

最高法院民事判決

112年度台上字第868號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26

上 訴 人 潘 鎮 鑫  
          鄭 瑞 鎮  
  
          游 秀 加  
          王 秀 蓮  
  
          王 天 來  
          黃 依 婷  
          鄭 隆 淇  
          陳 月 琴  
  
          陳 秋 香  
          施 璿 陽  
          邱 惠 蘭  
          林 美 連  
          簡 財 益  
          洪 秀 華  
          李 秀 玉  
          林 軒 平  
          劉 彩 宗  
          黃 鳳 娥  
  
          呂 正 晴  
          陳 思 穎  
          謝 禎 璋  
          藍 萬 里  
          陳林欣妙  
          敖 月 琴

01		林素妙
02		魏玉蘭
03		李振成
04		王致棠
05		游美月
06	兼上列一人	
07	法定代理人	王仁成
08	上訴人	湯國強
09		葉明吉
10		簡瀚辰
11		蕭毓欣
12		蕭雅瑜
13		陳武吉
14		陳玉惠
15		郭家鏘
16		陳慈姬
17		曹儷齡
18		李煥燦
19		馬聖地
20		詹淑雲
21		林再全
22		傅明隆
23		盧麗寬
24		張宏舟

01 李 曾 準  
02 林 欣 瑋  
03 聯逢股份有限公司

04 上 列 一 人  
05 法定代理人 陳 江 銘  
06 上 訴 人 白 還 中  
07 上列五十一  
08 人 共 同  
09 訴訟代理人 陳鼎正律師  
10 被 上 訴 人 凱泰資產管理有限公司

11 法定代理人 林 韋 伶  
12 訴訟代理人 林辰彥律師  
13 張理樂律師

14 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111  
15 年6月22日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第644  
16 號），提起上訴，本院判決如下：

17 主 文

18 原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等  
19 法院。

20 理 由

21 一、本件被上訴人主張：訴外人凌偉建設股份有限公司（下稱凌  
22 偉公司）於民國81年5月間邀同訴外人凌亞電子股份有限公  
23 司（下稱凌亞公司）及林玉梅（下稱凌亞公司等2人，與凌  
24 偉公司下合稱凌偉公司等3人）擔任連帶保證人，由該2人將  
25 與他人共有、坐落○○市○○鄉○○段000地號土地應有部  
26 分（下稱系爭土地，原為林玉梅所有之○○縣○○鄉○○○  
27 段○○○小段000、000-0地號，及凌亞公司所有之同小段0  
28 0、00、00-0、00-0、000、000-0、000-0、000-0、000-0、

01 000-00地號土地，嗣經合併、地籍圖重測、○○縣市合併，  
02 變更為現區段地號，106年8月16日再經分割為000地號、000  
03 之0地號），提供訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司  
04 （下稱合庫銀行）設定最高限額新臺幣（下同）7億6800萬  
05 元之抵押權（下稱系爭抵押權），作為土地及建築融資貸款  
06 之用。凌偉公司等3人另於80年11月11日簽訂合作興建契約  
07 書（下稱系爭合建契約），約定由凌偉公司於系爭土地上興  
08 建，包括上訴人所有如原判決附件所示門牌號碼○○市○○  
09 區○○路000巷之房屋（下稱系爭房屋）在內之「凌亞長榮  
10 鎮」等300餘戶房屋建案（下稱系爭建案）。嗣因凌偉公司  
11 等3人未能如期清償系爭抵押權所擔保之借款（下稱系爭借  
12 款），經合庫銀行將系爭借款債權讓與，由伊輾轉受讓（系  
13 爭土地復於106年5月12日、110年7月20日由伊經拍賣程序取  
14 得）。凌亞公司等2人無力清償系爭借款，系爭土地遭上訴  
15 人所有之系爭房屋無權占用，凌亞公司等2人卻怠於行使系  
16 爭土地為其所有期間，系爭房屋無權占有該土地之不當得  
17 利。伊為保全系爭借款債權，自得行使代位權等情。爰依民  
18 法第242條、第179條等規定，代位凌亞公司等2人，求為命  
19 上訴人給付如原判決附表（下稱附表）「被上訴人應給付金  
20 額」欄所示金額，並由伊代位受領之判決（其他未繫屬於本  
21 院部分，不予論述）。

