臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中小字第36號

原　　告　江翊股份有限公司
法定代理人　林宛玄
原　　告　格正投資股份有限公司
法定代理人　黃千芝
上二人共同
訴訟代理人　林鉦偉
　　廖永泰
被　　告　吳燕珠
訴訟代理人　左俊官

當事人間請求返還不當得利事件，本院於中華民國110 年4 月7 日詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，由原告負擔。

事　　實

一、原告主張

㈠先位之訴部分：原告江翊股份有限公司（下稱江翊公司）及格正投資股份有限公司（下稱格正公司）前於民國105 年8 月23日經法務部行政執行署臺中分署拍賣程序，得標買受臺中市○區○○段○○段○000 地號、面積2,039 平方公尺之土地（嗣於107 年11月13日經地政機關逕為分割，面積減為2,008 平方公尺，下稱系爭土地），權利範圍各為2 分之1 ，法務部行政執行署並已於105 年9 月7 日核發系爭土地之不動產權利移轉證書，原告亦均已辦妥所有權移轉登記完畢。又系爭土地上建有集合式大樓建物（地上7 層、地下1 層，即中英大樓），其中如門牌號碼台中市○○路○○○○○ ○○○號所示建物則為被告所有（下稱系爭建物）。兩造前於本院107 年度中小字第718 號（下稱前案）請求給付不當得利事件程序中，已就系爭建物占用系爭土地之法律權源為何列為重要爭點，且經雙方充分攻防、舉證、辯論後，經前案判決

認系爭建物無法律上之原因占用系爭土地，故本件應受前案爭點效之拘束。則原告自得依民法第179 條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。再者，城市地方房屋之租金，依土地法第97條第1 項及第105 條規定，以不超過土地及其建築物申報總價年息10％為限；觀之系爭土地位在臺中市鬧區，鄰近商圈、醫院、學校及各公家機關，交通方便生活機能優，且其使用分區為第一種商業區等情，原告認為以申報地價年息10％計算租金應屬適當。另系爭土地面積為2,008 平方公尺，而中英大樓全棟建物面積為9,173.33平方公尺，又區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，則依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。原告已於前案請求被告給付自105 年9 月7 日起至107 年2 月6 日止之不當得利，故本件原告請求被告應給付原告江翊公司、格正公司自107 年2 月10日起至109 年9 月9 日止（共計31個月）之租金5,443 元【計算式：土地面積2008平方公尺×(÷ 9173.33 平方公尺）x申報地價4,610 元x 10％÷ 12個月x 31），即2,008 ×(20.88÷ 9,173.33（註：全棟大樓建物面積）x 4,610 × 10％÷ 12× 31＝5,443 元以下四捨五入，下同】。爰依不當得利之法律關係請求被告如數給付上開相當於租金之不當得利，並聲明：1.被告應給付原告江翊公司2,721 元、格正公司2,722 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡備位之訴部分：倘系爭建物屬有權占用系爭土地，而認原告先位之訴無理由，則原告另得依民法第425 之1 條第2 項規定，請求本院核定系爭建物占用系爭土地之租金數額，又系爭土地使用分區為「第一種商業區」，故被告建物應以供營業使用為常態。另查中英大樓門牌號碼「成功路000-0-00號（22.05平方公尺）」、「成功路000-0-00號（22.68 平方公尺）」租金分別為每月3,500 元、1,000 元（此均由中英大樓建物所有權人於鈞院前案及106 年度中小字第2094、10

7年度豐小字第228號民事判決所自承），按其租金計算土地面積每平方公尺每月租金為725元及201元，而原告所請求之租金為土地面積每平方公尺每月為36元（計算式：土地面積2,008㎡x公告現值 39,011元÷建物總面積 9,173.33㎡×5％÷12月＝36元），遠低於實際租金甚多，故原告認為以公告現值年息5％計算租金為適當。故原告備位請求被告應各給付原告江翊公司、格正公司自107年2月10日起至109年9月9日止（共計31個月）之租金分別為11,514元、11,515元【計算式：土地面積x（被告建物面積÷全棟建物面積）x公告現值 39,011元x 5％÷12個月x 42），即2,008×(20.88 ÷ 9,173.33) x 39,011× 5％÷ 12× 31＝23,031，其中2元捨棄】，爰備位依民法第425之1條、第439條規定，請求鈞院核定租金並請求被告給付租金等語，並聲明：1.被告應給付原告江翊公司11,514、格正公司11,515元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：原地主陳元生已同意買受人使用系爭土地，原告既知悉其前手與系爭建物起造人間簽立土地使用同意書，自應受該同意書之拘束，此亦經本院106年度小上152號、107年度小上字第172號、106年度小上字第145號、107年度中小字第1806號、108年度小上字第4號、臺灣高等法院臺中分院107年度上易字第377號判決確定在案，則被告並非無權占有系爭土地，原告請求並無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

