

最高法院民事判決

114年度台上字第1715號

上訴人 楊仲芝

訴訟代理人 董家豪律師

被上訴人 王遠義

訴訟代理人 李成功律師

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3月26日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度上更二字第173號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人為給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊於民國105年11月11日經由法院拍賣，取得門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號及0之0號公寓大廈（為地下1層、地上6層、1層2戶之區分所有建物，下稱系爭建物）地下室應有部分1/2，及坐落基地即同區○○段0小段00地號土地（下稱系爭土地）應有部分13/84。又系爭建物每戶區分所有人各應配賦系爭土地應有部分1/14，惟上訴人所有0號0樓建物僅配賦系爭土地應有部分50/1344，短少應有部分46/1344（下稱系爭應有部分），其逾越使用土地部分，乃無權使用伊取得超過配賦土地部分，應給付伊相當於租金之不當得利。又系爭土地及0號0樓建物、地下室應有部分1/2均為原地主黃趙守白所有，嗣先後輾轉讓與兩造，依民法第425條之1規定，應推定上訴人就短少之系爭應有部分與伊成立租賃關係，伊亦得請求其給付租金等情。爰依民法第179條、第425條之1規定（於原審追加），擇一求為命上訴人給付：(1)新臺幣（下同）62萬7,944元（即自105年11月24日起至111年10月23日止部分），及如原判決附表三所示法定遲延利息；(2)自111年10月24日起至不再使用系爭應有部分止，按月給付依「系爭土地面積399平方公尺×4

01 6/1344×當年度申報地價×8%÷12」公式計算所得之金額（於
02 原審追加）之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

03 二、上訴人則以：伊否認系爭建物區分所有權人有各應配賦系爭
04 土地應有部分1/14之情形。系爭建物興建之初，黃趙守白已
05 出具土地使用權證明書，建物竣工時，尚無民法第799條第4
06 項關於區分所有建物應配賦土地比例之規定，無論系爭建物
07 區分所有權人就系爭土地之應有部分多寡，均係基於系爭建
08 物共有人身分使用系爭土地，符合民法第818條規定。黃趙
09 守白與系爭建物出資興建人洪政德（下合稱黃趙守白2人）
10 於67年間和解成立，共有系爭土地應有部分各1/2，其後陸
11 續將其所有之區分所有建物及系爭土地應有部分移轉他人，
12 移轉時系爭土地應有部分並非均為1/14，各共有人間有默示
13 分管協議存在。被上訴人取得系爭土地應有部分時，明知或
14 可得而知上開使用權利及默示分管契約，自應受拘束。系爭
15 建物興建完成時，伊所有0號0樓建物原始登記所有人為訴外
16 人張家祚，系爭土地原為黃趙守白所有，與民法第425條之1
17 規定要件不符等語，資為抗辯。

18 三、原審就上開部分廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判
19 如其聲明，並就追加之訴為其勝訴判決。理由如下：

20 (一)系爭土地原為黃趙守白所有，由黃趙守白出具土地使用權證
21 明書，同意洪政德出資在系爭土地上興建系爭建物，黃趙守
22 白2人並簽立合建契約，約定由黃趙守白分得系爭建物4至6
23 層，洪政德分得1至3層，地下室部分則由黃趙守白2人各分
24 得應有部分1/2。又系爭建物係於民法第799條第4項規定修
25 正前之61年8月間竣工，同年10月24日取得使用執照，倘土
26 地共有人就系爭土地應有部分比例已有約定，自應以其約定
27 為準，以符社會通念及事理之平。

28 (二)上訴人所有0號0樓建物第一次登記為張家祚所有，但其無系
29 爭土地應有部分，張家祚於68年間將該建物移轉登記予訴外
30 人范王金英，范王金英復將之移轉登記予訴外人鄭英桃，鄭
31 英桃於93年2月間向洪政德買受取得系爭土地應有部分80/13

01 44，上訴人則於同年9月間自鄭英桃受讓0號0樓及系爭土地
02 應有部分80/1344，再於100年5月間將該應有部分其中30/13
03 44移轉登記予第一審共同被告李貝琪即0之0號0樓建物所有
04 人。