22 二、上訴人則以：系爭土地為系爭房屋之基地，伊係合法取得系  
23 爭房屋，自非無權占有系爭土地，被上訴人不得請求給付相  
24 當於租金之不當得利。另上訴人鄭瑞鎮、游秀加、林美連、  
25 呂正晴、謝禎璋、葉明吉、陳武吉、陳玉惠、馬聖地、白還  
26 中、簡瀚辰，辯稱：凌亞公司等2人已不能依約履行交付系  
27 爭土地之義務，應負債務不履行損害賠償責任，爰以該損害  
28 賠償債權與被上訴人不當得利債權互為抵銷等語，資為抗  
29 辯。

30 三、原審廢棄第一審就上開聲明所為被上訴人敗訴之判決，改判  
31 命上訴人給付如上開聲明，無非以：

01 (一)凌亞公司等2人將系爭土地提供予合庫銀行設定系爭抵押  
02 權，作為土地及建築融資貸款之用，另與凌偉公司約定以房  
03 地合建合售方式興建系爭建案。凌偉公司於系爭土地上興建  
04 系爭建案房屋完工領取使用執照後，於83年1月28日申辦建  
05 物第一次保存登記，將所有權登記於系爭建案房屋起造人即  
06 承介企業社代表人吳信嘉等367人名下。觀諸系爭合建契約  
07 開宗明義約明由凌亞公司等2人提供土地，凌偉公司出資興  
08 建、規劃、設計、建築、銷售系爭建案，依該合建契約第4  
09 條第1項、第5條約定之內容，可知凌亞公司等2人同意提供  
10 系爭土地予凌偉公司興建系爭建案出售，係預期於房屋興建  
11 完成銷售後取得土地之對價，再將土地所有權移轉予凌偉公  
12 司或其指定人，非任由合建之房屋無償使用基地。稽諸凌亞  
13 公司等2人於80年11月間出具土地使用權同意書（下稱系爭  
14 土地使用同意書）記載：茲有承介企業社代表人吳信嘉等36  
15 7人擬在下列土地建築……業經凌亞公司等2人完全同意，  
16 為申請建造執照，特立此同意書為憑等語，可見其2人係同  
17 意供凌偉公司指定之「承介企業社代表人吳信嘉等367人」  
18 於系爭土地申請建造執照建築房屋之用，於合建房屋建造完  
19 成將所有權移轉登記或交付取得人時，即已失其同意之效  
20 力。如該取得使用合建房屋權利之人，未再取得使用坐落基  
21 地之合法權利，難以該同意書為有權占用系爭土地之依據。  
22 上訴人未舉證證明買受人與凌亞公司等2人間，有基於一定  
23 債之關係合法取得占用系爭土地之權源，自不得基於占有之  
24 連鎖，主張有權占用系爭土地。

25 (二)上訴人邱惠蘭、李煥燦、盧麗寬（下稱邱惠蘭等3人）主張  
26 其為第一手屋主，與凌亞公司簽訂有土地預定買賣契約書，  
27 凌亞公司依約有將系爭土地所有權移轉登記予系爭建案買受  
28 人之義務。然邱惠蘭等3人對於凌亞公司於系爭土地遭查封  
29 時，上開移轉系爭土地所有權之義務已屆清償期，並未舉證  
30 以實其說，則其等主張凌亞公司移轉系爭土地所有權之義務  
31 因系爭土地遭查封而陷於給付不能，尚難信實。再依土地預

