

最高法院民事判決

114年度台上字第683號

上訴人 林道鈞

訴訟代理人 林合民律師

黃雅琪律師

上訴人 有誠股份有限公司（下稱有誠公司）

法定代理人 林道東

訴訟代理人 陳致睿律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，兩造對於中華民國113年1月24日臺灣高等法院第二審判決（112年度上字第631號），各自提起上訴，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

一、上訴人林道鈞主張：

（一）坐落臺北市○○區至○○0小段000地號土地（下稱系爭土地），為伊與對造上訴人有誠公司及其法定代理人林道東共有，所有權應有部分依序為73975/162900、22560/162900、66365/162900，部分土地遭有誠公司所有如原判決附圖（下稱附圖）編號A（警衛室，面積26.4平方公尺）、D（○○市○○區○○路0段00巷0號、8號房屋，面積265.25平方公尺）、E（同巷10、12、14、16號，面積796.31平方公尺）之土地上物及建物（編號A、D、E面積合計1,087.96平方公尺）占有。有誠公司就逾越其權利範圍部分為無權占有，應返還伊之權利比例，自民國103年11月1日至108年10月31日止共5年（下稱系爭期間），按申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利。先位依民法第179條規定，請求返還新臺幣（下同）482萬1,665元本息。

（二）兩造及林道東於77年8月30日簽訂基地建屋協議書（下稱77年協議書），約定系爭土地除伊保留450平方公尺、林道東

01 保留520平方公尺外，其餘部分供有誠公司建屋使用，而成
02 立分管契約（下稱分管契約）。嗣房屋興建完成後，伊配得
03 18號房屋、林道東配得同上段57號房屋，其餘6、8、10、1
04 2、14、16號房屋（下稱16號等6棟房屋）分歸有誠公司所
05 有，有誠公司並於81年1月5日分別與伊及林道東簽訂建屋基
06 地租賃契約書，約定就其使用逾越權利範圍部分之土地，依
07 序以每年租金57萬5,000元、46萬元租用。伊備位依分管契
08 約，請求給付系爭期間每年85萬6,000元之補償金共428萬元
09 本息。

10 二、有誠公司則以：訴外人林忠誠（即林道鈞、林道東之父）以
11 兩造及林道東為起造人興建隨園別墅，於80年2月8日將建築
12 基地合併為系爭土地，登記為兩造及林道東共有。兩造就林
13 道鈞名義之應有部分成立借名關係，伊為實質所有權人，自
14 無不當得利。伊出資興建隨園別墅，林道鈞無償配得18號房
15 屋，乃伊以興建18號房屋之營造費用，換取逾越伊權利範圍
16 之土地使用權，屬有償分管契約，林道鈞不得再請求補償
17 金。隨園別墅自98年起即無人居住閒置迄今，地處山邊，交
18 通不便，應按申報地價年息1%計算不當得利。另18號建物
19 占有土地面積為508.02平方公尺，逾越兩造與林道東同意林
20 道鈞保留之450平方公尺，林道鈞就逾越部分應返還不當得
21 利予伊，而為抵銷等語，資為抗辯。

22 三、原審廢棄第一審所為林道鈞請求280萬4,773元本息敗訴部分
23 之判決，改判命有誠公司如數給付，並維持第一審所為駁回
24 林道鈞其餘請求之判決，駁回其上訴，理由如下：

25 (一)兩造與林道東共有如原判決附表一所示之11筆土地（即系爭
26 土地合併前之地號），嗣於79年間任起造人，由有誠公司於
27 土地上建造16號等6棟房屋及18號、57號房屋（即隨園別
28 墅），80年2月5日完工，嗣80年2月8日該建築基地合併為系
29 爭土地，登記為兩造及林道東共有，應有部分依序為73975/
30 162900、22560/162900、66365/162900；18號、57號房屋依

01 序登記為林道鈞、林道東所有、附圖編號A、D及E則登記為
02 有誠公司所有，為兩造所不爭執。

03 (二)觀諸77年協議書，有誠公司於81年分別與林道鈞、林道東簽
04 訂A、B租約等情，綜合以察，可知18號、57號房屋所占有之
05 土地（面積依序為443.75平方公尺、499.38平方公尺），由
06 林道鈞及林道東各自分管，分管範圍之應有部分比例為2218
07 8/162900、24969/162900。有誠公司就占有系爭土地逾越其
08 權利範圍部分，向林道鈞租用應有部分51787/162900系爭持
09 分、向林道東租用應有部分41396/162900。兩造基地租用之
10 租賃關於96年租約屆滿時終止。

11 (三)兩造就林道鈞名義之應有部分未成立借名契約，18號房屋占
12 有之土地面積未逾越林道鈞之應有部分權利範圍，有誠公司
13 請求不當得利及以之為抵銷抗辯，均非可取。

