

最高法院民事判決

114年度台上字第986號

上訴人 蔡冠英
訴訟代理人 黃祿芳律師
周家澄律師
被上訴人 景德大廈住戶管理委員會

法定代理人 劉俊俠
訴訟代理人 凌見臣律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國114年1月22日臺灣高等法院第二審更審判決（113年度重上更一字第91號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：伊為坐落臺北市○○區○○段○小段200地號土地（重測前為同區○○○段48-12地號，下稱系爭土地）之共有人，應有部分為3分之1（下稱系爭應有部分），並未同意訴外人大鼎投資股份有限公司（下稱大鼎公司）或其他人在系爭土地上興建房屋，詎系爭土地自民國76年間起，遭建號臺北市○○區○○段○小段3698至3815號○○大廈【門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000至000號（原判決誤載為至000號，見一審卷一第101、102頁使用執照存根），下以號碼簡稱】無權占用作為建築及騎樓共用部分之基地使用，○○大廈全體區分所有權人（下稱區權人）係無法律上原因而受利益，致伊受有損害，其等既授權被上訴人以公共基金為共用部分之管理、使用、收益及維護，伊自得請求被上訴人返還相當於租金之不當得利等情。爰依民法第179條規定及訴訟擔當法理，求為命（一）被上訴人給付新臺幣（下同）1,460萬3,400元（即自104年1月1日起至109年12月31日止之

01 損害金)本息；(二)自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭應有
02 部分之日止，按月給付以當年度土地公告現值乘以土地面積
03 19平方公尺按年息10%，再除以12個月計算金額（元以下四
04 捨五入）之判決。並於原審就上開(二)不當得利之起算日，追
05 加自110年1月1日起算。

06 二、被上訴人則以：系爭土地實際所有權人為上訴人之父蔡金樹
07 (87年8月19日死亡)，先借名登記予上訴人之母蔡林辣，並
08 於蔡林辣62年間過世後，再與上訴人及其兄蔡冠峰(原判決
09 誤寫為峯)、弟蔡冠炎（下合稱上訴人等3兄弟）成立借名登
10 記契約，登記為上訴人等3兄弟共有，應有部分各3分之1。
11 蔡金樹於72至74年間以上訴人等3兄弟名義出具土地使用權
12 同意書，同意大鼎公司等起造人在系爭土地上興建○○大
13 廈，並將蔡冠峰之配偶即訴外人陳麗燕列為起造人之一。嗣
14 ○○大廈於76年1月16日取得使用執照，蔡冠峰於同年間將
15 其名下系爭土地所有權應有部分3分之1移轉登記予大鼎公
16 司，蔡金樹則將受分配之○○大廈000號00樓房屋（下稱系
17 爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）登記陳麗燕名義，嗣再
18 移轉予上訴人與蔡冠炎共有，可見大鼎公司等起造人與蔡金
19 樹間有合建或使用借貸等債之關係存在，並據此有權占有系
20 爭土地。其等另依合建、買賣或使用借貸關係再將區分所有
21 建物輾轉讓與他人，依占有連鎖關係，○○大廈全體區權人
22 就系爭土地均屬有權占有。又○○大廈坐落系爭土地並將特
23 定部分作為騎樓基地使用迄今約30年，上訴人遲至109年始
24 主張不當得利，有違誠信原則，應屬權利濫用等語，資為抗
25 辯。

26 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加
27 之訴，係以：

28 (一)、上訴人等3兄弟於62年間因繼承其母蔡林辣之遺產，共有系
29 爭土地，應有部分各3分之1，○○大廈000號前方騎樓走廊
30 坐落於系爭土地。蔡冠峰於75年6月17日將其所有系爭土地
31 應有部分3分之1移轉登記予大鼎公司，其配偶陳麗燕為○○

01 大廈起造人之一，於76年4月10日登記為系爭建物之所有權
02 人，並於同年7月8日以贈與為原因，將系爭建物移轉登記予
03 上訴人與蔡冠炎共有，應有部分各2分之1。上訴人與蔡冠炎
04 於78年3月間以系爭房地向合作金庫銀行辦理抵押貸款。臺
05 北市稅捐稽徵處大安分處於97年7月22日發函通知上訴人，
06 因系爭土地為○○大廈建築基地，原核免徵地價稅有誤，改
07 按一般用地稅率課徵地價稅，並據以補徵92至96年地價稅等
08 情，為兩造所不爭執。

09 (二)、依證人蔡冠炎、陳麗燕、宋鍾昭美之證述，系爭土地參與合
10 建過程中，與大鼎公司交涉者、決定由陳麗燕出名為○○大
11 廈起造人及系爭建物登記名義人，以及決定將系爭建物出售
12 予宋鍾昭美之人，均為蔡金樹。又觀諸上訴人於81年9月8日
13 以贈與為原因，將系爭建物所有權應有部分移轉登記予其兄
14 弟蔡冠群、蔡冠峰、蔡冠青共有，系爭建物於86年12月18日
15 以買賣為原因，移轉登記為蔡冠炎單獨所有，再於88年2月1
16 9日以買賣為原因，連同蔡冠炎名下系爭土地應有部分3分之
17 1，移轉登記為宋鍾昭美所有等系爭房地之處分過程，並佐
18 以上訴人之陳述、上訴人多年來配合蔡金樹辦理系爭房地之
19 處分及借貸行為，堪認蔡金樹於蔡林辣死亡後，就系爭應有
20 部分復與上訴人成立借名登記契約，蔡金樹始為系爭土地之
21 實際所有權人。

