

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度簡上字第6號

上訴人 謝秋香
訴訟代理人 謝宏偉律師
被上訴人 張世賢
張進龍
蔡漢明

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國106年11月28日本院北斗簡易庭106年度斗簡字第168號第一審判決，提起上訴，本院於民國107年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人張世賢、張進龍經合法通知，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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人方面：

(一)上訴人於原審起訴聲明求為判決①被上訴人張世賢應給付上訴人新台幣（下同）4,224元，及自民國106年1月27日起迄清償日止，按年息5%計算之利息。②被上訴人張進龍應給付上訴人6,240元，及自106年1月27日起迄清償日止，按年息5%計算之利息。③被上訴人蔡漢明應給付上訴人93,984元，及自106年1月27日起迄清償日止，按年息5%計算之利息。④願供擔保請准宣告假執行。其主張略以：

(1)上訴人為彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○號（重測後為豐田段664地號，下稱系爭土地）土地所有人，前曾對被上訴人等提起拆屋還地訴訟，經鈞院102年度訴字第905號及臺灣高等法院臺中分院104年度上易字第139號判決（下稱前案確定判決）上訴人敗訴，惟臺灣高等法院臺中分院於前案確定判決認定：「…茲蔡春霖因無效之買賣契約而占有系爭土地，非合法之占有，其據以再移轉占有予洪棋岳

，洪棋岳再移轉占有予其他被上訴人，洪棋岳及其他被上訴人均不得依『佔有連鎖』之法理主張有權占有。又被上訴人所主張之8米道路供該區住戶迴車之用，僅供通行之方便，而非通行所必要，且通行時間僅20餘年，非年代久遠，顯與公用地役權之要件有間，被上訴人主張本件有公用地役權，亦不可採。」等事實，意即上訴人雖不得對被上訴人等主張拆屋還地，然被上訴人等仍屬無權占有上訴人之土地。上訴人既不同意被上訴人等使用上訴人所有之土地，則被上訴人等自屬無權占有上訴人之土地。

- (2) 本件依前案確定判決附表載明被上訴人張世賢所無權占用之土地面積為44平方公尺、被上訴人張進龍所無權占用之土地面積為65平方公尺、被上訴人蔡漢明所無權占用之土地面積為979平方公尺，上訴人自得對被上訴人等請求上開面積類似租金之不當得利。經上訴人於106年1月18日寄發存證信函要求被上訴人於106年1月26日前將所積欠之金額匯入上訴人之帳戶，但被上訴人等均置之不理，故上訴人爰依土地法第97條第1項之規定，以申報地價192元計算，不當得利期間為101年1月19日自106年1月18日合計5年，請求被上訴人張世賢給付4,224元（ $192 \times 44 \times 10\% \times 5$ 年）、被上訴人張進龍給付6,240元（ $192 \times 65 \times 10\% \times 5$ 年）、被上訴人蔡漢明給付93,984元（ $192 \times 979 \times 10\% \times 5$ 年）及自106年1月27日起以年息5%計算之利息。其他住戶都有同意土地要還給上訴人，只有被上訴人蔡漢明不同意，是被上訴人蔡漢明阻攔社區住戶將土地還給上訴人，鈞院102年度訴字第905號民事判決之同意書，12公尺部分沒問題他們有在使用，8公尺道路是本件提告的部分。用的人都是被上訴人這幾戶，其他住戶都有其他道路可以進出，不會使用籃球場，提告時北邊的人沒有意見，只有被上訴人蔡漢明有意見。其他共有人有佔用，他們也同意還給上訴人，上訴人也恢復他們的圍牆等語。