㈠原告主張被告買受系爭建物及所有面積以及占用系爭土地等情，業據原告提出土地登記第一、二類謄本、建物登記第一、二類謄本、法務部行政執行署台中分署中執戊99地稅執專字第112942號不動產權利移轉證明書影本、本院106年度中小字第2948號、107年度中小字第718號民事判決影本、臺中工務局（64）中工建使字第439號使用執照存根影本、臺

中民權路郵局第1244號存證信函影本等件為證，亦為被告所不爭執，堪信原告之主張為真正。

㈡先位之訴部分：

原告主張被告無權占用系爭土地之情，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：系爭建物坐落於系爭土地是否具有法律上合法之權源，是否構成不當得利？經查：

1.依系爭建物起造當時之建築法第10條、第11條第1 項第3 款、第17條第1 項規定：「私有建築應由起造人，備具建築聲請書，連同建築計劃工程圖樣及說明書，呈由市縣主管建築機關核定之。」、「建築聲請書，應載明左列事項：三、起造人之土地權利，並附具證明文件。」、「私有建築，未經申請核定並領得建築執照以前，擅自興工建築者，市縣主管建築機關對於起造人及承造人，得處以建築物造價百分之一以下罰鍰，或於必要時將該建築物拆除之。」足見建物之起造人應須取得使用土地之權利，方可合法申請建造執照，若未取得建造執照即擅自興建者，則會面臨罰鍰及拆除之後果。所謂土地權利證明文件，參照內政部65年8 月31日台內營字第696214號函，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件，如建築使用自有土地之所有權狀、使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。本件系爭建物之起造人與系爭土地之原所有人為不同之人，而系爭建物領有合法之建造執照、使用執照，並已辦理建物第一次所有權登記等情，為原告於前案106 年度小上字第145 號民事案件所不爭執，依我國建築法規，當可推論系爭建物之起造人應已取得系爭土地原所有權人同意使用之權利證明文件，系爭建物係合法占用坐落系爭土地，確實較符常理。

2.次按民法之法律行為，有債權行為與物權行為之分，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。然如該法律事實為第三人所明知或可得而知者，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上

之效力。是於特定當事人間倘以不動產為標的而訂立債權契約，其立約目的含有使他方繼續占有或使用該不動產，並依約交付土地予他方使用，且其事實為第三人所明知或可得而知者，縱未經以登記而為公示方法，但如已具備使第三人知悉該狀態之公示作用者，即應予登記公示之效果，等量齊觀，而使該債權契約對受讓不動產之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果。準此，如依當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀而為判斷，認土地買受人於受讓取得土地所有權當時，係「明知」或「可得而知」所買受之土地存在有土地使用權利證明文件（如土地使用同意書）所表彰之法律關係，而仍自其前手受讓取得土地者，即應受該土地使用權利證明文件（如土地使用同意書）之拘束，避免土地之前後手，以債權相對性為由，藉由移轉所有權登記之行為，而達到土地之後手不需繼受前手對他人所應負之債權義務所拘束之不當結果，方符事理之平，並可調和因權利更動而致相異之建物所有人與基地所有人間之關係，使原存在之建物不因其所占用之基地移轉他人，而成無權占有土地，對建物所有人及社會經濟造成不利之影響。

3.另訴外人陳永清前以「臺中市合作商場興建辦事處興建代表人」之身分，於59年間與訴外人鄭朝旭、賴天華…等承購戶，個別簽立名為「興建合作商場合約書」之契約文件，約明「共同購地標示為經甲方選定之坐落臺中市○區○○段伍小段第9- 1、9-10、9-14…等土地內，乙方願委由甲方代理設計合併其他共同購地人興建合作商場使用…」，繼於60年8月27日由陳聰銘等人為起造人，以系爭土地及同段9-10…等其他地號土地為建築基地，向臺中市政府申請取得建造執照（60中建都建字第0771號），並在系爭土地及其他基地上興建完成RC造七層樓建物，供為合作商場使用並取名為「中英大樓」，再於64年5 月28日取得主管機關所核發之使用執照（64中工建使字第439 號）並據以辦理同段同小段766 建號

