

最高法院民事判決

114年度台上字第1289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
27
28
29

上訴人 林麗玲
訴訟代理人 劉力維律師
 陳信瑩律師
 王志鈞律師
被上訴人 林麗貞

 林麗雅
 林盛文
 林范秀雲
上二人共同
訴訟代理人 謝憲杰律師
 陳清怡律師
複代理人 王恩加律師
被上訴人 元興建設股份有限公司

法定代理人 蔡建生
訴訟代理人 趙文銘律師
 林樹旺律師
 莊志成律師
被上訴人 林新翔
訴訟代理人 劉家華律師
 許名志律師
 袁瑋謙律師

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114年2月11日臺灣高等法院第二審更審判決（112年度重上更一字第21號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。
第三審訴訟費用由上訴人負擔。

01 理由

02 一、本件上訴人主張：

03 (一)伊共有坐落○○市○○區○○段○小段0、0-1地號土地（下
04 分稱0、0-1地號土地，合稱系爭土地），應有部分如第一審
05 判決附表（下稱一審附表）二所示。系爭土地上有門牌號碼
06 ○○市○○區○○路0段00號（1樓另有00-1號）、00號
07 （1樓另有00-1號）、00號（1樓另有00-1號）、00號（1樓
08 另有00-1號）之地上11層建物（下分稱00號建物、00號建
09 物、00號建物、00號建物，合稱系爭建物），各戶均有獨立
10 建號。

11 (二)被上訴人為原判決附表（下稱二審附表）一、二所示區分所
12 有建物之所有人；其中二審附表一編號6、二審附表二編號7
13 之建物，係被上訴人林盛文連同系爭土地應有部分，除0-1
14 地號土地尚保留應有部分 $\frac{2814}{100}$ 分之20外，分別於民國108年7
15 月16日、29日以贈與為原因，移轉登記予被上訴人林范秀
16 雲；二審附表一、二編號4所示建物，係被上訴人林新翔於
17 108年7月26日連同系爭土地應有部分，以買賣為原因，移轉
18 登記予被上訴人元興建設股份有限公司（下稱元興公司）。
19 被上訴人林麗貞、林麗雅、林盛文（下稱林麗貞等3人）公
20 同共有如二審附表一、二編號3所示建物，係繼承自訴外人
21 林賢喜，但無0-1地號土地之應有部分。

22 (三)被上訴人所有之區分所有建物依其專有部分面積與專有部分
23 總面積之比例，均不足其占用系爭土地之應有部分（詳如二
24 審附表一、二所示），依民法第799條第4項規定之法理，該
25 超過部分致伊受損，應以系爭土地各年度申報地價10%，計
26 算起訴日前五年迄今之不當得利。林盛文、林新翔就其移轉
27 登記前之不當得利，仍應給付。又被上訴人未能就其區分所
28 有建物補足系爭土地之應有部分前，差額面積仍然存在，應
29 依上揭標準逐年給付不當得利等情。爰依民法第179條規
30 定，求為命林麗貞等3人連帶給付新臺幣（下同）2,102萬
31 9,635元本息，林新翔、元興公司、林盛文、林范秀雲依序

01 給付1,275萬1,705元本息、29萬4,327元本息、887萬4,807
02 元本息、26萬6,231元本息；及林麗貞等3人連帶、元興公
03 司、林范秀雲，分別自108年9月4日起至其就系爭土地無二
04 審附表一、二所示差額面積之日止，於每年12月31日給付按
05 二審附表一、二所示差額面積計算之相當租金不當得利之判
06 決。

