

最高法院民事判決

113年度台上字第353號

上訴人 永溪股份有限公司

法定代理人 林悅韜

上訴人 林麗貞

共同

訴訟代理人 卓家立律師

林宇鈞律師

上訴人 林麗雅

訴訟代理人 黃任顯律師

被上訴人 林盛文

訴訟代理人 謝憲杰律師

陳清怡律師

共同

複代理人 王恩加律師

被上訴人 柯乾元

黃子育

蕭憲宗

李依蓮

彭修杰

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年8月29日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度上更一字第66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。

理 由

□本件被上訴人主張：

(一)林盛文部分：林賢喜（民國000年0月0日死亡）為伊及上訴人林麗雅、林麗貞（下稱林麗雅2人）之父，於96年2月14日為伊獨資創立臺北市私立福全老人養護所（下稱福全老人養護所，址設○○市○○區○○路000號0樓），交由伊經營管理及取得

01 該養護所設於華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行）00
02 000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）內資金。林麗雅竟於103
03 年9月15日盜用福全老人養護所印鑑，自系爭帳戶提領新臺幣
04 （下同）5萬元，將其中2萬5000元存入自己設於華泰銀行0000
05 0000000000號帳戶（下稱10968號帳戶），其餘存入林麗貞設於
06 同銀行00000000000000號帳戶（下稱19608號帳戶），及於同年
07 10月22日自系爭帳戶提領127萬2480元，存入自己設於華泰銀
08 行00000000000000號帳戶（下稱52881號帳戶）；復自同年5月2
09 9日起至10月31日止陸續自系爭帳戶盜領、轉帳如原判決附表
10 （下稱附表）所示款項共計221萬9030元。林麗雅2人各受有上
11 開數額之不當利益，自應返還等情。爰依民法第179條規定，
12 求為命林麗雅給付129萬7480元及自106年9月16日起，（於原
13 審追加）再給付221萬9030元及自111年7月28日起；林麗貞給
14 付2萬5000元及自106年9月29日起，均加計法定遲延利息之判
15 決（未繫屬本院者，不予論述）。

16 (二)柯乾元以次5人（下稱柯乾元5人）部分：林盛文原有坐落臺北
17 市○○區○○段0小段996地號土地上同區○○路374號4樓、7
18 樓、380號4樓、7樓及382號4樓、7樓建物（下合稱374號等建
19 物）所有權，於107年7月12日移轉登記予柯乾元，柯乾元再於
20 同年8月15日各移轉登記應有部分1/5予蕭憲宗、黃子育、李依
21 蓮、彭修杰。374號等建物所在大樓（下稱系爭大樓）為訴外
22 人林賢興於72年間興建，該大樓屋頂平台上1、2樓建物（下稱
23 屋頂平台建物）內1、2樓房間（下稱系爭房間）為全體區分所
24 有權人所共有，上訴人永溪股份有限公司（下稱永溪公司）竟
25 無權占用等情。爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，
26 求為命永溪公司將系爭房間返還柯乾元5人及其他共有人（柯
27 乾元5人於第一審原起訴請求永溪公司返還屋頂平台建物，嗣
28 於原審前審更正為上開聲明〈原審上卷2第313頁、卷3第37
29 頁〉）之判決（未繫屬本院者，不予論述）。

30 □上訴人答辯：

01 (一)林麗雅2人以：福全老人養護所雖登記林盛文為負責人，惟實
02 際由林賢喜經營管理，該養護所之系爭帳戶內資金應屬林賢喜
03 所有，於林賢喜死亡後為其遺產，由繼承人共同共有。林麗雅
04 於103年9月15日自系爭帳戶提領5萬元，分別匯予伊各2萬5000
05 元，係林盛文支付向伊承租系爭房間之5個月租金。又林麗雅
06 受全體繼承人委任接續管理系爭帳戶，以包括52881號帳戶在
07 內之公家帳戶資金支付福全老人養護所之花費，是其提領系爭
08 帳戶內之127萬2480元及附表所示款項存入52881號帳戶或支付
09 費用，均為福全老人養護所之公用，無不當得利可言。

10 (二)永溪公司則以：系爭房間為未辦保存登記建物，由訴外人林郭
11 美信（即林盛文、林麗雅2人之母）於系爭大樓起造時取得所
12 有權，其死後由全體繼承人協議分割由林麗雅2人取得，嗣讓
13 與事實上處分權予伊及麗東開發事業有限公司（下稱麗東公
14 司），麗東公司又讓與永誠豐有限公司（下稱永誠豐公司），
15 現為伊及永誠豐公司占有使用中。縱認系爭房間非由林郭美信
16 原始取得所有權，亦經該大樓全體區分所有權人成立由林郭美
17 信專用之分管協議，柯乾元5人仍應受該分管協議拘束，伊非
18 無權占有等語，資為抗辯。

