

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第699號

原告 闕壯雄
闕穗琿
闕渝琿

兼上3人

訴訟代理人 闕瓊琿律師

被告 莊麗娜

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 劉桂君律師

孫誠偉律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國109年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴時，本於所主張被告無權占有原告與他人共有之土地一事，以訴之聲明第一至四項請求被告依序給付原告闕壯雄、闕穗琿、闕渝琿、闕瓊琿（下各逕稱其姓名，合稱原告）新臺幣（下同）270萬4949元、90萬1570元、90萬1570元、90萬1570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（本院卷一第10頁），嗣於本院審理中，本於所主張被告無權占有闕壯雄與他人共有之另筆土地一事，為訴之追加，並將上開應受判決事項之聲明第一至四項變更為如下第二大點所述之原告聲明（本院卷一第133頁、卷二第270頁），核係基於同一基礎事實及擴張、減縮應受判決事項之聲明，自應准許。

二、原告主張：臺北市○○區○○段○○段000 000000 地號土

地（重測前地號為南港三重埔段515地號，下分別稱系爭616地號、616-1地號土地，合稱系爭土地）原為訴外人闕山湯於民國44年7月5日因繼承而取得，其於70年4月21日死亡後，由訴外人闕河郎、原告之被繼承人即闕河龍繼承之，現系爭616地號土地為闕壯雄（應有部分67545/400000）、闕穗琿、闕渝琿、闕瓊琿（應有部分均22513/400000）與他人所共有，系爭616-1地號土地則為闕壯雄（應有部分1/2）與他人所共有。系爭土地上目前存有門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱系爭房屋），原係訴外人闕霞、闕山慶等人所共有，嗣由被告買受取得，然被告以系爭房屋占用系爭土地，並未取得系爭土地全體共有人之同意，係無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，爰依民法第179條規定，請求被告給付本件起訴前5年、按申報地價10%計算之不當得利予原告等語。並聲明：(一)、被告應給付原告闕壯雄299萬5103元，及自108年9月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)、被告應給付原告闕穗琿91萬653元，及自108年9月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)、被告應給付原告闕渝琿91萬653元，及自108年9月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)、被告應給付原告闕瓊琿91萬653元，及自108年9月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(五)、訴訟費用由被告負擔。(六)、願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭土地於38年間設定登記有收件日期均為38年12月10日、設定權利範圍分別為218.51平方公尺、77.12平方公尺、權利人分別為訴外人周闕金枝、陳格物之地上權2筆（下分別稱系爭第1筆、第2筆地上權，合稱系爭地上權），嗣輾轉由被告買受取得，而系爭土地原所有權人闕德籃於38年2月6日死亡，訴外人闕山湯於44年7月5日始辦理繼承登記，是訴外人周闕金枝、陳格物於申請地上權設定登記時，應係無法覓得土地所有權人，遂依當時土地登記規則

01 檢附房捐、位置圖、保證書、他項權利等相關權利證明文件
02 ，申請設定登記，並經地政機關核准為地上權設定登記，故
03 系爭地上權設定登記為合法有效，並無登記錯誤或登記無效
04 之情形存在；即令有登記錯誤情形存在，被告信賴地上權公
05 示登記，向原地上權人買受地上權並辦理移轉登記，而取得
06 系爭地上權，自受土地法第43條規定之保護，依民法第759
07 條之1規定，此項善意取得即受推定，不因地上權登記錯誤
08 之情受有影響，則被告基於系爭地上權人地位，以系爭建物
09 占有使用系爭土地，乃行使地上權之意思，即屬有權占有系
10 爭土地。又被告於98年3月間已陸續取得系爭房屋之間接占
11 有，嗣以行使地上權之意思，於10年間和平、公然、繼續使
12 用系爭房屋座落之系爭土地迄今，依民法第770、772、94
13 4條規定，被告亦因時效取得地上權。再者，系爭土地原係
14 闕德籃所有，由原告之被繼承人闕河龍繼承應有部分2分之
15 1，再由原告繼承闕河龍系爭土地之應有部分，而系爭房屋
16 係訴外人闕木火等人，於23年間向闕德籃租用系爭土地建築
17 系爭房屋，被告向其等之繼承人受讓系爭房屋，依民法第42
18 6條之1規定，基地租賃契約對於系爭房屋之受讓人即被告，
19 仍繼續存在，故被告占有系爭房屋，自非無法律上之原因等
20 語置辯。並聲明：(一)、原告之訴駁回；(二)、如受不利判決，
21 願供擔保請准免為假執行。