(二) 上訴人除引用原審之陳述外，另於本院補稱：

01 (1) 本件原審固稱另案上訴人起訴遭權利濫用駁回部分有爭點
02 效之適用云云，然爭點效適用範圍應僅限於事實之爭點，
03 不及於法律見解之爭點。蓋法官係依職權適用法律，除有
04 既判力之情況外，豈有可能會有法律適用之爭點效出現，
05 而使他案法官受另案法官爭點效拘束之情況存在？是兩造
06 間縱有爭點效之存在，亦僅限於兩造之間並無契約，被上
07 訴人是無權占用上訴人土地之部分有爭點效之存在，原審
08 認事用法顯有違誤。況另案上訴人係以所有權人身份請求
09 被上訴人拆屋還地，則本案縱有爭點效之適用，亦僅在於
10 上訴人請求拆屋還地有無違反誠實信用原則，尚不及於上
11 訴人請求給付類似租金之不當得利有無違反誠實信用原則
12 。蓋兩者間之構成要件不同，適用權利濫用考量之對於上
13 訴人權利侵害及被上訴人權利保護，顯然是有不同程度之
14 考量，不可能會有不得請求拆屋還地即不得請求給付不當
15 得利之結論發生。否則毋寧係對上訴人之財產權有不當之
16 限制，使上訴人無法再利用該筆土地。違論另案中有無權
17 利濫用之部分自第一審、第二審皆未作為重要爭點而審理
18 ，實際上該案從未有爭點整理之程序，且至第二審判決前
19 ，法院從未就上訴人是否權利濫用部分要求上訴人為充分
20 之舉證及攻擊或防禦，而為適當完全之辯論，自不得認定
21 本案有爭點效之適用。證人謝鴻基於鈞院已清楚證稱上訴
22 人從未居住在該社區內，亦未使用社區內之公設，故另案
23 法官自行推測上訴人居住在社區內，使用社區公設乙節，
24 殊與事實不符。

25 (2) 原審固認社區公設並非被上訴人蔡漢明單獨占有使用云云
26 ，然上訴人於原審已表明，系爭社區公設現在幾乎無人使
27 用，且並無任何人反對上訴人拆除，僅被上訴人蔡漢明主
28 張不得拆除，則上訴人當然以被上訴人蔡漢明為請求之對
29 象。若被上訴人蔡漢明可以提出有任何人主張占有系爭道
30 路、籃球場，上訴人亦將對其提出不當得利之告訴。蓋上
31 訴人之所以主張應由被上訴人蔡漢明就籃球場及迴車道部

分負不當得利之責任，係因兩造間拆屋還地訴訟確定後，社區住戶已知悉建商與地主間之買賣契約無效，是籃球場及迴車道部分並無任何法律上原因可以占有使用。除被上訴人蔡漢明外並無其他住戶主張要繼續使用而不准拆除，上訴人認僅有被上訴人蔡漢明應負不當得利返還之責任。況若被上訴人蔡漢明能提出有其他住戶主張繼續使用籃球場及迴車道，則上訴人亦會聲請追加該住戶為被告，然被上訴人蔡漢明迄今亦無法具體提出有何住戶主張要繼續使用籃球場及迴車道，顯見被上訴人蔡漢明所稱其他住戶有在使用等語，並無法證明，遑論被上訴人蔡漢明於拆屋還地訴訟中係主動擔任被告等人之代理人，據悉相關訴訟部分亦係由被上訴人蔡漢明主導，相關花費更係由被上訴人蔡漢明所支出，足徵籃球場及迴車道部分拒絕返還之人當係被上訴人蔡漢明無誤。另該社區之公設自建商興建完後從來沒有移交給社區住戶，此部分已由證人謝鴻基於鈞院證述屬實，則本案僅有被上訴人蔡漢明主張占有並使用本案之公設，自應由被上訴人蔡漢明負不當得利之責任。被上訴人蔡漢明雖辯稱公共設施的價值不在使用，而是在於附加價值云云，惟該項論點已與一般經驗法則不符。本件已經確認上訴人與建商間並無契約關係，被上訴人若認購買房子有所價值減損，亦係被上訴人與建商間之法律關係，而與本案無涉。被上訴人蔡漢明雖提出連署書稱全社區民眾部同意拆除公設，然該連署書係於103年間作成，內容亦係針對鈞院102年度訴字第905號案件，自不能作為本案論斷之依據。況斯時兩造仍在涉訟中亦未見被上訴人提出，顯見該連署書係因未得到社區全體人員同意而不能提出。又被上訴人所稱與建商之契約有標記社區公共設施包括游泳池、網球場、高爾夫球練習場、社區專用巴士乙部、社區公園、社區活動中心等皆為本社區住戶專用（使用權）之文字，但該文字適足以證明社區住戶就公設並無事實上處分權，僅有使用權，遑論系爭編號E之籃球場、編

