

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1124號

原告 張芳瑜

方明寬

共同

訴訟代理人 顏碧志律師

被告 古盛雄

訴訟代理人 顏文正律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

核定被告就原告所有坐落桃園市○鎮區○○段○○○○○地號土地，自民國一一三年三月十四日起，每月租金為新臺幣肆萬柒仟柒佰參拾壹元。

被告應自民國一一三年三月十四日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣肆萬柒仟柒佰參拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰玖拾萬玖仟貳佰肆拾元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰柒拾貳萬柒仟柒佰貳拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國112年12月28日拍定買受坐落桃園市○鎮區○○段00○00地號土地（原告應有部分各2分之1，下合稱系爭土地），並於113年3月13日取得權利移轉證書。惟被告以其所有桃園市○鎮區○○段000○號建物（門牌號碼：桃園市○鎮區○○路00號，下稱系爭建物）佔用系爭土地，無法律上原因而享有使用、收益系爭土地之利益，致原告受有損害，原告得依不當得利之法律關係，請求被告

給付自113年3月14日起至騰空返還系爭土地之日止之不當得利。退言之，本件倘有民法第425條之1第1項規定之適用，則原告依同條第2項規定，請求法院核定租金數額為每月新臺幣（下同）4萬7,731元，並依租賃契約之法律關係，請求被告給付租金等語。

（二）並聲明：

1. 先位聲明：(1)被告應自113年3月14日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告4萬7,731元；(2)願供擔保請准宣告假執行。

2. 備位聲明：(1)核定被告就原告所有系爭土地自113年3月14日起，每月應給付原告之租金為4萬7,731元；(2)被告應自113年3月14日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告4萬7,731元；(3)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告因與訴外人古明樺有信託關係而登記為系爭建物所有權人，系爭建物之處分權仍屬古明樺所有，原告對被告所為請求有所不當。另被告於102年3月27日無償提供古明樺以其所有系爭建物使用系爭土地，原告於投標時既已知悉，自應繼受該使用借貸關係，被告要無不當得利；另原告主張之租金數額顯有過高，不符行情等語，以資抗辯。

（二）並答辯聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、關於本件應適用之法律：

（一）土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。民法第425條之1定有明文。

（二）無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當
02 得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更
03 有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不
04 能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條定有明
05 文。

06 (三) 依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，城市地方基
07 地租賃之租金，以不超過土地申報總價年息百分之10為
08 限。另舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未
09 於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地
10 價。又土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地
11 價超過公告地價百分之120時，以公告地價百分之120為其
12 申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之80時，得照價
13 收買或以公告地價百分之80為其申報地價，平均地權條例
14 第16條定有明文。

15 (四) 稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託
16 人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或
17 處分信託財產之關係。信託法第1條定有明文。信託關係
18 是一種委託他人管理或處分財產的法律關係，信託財產之
19 移轉或其他處分，乃委託人將信託財產之管理權或處分權
20 授予受託人之方法。按信託法第1條規定，信託契約為要
21 物行為，因信託財產之移轉或其他處分而生效；又於信託
22 關係存續期間，信託財產之所有權人或其他權利人並非委
23 託人，而係受託人。

24 四、得心證之理由：

25 (一) 兩造間推定有租賃關係：

26 1. 本件原告主張：系爭土地前為被告所有，其上有系爭建
27 物，原告因強制執行之拍賣而於113年3月13日取得系爭土
28 地應有部分各2分之1等語，並提出本院不動產權利移轉證
29 書、土地登記謄本等件為證（見本院卷第15至24、57至59
30 頁），並經本院調取112年度司執字第54988號卷宗核閱屬
31 實，且為被告所不爭執，堪可採認。

01 2. 另依卷附建物登記謄本所示（見本院卷第61頁），系爭建
02 物前於105年10月4日以信託為原因而移轉登記為被告所
03 有，委託人為古明樺，依信託法第1條規定，在信託期
04 間，被告就是系爭建物的所有權人。被告抗辯其僅為受託
05 人，系爭建物之處分權仍屬委託人即古明樺云云，顯然誤
06 會了信託制度的構造。

07 3. 據此，系爭土地前為被告所有，其上有被告所有之系爭建
08 物，原告買受系爭土地，此等事實合乎民法第425條之1第
09 1項前段規定，兩造間推定在系爭建物得使用期限內，有
10 租賃關係。

11 （二）關於酌定及給付租金之請求：

12 1. 兩造間有前開租賃關係，然為被告否認，兩造不能協議租
13 金數額甚明，原告自得依民法第425條之1第2項規定，請
14 求法院定之。

15 2. 依卷附經濟部商工登記公示資料查詢結果所示，系爭建物
16 先後作為諸多公司所在地（見本院卷第25至39頁），現尚
17 有訴外人高生營造有限公司、玄古股份有限公司設立（見
18 本院卷第31、37頁），其並非專供居住使用甚明，自不適
19 用土地法第105條準用同法第97條第1項之規定。