22 四、得心證之理由：

23 (一)、查系爭土地為原告與他人所共有；被告買受取得之系爭房屋
24 為類似三合院形式，除庭院左側建物由被告自行使用外，其
25 餘部分由被告無償借予訴外人自由空間教育基金會使用，系
26 爭房屋及庭院、雨遮、鐵皮屋頂占用系爭616地號土地如附
27 圖編號A、D至H、J、L所示共計401平方公尺之面積，
28 占用系爭616-1地號土地如附圖編號B、C、I所示共計13
29 .28平方公尺之面積等事實，有原告提出之系爭土地登記謄
30 本（本院卷一第19至20、140頁）、本院勘驗筆錄（本院卷
31 一第58頁）、現況照片（本院卷一第67至92頁）、土地複丈

01 成果圖（本院卷一第97頁）可參，自堪認定。

02 (二)、按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他

03 工作物為目的而使用其土地之權，民法第832條定有明文。

04 又地上權因法律行為設定取得，須有意思表示之合意，並經

05 登記後，始生取得地上權之效力。故依契約行為取得地上權

06 ，必須所有權人與欲取得地上權之人，就設定地上權，及其

07 位置、範圍、期限、地租等意思表示合致，並經登記始能取

08 得。本件系爭地上權登記，係因契約行為而由所有權人與欲

09 取得地上權人共同申請登記，而非單獨申請一事，此觀系爭

10 地上權申請書（本院卷二第243、253頁）記載申請人為地

11 上權權利人與義務人即土地所有權人，及臺灣臺北地方法院

12 79年度訴字第694號事件（下稱前案）系爭土地之共有人闕

13 河龍、闕河郎以松山地政事務所為被告，以系爭地上權登記

14 錯誤請求塗銷事件，松山地政事務所之答辯狀記載本件原設

15 定申請書上係土地所有權人之繼承人闕山柯、闕金水會同申

16 請等語（本院卷三第108頁）之內容自明。又系爭土地原所

17 有權人闕德籃於38年2月6日死亡後，其繼承人為闕山柯、

18 闕山塗、闕山交、闕山湯，而系爭土地，由繼承人闕山湯至

19 44年7月5日始辦竣繼承登記，有原告提出之土地登記簿（

20 本院卷三第21頁、卷二第241頁）可稽。而依原告提出之他

21 項權利登記申請書，及臺北市松山地政事務所檢送之地上權

22 登記申請案影本、異動索引、土地登記簿所示所示：訴外人

23 周闕金枝於38年12月10日申請設定系爭第1筆地上權，設定

24 權利範圍為218.51平方公尺（本院卷二第136、138頁），

25 斯時係由訴外人闕山柯以義務人身分會同申請（本院卷二第

26 244頁），記載之用途為供133-5建號之一層樓磚造建物（

27 即現南港路南港段二小段24建號建物，下稱系爭24號建物）

28 使用、面積為218.51平方公尺（本院卷二第245至246頁）

29 ；嗣訴外人周闕金枝死亡後，由訴外人周植德等16人繼承之

30 ，渠等復於98年12月8日將系爭第1筆地上權讓與登記予被

31 告在案（見本院卷二第57至64、118至133頁）。訴外人陳

格物則於38年12月10日申請設定系爭第2筆地上權，設定權利範圍為77.12平方公尺（本院卷二第136、138頁），斯時係由訴外人闕金水以義務人身份會同申請（本院卷二第254頁），設定所記載之用途為供門牌號碼南港路19號之二層樓磚造建物（即現南港路南港段二小段25建號建物，下稱系爭25號建物）使用、各層面積均為77.12平方公尺（本院卷二第255至256頁）；嗣訴外人陳格物死亡後，由訴外人陳欽榮等6人繼承之，訴外人陳欽榮死亡後，則由訴外人陳范素琴繼承其權利範圍14/78，訴外人陳范素琴等6人復分別於98年12月22日、同年月23日陸續將系爭地上權讓與登記予被告在案（見本院卷二第9至56、118至133頁）。