最高法院民事判決

115年度台上字第427號

上　訴　人　黃素真
訴訟代理人　劉時宇律師
被 上訴 人　蘇保華
　　廖長富
　　廖長欽
　　藍楊桔
　　朱姵樺（原名朱修治）
　　范家榮
共　　同
訴訟代理人　李子聿律師
被 上訴 人　侯佩霞

上列當事人間請求給付不當得利事件，上訴人對於中華民國114年10月29日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第454號），提起一部上訴，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。

理　由

一、本件上訴人主張：訴外人劉阿善於民國68年8月前將其所有重測後坐落○○市○○區○○段○小段000、000、000地號3筆土地（下各別以地號稱之，合稱系爭土地）提供訴外人林水源建成如原判決附表（下稱附表）一所示編號1、2、4、5、8、9建物（下合稱系爭建物），嗣輾轉依序由被上訴人侯佩霞、蘇保華、藍楊桔、廖長富、廖長欽、朱姵樺、范家榮所有或取得事實上處分權。而伊配偶即訴外人張尚德於68年8月28日取得系爭土地所有權後，再於104年8月19日以夫妻贈與為原因，將附表一「黃素真應有部分比例」欄所示系爭土地應有部分移轉登記予伊。被上訴人以附表一所示編號1、2、4、5、8、9建物無權占用系爭土

地，致伊受有損害，應各返還相當於租金之不當得利。倘認被上訴人非無權占用系爭土地，因系爭土地與系爭建物曾同屬林水源或張尚德所有，其後系爭建物由被上訴人輾轉取得所有權或事實上處分權，發生法定租賃關係，伊亦得向被上訴人請求核定並給付租金等情，㈠先位依民法第179條規定，求為命被上訴人各給付如附表一所示編號1、2、4、5、8、9「上訴聲明」欄之先位聲明所示金額；㈡備位依民法第425條之1規定，求為如附表一所示編號1、2、4、5、8、9「上訴聲明」欄之備位聲明所示之租金核定及給付租金之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：訴外人協盈建設有限公司（下稱協盈公司）於64年間推出○○桃花新城預售屋銷售案（下稱桃花新城建案），規劃於系爭土地上興建區分所有建物（含系爭建物），於同年8月向臺北市政府工務局（下稱工務局）申請獲核發64建（港）000號建照執照（下稱64年建照）。張尚德為協盈公司之實際負責人，並為上開建案建築師，其於64年9月至65年間以林水源名義，向劉阿善取得系爭土地使用權同意書（下稱系爭同意書），並出名任地主代表人，協盈公司為策劃監造，預售桃花新城建案，與購屋者陸續簽訂桃花新城委託興建契約書（下稱桃花新城契約）。林水源嗣將桃花新城建案權利移轉予張尚德，且林水源及協盈公司邀張尚德為連帶保證人，於66年3月2日與桃花新城A、B棟承購戶代表訴外人郝恂如簽訂協議書（下稱0302協議書），約定林水源、協盈公司及張尚德負有使A、B棟承購戶取得建物及土地產權之責，伊等依系爭同意書、桃花新城契約、0302協議書，自屬有權占有。上訴人明知上情而無償受讓系爭土地應有部分，進而提起本件訴訟，顯屬權利濫用。另系爭建物係承購戶出資自救興建完成而取得系爭建物所有權，再輾轉由伊取得，系爭土地及系爭建物未曾同屬林水源或張尚德之情形等語，資為抗辯。

三、原審以：依系爭土地登記謄本、系爭同意書、64年建照及桃花新城建案預售廣告文件等件，足認劉阿善所有之重測前○○市○○區○○○段000地號土地先後於64年9月25日、66年1月14日