19 □原審將第一審所為林盛文敗訴之判決一部廢棄，改判命林麗雅
20 2人分別給付129萬7480元、2萬5000元各本息，及就林盛文追
21 加之訴，判決如其聲明；另維持第一審所為永溪公司應將系爭
22 房間返還柯乾元5人及其他共有人之判決，駁回永溪公司之上
23 訴，暨更正第一審判決主文第1項關於命返還屋頂平台建物部
24 分如柯乾元5人之更正聲明，無非以：

25 (一)林盛文請求林麗雅2人返還不當得利部分：

26 1. 參諸福全老人養護所最初登記為林盛文1人獨資、系爭帳戶開
27 戶以「福全老人養護所林盛文」之名義，林盛文、林麗雅2人
28 簽立「林賢喜生前統收統支統籌管理家產未交接清冊」與「林
29 賢喜生前統收統支統籌管理家產交接清冊」及該等清冊之記
30 載，福全老人養護所及系爭帳戶未列為林賢喜遺產，林麗雅自
31 承於103年11月6日將該養護所103年度所有帳務資料交林盛文

等各節，可見福全老人養護所及系爭帳戶為林賢喜生前預先分配，贈與林盛文之財產。

2. 林麗雅2人不爭執林麗雅於103年9月15日自系爭帳戶領取5萬元，分別存入自己之10968號帳戶與林麗貞之19608號帳戶各2萬5000元，及於同年10月22日再提領127萬2480元存入52881號帳戶，並於附表所示時間提領、轉匯存款共計221萬9030元之事實。稽之證人甘美枝於另案林盛文訴請林麗雅損害賠償等事件（即臺灣臺北地方法院107年度重訴字第206號）及證人楊啟飛於本件第一審之證述，林賢喜生前未委請林麗雅管理系爭帳戶，林麗雅未證明林盛文委由其管理系爭帳戶，及保有款項具有法律上原因等事實，則林盛文依民法第179條規定，請求林麗雅返還127萬2480元及221萬9030元各本息，即屬有據。

3. 林麗雅2人辯稱提領並分別匯予2人各2萬5000元，係林盛文支付承租系爭房間5個月之租金，固據系爭帳戶明細備註欄記載「屋頂8月租金」…「屋頂12月租金」。惟縱有前開租金債務，林麗雅仍無自系爭帳戶提領、支配該款項之權限，其未經授權逕自系爭帳戶提領款項以清償自己之債權，仍係將林盛文之利益歸屬於自己享有，且無法律上原因，則林盛文依民法第179條規定，請求其等各返還2萬5000元本息，亦有理由。

(二)柯乾元5人請求永溪公司返還系爭房間部分：

1. 柯乾元5人分別經柯乾元拍賣及柯乾元移轉應有部分予其他人而共有374號等建物所有權；永溪公司則自林麗雅取得同大樓380號2樓、5樓、6樓及382號5樓、6樓建物所有權等情，為兩造所不爭。足認柯乾元5人及永溪公司均為系爭大樓區分所有權人。

2. 稽諸系爭大樓使用執照、建物測量成果圖、建物謄本、新建工程設計圖、面積計算表、地籍圖、現況圖，及第一審勘驗筆錄、臺北市○○地政事務所（下稱○○地政事務所）複丈成果圖等件，並證人即○○地政事務所人員鄧淳中之陳述，系爭大樓於72年1月10日建竣，屋頂平台建物在使用執照圖內，系爭房間於屋頂平台建物內而同時興建，占用位置、面積如一審卷

01 2第203頁所附○○地政事務所複丈成果圖所示A部分（面積31.
02 27平方公尺，原判決漏未附圖），未與該大樓同時辦理建物第
03 一次所有權登記，參照98年1月23日修正前民法第799條前段規
04 定，推定為大樓區分所有權人所共有，不得為區分所有權之客
05 體。永溪公司辯稱林郭美信原始取得系爭房間所有權，無可採
06 信。

07 3. 永溪公司雖提出系爭大樓產權分配表、林郭美信遺產分割協議
08 書為憑，惟該產權分配表由鴻明建築師事務所製作，未經全體
09 共有人簽名，無法推認全體共有人同意由林郭美信專用，復無
10 系爭大樓全體區分所有權人成立林郭美信專用之證據。則柯乾
11 元5人主張永溪公司無權占用系爭房間，應屬有據。

12 (三)綜上，林盛文依民法第179條規定，請求林麗雅給付129萬7480
13 元、林麗貞給付2萬5000元各本息，及追加請求林麗雅再給付2
14 21萬9030元本息，暨柯乾元5人依民法第767條第1項前段、第8
15 21條規定，請求永溪公司返還系爭房間予其等及其他共有人，
16 均為有理由等詞，為其判斷之基礎。

