最高法院民事判決

111年度台上字第610號

上　訴　人　蔡世賢
訴訟代理人　蔡進清律師
被 上訴 人　蔡坤地
　　蔡坤章
　　蔡丁圳
　　寶雅國際股份有限公司

上 列一 人
法定代理人　陳建造
共　　同
訴訟代理人　洪耀宗律師
被 上訴 人　蔡丁興

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國110年9月29日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（110 年度上字第162 號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳、蔡丁興給付之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：伊為坐落屏東縣○○鎮○○段1250、1251地號土地（下分別稱地號，合稱系爭土地）所有權人，被上訴人蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳、蔡丁興（下稱蔡坤地等4人）有事實上處分權之門牌號碼同鎮○○路1段316號、318號未辦保存登記建物（下稱系爭建物），無權占用該土地上如臺灣高等法院高雄分院（下稱高雄高分院）106年度上易字第197號民事判決附圖所示編號A1、A2部分，面積共621.61平方公尺。蔡坤地、蔡坤章、蔡丁

圳（下稱蔡坤地等3人）未經伊同意，將系爭建物及坐落土地出租予被上訴人寶雅國際股份有限公司（下稱寶雅公司），蔡坤地等3人每月收取租金新臺幣（下同）21萬2,722元，受有占用土地之利益，寶雅公司則受有相當於租金之不當得利，致伊受損害等情。依民法第179條規定，求為命㈠蔡坤地等4人給付上訴人36萬7,055元，及自民國109年10月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自109年7月15日起至111年2月14日止或蔡坤地等4人於111年2月14日前將系爭土地返還上訴人之日止，按月於每月15日給付上訴人7萬3,411元，倘任一期未按期給付，並應給付各該期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡寶雅公司應給付上訴人36萬7,055元，及自109年10月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自109年7月15日起至111年2月14日止或寶雅公司於111年2月14日前將系爭土地返還上訴人之日止，按月於每月15日給付上訴人7萬3,411元，倘任一期未按期給付，並應給付自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢前二項，如其中一被上訴人為給付，其他被上訴人於其給付範圍內免給付義務之判決。

被上訴人則以：蔡坤地等4人於83年間成立合夥經營租賃事業，系爭建物坐落於渠等4 人共有之重劃前屏東縣○○鎮○○段20、70地號（下分別稱20、70地號）土地，為蔡坤地等4人合夥出租之財產，自有占用坐落基地之合法權源。蔡坤地等4人於96年間簽署「同意重劃契約書」（下稱重劃契約書），將該建物坐落之20、70地號土地及同段71地號等39筆土地參與○○鎮○○自辦市地重劃（下稱系爭重劃），並為土地之分割協議。蔡丁興於重劃後，依該分割協議受配系爭土地，借名登記於上訴人名下，蔡丁興為實際所有權人。蔡坤地等4人另於97年10月16日簽署協議書（下稱系爭協議書），約定於債務完全清償及完成協商找補後，各人始得單獨處分重劃後所登記包含系爭土地在內之其他土地，即自合夥財產中析出；蔡坤地等4人迄未完成找補，系爭土地仍屬合夥財產，系爭建物自非無權占用，又寶雅公司僅租用系爭建物，並未占有系爭土地，均無不當得利等語，資為抗辯。

原審以：蔡坤地等4人為兄弟關係，68年間因繼承取得20、70地號土地應有部分各1/4，95年3月間合資向財政部國有財產署買受同段71地號土地，各取得應有部分1/4。蔡坤地等4人於重劃前，復取得坐落於20、70地號土地上之系爭建物事實上處分權，各有1/4權利。蔡坤地等4人於96年間簽署重劃契約書，將其等所有20、70、71地號等39筆土地參與系爭重劃。98年間完成重劃後，系爭建物坐落所在之系爭土地登記為蔡丁興之子即上訴人所有，蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳亦依序分配取得同段1252、1253地號土地、1256、1257、1257-1地號土地、1254、1254-1、1255地號土地。蔡坤地等4人曾於97年10月16日簽訂系爭協議書，該協議書所謂購買71地號土地所積欠之債務已清償完畢，但20、70、71地號土地上之地上物，並未完成找補等情，為兩造所不爭執。按土地及其上房屋同屬一人所有，僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受民法第449條第1項規定之限制。同法第425條之1第1項定有明文。上開所謂「所有權讓與」，包括無法辦理所有權登記之建物受讓事實上處分權之情形；所謂「土地及房屋同屬一人」，包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形。出讓人將土地及房屋單獨出讓或出讓與相異之人時，該房屋所有權人即得於房屋得使用期限內，繼續「合法使用」該房屋所坐落之土地，即無不當得利可言。前揭規定，於房屋所有權人原有合法使用坐落土地之所有權及地上權，而僅將房屋所有權或僅將土地所有權或地上權之全部或一部讓與他人，或將土地所有權或地上權及房屋所有權同時或先後讓與相異之人時，亦可類推適用。系爭建物在土地重劃前為蔡坤地等4人共有，符合「土地及房屋同屬相同之共有人」之情形。蔡坤地等4人簽署重劃契約書，以上開土地及同段118、476、477、478地號土地（下稱甲地）及479、493、494、496地號土地（下稱乙地）等39筆土地參與市地重劃，依該契約書第貳條第三項約定：

