最高法院民事判決

115年度台上字第114號

上　訴　人　馥記山莊管理委員會

法定代理人　林昶光

訴訟代理人　任　順律師

被 上訴 人　葉晃瑞

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9月24日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第267號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人再給付及駁回其上訴，暨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：坐落○○市○○區○○段496、497地號土地（下合稱系爭土地，分稱其地號）為訴外人王嘉琪所有。上訴人長年以設置水池、擋土圍牆、植栽（下合稱系爭地上物）之方式無權占用系爭土地如原判決附圖(下稱附圖)所示面積共3,431.52平方公尺。王嘉琪原得依不當得利法律關係，請求上訴人返還自民國106年5月1日起至114年4月30日止，占用系爭土地期間之不當得利新臺幣(下同)384萬8,756元。伊已自王嘉琪受讓前開債權，爰依民法第179條規定，求為命上訴人如數給付之判決(被上訴人逾上開金額之請求，經原審判決其敗訴之後，因不得上訴第三審，已告確定，非本院審理範圍)。

二、上訴人則以：馥記山莊係由訴外人馥記建設開發股份有限公司(下稱馥記公司)出資與系爭土地之原地主合建，系爭地上物為前開地主出資興建，馥記公司未將系爭地上物移交予伊，伊非系爭地上物之事實上處分權人，縱伊就系爭地上物為管理維護，亦僅為馥記公司之占有輔助人，且未禁止他人進入系爭土地，不能認伊已占有系爭土地。況系爭土地原所有

人於馥記山莊興建之初曾出具土地使用權同意書，非不得為伊占有之合法權源，且被上訴人主張之不當得利金額，亦屬過高等語，資為抗辯。

三、原審就上開部分，廢棄第一審所為駁回被上訴人請求上訴人給付243萬1,250元之判決，改判命上訴人如數給付；並維持第一審所為命上訴人給付141萬7,506元之判決，駁回上訴人之上訴，無非以：

㈠查496地號土地重測前為○○縣○○鎮○○○街○○段720-14地號土地，720-14地號土地於82年間分割自同小段720地號（下稱720地號）土地。497地號土地重測前為同小段717地號（下稱717地號）土地。王嘉琪於95年8月21日登記為系爭土地所有權人。系爭地上物之水池、B1擋土圍牆、B2擋土圍牆及C植栽，占用系爭土地之情形如附圖所示，面積合計3,431.52平方公尺。系爭土地原所有權人即訴外人陳啓斌、吳世材於77年4月間馥記山莊申請開發建築計畫時，出具土地使用權同意書供主管機關內政部申請開發許可。馥記公司與陳啓斌於82年1月12日簽署合建契約書，該契約書第4條約定各項公共設施由陳啓斌負擔，土地標示欄中包含720地號土地及該等土地同意書等情，為兩造所不爭。

㈡系爭地上物為馥記公司所建，並以公設性質移交予上訴人。C植栽入口處，有「私人空地禁止進入　馥記山莊管理中心」、「此區為私人產業非本社區住戶及登山遊客，嚴禁由此進入違者報警，後果自行負責」等告示，上訴人除稱20餘年來每月支付20萬餘元雇工於系爭土地修剪花木、除草、除蟲、維護衛生外，亦主張系爭土地為上訴人管理之社區範圍等語，足見上訴人對於系爭地上物不僅有管理維護之權限，並已自馥記公司受讓取得系爭地上物之事實上處分權。

㈢馥記山莊於77年4月間申請開發建築計畫時，系爭土地原所有人陳啓斌、吳世材固曾出具土地使用權同意書供主管機關內政部申請開發許可，惟該土地使用權同意書所載717地號土地、720地號土地面積，不及系爭地上物占用面積，且對

照496地號土地、497地號土地面積，已有極大出入。內政部於81年核准上開開發建築計畫後，717地號土地非屬馥記公司與陳啓斌簽訂合建契約書之合建範圍內，且於82年分割，並經吳世材將717地號土地轉讓他人，足見其並無意以717地號土地參與開發建築計畫，重測後之497地號土地是否屬開發建築計畫範圍內，顯有疑義。參以馥記公司於馥記山莊銷售、完工後，尚於87年間致函上訴人表示就室外公設之土地尚稱需與地主協調後提供上訴人，馥記山莊社區住戶管理規約所載公共資產土地31宗復不包含系爭土地，自無從以上開77年間土地使用權同意書作為系爭地上物之合法占有權源。

㈣審酌系爭土地周邊環境、商業繁榮程度、使用系爭土地現況之方式大部分為山坡地植栽使用等情狀，上訴人占用系爭土地所受利益，應以土地申報地價年息3%計算為適當，上訴人自106年5月1日起至114年4月30日止，占用系爭土地之不當得利應計算如原判決附表二「本院認定」欄所示，其總額為384萬8,756元。從而，被上訴人以王嘉琪債權受讓人地位，依民法第179條規定，請求上訴人給付384萬8,756元，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按事實上處分權之移轉，係指未辦保存登記之土地上定著物，因無法依民法第758條第1項規定辦理得、喪、變更之登記，而不能為不動產所有權之移轉者，該定著物所有人或事實上處分權人，僅就該定著物之占有、使用、收益，及其事實上處分(如拆除)等權能概括移轉於受讓人之法律行為。得為事實上處分權移轉者，須為具有獨立性之定著物，物之成分，不得單獨為權利之標的，亦非得為事實上處分權移轉之客體。又不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分(民法第66條第2項參照)；與土地密切不可分離而不具獨立性之定著物，交易觀念一般認為係土地之一部者，亦屬土地所有權之範圍，均非得脫離該等土地，單獨就屬其成分之出產物、定著物為事實上處分權之移轉。查占用系爭土地之系爭地上物包括水池、擋土圍牆、植栽，其中植栽占用如附圖

所示496(5)、497(2)部分面積達3,359.29平方公尺，為原審認定之事實。則屬系爭土地出產物之植栽，應為系爭土地之部分，不得為事實上處分權之移轉；水池、擋土圍牆部分，則應視該等定著物與系爭土地實際附著情形及交易觀念，以定其是否得為事實上處分權移轉之客體。原審見未及此，逕謂上訴人已自馥記公司受讓取得系爭地上物之事實上處分權，據之認定上訴人占有系爭土地，進而為其不利之論斷，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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　4　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　陳　麗　芬

法官　管　靜　怡

法官　劉　又　菁

法官　王　本　源

本件正本證明與原本無異

書　記　官　謝　榕　芝

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　10　　日