07 二、被上訴人抗辯：

08 (一)林麗貞等3人部分：林氏家產無論登記於何人名下，原由訴
09 外人林賢興統籌管理、處分（下稱系爭管理關係）。系爭土
10 地原登記所有權人林賢興出具土地使用權同意書（下稱系爭
11 同意書），同意起造人使用該土地興建房屋。伊自訴外人林
12 賢喜即系爭建物起造人之一繼承系爭建物，自有權占有使用
13 系爭土地，未受有不當得利。系爭管理關係因林賢興死亡而
14 於93年12月間終止，各房原受分配、登記之財產改由各房自
15 行管理。系爭建物於系爭管理關係終止後，始於94年間辦理
16 第一次登記，足徵系爭土地所有權人及系爭建物各起造人就
17 區分所有建物如何分配已達成合意，系爭管理關係之終止不
18 影響系爭建物之合法使用。

19 (二)林盛文、林范秀雲除與上述抗辯相同部分外，另稱：系爭建
20 物之建造及第一次所有權登記，均在民法第799條第4項規定
21 修正前，無從適用或類推適用該規定。林賢興出具系爭同意
22 書，與建物所有權人成立未定期限之借貸合意，該合意不因
23 系爭管理關係結束而終止。

24 (三)元興公司除與上述抗辯相同部分外，另稱：系爭土地係作為
25 建築基地，故林賢興出具系爭同意書應有同意使用至系爭建
26 物不堪使用為止之意思。伊前手為有權占有，依占有連鎖之
27 原理，伊亦屬有權占有。

28 (四)林新翔除與上述抗辯相同部分外，另稱：上訴人就系爭土地
29 之所有權係繼承自林賢興，應受系爭同意書之拘束。起造人
30 名冊已載明各房成員分配之樓層，上訴人長年未行使權利，
31 已構成權利失效。

01 三、原審以：

02 (一)林賢興於38年5月2日登記為系爭土地所有權人，嗣於75年2
03 月6日出具系爭同意書，以林氏家族共同經營管理之系爭土
04 地為建築基地使用，興建00號、00號、00號、00號建物，歷
05 經數次起造人變更後，00號、00號建物之起造人為林賢興、
06 林賢喜、訴外人林賢信、林盛文、林新翔、第一審共同原告
07 林群翔等6人，00號、00號建物之起造人則為林盛文、林新
08 翔、林群翔等3人，林賢興等起造人並委任建築師辦理該建
09 物之設計監造。林賢興嗣於78年至80年間，陸續移轉0地號
10 土地之應有部分予林賢信、林新翔、林群翔、林賢喜、林盛
11 文，於83年間移轉0-1地號土地之應有部分予林盛文、林新
12 翔、林群翔，林新翔將其所有之建物及土地應有部分以買
13 賣為原因移轉登記予元興公司，林盛文將其所有之建物及土
14 地應有部分移轉登記予林范秀雲。目前系爭土地共有人之應
15 有部分如一審附表二所示；各區分所有建物之登記情形則如
16 二審附表一、二所示。林氏家族之財產不論登記在何位林氏
17 成員名下，原均由訴外人林溪圳統籌管理，林溪圳64年7月
18 22日過世後，改由林賢興繼續統籌管理，且以「林氏家族第
19 二代三房均分」、「各房不動產分得多者，動產分得較少；
20 不動產分得少者，動產分得較多」之衡平原則，將家族財產
21 分配登記予各房成員。嗣林賢興於93年6月25日死亡，林賢
22 喜於同年12月間向林氏家族提議終止系爭管理關係，將家族
23 財產（包括動產及不動產）由登記名義人各自享有其所有
24 權，家族成員均無異議等情，為兩造明確表示不爭執，已生
25 自認之效力。上訴人無法證明上開自認與事實不符，不能撤
26 銷自認。

27 (二)系爭土地於38年後即登記為林賢興所有，復為林賢興統籌管
28 理之林氏家族財產，故林賢興於75年2月6日就系爭土地出具
29 系爭同意書，同意於其上興建系爭建物，自屬有權管理、使
30 用之行為。其分配林氏家族成員擔任起造人，應有同意系爭
31 建物使用系爭土地至不堪使用為止之意。上訴人於林賢興死

