建築師辦理設計監造。林氏家族之財產，在第一代林溪圳時期，由其決定管理、處分，嗣第二代之林賢喜、林賢信委由同為第二代之林賢興管理、處分、分配，林賢興有權出具系爭同意書，且不因嗣後終止系爭管理關係而有異，上訴人應受系爭同意書拘束。

(二)上訴人就林賢興提供系爭土地欠缺給付目的之不當得利構成要件，並未提出證據以資證明。林賢喜雖於93年12月間終止

01 系爭管理關係，然不足回溯變更已經成立之法律關係，而原
02 屬有權管理、處分之行為，亦不因之失其效力，在依法變更
03 系爭建物就系爭土地之使用關係前，系爭土地並不當然失其
04 供作系爭建物使用之原因，上訴人復未能證明林氏家族於93
05 年12月間以後，已另成立或消滅系爭土地原使用方式之約
06 定，則其主張被上訴人所有各建號建物就占用超過應有部分
07 比例使用系爭土地，即為不當得利，洵屬無據。

08 (三)系爭建物於94年8月間辦理所有權第一次登記，有系爭建物
09 謄本可稽，斯時林賢興已死亡，系爭管理關係早於93年12月
10 間終止，於系爭建物第一次所有權登記時，7地號土地為林
11 新翔、林賢信、林賢喜、林群翔、林盛文、林麗玲所共有，
12 7-1地號土地為林群翔、林麗玲、林新翔、林盛文所共有，
13 均為系爭建物起造人或其繼承人，就各建號建物所配賦系爭
14 土地應有部分之比例應已知悉，除未有反對之意思表示外，
15 應有相互容忍，對各自使用收益系爭土地情形不加干涉之默
16 示分管協議，洵堪認定。林麗貞等3人所有如附表四、五編
17 號3所示建物係繼承自林賢喜，林范秀雲所有如附表四編號
18 6、附表五編號7所示建物係受讓自林盛文，元興公司所有如
19 附表四、五編號4所示建物係受讓自林新翔，上開各區分所
20 有建築物基於默示分管契約占用系爭土地，通常即有可得而
21 知之情形，受讓人應受默示分管契約拘束，亦得主張該默示
22 分管契約。則被上訴人依上開默示分管契約及繼承、占有連
23 鎖之法理，就各建號建物占用系爭土地縱超過應有部分比
24 例，非無法律上原因，難認係不當得利。

25 (四)區分所有建築物有無相對應之基地所有權應有部分，原非該
26 建築物合法使用基地之要件，98年1月23日修正公布民法第7
27 99條第4項前段，係就基地所有權為各區分所有人共有之情
28 形所為規定，且依民法物權編施行法第1條規定，於修正前
29 之物權並無溯及適用。可知共有基地之區分所有人，在民法
30 第799條第4項規定修正前，本於基地共有權能使用基地，難
31 謂其使用基地之權利範圍，超越依其專有部分面積與專有部

分總面積之比例決定部分，即屬不當得利。再者，上開規定攸關區分所有建築物與基地之使用關係，未回溯適用，應係立法者有意為之，非法律漏洞，自不能以類推適用或法理之方式，適用於修正前之建築物。則系爭建物與土地應有部分之分配，自不適用或類推適用或以之為法理而適用該修正條文之規定。縱認修正後民法第799條第4項規定，於修正前興建完成之建物，應引為法理適用，惟其有「但另有約定者，從其約定」之但書規定，足見該條項非強制規定，衡諸系爭建物就系爭土地之使用有默示分管契約存在，可認已另有約定，仍不構成不當得利。

(五)從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付如附表二聲明項次二上訴人聲明所示部分，為無理由，不能准許，並敘明兩造其餘攻擊防禦方法，及其他個案判決，其基礎事實與本件不同，無從比附援引，均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，為其心證之所由得。

四、本院廢棄上揭原判決之理由：

(一)按法律固然處處存在漏洞，須由法官予以填補，但有些法規範並非法律違反計劃的不圓滿性，如未探究立法者法規範目的，率以法律漏洞作出超越法律的法續造，無論係以直接造法方式填補，或以所謂法理之名為之，乃有逾越權力分立危險。法官於審理具體個案，如有滿足「正義」需求，而有法外造法必要者，亦須說明個案造法原因，並注意法安定性，建立各種類型為之。又區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。98年1月23日修正公布、同年7月23日施行之民法第799條第4項著有明文。原審以上揭規定，依民法物權編施行法第1條規定，於修正前之物權未回溯適用，並非法律漏洞，不能以法理之方式適用於系爭建物，固非無見，惟繼又謂縱認該規定於修正前興建完成之建物，應引為法理適用，惟系爭建物就系爭土地之使

01 用有默示分管契約存在，仍不構成不當得利，不無判決理由
02 矛盾之違失。

03 (二)次按分管契約係共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各自
04 使用、收益或管理共有物特定部分之契約。被上訴人所有系
05 爭建物，係依各區分所有建築物面積與各該相關區分所有建
06 築物總面積之比例，抽象占用系爭土地，並未占用特定部
07 分，即並無兩造就系爭土地劃定特定範圍，各自使用、收益
08 或管理系爭土地特定部分。似此情形，得否逕以系爭建物使
09 用逾越系爭土地應有部分，即認兩造間業已成立默示分管契
10 約，亦待釐清。原審未詳予推求，遽為上訴人不利之判斷，
11 亦有可議。

12 (三)上訴人自承系爭土地及建物本屬林氏家族之財產，由林賢興
13 統一管理、處分、分配，此亦為原審所認定。綜合林賢信、
14 證人林珊羽、劉惠娟及林盛文之辯護人(下稱林賢信等人)於
15 另件刑事案件偵查中所述(一審卷二70-72、78-81、85
16 頁)，足見林賢興雖將系爭建物及土地應有部分，分別移轉
17 登記於家族不同之人名下，或房屋與土地應有部分比例有不
18 相對等之情形，惟得否據此認定林賢興出具系爭同意書，有
19 使系爭建物登記名義人就占用系爭土地超越其應有部分，得
20 永久無償使用系爭土地，尚有未明。再者，如認系爭建物登
21 記名義人可無償使用，何以林賢信等人尚陳稱系爭建物收入
22 之租金，並非給與登記名義人，而係存入銀行或購買其他不
23 動產，再平均分配予三房？凡此均與上訴人得否請求被上訴
24 人給付不當得利，所關頗切，原審未詳予調查審認，逕為上
25 訴人不利之判決，尚嫌速斷。

26 (四)上訴論旨，指摘原判決不利於己部分不當，求予廢棄，非無
27 理由。末查，本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，
28 爰不經法律審言詞辯論，附此敘明。

29 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
30 項、第478條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日

01	最高法院民事第六庭									
02			審判長法官		魏	大	曉			
03			法官		林	玉	珮			
04			法官		高	榮	宏			
05			法官		胡	宏	文			
06			法官		李	寶	堂			
07	本件正本證明與原本無異									
08			書記官		連	玫	馨			
09	中	華	民	國	112	年	2	月	1	日