辦理土地分割標示變更登記，分割出重測前同段000之00至000之00地號（下各簡稱重測前地號）等36筆土地，其中重測前000之00、000之00、000之00地號土地分別為重測後000、000、000地號土地。劉阿善嗣於68年8月28日將系爭土地移轉登記予張尚德後，張尚德復各於95年8月2日、104年8月19日以夫妻贈與為原因，將如附表一「黃素真應有部分比例」欄所示系爭土地應有部分移轉登記予上訴人；林水源於64年8月25日持系爭同意書，以自己為建照起造人名義向工務局申請於上開土地興建桃花新城建案，獲核發64年建照；桃花新城建案之銷售接待中心，係設於協盈公司及張尚德建築師事務所址。㈠依證人林水源之證述，並參以被上訴人所提0302協議書，桃花新城建案因資金不足，無法完成興建，林水源及協盈公司邀同張尚德為連帶保證人，於66年3月2日與桃花新城A、B棟承購戶代表郝恂如簽訂0302協議書，約定如A、B棟承購戶中有將房屋貸款於66年3月20日前1次繳清，存入銀行所開專戶保管者，林水源、協盈公司應備妥所需各證件，於66年3月23日前會同A、B棟承購戶共同向工務局申請增列為建築執照起造人，林水源、協盈公司並應辦理建物坐落土地之過戶分割，本協議書並作為桃花新城契約之附件，與原契約有同一效力，其他未列為起造人之訂戶，按原契約辦理，堪認協盈公司、林水源、張尚德負有依桃花新城契約、0302協議書約定，將建物、土地所有權移轉予桃花新城建案A、B棟承購戶之義務。被上訴人輾轉取得之附表一所示編號1、2、4、5、8、9建物，均屬桃花新城B棟之建物，依占有連鎖法律關係，被上訴人為0302協議書效力所及之人，自得執此對張尚德主張有占有系爭土地之正當權源。又上訴人為張尚德之配偶，其就被上訴人自前手預售屋承購戶取得如附表一所示編號1、2、4、5、8、9建物並占有系爭土地歷時數十年，暨張尚德有依桃花新城契約、0302協議書，對A、B棟承購戶或其後手負有移轉系爭建物配屬系爭土地應有部分之義務，就系爭土地應有部分之使用收益或處分權能已受相當限制，應知之甚詳，其仍無償受讓系爭土地應有部分，依債之相對性，固不受張尚德依桃花新城契約及0302協議書拘束，然其目的

顯在妨礙被上訴人繼續有權占用系爭土地，脫免張尚德容忍占有之義務，堪認上訴人係以損害被上訴人為主要目的，與誠信原則有背，自不得以被上訴人無權占有為由請求給付不當得利。㈡承前所述，系爭土地原為劉阿善所有，嗣於68年8月28日移轉予張尚德，林水源未曾登記為系爭土地所有權人，上訴人主張系爭土地原屬林水源所有，已嫌無據。又未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉。64年建照雖於66年3月21日變更起造人為張尚德等名義，惟依林水源之證述，並參以臺灣臺北地方法院士林分院78年度重訴字第40號、74年度訴字第2329號判決所載，桃花新城建案僅A、B棟蓋到4樓結構體，未安裝門窗、水電，未達可交屋程度，其後續工項，係住戶進住後自行出資完成，堪認張尚德並未出資完成桃花新城建案興建，自無從取得系爭建物所有權。是系爭建物與系爭土地既未曾同屬林水源或張尚德所有（或有事實上處分權），自無適用或類推適用民法第425條之1規定之餘地。故上訴人先位依民法第179條規定，請求被上訴人給付如附表一「上訴聲明」欄先位聲明所示不當得利，及備位依民法第425條之1、第421條規定，請求核定被上訴人如附表一「上訴聲明」欄備位聲明所示租金及給付租金部分，均為無理由，不應准許。爰就上開部分維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

四、按連帶保證為保證契約之一種，連帶保證債務雖係於主債務人不履行債務時，由連帶保證人代負履行責任之從債務，附隨於主債務而成立，惟其與主債務係屬各別之債務，連帶保證人與主債務人應各對債權人負全部履行之責任。而所謂代負履行責任，不以代負賠償責任為限，連帶保證人就以財產為給付標的之主債務，亦有代為給付之義務。原審本於調查證據之結果及全辯論意旨，綜合相關事證，認定張尚德為0302協議書之連帶保證人，其就林水源、協盈公司所負將系爭建物應配賦之系爭土地應有部分移轉予桃花新城A、B棟承購戶及其後手即被上訴人之義務，亦有代為給付之責任，且其嗣已自劉阿善處受讓取得系爭土地所有

權。上訴人為張尚德之配偶，其明知張尚德負有上開義務，系爭土地應有部分之使用收益或處分權能受有相當限制，及被上訴人自前手預售屋承購戶分別取得如附表一所示編號1、2、4、5、8、9建物並占有使用系爭土地歷時數十年等情，為使張尚德脫免上開連帶保證責任，仍無償受讓系爭土地應有部分，係以損害被上訴人為主要目的，與誠信原則有背，自不得以被上訴人無權占有為由請求給付不當得利；又系爭建物與系爭土地未曾同屬林水源或張尚德所有（或有事實上處分權），上訴人不得依民法第425條之1規定請求核定並給付租金，因而為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，徒以原審認定事實、取捨證據之職權行使，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　10　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　吳　青　蓉

法官　林　慧　貞

法官　陳　秀　貞

法官　陳　容　正

法官　石　有　爲

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　蔚　菁

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　18　　日