01 定買賣契約第8條約定：買方於付清第2條之總價款（含貸款  
02 在內）、逾期付款之滯納金、辦理產權登記相關費用等時，  
03 凌亞公司等2人應於凌偉公司點交房屋同時交付已移轉登記  
04 之所有權狀予買方，亦認凌亞公司等2人交付系爭土地所有  
05 權狀予邱惠蘭等3人使其取得系爭土地之占有，應以該3人給  
06 付上開約定款項為前提，而邱惠蘭等3人均不能舉證證明已  
07 依約給付上開款項予凌亞公司等2人。另上訴人林軒平、劉  
08 彩宗、簡財益、李秀玉自承其僅給付系爭土地之頭期款或2  
09 期價款或20%價款，難認凌亞公司等2人應負交付系爭土地占  
10 有之義務。至其餘非第一手屋主之上訴人，未與凌亞公司等  
11 2人簽訂買賣契約，即非土地買賣契約之相對人，基於債之  
12 相對性，無從對凌亞公司等2人主張權利，其等向前手屋主  
13 購買系爭房屋時，系爭土地業經查封，其未向前手購買系爭  
14 土地之應有部分，事後再執系爭土地業經查封以為抗辯，已  
15 違反誠信原則。縱其購買系爭房屋時，不知系爭土地已經查  
16 封，基於債之相對性同一法理，亦應向其前手，而非凌亞公  
17 司等2人主張權利。是上訴人所有之系爭房屋，係無權占有  
18 系爭土地。

19 (三)上訴人所有系爭房屋無權占有系爭土地，因而受有相當於租  
20 金之不當得利，被上訴人輾轉取得系爭借款債權，凌亞公司  
21 等2人卻怠於行使對上訴人之不當得利請求權，致被上訴人  
22 之債權難以受償，被上訴人得依民法第242條規定代位行  
23 使。衡諸系爭土地位於○○交流道、○○區與○○鄉交界  
24 處，距鄉公所、郵局、銀行及傳統市場不遠，系爭房屋係供  
25 作居住使用，附近生活及交通機能發達，審酌系爭土地利用  
26 狀況及所受經濟利益等一切情狀，認應以系爭土地之申報地  
27 價年息5%計算相當於租金之不當得利為適當。被上訴人請求  
28 自起訴前5年或上訴人取得系爭房屋所有權之日起，按系爭  
29 土地各該年度公告地價之80%為申報地價，再就凌亞公司等2  
30 人所有系爭土地之比例計算，上訴人應給付被上訴人如附表  
31 「被上訴人應給付金額」欄所示之金額，並由被上訴人代位

01 受領。部分上訴人以凌亞公司等2人所負之損害賠償金額為  
02 抵銷之抗辯，為無理由。又凌亞公司係因積欠地價稅，為經  
03 濟部商業司告知撤銷登記，並未破產；被上訴人為滿足其債  
04 權，代位凌亞公司等2人行使對上訴人之不當得利請求權，  
05 乃權利之正當行使，不生權利濫用問題。綜上，被上訴人依  
06 民法第242條、第179條規定，代位凌亞公司等2人，請求上  
07 訴人給付如附表「被上訴人應給付金額」欄所示之金額，並  
08 由其代位受領，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基  
09 礎。

#### 10 四、本院判斷：

11 (一)按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，斟酌訂立契約當  
12 時及過去之事實、交易習慣等其他一切證據資料，本於經驗  
13 法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀  
14 察，以為其判斷之基礎。次按證明應證事實之證據資料，並  
15 不以可直接單獨證明之證據為限。各單一證據不能認定要件  
16 事實，但就數證據綜合而為判斷，本推理之作用可證明應證  
17 事實存在者，亦可認已盡舉證之責。

18 (二)查凌亞公司等2人提供系爭土地，與凌偉公司簽訂系爭合建  
19 契約，約定由凌偉公司出資興建系爭建案，凌亞公司等2人  
20 並於80年11月間出具系爭土地使用同意書，同意供凌偉公司  
21 指定之「承介企業社代表人吳信嘉等367人」於系爭土地申  
22 請建造執照建築房屋之用；系爭建案興建完成領取使用執照  
23 後，凌偉公司於83年1月28日申辦建物第一次保存登記，將  
24 建物所有權登記予該建案房屋起造人即承介企業社代表人吳  
25 信嘉等367人名下，為原審認定之事實（見原判決第13頁、  
26 第16頁）。依系爭合建契約第1條至第3條約定，凌亞公司等  
27 2人係提供系爭土地，而負責出資興建並銷售系爭建案之人  
28 為凌偉公司，稽諸系爭合建契約第4至6條約定：以系爭建案  
29 銷售總額之34.8%、5.2%分配予凌亞公司、林玉梅作為出售  
30 系爭土地之價款；凌亞公司等2人應於凌偉公司點交房屋予  
31 客戶時，同時將系爭土地所有權辦理移轉登記予凌偉公司或