號H之道路根本不在上開文字內，而非社區之公設。此部分建商僅標明使用權，表示住戶並沒有事實上處分權。

(3) 上訴人與蔡春霖間斯時是出賣建地及農地，建地部分即係系爭社區，農地即係被上訴人等所占用部分。然因農地部分蔡春霖並無自耕農身分而無效，但該農地已由蔡春霖抵押借款，此部分另案鈞院102年度訴字第905號案件已調閱地籍謄本確認，嗣後上訴人已為蔡春霖清償貸款，故上訴人並無就系爭土地取得任何額外對價。況此部分被上訴人並未主張舉證，亦與上訴人請求不當得利無關。原審判決以兩造間不當得利事件亦有權利濫用之爭點效適用，認事用法已有錯誤。實際上被上訴人確實無權占用上訴人之土地而受有利益，並使上訴人受有損害。若本案上訴人無法取得類似租金之不當得利，毋寧使上訴人無法利用該土地，亦須每年繳納地價稅，使上訴人受到額外之損害，該等不公平之情況已彰彰甚明，上訴人依法應可對被告請求類似租金之不當得利。上訴人否認被上訴人蔡漢明所提出之連署書形式上真正，就連署書簽署過程沒有意見，但認為連署書上的連署人，是否就是系爭房屋的所有權人有疑義，因就連署書的倒數第2頁第1個連署人洪春明的地址就是洪銀蘭的地址，所以這個連署書上的連署人並非就一定是所有權人，且也不能確定現時該連署人依然否認不能拆除籃球場。對於證人謝鴻基之證詞沒有意見。被上訴人聲請傳喚證人沈立偉，與本件請求不當得利沒有關係。對於坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號土地之申報地價謄本沒有意見。本件已開數次庭期，被上訴人本可在前次庭期一次傳訊證人洪清俊、丁名宏，因此如果待證事項相同，如再次傳訊，有拖延訴訟之情況，無庸再次傳訊。上訴人為蔡春霖清償貸款之證據無法提出，但從蔡春霖迄今未對上訴人主張任何權利，可以佐證上訴人並無從蔡春霖處得到任何利益。就上述清償貸款部分，被上訴人此部分沒有主張舉證，若鈞院此部分要審酌，則應予調查證據等語。

01 三、被上訴人方面：

02 (一)被上訴人在原審部分：

03 (1)蔡漢明於原審聲明求為判決駁回上訴人之訴。答辯略以：
04 本件上訴人起訴部分，在前案是告水葉營造及洪祺岳，被
05 上訴人蔡漢明只是參加人，不知現為何被告。附圖編號E
06 、H部分都還是照舊○○○區○○○○○道路，被上訴人
07 蔡漢明並沒有更動。編號E、H沒有返還，上訴人須提出被
08 上訴人蔡漢明阻攔的證據，8公尺契約最左下角的印章是
09 上訴人的印章，法院也承認這契約是有效的。編號E、H都
10 是全體社區住戶共同使用，如果要求償是否應向全體住戶
11 請求，而不是向被上訴人蔡漢明一人求償。訴外人洪春明
12 有跟被上訴人蔡漢明說是上訴人一直吵，才有簽約這件事
13 ，但這些土地是之前延伸下來的，到底誰有權利去動它，
14 被上訴人蔡漢明也不清楚。起造人清冊在地檢署103年度
15 偵字第5150號有建商備註籃球場為社區所有人共同使用等
16 語。

17 (2)被上訴人張世賢則答辯略以：被上訴人張世賢買的是舊屋
18 ，後面的圍牆之前建商就蓋好了，並沒有使用等語。

19 (3)被上訴人張進龍未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
20 何聲明或陳述。

21 (二)被上訴人在二審部分：

22 (1)被上訴人蔡漢明除引用原審之陳述外，並於本院補稱：經
23 過原審會勘後，已很明確指出E、H土地是社區公有公共設
24 施，並無個人占用的問題，因為我在前案參加訴訟時瞭解
25 上訴人與建商的契約，有約定要預留8米的迴車道，我有
26 利害關係才會參加訴訟，至於籃球場，當時是為了加快審
27 判的速度，所以才會代理水葉營造公司來訴訟。對於前案
28 確定判決就附圖編號B、D、E、H部分，認定上訴人再主張
29 被上訴人無權占有系爭土地，應認有違誠信而權利失效等
30 情，我認為公共設施的價值並不在使用，而是在於附加價
31 值，至於上訴人有無住○○○區○○○○○道。使用公共設

