最高法院民事判決

110年度台上字第207號

上　訴　人　黃宗宏
　　黃葉冬梅
　　黃景福
共　　同
訴訟代理人　吳尚昆律師
　　葉思慧律師
被上訴人　陳淑玲
訴訟代理人　李銘洲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年1月8日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第932 號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人主張：伊於民國103年3月間於臺灣士林地方法院（下稱士林地院）民事執行處（下稱執行法院）96年度執助字第3289號強制執行程序（下稱系爭執行事件）拍得門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號3層樓房及頂樓增建之建物（下稱系爭建物），於同年4月10日取得權利移轉證明書。上訴人自103年4 月10日起至104年12月2日止，無權占有系爭建物，受有相當於租金之不當得利等情。爰依不當得利之法律關係，求為命上訴人各給付新臺幣（下同）172萬2,114元，及自107年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息；任一人已為給付，其他人於給付範圍內免給付義務之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

上訴人則以：系爭建物原為系爭執行事件執行債務人即上訴人黃宗宏所有，黃宗宏將之借予上訴人黃葉冬梅、黃景福使用。被上訴人於系爭執行事件拍定取得系爭建物，其與黃宗宏分屬買受人、出賣人之關係。系爭執行事件拍賣公告關於系爭建物點交情形欄明載「不點交」。被上訴人於拍定系爭建物後聲請點交，亦經

士林地院以103年5月12日96年度執助字第3289號裁定駁回，被上訴人於取得系爭建物時未經點交，對該建物尚無收益權，出賣人黃宗宏未交付系爭建物或屬債務不履行，其占有系爭建物、黃葉冬梅及黃景福本於渠等與有收益權之黃宗宏間使用借貸關係占有該建物，均有法律上原因，未侵害被上訴人之權益。被上訴人對伊另案起訴請求遷讓返還系爭建物，經士林地院104 年度訴字第216號判決被上訴人勝訴確定，其遲至104年12月17日始取得系爭建物之收益權，自不得請求返還伊前此於103年4月10日至104 年12月2 日期間，占用該建物之不當得利。如否，被上訴人請求返還之不當得利金額亦屬過高等語，資為抗辯。

原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：被上訴人於系爭執行事件拍定系爭建物，經執行法院於103年4月10日核發權利移轉證書，取得該建物之所有權；上訴人於103年4月10日至104年12月2日期間，占用系爭房地全部，為兩造所不爭執。無權占用他人之房地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，房地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179 條前段之規定，請求相當於租金之不當得利。至民法第373 條規定「除契約另有訂定外，買賣標的物之利益及危險，自交付時起均由買受人負擔」，係為杜絕買賣當事人之間所生危險負擔之爭論而立法，非為買受人與第三人間之糾紛而設。拍定人即被上訴人依強制執行法第98條，於取得權利移轉證書之日起取得拍定不動產之所有權，不因未受領點交，而否認其對拍定房地之所有權。上訴人未舉證證明其在上開期間，有占有系爭建物之正當權源，則被上訴人主張上訴人係無權占有系爭建物，獲有相當於租金之利益，致其受有無法使用之損害，自屬可採。爰審酌系爭建物位在臺北市大同區內，週遭鄰近大稻埕公園、大稻埕碼頭廣場、臺北市立聯合醫院中興院區、永樂國民小學等，且距離民生西路、重慶北路等主要幹道甚近，生活便利性極高，又迪化街為年貨大街，屬繁華地段，暨參照土地法第97條規定等情狀，認上訴人占用系爭房地所受利益以土地及其建物申報總價年息7%計算，允屬適當。系爭建物坐落土地103年度及104年度申

報總價均為1,377萬3,776元，該建物之課稅現值為114萬2,500元，依此計算，上訴人於前揭期間占用系爭建物所受之不當得利為各172萬2,114元。上訴人辯稱上開數額過高云云，要非可取。被上訴人請求上訴人各給付172萬2,114元本息，如任一人已為給付，其他人於給付範圍內免給付義務，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人。又不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373 條前段之規定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖已移轉而標的物尚未交付者，買受人仍無收益權。出賣人在未交付前繼續占有該物，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有。查系爭執行事件之執行債務人及系爭建物原所有權人為黃宗宏，系爭建物拍定後不點交，有系爭建物第3 次拍賣公告在卷可稽（見原審卷第77至83頁）。又被上訴人於系爭執行事件拍定系爭建物，103年4月10日經核發權利移轉證書，取得該建物之所有權，上訴人於104年12月3日始將之交付予被上訴人等情，為兩造所不爭執（見原審卷第105至106頁、第一審卷第 163至164、193至194頁）。則黃宗宏於104年12月3 日交付系爭建物予被上訴人前，占有該建物，僅屬債務不履行，尚難謂為無權占有。原審見未及此，遽謂黃宗宏於103年4月10日至104年12月2日，無權占有系爭建物，已有可議。次查依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責。原審係認上訴人於103年4月10日至104年12月2日占用系爭建物全部，第一審共同被告黃宗德部分則先謂其自104年1月3日至105年8月11日止（見原判決第2頁第23、24行），嗣謂其自104年12月3日至105年8月11日占有系爭建物全部，究104年1月 3日至104年12月2日期間，占用之情形如何？攸關其各自利得數額，原審未遑細究，逕命上訴人3 人各應給付被上訴人172萬2,114元本息，如一人已給付，其他人於給付範圍內免給付義務，並有

可議。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　　110　　年　　3　　月　　10　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　陳　玉　完

法官　王　金　龍

法官　王　本　源

法官　周　玫　芳

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　16　　日