01 其指定之名義人；凌偉公司應於簽約同時分別付予凌亞公  
02 司、林玉梅各2億7000萬元及500萬元之本票，作為合建之保  
03 證金，凌亞公司等2人應於系爭建案交屋點交產權，取得分  
04 配之款額後，將本票退還凌偉公司（見一審卷六第15至16  
05 頁）。似見凌亞公司等2人非無償提供系爭土地供興建系爭  
06 建案，該2人於凌偉公司點交系爭建案之房屋予客戶時，即  
07 負有同時將系爭土地所有權移轉登記予凌偉公司或其指定名  
08 義人之義務，出售系爭土地之價款，則待負責銷售之凌偉公  
09 司結算系爭建案銷售總額，再依約定比例34.8%、5.2%分配  
10 予凌亞公司、林玉梅。然依系爭建案之買方與凌偉公司簽訂  
11 之房屋預定買賣契約書第11條「買賣標的之點交」約定：  
12 「甲方（買方）履行左列各款時，乙方（即凌偉公司）應點  
13 交房屋同時交付已移轉登記之所有權狀……」；而依買方與  
14 凌亞公司簽訂之土地預定買賣契約書第8條「買賣標的之點  
15 交」則約定：「甲方（買方）履行左列各款時，乙方（即凌  
16 亞公司）應於凌偉建設公司點交房屋同時交付已移轉登記之  
17 『所有權狀』……」等語（見一審卷三第200至209頁、原審  
18 卷三第377至425頁），非約定土地之點交，似難認買方須迨  
19 付清契約第2條之總價款（含貸款在內）、逾期付款之滯納  
20 金、辦理產權登記相關費用等（下稱系爭費用）時，凌亞公  
21 司等2人始負交付系爭土地占有予買方之義務。原審逕謂須  
22 待買受人付清系爭費用，凌亞公司等2人方有使其取得土地  
23 占有之義務，與土地預定買賣契約書之文義，已有扞格。審  
24 酌土地及坐落其上之房屋雖為各別獨立之不動產（民法第66  
25 條第1項參照），惟占有土地者乃坐落於其上之房屋，坐落  
26 於土地上之房屋，不能與土地之使用分離而獨立發揮房屋之  
27 效用，乃一般社會生活經驗即得知悉。似此情形，依系爭合  
28 建契約、房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書之約  
29 定，探求系爭建案買受人之經濟目的、契約當事人間真意，  
30 凌亞公司等2人出具系爭土地使用同意書之時空背景，斟酌  
31 經驗法則及誠信原則，是否凌亞公司等2人於凌偉公司依買



01 賣契約點交系爭建築房屋予買受人之同時，已含有併同交付  
02 房屋基地即系爭土地占有使用權予買受人之意思？非無再事  
03 研求之必要。上訴人主張其基於凌亞公司等2人之土地買賣  
04 契約或占有連鎖，對系爭土地有占有權源，是否均無可採？  
05 原審未遑詳查細究，遽認系爭建築第一手屋主之上訴人於未  
06 證明已付清系爭費用前，尚難取得占有系爭土地之合法權  
07 源，其餘非第一手屋主之上訴人，非與凌亞公司等2人土地  
08 買賣契約之相對人，基於債之相對性，只能向其前手，而不  
09 能對凌亞公司等2人主張權利，進而為不利上訴人之判決，  
10 自有可議。上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，求予  
11 廢棄，非無理由。

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

14 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

15 最高法院民事第七庭

16 審判長法官 林 金 吾

17 法官 高 榮 宏

18 法官 蔡 孟 珊

19 法官 藍 雅 清

20 法官 陳 靜 芬

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 林 蔚 菁

23 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日