01 施的附屬價值也是一種使用方式，上訴人是唯一現在賣出
02 有籃球場的屋子的房屋所有權人，現在社區的住戶是買了
03 有籃球場的房子，所以被上訴人認為只有上訴人得到公共
04 設施的附屬價值。上訴人稱拆除籃球場及道路部分並沒有
05 任何人反對等語，但此一主張，未見有任何文書證據顯示
06 全部的社區住戶會因不使用籃球場或道路而放棄使用權利
07 。我提出連署書要證明上訴人的民事上訴理由狀中第4頁
08 提到如果我可以提出其他人也有占有使用籃球場的證明，
09 也會一併提告這句話，此一文件內，是社區內共52位住戶
10 共同簽署的連署書，內文如連署書所示，公共設施會影響
11 全社區民眾所有房屋之附屬價值。連署書正本不見了，既
12 然上訴人否認，聲請傳喚連署書上證人。當時簽連署書的
13 過程就如被上訴人張世賢所述。社區連署書就是因為一些
14 公共設施一直被破壞，所以才會有那麼多人同仇敵愾的來
15 簽署。希望傳訊證人沈立偉，待證事項為上訴人從開始到
16 現在都未曾向社區全體住戶要求籃球場的使用價金。本訴
17 訟前案102年訴字第905號答辯狀內，已明確告知上訴人，
18 籃球場等公設為全社區共同使用，從該答辯狀到現在，未
19 曾見到上訴人有全面性的執行籃球場放棄使用的文件簽署
20 ，所以被上訴人認為上訴人依舊默認社區全體住戶可以無
21 償使用公共設施。對於坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號
22 土地之申報地價騰本沒有意見。上訴人說無法主張公設為
23 全社區共同使用的部分，前案答辯四狀最後一頁有標記本
24 社區公共設施包括游泳池、網球場、高爾夫球練習場、社
25 區專用巴士一部、社區公園、社區活動中心等，皆為本社
26 區住戶專用（使用權），這是建商與起造人的契約。希望
27 傳證人洪清俊、丁名宏，待證事項相同。另引用高院判決
28 第16、17頁及北斗簡易庭民事判決第8頁，上訴人的上訴
29 理由狀中提到只有被上訴人不許拆除系爭土地範圍，至今
30 仍未見到上訴人有提出任何證據顯示只有被上訴人不許上
31 訴人拆除。由上訴人寄給被上訴人的同意書，內容為：茲

01 因土地爭議，本人蔡漢明代表社區住戶同意返還占有之97
02 9平方公尺之土地，含籃球場部分及迴轉道，土地所有人
03 需自行拆除籃球場與農地交界間須以磚造水泥粉刷建造圍
04 牆。此內容上訴人哪來的證據說被上訴人足以代表社區住
05 戶等語。

06 (2)被上訴人張世賢未於言詞辯論期日到庭，惟前到場陳述略
07 以：我不同意上訴人的請求。從我買這不動產之後就一直在
08 使用，何時買的我忘記了。當初我是買中古屋，是因為
09 看到週邊的籃球場及空地所以才會以高一點的價值來購買
10 我所買的房子，從買得不動產之後到上訴人提告之前，雙
11 方都不認識，對現在請求不當得利，我自己整理該後院也
12 花了不少錢，我並沒有在那邊得到利益，只浪費我的金錢
13 還有體力在那裡整理那塊空地。我有在連署書上簽名，上
14 面的簽名是我本人簽的，當時是全社區開會，因為之前就
15 先通知103年3月22日要在我們社區進來的入口土地公廟那
16 裡，是社區鄰長通知要我們開會，因為地主要將籃球場及
17 迴轉道路要拆除，因為社區沒有人同意要讓地主拆除，是
18 大家集合在一起開會，連署聲明是大家當場一起簽的。不
19 當得利這件事，應該是跟我無關，因為我也是付錢去買到
20 這不動產，不當得利應該是建商與地主之間才有不當得利
21 的利益關係等語。

22 (3)被上訴人張進龍未於言詞辯論期日及準備程序期日到場，
23 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

24 四、原審判決駁回上訴人在原審之訴，上訴人不服全部提起上訴
25 ，上訴聲明求為廢棄原判決，廢棄部分，被上訴人張世賢應
26 給付上訴人4,224元，及自106年1月27日起迄清償日止，按
27 年息5%計算之利息；被上訴人張進龍應給付上訴人6,240元
28 ，及自106年1月27日起迄清償日止，按年息5%計算之利息；
29 被上訴人蔡漢明應給付上訴人93,984元，及自106年1月27日
30 起迄清償日止，按年息5%計算之利息等語。被上訴人蔡漢明
31 則求為判決駁回上訴等語；被上訴人張世賢則不同意上訴人

01 的請求等語。

02 五、得心證之理由：

03 (一)上訴人主張系爭土地為上訴人所有等語，已提出土地登記第
04 一類謄本為證，且為被上訴人所未爭執，堪信為真實。

05 (二)上訴人又主張被上訴人張世賢占有系爭土地，如臺灣高等法
06 院臺中分院104年度上易字第139號確定判決（以下稱前案確
07 定判決）附圖編號B部分44平方公尺，被上訴人張進龍占有
08 如前案確定判決附圖編號D部分47平方公尺，以及編號F部分
09 18平方公尺，被上訴人蔡漢明占有如前案確定判決附圖編號
10 E部分679平方公尺，以及編號H部分300平方公尺，上訴人雖
11 不得對被上訴人等主張拆屋還地，然被上訴人等無權占有上
12 訴人之土地，自得對被上訴人等請求上開面積類似租金之不
13 當得利等語，被上訴人張世賢否認有何不當得利，被上訴人
14 蔡漢明則否認有占用該部分土地等語。經查：