05 (三)系爭建物取得使用執照後，黃趙守白2人於67年6月27日成立
06 和解，約定共有系爭土地，應有部分各1/2，而洪政德除於6
07 6年間因不知地下室可獨立成戶而移轉系爭土地應有部分1/1
08 2予0號0樓建物所有人外，嗣於68年至69年間各登記系爭土
09 地應有部分1/14予0之0號0至0樓、0號0樓、0樓等建物所
10 有；另黃趙守白亦將0號0樓及0之0號0樓、0號0樓及0之0號0
11 樓等建物，於分戶前各配賦系爭土地應有部分1/7。由此推
12 知，系爭建物建築完成後，系爭土地原始配賦情形係以系爭
13 建物之戶數平均登記土地應有部分，黃趙守白2人本於合建
14 契約亦依該意旨辦理。則被上訴人主張黃趙守白2人約定系
15 爭建物應按戶數平均配賦系爭土地應有部分1/14，上訴人僅
16 有系爭土地應有部分50/1344，使用收益系爭土地已逾越其
17 應有部分，應屬有據。

18 (四)黃趙守白依上開和解約定，於68年間將系爭土地應有部分1/
19 2移轉予洪政德及其所指定之人；復於103年間依臺灣臺北地
20 方法院100年度重訴字第743號判決移轉系爭建物地下室應有
21 部分1/2、系爭土地應有部分5/84予洪政德。另黃趙守白未
22 將系爭土地應有部分1/7移轉登記予張家祚，加上地下室應
23 有部分1/2，扣除上開判決命其移轉與洪政德應有部分5/8
24 4，黃趙守白就系爭土地應有部分餘13/84，經被上訴人於10
25 5年11月11日由法院拍賣程序買受取得該所餘應有部分，故
26 上訴人就其0號0樓建物無權占有使用之系爭應有部分，應屬
27 被上訴人所有，是被上訴人自得向上訴人請求無權占有期
28 間，按相當於系爭應有部分土地面積，依系爭土地申報地價
29 年息8%計算之不當得利。

30 (五)從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付如上
31 述聲明所示相當於租金之不當得利本息，為有理由，應予准

許。

四、本院之判斷：

按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分而言。是各區分所有權人按其應有部分比例對於共有基地之全部有使用收益之權，亦即各區分所有權人對於共有基地使用收益之利益，係按其應有部分比例計算分配，區分所有權人若超出其基地應有部分為使用時，除對使用利益分配之歸屬，已另有約定外，該區分所有權人就其使用基地超過部分之利益，即欠缺法律上原因，對於基地應有部分超過者之他區分所有權人應負給付不當得利之責。倘基地應有部分超過者之他區分所有權人有數人者，應按超過應有部分比例，請求超出其基地應有部分使用之區分所有權人返還所受不當得利。查系爭建物為區分所有建物，依合建契約當事人黃趙守白2人之約定，應按戶數平均配賦系爭土地應有部分各1/14，上訴人所有0號0樓建物僅配賦系爭土地應有部分50/1344，短少系爭應有部分，使用系爭土地已逾越其應有部分；又被上訴人及0號0樓建物所有人就系爭土地應有部分依序為13/84、1/12等情，為原審所認定。果爾，被上訴人及0號0樓建物所有人就系爭土地應有部分之比例均逾應配賦之1/14，依上說明，除另有約定外，上訴人所有0號0樓建物使用系爭應有部分，對於被上訴人及0號0樓建物所有人均應負給付不當得利之責，即上訴人所受不當得利非僅歸屬於被上訴人。乃原審未予細究，並查明系爭建物其他區分所有權人就系爭土地應有部分是否超過1/14，而得請求上訴人返還不當得利，竟謂上訴人所受上開不當得利應全部歸屬被上訴人所有，而為不利上訴人之判決，於法自有未合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、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。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
02 最高法院民事第四庭
03 審判長法官 彭 昭 芬
04 法官 蘇 芹 英
05 法官 林 純 如
06 法官 石 有 爲
07 法官 游 悅 晨
08 本件正本證明與原本無異
09 書 記 官 郭 麗 蘭
10 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日