最高法院民事判決

111年度台上字第932號

上　訴　人　游 萬 隆
訴訟代理人　黃 厚 誠律師
被 上訴 人　詠寶國際有限公司

法定代理人　張 恭 誌
　　張魏淑敏
　　魏 蒼 榮
　　李 淑 貞
訴訟代理人　游 孟 輝律師
　　朱 敬 文律師

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110年12月2日臺灣高等法院臺南分院第二審更審判決（109年度上更一字第27號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理　由

一、本件上訴人主張：訴外人賴惠玲所有門牌臺南市○○區○○路0段000號未登記建物（下稱系爭建物）無權占有伊與訴外人李春財等人共有臺南市○○區○○段966、966-1地號土地（占用面積各477.59、477.60平方公尺，下各稱地號，合稱系爭土地），經伊訴請其拆屋還地，經原法院102年度重上字第1號（下稱第1號）判決、本院103年度台上字第1341號裁定判命其拆屋還地勝訴確定（下稱甲訴訟）。伊持該訴訟確定判決，以臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）105年度司執更一字第1號聲請強制執行（下稱系爭執行程序），詎被上訴人以其與賴惠玲簽訂系爭建物租賃契約（下稱系爭租約）為由，提起該院105年度訴字第525號第三人異議之訴（下稱乙訴訟），並聲請同院105年度聲字第64號裁定准其供擔保後，自民國105年4月14日起至106年2月9日止共302日

（下稱系爭期間），停止系爭執行程序。扣除賴惠玲已給付同期間不當得利新臺幣（下同）20萬1,340元後，被上訴人於該期間仍受有使用系爭土地相當租金之利益179萬2,141元，伊已受讓該土地其他共有人就所受損害對被上訴人之一切請求權等情。爰依民法第179條規定，求為命被上訴人給付179萬2,141元，及自106年3月29日起加計法定遲延利息之判決。嗣於原審更審時，以被上訴人持其與賴惠玲簽訂虛偽之系爭租約聲請停止執行，致伊受侵害為由，追加依民法第184條第1項前、後段之規定而為請求（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：伊向賴惠玲承租系爭建物並給付租金，所提乙訴訟及聲請停止系爭執行程序，均非侵權行為。賴惠玲亦依甲訴訟確定判決於系爭期間按月給付相當於土地租金之不當得利2萬元予上訴人，上訴人未受損害。法院鑑定系爭土地於系爭期間每坪月租金超逾102元，實屬過高等語，資為抗辯。

三、原審將第一審所為上訴人勝訴部分之判決予以廢棄，改判駁回其該部分之訴及追加之訴，係以：

㈠被上訴人所提乙訴訟，經原法院105年度上字第180號判決（下稱第180號判決）以系爭租約始日在賴惠玲取得臺南地院99年5月11日南院龍97執祥字第84940號（下稱丙執行事件）不動產權利移轉證書（下稱系爭移轉證書）前，約定租金過低，租期長達20年，難認為真正。縱有租約存在，亦非足以排除強制執行之權利，而為其不利之認定，本院106年度台上字第852號裁定駁回其上訴確定。然丙執行事件拍賣公告記載被上訴人原自92年8月1日起至97年7月31日止承租系爭建物，且賴惠玲於系爭期間按月給付上訴人2萬元，可見被上訴人主觀上確信其與賴惠玲訂有租約及按時繳納租金，有足以排除強制執行之權利，難認其與賴惠玲共謀以假租約提起乙訴訟，上訴人主張被上訴人應負侵權行為損害賠償責任云云，尚無足採。

㈡又被上訴人承租之系爭建物無權占有系爭土地，其亦屬無權占有系爭土地，致上訴人受有系爭期間不能使用該地之損害，上訴人得請求被上訴人返還相當租金之利益。然賴惠玲於系爭期間均依甲訴訟確定判決按月給付上訴人相當租金之利益2萬元，為兩造所不爭，則被上訴人因占有系爭土地所受利益，亦應按賴惠玲支付之是項金額計算。上訴人既受領賴惠玲按月給付上開金額，被上訴人亦按月給付租金予賴惠玲，有賴惠玲於系爭執行程序所提收據等可稽，難認被上訴人受有利益，致上訴人受有損害，上訴人請求其返還不當得利，洵屬無據。

㈢綜上，上訴人依民法第184條第1項前、後段、第179條規定，請求被上訴人給付179萬2,141元本息，為無理由等詞，為其判斷之基礎。

四、按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。所謂背於善良風俗，係指所涉行為違反法律秩序所呈現之社會倫理評價。而是否背於善良風俗，應依個案具體事實判斷。查乙訴訟第180號判決記載：賴惠玲應知丙執行事件拍賣公告記載被上訴人原以月租3萬元承租系爭建物，其花費數百萬元拍定後，取得系爭移轉證書前之99年1月1日，即僅以每月租金5,000元出租予被上訴人，租賃期間自同日起至119年12月31日止長達20年，且未約定定期調整租金，顯非合理；嗣被上訴人於105年1月27日以賴惠玲因被國稅局調整租金為由，即應允自101年1月起租金調整為3萬元，一般承租人實無僅因國稅局調整出租人租金額即同意一次漲租為6倍，難認系爭租約為真正等語（見一審卷第17頁背面、第18頁）。又系爭移轉證書記載賴惠玲係以480萬8,899元拍定系爭建物，且建物1至6層及騎樓總面積合計3791.01平方公尺（見一審卷第40頁），似見該建物面積甚大，價值非微。則賴惠玲出租系爭建物之租金是否明顯低於市場正常行情？其租期、租金調整等經過是否顯然悖離常情？依其與被上訴人簽訂系爭租約及