15 (1)上訴人前於102年間，以水葉營造有限公司、張世賢、張
16 進龍、洪棋岳等人為被告，向本院提起拆屋還地訴訟，先
17 位聲明請求：①水葉營造有限公司應將系爭土地上如附圖
18 （即彰化縣二林地政事務所收件日期文號為105年1月18日
19 二土測字第95號土地複丈成果圖）所示A部分面積44平方
20 公尺上之磚造圍牆、B部分面積44平方公尺上之磚造圍牆
21 、C部分面積44平方公尺上之磚造圍牆、D部分面積47平方
22 公尺上之磚造圍牆、E部分面積679平方公尺上之籃球場、
23 H部分面積461平方公尺上之道路拆除，將土地騰空返還上
24 訴人。②張世賢應將系爭土地如附圖所示B部分面積44平
25 方公尺上之鐵管、塑膠圍籬及樹木拆除，將土地騰空返還
26 上訴人。③張進龍應將系爭土地上如附圖所示D部分面積
27 47平方公尺上之樹木及F部分面積18平方公尺上之步道磚
28 拆除，將土地騰空返還上訴人。備位聲明請求：①洪棋岳
29 應將系爭土地如附圖所示A部分面積44平方公尺上之磚造
30 圍牆、B部分面積44平方公尺上之磚造圍牆、C部分面積44
31 平方公尺上之磚造圍牆、D部分面積47平方公尺上之磚造

01 圍牆、E部分面積679平方公尺上之籃球場、H部分面積461
02 平方公尺上之道路拆除，將土地騰空返還上訴人。②張世
03 賢應將系爭土地上如附圖所示B部分面積44平方公尺上之
04 鐵管、塑膠圍籬及樹木拆除，將土地騰空返還上訴人。③
05 張進龍應將系爭土地上如附圖所示D部分面積47平方公尺
06 上之樹木及F部分面積18平方公尺上之步道磚拆除，將土
07 地騰空返還上訴人。當時蔡漢明則以利害關係人之身分而
08 參加上開訴訟，本院102年度訴字第905號判決駁回上訴人
09 之訴，上訴人提起上訴後，經臺灣高等法院臺中分院104
10 年度上易字第139號判決判命被上訴人張進龍應將系爭土
11 地如附圖所示F部分，面積18平方公尺上之步道磚拆除，
12 將土地騰空返還上訴人，並駁回上訴人之其餘上訴，並已
13 確定在案。以上事實，有本院102年度訴字第905號、臺中
14 高分院104年度上易字第139號卷宗可憑。

- 15 (2)按判決理由固無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟標
16 的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已
17 為判斷時，其對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法
18 令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形
19 外，應解為在同一當事人就該重要爭點所提起之訴訟中，
20 當事人及法院就該已經法院判斷之重要爭點之法律關係，
21 不得任作相反之主張或判斷，始符民事訴訟上之誠信原則
22 （最高法院96年度台上字第2745號裁判要旨可參）。由此
23 可知，此等民事訴訟上誠信原則之效果，並不以法院進行
24 爭點整理程序為必要，因此上訴人主張有無權利濫用部分
25 ，前案未有爭點整理之程序等語，並無礙於上開法律效果
26 之發生。查：前案確定判決已於理由中認定：「…(三)基上
27 ，上訴人確已將系爭土地出賣予蔡春霖，嗣後再由蔡春霖
28 賣與洪棋岳。惟蔡春霖買受系爭土地當時無自耕能力，為
29 兩造所不爭執，而私有農地所有權之移轉，其承受人以承
30 受後能自耕者為限，土地法（修正前）第30條定有明文。
31 故約定出賣私有農地與無自耕能力人之買賣契約，除有民