又依原告提出之建物登記謄本、異動索引所示，系爭24號建物已於86年7月24日由訴外人周植德等16人繼承取得（本院卷二第248至252頁），系爭25建號建物則於87年11月21日由訴外人陳欽榮等6人繼承取得（本院卷二第259至260頁）。是以，系爭地上權設定之際，系爭土地之所有權人闕德籃已死亡，而依申請書記載分別係闕山柯、闕金水代理共同申請登記，然闕德籃已死亡，系爭土地既尚未辦理繼承及繼承分割登記，應為繼承人所公同共有，闕山柯雖為闕德籃之子，然其是否有權代理全體共有人即有疑義，另闕金水非闕德籃之繼承人，其是否亦有權代理全體繼承人，亦有疑義。再依地上權設定申請書之記載（本院卷二第243至247頁、第253至258頁），原地上權所欲設定之地上位置及範圍，係24、25建號所坐落的基地，而系爭24建號、25建號，分別坐落於重測後之901、907，888、889、895、896地號土地，而非系爭土地，此有前案被告松山地政事務所之答辯狀、臺灣臺北地方法院79年度訴字第6940號判決書、臺灣高等法院80年度上易字第94號判決（本院卷三第96至112頁，卷四第20至47頁），在卷可參。承上可知，設定地上權契約之兩造，設定地上權意思表示合致之土地為重測後之901、907，888、889、895、896地號土地，位置及範圍係24、25建號之基地，故契約兩造並無

就系爭土地，有設定地上權之意思表示合致，且系爭24、25建號房屋，自始均未曾坐落於系爭土地上，亦無法特定地上權之位置、範圍。職是，於系爭地上權設定登記之際，為系爭地上權設定之意思表示之人，是否有權代理，已有疑義。縱屬有權代理，惟設定地上權意思表示合致之土地為901、907，888、889、895、896地號土地，非系爭土地。是以系爭地上權自始即不發生地上權效力。故被告自不得以受讓系爭地上權對原告主張有權占有。

(二)、按依本法所為之登記，有絕對效力。不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，土地法第43條、民法第759條之1分別定有明文。被告固抗辯：系爭地上權，經地政機關核准為設定登記，應為合法有效，即令有不實之情形存在，依前開規定，其已取得地上權，應受保護保護，此項善意取得即受推定，不因地上權登記錯誤之情受有影響云云。惟查：

1、系爭24、25建號建物分別於98年11月11日、同年月17日辦理滅失登記（本院卷二第263頁）。又證人即系爭25建號建物原所有人陳格物之繼承人陳榮華到院證述：我小時候住的門牌號碼南港路1段320號（按門牌整編前為南港路19號）房屋，是在現在南港高工的地上，後來政府徵收房屋後拆除等語（本院卷三第120至121頁）。是可知，系爭地上權上之建物均於98年11月間辦理滅失登記，且於滅失前係興建於現南港高工座落之土地上。再者，依臺北市稅捐稽徵處南港分處檢送之系爭房屋稅籍資料所示：系爭房屋為1層樓磚石造之未辦保存登記建物，經歷年數為85年（本院卷二第147頁）；系爭房屋測量面積284平方公尺（詳附圖編號HIJK部分所示）或稅籍資料登記面積299平方公尺（本院卷二第148、155頁），與系爭第1、2筆地上權設定權利範圍各218.51平方公尺、77.12平方公尺，均不相符；系爭房屋納稅義

務人於78年間原為訴外人闕霞、闕河欉、闕山琴、闕山慶共有，嗣因繼承變更為訴外人闕霞等34人共有（本院卷二第147至155頁）。復據被告陳明系爭房屋係由訴外人連雲建設股份有限公司（下稱連雲公司）與其共同投資，委由訴外人連雲公司職員陳立明與訴外人闕霞等34人簽約購買後，將系爭房屋事實上處分權登記於被告名下等語（見本院卷二第173至174頁），及提出不動產預定買賣契約書（本院卷三第21至59頁）可參。據此可知，被告買受取得之系爭房屋，其興建時期早於系爭24、25建號建物，建築構造、樓層數、有無辦理保存登記情形均有不同，與系爭24、25建號建物顯為不同建物；且系爭房屋面積與系爭地上權權利範圍不符；又系爭房屋歷來所有權人與系爭地上權歷來權利人、系爭24、25建號建物歷來所有權人，並不相符，被告亦非向系爭地上權權利人購買系爭房屋。

