臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第498號

原　　告　蔡世賢
訴訟代理人　蔡進清律師
被　　告　寶雅國際股份有限公司
法定代理人　陳建造
被　　告　蔡坤地
　　蔡坤章
　　蔡丁圳
上四人共同
訴訟代理人　洪耀宗律師
被　　告　蔡丁興

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國110 年3 月22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、本件被告蔡丁興未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，先予敘明。

二、原告主張：伊為坐落屏東縣東港鎮1250、1251地號土地（下稱系爭土地）所有人，系爭土地如附圖所示編號A1、A2部分面積共621.61平方公尺上，有門牌號○○鎮○○路○ 段316、318 號未辦保存登記建物（下稱系爭建物），被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳、蔡丁興為系爭建物之事實上處分權人，惟無合法占有系爭土地之合法權源。又被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳未經伊同意，將系爭建物及土地一併出租予被告寶雅國際股份有限公司（下稱寶雅公司），每月收取租金新台幣（下同）21萬2,722 元，受有土地租金之不當得利。其次，被告寶雅公司雖向被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳承租系爭土地，惟對伊並無合法占有權源，被告寶雅公司占有使用系

爭土地，亦受有相當於租金之不當得利。依民法第179 條規定，伊得請求被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳、蔡丁興就其等無權占有系爭土地；請求被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳就其等出租系爭土地；請求被告寶雅公司無權占有系爭土地，分別請求被告返還不當得利，且任一被告返還不當得利，他被告即免給付之責。又系爭土地出租寶雅公司作商業使用，不受土地法第97條第1 項之限制，依被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳與被告寶雅公司間之租約，按系爭建物房屋現值與系爭土地申報地價總額之比例計算，被告應按月償還之不當得利價額為7 萬3,411 元，並應償還109 年2 至6 月共5 個月之不當得利36萬7,055 元等情，並聲明：㈠被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳應給付原告36萬7,055 元，及自109 年10月22日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；並應自109 年7 月15日起至111 年2 月14日止或被告於111 年2 月14日前將系爭土地返還原告之日止，按月於15日前給付原告7 萬3,411 元，倘未按期給付，應給付自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。㈡被告寶雅公司應給付原告36萬7,055 元，及自109 年10月22日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；並應自109 年7 月15日起至111 年2 月14日止或被告於111 年2 月14日前將系爭土地返還原告之日止，按月於15日前給付原告7 萬3,411 元，倘未按期給付，應給付自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。㈢前二項給付，如其中任一被告為給付，其他被告於給付範圍內，即免為給付之責。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳、寶雅公司則以：系爭土地為被告蔡丁興借用原告名義登記於其名下，且被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳間有合夥關係，被告蔡丁興係以系爭土地出資，於合夥清算前，仍應認屬合夥財產。原告並非系爭土地之真正所有權人，其請求被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳、寶雅公司返還不當得利，於法自屬無據。又系爭土地係

因重劃而登記於原告名下，系爭建物占有系爭土地，於重劃前有合法權源，重劃後亦應有合法權源，且被告寶雅公司僅租用系爭建物，並未占有系爭土地，原告請求被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳、寶雅公司返還不當得利，於法亦屬無據等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳、寶雅公司願供擔保請准宣告免為假執行。被告蔡丁興則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、下列事項為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、協議書、公證書、租賃契約、附卷可稽（見本院卷第59-79 頁），堪信為實在。

㈠被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳為兄弟關係，因繼承而取得重劃前屏東縣○○鎮○○段○○○○○○號土地所有權應有部分各1/4 ，並於95年3 月間合資向財政部國有財產署買受同段71地號土地，各取得應有部分1/4 。

㈡被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳自83年起，陸續將前項土地出租予訴外人張坤益、鍾正吉、東港鎮農會，允由各該承租人在前開20、70、71地號土地上興建及增建系爭建物，並約定於租期屆滿時所興建及增建之地上物盡歸被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳所有，被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳於重劃前，已取得系爭建物之事實上處分權。

㈢被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳以前開20、70、71地號土地及其它土地參與重劃，於98年4 月間完成重劃後，被告蔡丁興受分配系爭土地並指定登記為其子即原告所有；蔡坤地受分配同段1252、1253地號土地；蔡坤章受分配同段1256、1257、1257-1地號土地；蔡丁圳受分配同段1254、1254-1、1255地號土地。被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳於97年10月16日簽訂協議書，協議書中所謂共同債務（係指前開71地號土地購地債務）業已全數清償完畢，但對於前開20、70、71地號土地上之地上物，被告蔡丁興、蔡坤地、蔡

坤章、蔡丁圳間並未完成找補。

㈣被告寶雅公司於99年間向被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳承租系爭建物，嗣於109年租期屆滿，被告寶雅公司於109年間，經被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳依民法第820條所定多數決同意之方式，承租系爭建物，租期至119年2月14日止，109年2月15日至111年2月14日，每月租金21萬2,722元，其後每2年調整租金1次。

五、本件之爭點為：㈠原告請求被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳返還不當得利，是否於法有據？㈡原告請求蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳返還不當得利，是否於法有據？㈢原告請求被告寶雅公司返還不當得利，是否於法有據？茲分別論述如下：

