最高法院民事判決

109年度台上字第429號

上　訴　人　何淑君
訴訟代理人　黃啟倫律師
被上訴人　力霸工業科技股份有限公司
法定代理人　陳士禮
被上訴人　陳楹楹
　　陳雅泱
　　陳俊宇
　　陳聖德
　　陳清心
　　溫英美
　　許楊月鳳
共　　同
訴訟代理人　郭承昌律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國107年6月20日臺灣高等法院第二審判決（106年度上字第1637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

本件上訴人主張：伊因輾轉繼承取得臺北市○○區○○段0○段000地號土地，所有權利範圍為14/20（下稱系爭土地），被上訴人區分所有如第一審判決附表（下稱附表）2所示之1至5層建物（下稱系爭建物）占用系爭土地。伊祖母何月英固於民國66年7月26日將系爭土地出賣予訴外人許良玉（下稱系爭買賣契約），並依約出具土地使用權同意書予許良玉所指定之登記名義人即訴外人徐三品，以興建系爭建物。惟因許良玉遲延受領系爭土地之所有權移轉登記，何月英與許良玉間之買賣契約業經何月英合法解除，徐三品使用系爭土地之合法權利即失所附麗。被上訴人屬無權占用，致伊受有損害，伊自得請求自99年6月起至104年5月止之租金或相當租金之不當得利。按系爭土地公告現值年息8%及

被上訴人區分所有系爭建物之比例，依民法第179 條或類推適用民法第425條之1 規定，求為命被上訴人給付如附表1最終聲明金額欄所示租金或相當租金之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭建物坐落基地為系爭土地及同小段117-11地號土地，該 2筆土地原分屬何月英及訴外人祭祀公業施正成所有，何月英於66年7月26日以新臺幣（下同）210萬元將系爭土地出售予許良玉，並已收訖價金。兩造間有未定期限之使用借貸法律關係存在，於借貸目的使用完畢即系爭建物不堪使用之前，伊均有合法使用系爭土地之權利，並非無權占有。又系爭土地與系爭建物所有權人非原屬同一人所有，且何月英業已收受全部價金210萬元，並未因此受有損害，自無類推適用民法第425條之1 規定之可言，上訴人自不得向伊請求租金或相當租金之不當得利，否則有違誠信原則。縱認上訴人得請求租金或相當租金之不當得利，上訴人計算系爭建物區分所有比例漏未計算地下層部分，且系爭建物一樓之騎樓及法定空地非伊所占用，上訴人計算自屬有誤等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：系爭土地原為何月英所有，何月英於66年7月26日以210萬元價金出賣包含系爭土地在內之共 4筆土地予許良玉，並已收受全部價金完畢，因而出具土地使用權同意書予許良玉所指定之土地登記名義人徐三品，用以興建系爭建物，徐三品於68年 8月15日取得使字第1228號使用執照後，辦理系爭建物所有權總第一次登記完畢，而後再輾轉辦理系爭建物移轉登記予被上訴人等人。惟許良玉嗣後因行方不明，未及辦理土地所有權移轉登記，何月英乃以許良玉遲延受領買賣土地移轉登記為由，解除包含系爭土地在內之該4筆土地之買賣契約，並於73年間對許良玉提起確認該4筆土地買賣關係不存在及返還所交付之 4筆土地所有權狀予何月英之訴訟，獲勝訴判決確定。而何月英死亡後系爭土地由上訴人之父何有再繼承，何有再死亡後由上訴人繼承。系爭買賣契約既經何月英合法解除，徐三品基於系爭買賣契約之債之關係而來之使用

系爭土地之占有權源業已消滅，徐三品既已無依系爭買賣契約使用系爭土地之正當權源，被上訴人自無從基於「占有連鎖」之原理，抗辯其為有權占有可言。上訴人主張被上訴人所有系爭建物係無權占有系爭土地，固非無據，惟何月英前出售系爭土地予許良玉，並已受領價金210 萬元完畢，僅因許良玉行方不明，未及辦理土地所有權移轉登記，乃以許良玉遲延受領買賣土地移轉登記為由，解除系爭買賣契約，其享有受領210 萬元價金利益迄今尚未返還，復享有免除移轉系爭土地等土地所有權利益，就其債權行使已難謂無違反公平原則。而上訴人既係何月英之繼受人，其仍受領並享有系爭土地買賣價金之孳息利益，且系爭土地前於77 年間亦分割出另筆同段170-1地號土地，並經政府於79年徵收受領補償費，至少獲有21萬9688元補償費之利益，縱上訴人主張其多年來須繳納地價稅等情，惟其損益相抵後，其所獲利益顯然仍大於所受損失，尚難謂上訴人因此受有損害可言，已無由成立不當得利。況何月英既已獲有完全之價金，其主觀上意思當明知確定並可得預料，系爭建物於未來房屋堪用期間內將繼續使用系爭土地，且因解除契約而無庸履行系爭土地所有權移轉之義務，實際上利益已超過僅出具土地使用權同意書之價值，則依系爭買賣契約之交易目的、條件、契約履行之情狀及系爭建物使用土地之原因及狀態，無論何月英或其繼受人主觀及客觀上之權利行使，均已無再向系爭建物所有權人請求使用系爭土地對價之必要或餘地，上訴人仍對被上訴人請求返還不當利得，其行使權利有違誠實及信用方法，依民法第148條第2項規定，自不能准許。又民法第425條之1第1 項規定係指土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣時，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用基地而言。何月英既解除契約，並仍保有系爭土地所有權，自無從據以推定兩造間有默許成立租賃關係之可能，自無類推適用民法第425條之1第1 項規定之餘地。上訴人主張類推適用民法第425條之1規定請求被上訴人給付租金，亦屬無據。其請求被上訴人給付如上述聲明，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按土地買賣契約與土地使用權同意書均係債之關係，僅於當事人間有其效力。該土地上之建物所有人倘與土地所有人間未存有任何法律關係，並構成無權占有，則其因而獲有占有土地之利益，造成土地所有人無法使用土地受有損害，土地所有人仍得依不當得利法律關係請求返還不當利得。查系爭土地之原所有權人何月英已於73年間解除系爭買賣契約，並訴請確認其與許良玉間之買賣關係不存在，許良玉返還系爭土地所有權狀，已獲勝訴判決確定，被上訴人占有系爭土地屬無權占有等情，為原審確定之事實。何月英既解除系爭買賣契約，對許良玉即負有返還價金並其利息之義務，可否因何月英受領 210萬元價金，上訴人受有孳息利益及曾受領21萬9688元之徵收補償款，即謂其請求無權占有系爭土地之被上訴人返還占有之利益，其行使權利有違誠信原則？尚非無斟酌之餘地。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　109　　年　　9　　月　　15　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　彭　昭　芬

法官　蘇　芹　英

法官　邱　璿　如

法官　徐　福　晋

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　23　　日