共有土地重劃後，可採單獨所有分配方式辦理，但各共有人分配位置應由所有權人自行決定，其等於97年10月16日簽署系爭協議書，協議土地分配位置，提供重劃公司作為重劃後土地分配依據。蔡坤地等4人重劃後已各受分配取得不同地號土地，足見蔡坤地等4人參加重劃時，已併為土地分割；蔡丁興受配位置為系爭土地，該土地係蔡坤地等4人就共有之20、70地號土地，與甲地、乙地及其他土地交換分合而來，上訴人自承重劃後該土地直接登記在蔡丁興之子即上訴人名下，係為節省遺贈稅，蔡丁興有贈與系爭土地之意，則蔡丁興將包含蔡坤地等3人原應有部分之系爭土地所有權讓與上訴人，未併同讓與系爭建物之事實上處分權，應認上訴人與蔡坤地等4人間，就系爭土地，推定在系爭建物得使用期限內，有租賃關係存在。依重劃契約書附具之土地清冊資料，參加重劃之土地，多屬蔡坤地等4人依各自應有部分1/4之比例所共有，蔡丁興就甲地、乙地應有部分土地面積重劃後應分配之土地面積，依序僅有152.19、50.56平方公尺，對照重劃後1250、1251地號土地面積依序為336.76、338.15平方公尺尚有不足，顯見上訴人於重劃後分配取得之系爭土地，非僅蔡丁興贈與之甲地、乙地部分，亦包括蔡丁興讓與之其他土地分配面積，上訴人主張蔡丁興於重劃前即贈與甲地、乙地，其以該等土地所有權人身分參與重劃取得系爭土地，並非因蔡丁興讓與而取得，不足採取。縱系爭土地直接對應重劃前之甲地、乙地，因蔡丁興在重劃前贈與上訴人該等土地所有權，使系爭建物產生「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形，重劃後，上訴人因蔡坤地等3人讓與、交換其等之應有部分，取得系爭土地之單獨所有權，仍係經由系爭建物之基地共有人轉讓取得土地，應有民法第425條之1之適用。依平均地權條例第62條規定，市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起「視為其原有之土地」，並非「視為原始取得」，又同條例第63條之1、第64條規定，重劃前土地上之負擔，原則上移存於重劃後所受分配之土地上，再視其原有負擔之目的或設定目的是否不能達成，始有終止或歸於消滅之效果。系

爭土地因蔡丁興讓與登記在上訴人名下，上訴人坦承對蔡坤地等4人於99年間出租系爭建物及土地予寶雅公司並無異議，蔡丁興並收受租金，當知悉並同意系爭協議書約定，應受其拘束，繼受原有土地上之負擔，始符誠信及公平原則。蔡坤地等4人縱未完成系爭協議書約定之找補，僅土地所有權人處分土地之權利受限，難認蔡坤地等4人無意使系爭土地受讓人與系爭建物事實上處分權人間成立租賃關係。上訴人與蔡坤地等4人間就系爭土地，推定在系爭建物得使用期限內，有租賃關係存在，蔡坤地等4人即得於該段期間繼續合法使用建物坐落之土地。系爭建物承租人寶雅公司基於其與該建物共有人間之租賃關係，使用系爭建物而占用系爭土地，亦非無權占有。上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還占用系爭土地之不當得利，不應准許，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

關於廢棄發回（即上訴人請求蔡坤地等4人給付不當得利）部分：

查原審先謂蔡坤地等4人以系爭土地及甲地、乙地等39筆土地參與系爭重劃，繼謂蔡丁興於重劃前已將其就甲地、乙地之應有部分贈與上訴人，由上訴人以上開土地所有權人身分參與市地重劃（見原判決第6、7頁），前後論列不一，已有判決理由矛盾之違法。次查，上訴人於原審主張：第一審判決不爭執事項第㈢點內容有誤，應予更正為：蔡坤地等4人於96年9月5日簽署重劃契約書，將其等所有之重測前20、70、71等地號土地及其他土地參與重劃。辦理重劃公司建議可乘重劃機會將土地登記辦理贈與過戶給子女而節省遺贈稅等，蔡丁興聽從建議，於96年12月17日立契將重劃前甲地、乙地所有權贈與上訴人，並於96年12月28日以贈與為原因完成登記。因上揭土地均為公共設施保留地，故蔡丁興將之贈與上訴人時，其贈與稅及土地增值稅依都市計畫法第50條之1 規定均為免稅。嗣上訴人所有甲地、乙地，於重劃後分別受配○○段1250地號、1251地號土地，並於98年4月7日以土地重劃之原因完成登記等語，並援引地籍異動索引、（補發）贈與稅免稅證明書、屏東縣政府財稅局○○分局函、屏東縣○○地政事務

所○○自辦市地重劃換狀通知等證物為證據（見原審卷第291至292頁、297至356頁），乃原審對其是否撤銷自認及其效力，未予調查審認，遽就此部分為上訴人不利之論斷，並有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

關於上訴駁回（即上訴人請求寶雅公司給付不當得利）部分：

按房屋性質不能脫離土地之占有而存在，倘房屋占有基地無正當權源，則獲有占地利益，致基地所有權人受損者，應對基地所有權人返還使用土地不當得利者，乃房屋所有權人，而非使用人。寶雅公司基於其與系爭建物共有事實上處分權人間之租賃關係，使用坐落於系爭土地上之系爭建物，而系爭土地為上訴人所有，為原審確定之事實。則系爭建物倘無權占用坐落之系爭土地，致上訴人受有損害，應對上訴人返還使用土地之不當得利者，為系爭建物共有事實上處分權人，而非寶雅公司。上訴人依民法第179條規定，請求寶雅公司返還不當得利，洵非正當，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論尚無二致，仍應予維持。上訴論旨，指摘原判決上開部分為不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第1項、第481條、第449條第2 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　19　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　張　競　文

法官　王　本　源

法官　賴　惠　慈

法官　蕭　胤　璟

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　25　　日