- 2、被告自陳其係與訴外人連雲公司共同投資購買系爭房屋等語，已詳述於前；而被告代表連雲公司負責人薛慧琴所擔任負責人之若苑投資股份有限公司，於訴外人展曜建設股份有限公司出任監察人，亦有原告提出之公司登記資料（本院卷二第160至164頁）可稽。可知被告係隸屬於專業不動產投資團隊，則其與所屬團隊本於不動產投資專業，應具有調閱、判讀不動產相關登記資料及知悉、瞭解不動產相關權能之能力。又於一般通常情形，土地之地上權人與土地上建物之所有權人為同一，或有一定之關係。惟本件系爭地上權人與系爭土地上之建物所有權人不同，且系爭房屋之所有權人闕霞於本院108年度重訴字第444號系爭土地共有人闕河郎訴請不當得利事件（下稱另案），業已抗辯就占有系爭土地，係基於與所有權人間之租用基地建築房屋之契約存在，並提出繳納租金之收據為證。而系爭第2筆地上權人，亦為系爭25建號建物原所有人陳格物之繼承人陳榮華到院證述：我小時候住的門牌號碼南港路1段320號（按門牌整編前為南港路19號）房屋，是在現在南港高工的地上，後來政府徵收房屋後

01 拆除等語（本院卷三第120至121頁）。職是，被告與訴外人
02 連雲公司共同投資購買，系爭地上權與系爭房屋時，已知悉
03 前開地上權人與系爭房屋之所有權人不同，顯與一般通常情
04 形不同，衡情於買賣洽商之際，與地上權人確認地上權存在
05 之位置與範圍，與系爭房屋所有權人確認系爭房屋得合法占
06 有系爭土地之權源，抑或向土地之所有人查詢系爭土地之狀
07 況，應得輕易查知系爭房屋占有系爭土地之權源及系爭地上
08 權存在可能有不實之情形。復參酌被告買受系爭地上權時，
09 約定同時買受系爭24、25號建物，並辦理滅失登記，此觀被
10 告提出之地上權買賣契約之記載可知（本院卷三第194頁至20
11 2頁）。顯見被告已知悉座落於系爭地上權之建物業已滅失，
12 則被告是否未曾探訪查證地上權及系爭房屋之情形，即有疑
13 義。再者，被告投資系爭土地並非急於開發，此觀被告買受
14 迄於原告起訴時，尚未開發，而係出租或出借予他人使用系
15 爭房屋自明。且地上權存在之位置範圍，如為第三人無權占
16 有使用，地上權人亦得依民法第767條第2項之規定行使物上
17 請求權，請求占有人拆屋還地，苟被告均未懷疑系爭地上權
18 存在恐有瑕疵之情，何以未依法請求系爭房屋所有權人拆屋
19 還地，或協商補償搬遷費用，反以合計高達數千萬餘元之價
20 金（本院依於審理另案時，職務上已知之事實；本件被告提
21 出之系爭建物買賣契約價金已遮掩，另案已提出未遮掩買賣
22 價金之契約），向系爭房屋所有權人買受系爭房屋之理。是
23 本院審酌上情，認被告應非善意不知系爭地上權登記有不實
24 之情形存在，自無前開規定之適用，認被告業已取得系爭地
25 上權。再者，縱認被告有前開規定之適用，取得系爭地上權
26 ，惟系爭土地之面積顯然大於系爭地上權設定之面積，而系
27 爭地上權原設定之位置與範圍，係於系爭24、25建物之基地
28 ，不在系爭土地上，故無法特定系爭地上權於系爭土地之位
29 置與範圍，自亦不得以地上權對原告主張占有系爭土地，係
30 屬有權占有。