法第246條第1項但書及第2項之情形外，依同條第1項規定其契約應屬無效。如此項契約當事人訂約時並無預期買賣之農地變為非農地再為移轉之情形，縱令契約成立後該農地已變為非農地，亦不能使無效之契約成為有效。被上訴人迄今無法提出蔡春霖與上訴人之買賣契約書，以證明蔡春霖有與上訴人約定待系爭土地變為非農地後再為移轉之約定，故蔡春霖與上訴人之買賣系爭土地契約依法應無效，蔡春霖自始無法取得系爭土地所有權，而被上訴人洪棋岳更無從取得系爭土地所有權，甚為明確。茲蔡春霖因無效之買賣契約而占有系爭土地，非合法之占有，其據以再移轉占有予洪棋岳，洪棋岳再移轉占有予其他被上訴人，洪棋岳及其他被上訴人均不得依『占有連鎖』之法理主張有權占有。…被上訴人雖不得依『占有連鎖』及公用地役權關係主張有權占有，惟行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。此項規定，於任何權利之行使及義務之履行，均有其適用。權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信而權利失效。法院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據（最高法院102年度台上字第1932號民事裁判參照）。本件上訴人已將系爭土地出賣予蔡春霖，雖其買賣契約無效，然其已將系爭土地移轉占有予蔡春霖，並同意蔡春霖將系爭土地轉讓與洪棋岳，作為水葉公司之前身大洪公司建築「二林企業家天下社區」之用，而上訴人取得代價後，遲不主張買賣契約無效，經過20餘年，自己亦住於社區，使用社區公共設施，足使被上訴人（不包括被上訴人張進龍對於附圖所示F部分及許連登對於附圖所示G部分，詳下述）正當信任上訴人已不欲行使其權利，今上訴人忽然再主張被上訴人無權占有系爭土地，應認有違誠信而權利失效。從而上訴人依民法第

767條第1項規定，請求拆除地上物返還系爭土地（不包括被上訴人張進龍對於附圖所示F部分及許登連對於附圖所示G部分），為無所據，不應准許；至於上訴人請求張進龍應將占有附圖所示F部分，面積18平方公尺步道磚拆除，並將土地騰空返還伊部分，據被上訴人蔡漢明陳稱張進龍在100年左右才占有附圖所示F部分步道磚土地等語（本院卷二第67頁），非如附圖所示A、B、C、D部分係於建設社區時即變更設計作為房屋後院使用（本院卷二第66頁正面洪棋岳陳述），被上訴人張進龍未經社區及上訴人同意於取得所有權後而占有，核屬無權占有，上訴人本於民法第767條第1項規定，請求拆除地上物返還系爭土地，應予准許。惟上訴人收回之土地仍包括在伊○○○區○○道路使用之範圍。…」，有前案確定判決可憑。因此，前案確定判決，已就以下與本件有關之重要爭點法律關係，作成判斷：

①上訴人已將系爭土地出賣予蔡春霖，買賣契約無效，其已將系爭土地移轉占有予蔡春霖，並同意蔡春霖將系爭土地轉讓與洪棋岳，作為水葉公司之前身大洪公司建築「二林企業家天下社區」之用。

②上訴人取得代價後，遲不主張買賣契約無效，經過20餘年，自己亦住於社區，使用社區公共設施，足使前案之被上訴人（不包括被上訴人張進龍對於附圖所示F部分及許登連對於附圖所示G部分）正當信任上訴人已不欲行使其權利，今上訴人忽然再主張被上訴人無權占有系爭土地，應認有違誠信而權利失效。因此，附圖所示編號A、B、C、D、E、H部分之土地，上訴人主張被上訴人無權占有系爭土地，因違反誠信原則而發生權利失效之法律效果，上訴人依民法第767條第1項請求拆除地上物返還土地，不應准許。

③附圖所示編號F部分之土地，被上訴人張進龍未經社區及上訴人同意於取得所有權後而占有，屬於無權占有，

01 上訴人本於民法第767條第1項規定，請求拆除附圖所示
02 編號F部分，面積18平方公尺步道磚，將土地騰空返還
03 上訴人，應予准許，然惟上訴人收回之土地仍包括在上
04 訴人○○○區○○道路使用之範圍。

05 上述法律關係，依照前述說明，除非有顯然違背法令，或
06 當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，當事
07 人及法院已不得任作相反之主張或判斷。