14 (四)有誠公司就系爭土地之應有部分為22560/162900，換算土地
15 面積為454.94平方公尺（ $3,285\text{ m}^2 \times 22560/162900 = 454.94\text{ m}^2$ ，
16 m^2 ，小數點第二位以下四捨五入），附圖編號A、D、E土地
17 之面積為1087.96平方公尺，是其使用收益逾越應有部分之
18 範圍即633.02平方公尺部分，應對他共有人負返還不當得利
19 之責。再按各年度申報地價5%計算，則林道鈞得請求系爭
20 期間之不當得利合計為280萬4,773元〈即①103年11月1日至
21 104年12月31日共1年2月， $33,400\text{ 元}/\text{m}^2 \times 633.02\text{ m}^2 \times 5\% \times (1 +$
22 $2/12)\text{ 年} \times 73975/162900 = 560,073\text{ 元}$ ，元以下四捨五入，以下
23 同。②105年1月1日至106年12月31日共2年， $42,080\text{ 元}/\text{m}^2 \times 6$
24 $33.02\text{ m}^2 \times 5\% \times 2\text{ 年} \times 73975/162900 = 1,209,643\text{ 元}$ ，③107年1月
25 1日至108年10月31日共1年10月， $39,280\text{ 元}/\text{m}^2 \times 633.02\text{ m}^2 \times$
26 $5\% \times (1 + 10/12)\text{ 年} \times 73975/162900 = 1,035,057\text{ 元}$ ，以上合計為
27 280萬4,773元，下合稱計算式〉。

28 (五)從而，林道鈞先位依民法第179條規定，請求有誠公司給付2
29 80萬4,773元本息，為有理由；逾此範圍之請求，則無理
30 由。

31 四、本院判斷：

01 (一)法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自
02 由心證判斷事實之真偽；而依自由心證判斷事實之真偽，不
03 得違背論理法則，此觀民事訴訟法第222條第1項本文、第3
04 項規定即明。而論理邏輯分析之推理過程，屬於論理法則之
05 內涵。法院判斷事實之真偽時，自不得違反論理邏輯為推
06 理。又於同一論證過程中，概念、判斷必須保持同一性，乃
07 論理邏輯之同一律。再者，法院認定事實所憑證據之證明
08 力，固由法院依其自由心證斷定之，惟其認定須與卷內資料
09 相符，否則其事實之認定，即屬違背法令。

10 (二)各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物
11 之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。是乃指
12 各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限制內，
13 可按其應有部分行使用益權。倘共有人無法律上原因，逾越
14 其應有部分為使用收益，侵害應歸屬其他共有人之共有權
15 益，即違反法秩序所預定之財貨分配法則，其他共有人得依
16 不當得利規定請求返還該利益。

17 (三)兩造及林道東就系爭土地之應有部分，依序為73975/16290
18 0、22560/162900、66365/162900；且以附圖編號A、D及E土
19 地面積，扣除有誠公司應有部分換算之面積，計算其使用收
20 益逾越應有部分之範圍（633.02平方公尺），並執該範圍為
21 計算式之一部等情，既為原審所認定。惟原審於計算式中，
22 僅依林道鈞就系爭土地之應有部分（73975/162900），計算
23 得請求返還之利益，似等同該逾越範圍仍包含有誠公司應有
24 部分（22560/162900）之換算面積，而非將該利益全數返還
25 其他共有人。果真如此，則原審於論證過程之概念、判斷，
26 有無違反須保持逾越範圍計算同一性之論理法則，即有研求
27 之必要。又系爭土地面積為3,258平方公尺，有土地登記第
28 二類謄本可參（見一審卷一26頁）。然原判決依3,285平方
29 公尺據以計算有誠公司應有部分之換算面積，亦與卷內證據
30 不符。以上攸關林道鈞得請求返還不當得利範圍之判斷，應

再為調查審認。原審逕以上開理由為判斷，自有不適用上開規定及說明意旨，與適用不當之違誤。

(四)本件不當得利數額尚有未明，本院不能為法律上判斷。兩造上訴意旨，各自指摘原判決關其不利部分違背法令，求為廢棄，非無理由。林道鈞先位之訴既經廢棄發回，其備位之訴亦應併予發回。末查，林道鈞、林道東分管18及57號房屋之土地應有部分，有無影響林道鈞得請求返還不當得利範圍之計算，案經發回，併請注意闡明及之。

五、據上論結，本件兩造之上訴均為有理由。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 114 年 7 月 30 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 鍾 任 賜

法官 林 麗 玲

法官 黃 明 發

法官 陶 亞 琴

法官 呂 淑 玲

本件正本證明與原本無異

書 記 官 郭 金 勝

中 華 民 國 114 年 8 月 5 日