㈠關於爭點㈠部分：

1.按市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。平均地權條例第62條定有明文。本件原告主張依平均地權條例第62條規定，原告於重劃後登記為系爭土地之所有權人，為原始取得，系爭土地上之負擔對原告即應消滅云云。惟平均地權條例第62條係規定「視為其原有之土地」，而非「視為原始取得」，且同法第63條及第63條之1規定原土地上之租賃契約因重劃而不能達到原租賃之目的者，尚須經承租人終止租約後，該租賃契約始為消滅，同法第64條則規定地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，始視為消滅，顯見重劃前土地上之負擔，係移存於重劃前土地所有權人受分配之土地上，再視其租賃目的或設定目的是否不能達成，始有終止或歸於消滅之效果。其次，原告雖援引最高法院85年度台上字第2642號、82年度台上字第554號判決及臺灣高等法院暨所屬法院61年度法律座談會之意見，主張受分配之土地為原始取得云云，惟最高法院85年度台上字第2642號、82年度台上字第554號判決係表示

市地重劃之抵費地為原始取得，均與本件之事實不同，自無從比附援引，而重劃前土地上之負擔，移存於原土地所有權人受分配之土地，有如前述，則臺灣高等法院暨所屬法院61年度法律座談會所謂承租人不得向新土地所有權人主張買賣不破租賃，係因承租人之承租權，依上開規定，已移存至出租人受分配之土地上，並非因新土地所有權人為原始取得所使然，則原告主張其受分配之土地為原始取得云云，自無可採。

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條之1第1項定有明文。該規定雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意。又所謂「土地及房屋同屬一人」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內（最高法院99年度台上字第1723號、108年台上字第1884號判決意旨參照）。準此，未辦保存登記建物之事實上處分權及其坐落基地如原屬相同數人共有，嗣僅將未辦保存登記建物或僅將土地出賣讓與他人時，仍應有民法第425條之1之適用。查重劃前屏東縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○號土地為被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳所共有，應有部分各1/4，被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳以上開地號土地及其他土地參與重劃，並與屏東縣東港鎮安興自辦市地重劃會成立協議書，同意由被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳自行協議分配結果，並以此分配重劃後土地，嗣被

告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳於97年10月16日完成協議，約定將系爭土地分配予被告蔡丁興，並依被告蔡丁興之要求，將系爭土地登記為原告所有，且被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳於重劃前，即已取得系爭土地之事實上處分權之事實，為兩造所不爭執，並有協議書在卷可稽（見本院卷第225-257 頁），則於重劃前，被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳共有系爭土地所有權及系爭建物之事實上處分權，於重劃後，不論原告與被告蔡丁興間有無借名登記關係存在，被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳已將系爭土地所有權讓與原告，依上開說明，應認原告與被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳間就系爭土地，推定在系爭房屋得使用期限內，有租賃關係存在。從而，被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳占有系爭土地，即非無法律上原因，則原告依民法第179 條規定，請求被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳返還不當得利，於法即屬無據。

㈡原告主張被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳未經其同意，將系爭建物坐落之基地出租被告寶雅公司使用，為被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳、寶雅公司所否認。經查，依被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳與被告寶雅公司間之租賃契約，其租賃標的為門牌號碼屏東縣○○鎮○○路○ 段○○○ 號1 樓房屋，有房屋租賃契約在卷可稽（見本院卷第71-79 頁），足見被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳僅將其等有事實上處分權之系爭建物出租，其出租標的不及於系爭土地，原告復未提出其它證據證明被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳有將系爭土地出租被告寶雅公司之事實，則原告主張被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳將其所有系爭土地出租予被告寶雅公司云云，即無可採。從而，原告依民法第179 條規定，請求被告蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳返還不當得利，於法亦屬無據。

㈢按所謂占有，係指對物有事實上之支配管領而言。無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人

，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談（最高法院102年度台上字第232號、105年台上字第767號判決意旨參照）。準此，占有房屋所獲得之利益，與土地所有人因該房屋坐落土地上所受損失，並無因果關係。查被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳為系爭建物之事實上處分權人，且系爭建物與系爭土地為不同之物，於系爭建物占用土地之範圍內，被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳為對土地具有事實上管領力之人，而排除他人占有之可能，則占有系爭土地者，為被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳，被告寶雅公司雖因承租占有系爭建物，惟依上開說明，被告寶雅公司並未占有系爭土地，且其使用系爭建物所獲得之利益，與原告因系爭土地遭占有所受損失，並無因果關係，則原告依民法第179條規定，請求被告寶雅公司返還不當得利云云，於法即屬無據。

六、綜上所述，本件原告依不當得利法律關係，請求判決：㈠被告蔡丁興、蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳應給付原告36萬7,055元，及自109年10月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自109年7月15日起至111年2月14日止或被告於111年2月14日前將系爭土地返還原告之日止，按月於15日前給付原告7萬3,411元，倘未按期給付，應給付自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈡被告寶雅公司應給付原告36萬7,055元，及自109年10月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自109年7月15日起至111年2月14日止或被告於111年2月14日前將系爭土地返還原告之日止，按月於15日前給付原告7萬3,411元，倘未按期給付，應給付自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈢前二項給付，如其中任一被告為給付，其他被告於給付範圍內，即免為給付之責，均非有理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併

駁回之。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　12　　日

民事第二庭　　法　官　林昶燁

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　12　　日

書記官　鄭美雀