- 08 (3) 上訴人雖仍爭執前案確定判決之認定，不及於本件請求給
09 付類似租金之不當得利等語，然上訴人並未能證明前案確
10 定判決有何顯然違背法令之情形，基於前述說明，對於前
11 案確定判決就上開法律關係作為之判斷，本院仍不得作相
12 反之判斷。上訴人又主張證人謝鴻基於鈞院已清楚證稱上
13 訴人從未居住在該社區內，亦未使用社區內之公設，故前
14 案確定判決之法官自行推測上訴人居住在社區內，使用社
15 區公設乙節，殊與事實不符等語，並以證人謝鴻基為新訴
16 訟資料。固然，證人謝鴻基雖於本院到庭證述略謂：82年
17 時上訴人還住在臺中市○○區○○路，後來綏遠路的房子賣
18 了，當時他的戶籍地○○○鄉○○路○○○號，那是我父親
19 的戶籍，之後建商的房子蓋好了，戶籍就遷到社區外面的
20 136號，有一段時間住在136號，136號賣掉後就住在彰化
21 市○○街的通訊地址，又把戶籍轉到他兒子在116弄2號的
22 房子等語，雖可認上訴人並未住在系爭社區內，然而在是否
23 有違誠信原則的判斷上，上訴人已將系爭土地出賣予蔡
24 春霖，雖其買賣契約無效，然其已將系爭土地移轉占有予
25 蔡春霖，並同意蔡春霖將系爭土地轉讓與洪棋岳，作為水
26 葉公司之前身大洪公司建築「二林企業家天下社區」之用
27 ，而上訴人取得代價後，遲不主張買賣契約無效，經過20
28 餘年，縱使上訴人自己未住於社區使用社區公共設施，然
29 而證人謝鴻基亦證述上訴人有三間房子在二林企業家天下
30 社區，是合約中建商要給上訴人，136巷116弄2號是上訴
31 人兒子的房子，上訴人戶籍也遷到上訴人兒子的房子等語

01 明確，顯見上訴人亦應知悉社區使用系爭土地之情形，仍
02 舊長期不作反對或行使權利，已足以使被上訴人（不包括
03 被上訴人張進龍對於附圖所示F部分）正當信任上訴人已
04 不欲行使其權利，上訴人竟又忽然於前案再主張被上訴人
05 無權占有系爭土地，應認有違誠信原則。因此，上訴人所
06 提出之新證據（即證人謝鴻基之證詞），仍舊不足以推翻
07 前案確定判決之前揭判斷，所以上訴人在前案主張被上訴
08 人（不包括被上訴人張進龍對於附圖所示F部分）無權占
09 有系爭土地，請求拆除地上物並將土地騰空返還上訴人，
10 仍應認為有違誠信原則。

- 11 (4) 按民法第148條第2項規定之誠信原則，在任何人主張權利
12 時，不得與其一向之行為相矛盾，如由權利人一向之行為
13 足以判斷其將不行使或主張某項權利時，則在相對人已信
14 賴其不行使權利後，權利人竟忽然又主張權利，前後行為
15 發生矛盾，依誠信原則，自應加以禁止，此時權利失效之
16 法律效果，權利人之權利雖未消滅，然相對人即得本於「
17 權利失效」而發生抗辯，法院得不待當事人主張，逕依職
18 權加以審查（王澤鑑著：民法學說與判例研究，第一冊，
19 339頁）。因此上訴人主張前案法院從未就上訴人是否權
20 利濫用部分要求上訴人為充分之舉證及攻擊或防禦等語，
21 與上開權利失效理論有違，尚非可採。查：上訴人在前案
22 主張被上訴人（不包括被上訴人張進龍對於附圖所示F部
23 分）無權占有系爭土地，請求拆除地上物並將土地騰空返
24 還上訴人，認有違誠信原則，已如前述；而在本件上訴人
25 對於被上訴人請求無權占有系爭土地受有相當於租金之不
26 當得利，上訴人行使此等權利是否有違誠信原則的判斷上
27 ，本院亦是本於前案確定判決所判斷之法律關係，基於相
28 同之理由（亦即前述得心證之理由：(二)、(3)之內容），認
29 為上訴人就附圖所示編B、D、E、H部分之土地，請求返還
30 受有相當於租金之不當得利，與誠信原則有違。從而，上
31 訴人本於所有權受有損害，請求被上訴人張世賢就占有如

01 附圖編號B部分44平方公尺土地，被上訴人張進龍就占有
02 如附圖編號D部分47平方公尺土地，被上訴人蔡漢明就占
03 有如附圖編號E部分679平方公尺，以及編號H部分300平方
04 公尺土地，返還相當於租金之不當得利等語，與民法第
05 148條第2項之規定有違，為無理由，不應准許，應予駁回
06 。