22 (三)、系爭土地之實際所有權人為蔡金樹，蔡金樹已同意以系爭土
23 地與大鼎公司合建，上訴人自無在6份土地使用權同意書(下
24 稱系爭同意書)簽名之必要，上訴人主張系爭同意書非其親
25 簽而屬偽造，委無足採。另參酌證人即○○大廈區權人陳栢
26 齡、宋鍾昭美之證詞，堪認大鼎公司已獲蔡金樹同意而使用
27 系爭土地進行合建。上訴人為系爭應有部分之出名人，關於
28 系爭土地之使用、收益、處分等事項，自應受蔡金樹意思決
29 定之拘束。

30 (四)、蔡金樹同意以系爭土地與大鼎公司合建，並受有系爭建物之
31 分配，依其真意，應係同意大鼎公司等起造人及輾轉取得○

01 ○大廈之區權人使用系爭土地至○○大廈不堪使用為止，堪
02 認大鼎公司等起造人合法取得占有權源，並基於一定債之關
03 係，將○○大廈區分所有權輾轉讓與第三人，且歷來區權人
04 均和平、公然、繼續占有系爭土地約30年，不違反建物坐落
05 土地之使用目的，則被上訴人抗辯：○○大廈全體區權人依
06 占有連鎖關係，有權占有系爭土地，堪認有據。從而，上訴
07 人依民法第179條規定及訴訟擔當法理，請求被上訴人給付
08 1,460萬3,400元本息，及自110年1月1日起至被上訴人返還
09 系爭應有部分之日止，按月給付以當年度土地公告現值乘以
10 土地面積19平方公尺按年息百分之10，再除以12個月計算之
11 金額，非屬正當，不應准許。

12 四、按土地使用權同意書乃起造人使用他人土地興建建物，於申
13 請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，此
14 觀建築法第30條規定即明。惟起造人使用他人土地興建建物
15 之權源，原因多端，尚不能以土地所有權人出具使用權同意
16 書，即推認其與起造人間必成立土地使用借貸關係。查系爭
17 土地為蔡金樹借名登記在上訴人等3兄弟名下，應有部分各3
18 分之1，其中蔡冠峰之應有部分，於76年間移轉登記予大鼎
19 公司，並以其配偶陳麗燕為○○大廈起造人之一，於76年4
20 月10日登記為系爭建物之所有權人；蔡冠炎之應有部分，則
21 於88年2月19日連同受讓取得之系爭建物移轉登記予宋鍾昭
22 美，為原審認定之事實。似見登記在上訴人名下之系爭應有
23 部分，始終並未移轉登記予大鼎公司或隨同建物移轉登記予
24 第三人。又○○大廈係於76年1月16日取得使用執照(見一審
25 卷一第101頁)，斯時並無84年6月30日施行之公寓大廈管理
26 條例第4條第2項規定、98年7月23日修正施行之民法第799條
27 第4項、第5項規定之適用，則系爭土地雖屬○○大廈建築基
28 地之一部分，並無土地應有部分不得與建物分離而為移轉登
29 記之限制。另證人陳栢齡證稱：伊之土地是同小段193號，
30 其中3分之1土地給大鼎公司，3分之2土地作基地持分持有，
31 伊分到2戶等語(見原審更字卷一第374頁)，對照上訴人等3

01 兄弟於○○大廈完工後，僅蔡冠峰之配偶陳麗燕登記取得系
02 爭建物1戶之情形，能否遽謂蔡金樹同意以含系爭應有部分
03 在內之系爭土地全部與大鼎公司進行合建，自非無疑。又審
04 諸系爭同意書之內容，似係供大鼎公司申請建造執照之用，
05 並無使用借貸之相關約定(見一審卷一第151至161頁)，則上
06 訴人主張：系爭同意書僅為申請建造執照之證明，不得憑為
07 永久無償，有權占有之依據，被上訴人不能證明大鼎公司與
08 伊有合建關係存在，自無法主張成立占有連鎖等語(見原審
09 更字卷四第95頁)，攸關○○大廈區權人是否有權占有使用
10 系爭土地(含系爭應有部分)，上訴人得否對其等請求不當得
11 利之認定，係屬重要攻擊方法。原審未說明上訴人上開主張
12 不可採之理由，逕認蔡金樹已同意以系爭土地(含系爭應有
13 部分)與大鼎公司合建，進而為不利於上訴人之認定，自有
14 判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢
15 棄，非無理由。

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

18 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

19 最高法院民事第六庭

20 審判長法官 李 寶 堂

21 法官 吳 青 蓉

22 法官 賴 惠 慈

23 法官 林 慧 貞

24 法官 許 紋 華

25 本件正本證明與原本無異

26 書 記 官 林 書 英

27 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日