等263戶建物之第一次所有權登記（含被告所有之系爭建物在內）。又系爭土地之原登記所有人陳元生，前於61年7月3日在日本國出具委託書委任其母陳簡巧雲為全權代理人，得代理其為出賣及所有權移轉登記行為，並經當時之駐日大使館認證在案；其後，系爭土地嗣於105年間為法務部行政執行署臺中分署辦理公開拍賣，並由原告於105年8月23日共同標得系爭土地全部，另同時標得其上同段同小段1009至1023建號建物之所有權全部（權利範圍各2分之1）並辦竣不動產所有權移轉登記等情，均經本院調閱106年小上字第145號、106年度小上字第152號、107年度上易字第377號、107年度小上字第172號卷核對屬實。雖中英大樓之建造執照及使用執照原申請案卷，因主管機關臺中市政府函知已無該筆檔案可提供而未能調閱到院。然中英大樓既已由起造人陳聰銘等人依法請領建造執照及申領使用執照，且憑以辦理大樓之全部建物第一次所有權登記在案，客觀上自足推認系爭土地之原所有人陳元生在建物起造當時，應有出具土地使用權利文件（如土地使用同意書）予起造人而同意依該建造執照所申請之新建建物（即中英大樓）得興建在系爭土地之上。是除另有特別約定其使用期限外，於系爭建物所得使用之合理期限內，應認係有權坐落於原所同意供為建築基地使用之土地之上。再者，另依系爭建物之所有權登記內容，應已明知，或至少係可得而知系爭土地之使用現況及其上存在有合法領照之系爭建物坐落使用，且系爭建物尚在所得使用之合理期限內等情，原告卻仍予買受系爭土地，揆諸上開說明，雖原土地所有權人陳元生所出具之土地使用權利文件為其與系爭建物原始起造人間之債權契約，惟既為原告人所明知或可得而知，基於「債權物權化」之法理，該債權契約對受讓系爭土地或系爭建物之第三人應仍繼續存在，則自系爭建物原始起造人輾轉受讓系爭建物之被告占用系爭土地即非無權占有，自系爭土地原所有權人輾轉受讓系爭土地之原告亦應受上開土地使用權利文件之拘束。

3.末按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院97年度臺上字第2688號、99年度臺上字第781 號判決意旨參照）。從而，「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，並已判決確定而言。本件兩造之訴訟過程，相較於被告對原告提起訴訟之前案而言，雖兩造當事人同一，然前案非顯然違背法令，且就原告前手與起造人間簽立有土地使用同意書應為有權占有之重要爭點並未在前案列為主要爭點，經本院職權調取107 年度中小字第718 號卷宗審閱無誤，況此部分亦經被告於本院提出抗辯，是本件尚無爭點效之適用，附此敘明。

4.末按土地所有人主張他人無權占有土地，而依不當得利規定，請求占有人返還不當得利者，應以該占有人無法律上之原因而受利益，致土地所有人受有損害為其要件。若占有人係本於一定之法律關係而有權占有使用他人土地者，既非無權占有，即無不當利得之可言。本件被告所有之系爭建物對系爭土地既非無權占有，則原告主張被告無權占有系爭土地而依不當得利規定，訴請被告返還不當得利，於法即非有據。

㈡備位部分

1.原告主張依民法第425 條之1 規定兩造間有租賃關係存在，

應由法院調整期租金，為被告所否認。是本件爭點厥為：兩造間有否民法第425 條之1 之適用？

2.按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。民法第425 條第1 項定有明文。查可知本條規定在適用上，以「土地與房屋同屬一人所有」為前提，蓋土地及房屋如本即為不同人所有，則其間利用關係或早有安排，或應由其自行解決之，法律並無介入之必要，僅在土地與房屋原同屬一人所有時，原本沒有任何法律關係存在，在土地或房屋易手時，需創設一個新的法律關係（推定租賃關係）。準此，可知土地與房屋同屬一人所有之要件應係立法者有意安排，至於土地與房屋原不同人所有之案例，應為立法者有意排除之案例（最高法院96年度台上字第1322號判決、99年度台上字第13號判決、99年度台上字第58號判決、101 年度台上字第1371號判決要旨參照）。

3.查本件系爭建物之起造人與系爭土地之原所有人為不同之人，業如前述，而系爭建物領有合法之建造執照、使用執照，並已辦理建物第一次所有權登記等情，為原告於前案106 年度小上字第145 號民事案件所不爭執，原告於本件未能舉證證明系爭建物及其坐落之基地，自始同屬一人所有，嗣後僅將房屋所有權讓與被告，揆諸上開說明，自無民法第425 條之1 第1 項規定之適用及類推適用。原告此部分主張，尚嫌無據，並非可採。

四、綜上所述，原告依不當得利及租賃之法律關係，請求被告給付主前開金額，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、依民事訴訟法第436 條之19第1 項、第78條、第85條第1 項

前段規定，本件訴訟費用額確定為1,000 元（計算式：裁判費1,000 元），命原告按主文第2項所示金額負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　28　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳航代

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　廖鳳美