20 3. 原告主張之金額，乃以本院委託安信不動產估價師事務所
21 鑑定之結果為本，確有所據，應予准許，其進而依租賃契
22 約之法律關係，請求被告給付租金，亦有理由，應併為准
23 許之。被告空言抗辯其金額過高云云，自無可採。

24 （三）被告另執前詞，抗辯其與古明樺間有使用借貸關係，並應
25 由原告繼受云云：

26 1. 使用借貸契約為債權契約，僅具相對性，本件被告所稱使
27 用借貸契約，縱使存在，亦僅能拘束被告與古明樺，不得
28 對抗（不是契約當事人的）原告。

29 2. 被告雖然沒有引用相關的裁判字號，但此部分抗辯應該
30 是要援引最高法院發展出的「買賣不破使用借貸」、「債權
31 物權化」等理論（諸如該院96年度台上字第1526號、98年

01 度台上字第1319號、100年度台上字第463號、101年度台
02 上字第1834號判決、101年度台上字第437號裁定）。然
03 而，那些裁判的見解，沒有任何實證法上的依據，又使用
04 借貸並無類似「買賣不破租賃」的規定，這不是法律漏
05 洞，沒有類推適用或進行法律續造的空間。

06 3. 更重要的是，如被告般的借用人，不值得以破壞債之相對
07 性為代價而給予特殊保護：

08 (1)被告所陳司法實務的「債權物權化」理論，切入點都
09 是，如同原告的第三人於受讓土地時，「知悉」其所受
10 讓土地上建物有一事，但這個「知悉」為什麼在利益衡
11 量上舉足輕重、為什麼足可決定誠實信用原則的適用與
12 否、甚至可以創造出法律上不存在的債權契約公示制
13 度，最高法院始終沒有正面說明。

14 (2)事實上，借用人借在借用土地之初，也同樣「知悉」使用
15 借貸契約為債權契約、不得對抗第三人、法律上並無買
16 賣不破使用借貸之規定、若貸與人將土地所有權移轉於
17 第三人，借用人就可能面臨第三人行使物上請求權、
18 請求拆屋還地的主張。正如第三人不能推稱不曉得土地
19 上有使用借貸契約的存在，因為建物早就蓋在那裡、第
20 三人本來就應該跟前手所有權人也就是貸與人問清楚，
21 借用人同樣不能藉口自己不懂法律所以不知道這些，因
22 為法律早就規定在那裡。

23 (3)無論對借用人、貸與人或是第三人來說，法律是一樣的
24 法律，「知悉」是一樣的「知悉」，為什麼第三人因為
25 「知悉」而必須退讓，借用人同樣「知悉」卻能優先獲
26 得法律的保障？為什麼第三人的「知悉」在法律上這麼
27 重要，借用人的「知悉」在法律上卻無關緊要？最高法
28 院從不正面說明，而本院的答案是，這些「知悉」其實
29 都不重要，因為按照法律的規定，在判斷使用借貸契約
30 得否對抗第三人時，不需要考慮當事人「知悉」與否。

31 4. 據此，被告此部分抗辯，縱使其所陳事實全部為真，在法

01 律上亦顯無理由。

02 五、綜上所述，原告先位之訴依不當得利之法律關係，請求被告
03 自113年3月14日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告
04 4萬7,731元，為無理由，應予駁回；原告備位之訴依民法
05 第425條之1第2項規定，請求核定被告就系爭土地自113年3
06 月14日起，每月租金為4萬7,731元，並依租賃契約之法律關
07 係，請求被告自113年3月14日起至騰空返還系爭土地之日
08 止，按月給付原告4萬7,731元，為有理由，應予准許。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與判決結果不
10 生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

11 七、原告先位之訴既經駁回，此部分假執行之聲請為無理由，應
12 併予駁回；原告備位之訴則獲勝訴判決，兩造均陳明願供擔
13 保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分核屬有
14 據，爰酌定相當擔保金額分別准許之。

15 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
16 訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗
17 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或
18 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴
19 訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件雖為一
20 部勝訴、一部敗訴之判決，然原告係先位之訴敗訴、備位之
21 訴勝訴，而其先備位之訴均係就被告享有占有、使用、收益
22 系爭土地，受有本應歸屬於原告之利益而請求給付，則本件
23 訴訟費用應由被告負擔，始屬公允，爰判決如主文第4項。

24 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
25 事訴訟法第79條，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
27 民事第二庭 法 官 孫健智

28 正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