31 (四)、按以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記

之不動產者，得請求登記為所有人。以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。前5條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之；於已登記之不動產，亦同。民法第769條、第770條、第772條分別定有明文。被告雖抗辯：被告於98年3月間業已陸續取得系爭房屋之間接占有，嗣以行使地上權之意思，於10年間和平、公然、繼續使用系爭房屋座落之系爭土地迄今，故因時效取得地上權云云。惟查，被告以地上權之意思，以系爭建物占有系爭土地之始，對地上權登記有不實之情形存在，並非善意且無過失一事，已如前述，故本件無民法第770條10年時效之適用。而自被告主張之98年間占有系爭房屋起，迄今尚未滿20年，被告自亦無法因時效取得地上權。故被告此抗辯亦非可採。

(五)、按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1定有明文。又該條之立法理由記載：租用基地建築房屋，於房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人將可請求拆屋收回基地，殊有害社會之經濟。為促進土地利用，並安定社會經濟，實務上於此情形，認為其房屋所有權移轉時，除當事人有禁止轉讓房屋之特約外，應推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人；房屋受讓人與基地所有人間，仍有租賃關係存在（最高法院43年台上字第479號、48年台上字第227號及52年台上字第2047號等判例參照）。爰參酌上開判例意旨，增訂本條，並明定其租賃契約繼續存在，以杜紛爭等語。查系爭土地，係原所有權人闕德籃於23年間出租予闕木火、闕山慶、闕山坑及闕河萬、闕林和子之先祖建屋，嗣由闕木火、闕山慶、闕河萬、闕林和子之先祖建屋居住一事，業據系爭土地共有人闕河郎於另案審理時自承：原告（按闕河郎）之祖父闕德籃於民國23年，將系爭土地以口頭約定方式，未定期限出租

予訴外人闕木火等5人，租金每年350斤稻谷，建有磚石多間相連之平房，共約120坪，自住使用，未辦保存登記。這一大片平房的舊門牌為「南港路4號」、新門牌為「南港路1段390巷1號」；前案訴訟審理時證人闕山坑證述：「系爭土地係闕山坑、闕木火、闕山慶、厥河萬、闕林和子租的」等語(本院卷四第119、134頁)，並提出自承闕河龍於79年間書寫之闕河萬、闕林和子、闕山慶、闕霞地租欠繳紀錄1紙(本院卷四第136頁)，復有另案訴訟闕霞之訴訟代理人潘明城提出闕霞繳納61至64、70至86年租金之收據(卷四第138至163頁)為證，應可認定。原告雖否認繳納租金收據之真正，惟本院審酌闕霞之代理人於另案訴訟業已提出收據原件，該收據紙質陳舊破損，以肉眼觀之可認已有一定之年份，該收據復貼有印花稅票，且其地租金額各年度不同，然其提出之74至78年度之地租收據金額分別為1萬3200元、1萬1200元、1萬5300元、2萬2100元、2萬9300元，均與另案訴訟闕河即訴訟代理人提出之闕河龍記載之租金欠繳紀錄上記載之74至78各年金額相同。故足認前開繳納租金收據應屬真實。是以，系爭土地之原所有權人闕德籃將系爭土地出租予闕木火、闕山慶、闕山坑及闕河萬、闕林和子之先祖建築系爭房屋。原告之所有權係繼承自闕山湯，而闕山湯是繼承自闕德籃而來，原告自應繼受闕德籃與闕木火等承租人之基地租賃契約，而被告既因買賣而受讓系爭房屋之事實業處分權，依前開規定及其立法意旨，亦應適用前開規定，認基地租賃契約，對於房屋事實上處分權之受讓人，仍繼續存在。故被告占有系爭土地之原因，係基於基地租賃契約，對原告應非無權占有，自無不當得利可言。

(六)、綜上所述，被告擁有事實上處分權之系爭房屋占有如附圖所示之系爭土地，係基於基地租賃契約。則原告主張被告係屬無權占有，依不當得利請求被告給付相當於租金之不當得利，即為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，亦應駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用
02 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘
03 明。

04 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
05 如主文。

06 中 華 民 國 109 年 11 月 11 日
07 民事第一庭 法官 劉逸成

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 109 年 11 月 11 日
12 書記官 康雅婷