01 亡後，以繼承為原因登記為系爭土地之所有人，自應依民法
02 第1148條規定概括承受林賢興之權利義務，而受系爭同意書
03 之拘束。林氏家族於93年12月終止系爭管理關係，係使林氏
04 家族成員名下登記之財產回歸由登記名義人各自經營、管
05 理，林賢興原有權處分、管理之行為，不因之失其效力。是
06 被上訴人所有如二審附表一、二所示區分所有建物坐落系爭
07 土地上，自非無法律上原因。再者，系爭建物於94年8月9
08 日、96年10月1日始辦理第一次所有權登記，斯時上訴人已
09 自林賢興繼承系爭土地及系爭建物之共有或起造權利，明知
10 系爭建物各該區分所有建物之基地應有部分，並非按建物專
11 有部分面積與專有部分總面積定之，仍共同辦理建物登記，
12 顯已同意該分配方式，且無從適用或類推適用98年1月23日
13 修正後民法第799條第4項規定，自不得以被上訴人就系爭土
14 地應有部分與其建物面積所占比例有差額為由，請求被上訴
15 人給付不當得利。至兩造間其餘訴訟，與本件標的及原因事
16 實均不相同，法院不受拘束等詞。因而維持第一審所為上訴
17 人上開部分敗訴之判決，駁回其上訴。

18 四、查98年1月23日修正公布之民法第799條第4項規定：區分所
19 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
20 有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，
21 從其約定。其立法目的係因關於區分所有建築物之共有部分
22 及基地，各區分所有人應有部分比例究為若干，應有原則性
23 之規範，俾供遵循，故於當事人間無約定時，明定依區分所
24 有人專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。依民法物
25 權編施行法第1條規定，該修正後之規定，就修正施行前發
26 生之法律關係，並不適用。且上開修正後之規定，僅適用於
27 規範建物區分所有人與土地共有人間無約定之情形，如已有
28 約定，仍從其約定，故法理上亦無強令建物區分所有人與土
29 地共有人嚴格遵循該應有部分比例為登記之可言。又系爭建
30 物為第一次登記時適用之建築改良物所有權第一次登記申請
31 須知（95年3月14日變更名稱為臺北市各地政事務所建築改

01 良物所有權第一次登記申請須知，嗣於105年2月1日廢止)
02 第1點規定：建物所有權第一次登記，係指新建或舊有合法
03 建築改良物，尚未辦理所有權登記，由建物真正權利人檢齊
04 有關證明文件，向建物所在地之地政事務所申辦所有權之登
05 記。經審核相符公告15日，期滿無人提出異議後所為之登
06 記。上訴人為系爭土地之共有人並登記為系爭建物之區分所
07 有權人，為原審所認定之事實（兩造不爭執之二審附表一、
08 二參照），既未於期限內對登記結果提出異議，應係就系爭
09 建物專有部分之分配與其基地即系爭土地之應有部分不相符
10 乙情，有所認識，並同意該分配方式。是屬共有人間就專有
11 部分之分配已有約定，自應從其約定。至上訴人所述各區分
12 所有人申報之系爭土地權利範圍總和大於1(100%)，係更正
13 錯誤之問題，不影響共有人間就系爭建物專有部分之分配與
14 系爭土地之應有部分無須相符之合意。再者，土地所有人出
15 具同意書，同意他人使用其土地興建建物，未曾約定為有
16 償，復長年未請求支付償金，即難認為有償金之約定，該他
17 人使用土地更無不當得利可言。原審為上訴人敗訴之判決，
18 經核於法並無違背。至原判決贅述其他理由，無論當否，與
19 判決結果不生影響。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權
20 行使及其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明
21 廢棄，非有理由。

22 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4
23 49條第1項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

25 最高法院民事第二庭

26 審判長法官 袁 靜 文

27 法官 張 競 文

28 法官 陳 麗 玲

29 法官 劉 又 菁

30 法官 王 怡 雯

31 本件正本證明與原本無異

01

書記官王宜玲

02

中華民國 114 年 11 月 7 日