履約過程以觀，能否認該租約非虛偽？上訴人主張：被上訴人明知無足以排除系爭執行程序之權利，仍與賴惠玲假造系爭租約，並聲請停止執行，致伊受有延滯無法即時取回系爭土地之損害，自屬侵權行為等語（見原審更一卷第338頁、第374、378至379頁），是否毫無足取？倘系爭租約為假租約，而被上訴人持以聲請於系爭期間停止系爭執行程序，能否謂其所為非違反法律秩序所呈現社會倫理評價，而以背於善良風俗之方式，加損害於上訴人？自有詳加研求之必要。原審就此未予調查審認，徒以丙執行事件拍賣公告記載被上訴人就系爭建物原有租約，且賴惠玲於系爭期間按月給付上訴人2萬元，遽謂被上訴人主觀上確信其訂有系爭租約，而不成立侵權行為，已有可議。

五、次按建物所有人於建物興建完成時，就建物坐落土地之空間，因取得事實上之管領力，固取得土地之占有。惟建物不能脫離土地而存在，建物所有人基於租賃或一定之法律關係（民法第941條），交付建物予他人占有而自己間接占有建物時，該他人除為建物之直接占有人外，其對建物坐落土地在空間上有一定之結合關係，時間上有相當之繼續性，於其占有建物之同時，並排除他人對土地之干涉，對該部分土地產生屬其實力支配下之客觀結合關係，而取得對土地事實上管領之力；且依一般社會觀念，其主觀上通常亦得認識對建物坐落土地之空間有支配管領之力，而有占有之意思，亦應為土地之占有人。又民法第179條規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。侵害歸屬他人之權益內容，致他人受損害者，得成立權益侵害型之不當得利，應負返還之責任。建物無權占有土地，建物占有人亦為土地占有人，自受有使用土地之利益，而侵害應歸屬土地所有人之權益內容，致其受損害；但不當得利規定旨在調整欠缺法律上原因之財貨變動，故建物占有人應否負返還使用土地之利益予土地所有人，仍應視其取得使用利益有無法律上之原因，即有無保有該利益之正當性，其欠缺保有該利益之

正當性即構成侵害型之不當得利。依民法第943條第1項、第952條規定，占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；故善意占有人就其占有物所行使之權利內容，有得為占有物之使用或收益者，依其性質推定其適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益，此權利之種類如何，須視占有人於占有物上所行使者以為斷，倘其所行使者為租賃權，即推定其有適法之租賃權。占有人因此項使用所獲得之利益，係有法律上原因，對於所有人不負返還之義務。反之，倘建物占有人非善意占有人，依同法第952條反面解釋，其不得為占有物之使用、收益，乃竟占有使用土地，受有使用土地之利益，致土地所有人受有損害，就此項欠缺法律上原因之財貨變動，自應依不當得利之規定，返還該利益予土地所有人。業經本院111年度台上大字第932號大法庭裁定統一法律見解。倘建物所有人亦非善意占有土地，自應與建物占有人各自就其所受使用土地之利益，對土地所有人負不當得利返還責任。其所受利益，應於具體個案中，斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值、是否供營業用及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為認定，俾平衡土地所有人與占有人間之利益變動。

六、查被上訴人為系爭建物之直接占有人，於系爭期間使用系爭土地，為原審認定之事實。倘被上訴人非善意占有系爭土地，自應依系爭土地坐落位置、工商繁榮之程度及其利用土地之經濟價值、是否供營業用及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以定其所受利益之客觀價值。又甲訴訟第1號判決係以系爭建物主要部分占用系爭土地全部面積，以該土地於99年申報地價每平方公尺2,320元及申報地價年息10%計算每月金額1萬8,467元，賴惠玲以每月3萬元出租之系爭建物係作為廠房營業使用等情，認其使用系爭土地所受之利益為每月2萬元（見一審卷第54頁正、背面）。然系爭土地於99年公告現值各為每平方公尺1萬9,599元、1萬9,611元，於系爭期間即105年公告現值各為每平方公尺2萬8,169元、2萬8,

163元，106年公告現值各為每平方公尺2萬8,965元、2萬8,959元（見一審卷第63至65頁），似見系爭土地之價值，於甲訴訟判決確定後，迄系爭期間已有相當上漲。果爾，被上訴人於系爭期間是否非善意占有系爭土地？其所受使用系爭土地之利益為何？能否謂該利益僅為以該土地99年間價值所計算之每月2萬元？上訴人主張：本件經囑託愷豐不動產估價師聯合事務所鑑定伊於系爭期間所受損害額為199萬3,481元，每月為20萬1,545元等語，並有該鑑定報告為證(見一審卷第179頁、原審上字卷第61頁、更一卷第380頁），是否全然不足憑採？被上訴人所受利益內容及其價額應如何計算？洵非無疑。原審未遑詳查審認，徒以賴惠玲於系爭期間按月給付上訴人2萬元，遽認被上訴人未受有使用系爭土地之利益，自有判決不備理由及適用上開法規不當之違法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　12　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　李　瑜　娟

法官　吳　美　蒼

法官　陳　容　正

法官　周　舒　雁

本件正本證明與原本無異

書　記　官　吳　依　磷

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　23　　日