17 □本院判斷：

18 (一)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
19 為民法第179條前段所明定。是於權益受侵害，依不當得利法
20 則請求返還不當得利時，須債務人獲有利益為要件，且返還之
21 範圍以受益人所得之利益為限。此與侵權行為損害賠償旨在填
22 補因不法行為所生之損害（填補功能），只需被害人因權益被
23 侵害受有損害，即得請求賠償其損害，不論加害者是否因此獲
24 有利益者，並不相同。查林麗雅於103年9月15日、10月22日自
25 系爭帳戶依序提領5萬元及127萬2480元，並於同年5月29日至1
26 0月31日間陸續提領、轉匯共計221萬9030元之事實，固為原審
27 認定之事實（原判決第11頁）。惟林麗雅2人於事實審一再抗
28 辯：福全老人養護所之外籍看護居住系爭房間，該5萬元係林
29 盛文同意支付予其等系爭房間之租金，並舉證人甘美枝之證
30 詞，及系爭帳戶歷史資料明細備註欄載為屋頂8月至12月之租
31 金等情為證（一審卷2第345頁、原審上卷2第505至506頁、更

一卷3第137至139頁)；52881號帳戶為管理林賢喜遺產有關之公款帳戶，林麗雅無自系爭帳戶匯入52881號帳戶之127萬2480元而獲有利益，並提出被證29至57即系爭帳戶歷史資料明細、支出證明單、匯款回單、收據、發票、存款單、存款憑條、支出明細表、支票、地價稅或房屋稅繳款書及管理費繳款單等證據資料為據（一審卷1第134至170頁、原審更一卷3第140至145頁）；自系爭帳戶提領、轉匯之221萬9030元，則係用以支付福全老人養護所之薪資、勞保、勞退或零用金等公用支出，相關交易憑證及帳戶資料已於103年11月6日交接於林盛文委任之會計師，並提出會計師簽收之移交清單、羅宇秀手寫文件、零用金報表及所附憑證、支出證明單為憑（一審卷2第319至321頁、原審更一卷2第349至421頁、卷3第145頁）。此與林麗雅2人是否獲有利益、是否無法律上原因而構成不當得利，及應返還所獲利益若干等節，所關頗切，乃原審未遑調查審認，即以林麗雅領款後供自己支配使用，逕認林麗雅2人獲有利益，遽為不利其等之判決，於法已有未合。

(二)次按債權行為具相對性，除法律有特別規定外，原則上僅於特定人間發生法律上之效力。惟如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。故公寓大廈管理條例於84年6月28日公布施行，於該條例施行之前，區分所有權人就區分所有建築物共用部分已明示或默示成立分管契約者，為維持共有物管理秩序之安定性，並避免善意第三人受不測之損害，倘受讓人知悉或可得知悉有該分管契約存在，仍應受分管契約之約束。另法院認定事實應憑證據，證據之證明力固由法院依其自由心證斷定之，惟其認定須合於論理法則、經驗法則，且與卷內資料相符。查系爭房間位於屋頂平台建物內，與系爭大樓同時於72年間建造完成，依修正前民法第799條前段規定推定為大樓各區分所有權人共有，柯乾元5人及永溪公司為系爭大樓區分所有權人之事實，為原審所認定（原判決第13至14頁）。稽諸系爭大樓之使用執照存根、臺北市建築管理工程處留存之產權分配表（原審上卷

1第289、293頁），林郭美信為系爭大樓原始起造人之一，屋
頂突出物（含系爭房間）經起造人合意分配予林郭美信，且依
當時（即84年7月12日修正前）土地登記規則第70條第1項第1
款規定：區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認
定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議
書。似見系爭大樓原始起造人全體同意將系爭房間由林郭美信
專用。果爾，能否謂系爭大樓原始起造人未成立系爭房間約定
專用之分管協議？自滋疑義。又依林麗雅提出之林郭美信遺產
分割協議書（一審卷1第33至38頁），屋頂平台建物權利範圍
全部，全體繼承人協議歸由林麗雅2人繼承各1/2，是否約定該
專用部分由其2人繼受？柯乾元5人受讓應有部分時，是否明知
或可得而知區分所有權人就系爭房間有約定專用之分管協議？
亦有未明。此攸關永溪公司是否有權占有之認定，乃原審未詳
查細究，即以產權分配表未經全體共有人簽名，遽認系爭大樓
全體區分所有權人未有分管協議，進而為不利永溪公司之判
決，亦有可議。

(三)上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非無理由。

□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 113 年 5 月 23 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 林 金 吾

法官 陳 靜 芬

法官 蔡 孟 珊

法官 藍 雅 清

法官 高 榮 宏

本件正本證明與原本無異

書 記 官 林 沛 侯

中 華 民 國 113 年 5 月 30 日