07 (三)又關於上訴人主張得對被上訴人張世賢就占有如附圖編號B
08 部分44平方公尺土地，被上訴人張進龍就占有如附圖編號D
09 部分47平方公尺，以及編號F部分面積18平方公尺土地，被
10 上訴人蔡漢明就占有如附圖編號E部分679平方公尺，以及編
11 號H部分300平方公尺土地，請求上開面積類似租金之不當得
12 利一節，查：前案確定判決認定被上訴人張進龍未經社區及
13 上訴人同意而占有如附圖所示編號F、面積18平方公尺之步
14 道磚，應拆除地上物將該部分土地返還上訴人，惟上訴人收
15 回之土地仍包括在上訴人○○○區○○道路使用之範圍，已
16 如前述，基於前述民事訴訟上之誠信原則，當事人及本院已
17 不得任作相反之主張或判斷。則上訴人請求被上訴人返還相
18 當於租金之不當得利，是否合於不當得利之要件，本院判斷
19 如下：

20 (1)按民法第179條規定，所謂不當得利，指無法律上之原因
21 而受利益，致他人受損害之情形，其要件為：(甲)一方當事
22 人受有利益；(乙)他方當事人受有損害；(丙)受損害與受利益
23 之間有直接因果關係；(丁)無法律上之原因。其中，直接因
24 果關係之要件，其功能是以損益變動之直接當事人，為不
25 當得利之當事人，以合乎不當得利制度調整無法律上原因
26 損益變動之意旨。在給付關係之不當得利，係以給付之人
27 為債權人，受領給付之人為債務人，而由為給付之人向受
28 領給付之人請求返還利益。所謂給付係指有意識地，基於
29 一定目的而增加他人之財產，給付者與受領給付者因而構
30 成給付行為之當事人，此目的乃針對所存在或所約定之法
31 律關係而為之。因此，不當得利之債權債務關係存在於給

01 付者與受領給付者間，基於債之相對性，給付者不得對受
02 領給付者以外之人請求返還利益（最高法院100年度台上
03 字第990號民事裁判要旨可參）。因此，在給付不當得利
04 ，一方基於他方的給付而受利益，是否致他人受損害，以
05 給付關係作為判斷標準，即由給付者向受領給付者，請求
06 返還無法律上之原因而受領的利益，就受益人而言，僅須
07 向給付者返還，無需向與其無給付關係之第三人負返還義
08 務；就為給付者而言，其既向特定人為給付，亦僅能向受
09 領者請求返還，而不能向第三人主張（王澤鑑著：不當得
10 利，2009年7月增訂新版，第59頁）。

11 (2) 查上訴人將系爭土地出賣予蔡春霖，已將系爭土地移轉占
12 有予蔡春霖，並同意蔡春霖將系爭土地轉讓與洪棋岳，作
13 為水葉公司之前身大洪公司建築「二林企業家天下社區」
14 之用，已為前案確定判決所認定，雖然上訴人與蔡春霖之
15 間買賣契約無效，然不當得利之債權債務關係，依據上開
16 說明，存在於給付者即上訴人與受領給付者即蔡春霖之間
17 而已，上訴人不得對蔡春霖以外之人請求返還利益；而被
18 上訴人占用系爭土地部分，而受有使用該部分土地之利益
19 ，然系爭土地是由大洪公司建築「二林企業家天下社區」
20 而給付予該社區住戶及被上訴人使用，與上訴人之間並無
21 給付關係，則揆諸前開說明，被上訴人受利益與上訴人所
22 受損害之間並無給付關係存在，自不能認為有直接因果關
23 係存在，而與不當得利之要件不符。

24 (3) 從而，被上訴人就使用系爭土地所受之利益，與上訴人所
25 受損害並無直接因果關係，不構成不當得利，上訴人關於
26 給付相當於租金不當得利之請求，為無理由，應予駁回。

27 (四) 綜上所述，上訴人之主張，既與誠信原則有違，復與不當得
28 利之要件不符，從而，上訴人本於不當得利之法律關係，分
29 別請求被上訴人張世賢給付4,224元，及自106年1月27日起
30 迄清償日止，按年息5%計算之利息；被上訴人張進龍給付6,
31 240元，及自106年1月27日起迄清償日止，按年息5%計算之

01 利息；被上訴人蔡漢明給付93,984元，及自106年1月27日起
02 迄清償日止，按年息5%計算之利息，即屬無據，應予駁回。
03 原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有部分不同，結論則無二
04 致，仍應予維持。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢
05 棄改判，為無理由，應予駁回。

06 (五)本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、舉證、聲請
07 調查證據及傳喚證人，經本院斟酌後，認為均不足以影響本
08 判決之結果，就不再逐一論列及傳喚證人，併此敘明。

09 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
10 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 108 年 1 月 8 日
12 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 黃 倩 玲
13 法 官 洪 志 賢
14 法 官 陳 弘 仁

15 以上正本係照原本作成。

16 本判決不得上訴。

17 中 華 民 國 108 年 1 月 8 日
18 書 記 官 王 惠 嬌