

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2157號

原告	洪德芳
訴訟代理人	洪嘉勝
被告	銘晉塑膠有限公司
法定代理人	吳祖因
被告	尼采實業股份有限公司
法定代理人	張政環
被告	華南商業銀行股份有限公司
法定代理人	吳當傑
被告	曾萬慶
	張麗珠
	許秀琴
	翁秋燕
	李惠瑄
	黃明發
	王雲玉
	林錫金
	張志鵬
	曹國輝
	黃伯超
	陳煌良
	薛清芳
	賴蕙芳
	林淑貞
	林美榕
兼上十九人	
訴訟代理人	白宗益
被告	李文馨
	黃素真
	林鄉里
	趙永繕

黃瓊纓

許燈森

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108年5月29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

壹、程序部分：

被告李文馨、黃素真、林鄉里、趙永繕、黃瓊纓、許燈森等
六人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

原告於民國102年9月間依法務部行政執行署新北分署之拍賣
程序，取得新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地（重測前
為永和段芎蕉腳小段173-19、174-12地號，下稱系爭2筆土
地）之所有權，惟系爭2筆土地遭被告所有之萬豐企業大廈
大樓（下稱萬豐大廈）共同使用如附圖所示之圍牆、水溝（下
稱系爭圍牆、水溝）自80年7月5日起無權占用至今，被告為
萬豐大廈之區分所有權人，使用收益系爭2筆土地致原告受
有損害，爰依民法第179條、第181條、第185條第1項規定為
請求，並聲明：（一）被告應連帶給付原告新臺幣（下同）52
萬0,870元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，
按年息百分之五計算之利息。（二）被告應自108年1月1日起
至名下新北市○○區○○路0段00000000號移轉登記為他人
所有時止，按年連帶給付原告9萬4,675元。（三）原告願供擔
保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告李文馨、黃素真、林鄉里、趙永繕、黃瓊纓、許燈森等

六人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為任何聲明或陳述。

(二)其餘被告部分：

- 1、原告所有系爭2筆土地於重測前為新北市○○段○○○○段00000000000000地號土地，分係自永和段芎蕉腳小段173-8、174-3地號土地分出，而永和段芎蕉腳小段173-8、174-3地號土地前經土地所有權人源昌工業股份有限公司（下稱源昌公司）出具土地使用權同意書，同意供銘晉塑膠有限公司等廠作為建築之範圍，自包括原告所有之系爭2筆土地。
- 2、被告依原告前手源昌公司提供之土地使用權同意書，內容記載：「……為申請建造執照特立此同意書為憑」，可見系爭2筆土地之原所有權人源昌公司確有提供系爭2筆土地作為興建系爭大樓之建築基地，並隱含同意萬豐天廈大樓所有人得繼續使用該土地之目的，該土地使用權同意書之效力不因萬豐天廈大樓興建完成後消滅。嗣建築管理機關按建築法相關規定審核發照，系爭2筆土地既為萬豐天廈建築基地範圍，被告使用系爭2筆土地即未違反建築法規定，況萬豐天廈大樓在興建之初，即已興建圍牆、水溝於系爭2筆土地上，當時土地所有權人源昌公司甚為知悉，原告於102年透過法院拍賣程序取得，自不得主張被告無權占有。
- 3、綜上，被告占有使用系爭土地有合法權源，且難認致原告受有損害，原告主張受有相當於租金之損害，請求被告返還不當得利，無所憑據，應予駁回。答辯聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如獲不利益之判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、本院得心證之理由：

原告主張被告為萬豐天廈社區之區分所有權人，萬豐天廈之系爭圍牆、水溝無權占有系爭2筆土地，被告受有相當於租金之不當得利及不法侵害原告系爭2筆土地之所有權，請求被告應連帶給付原告52萬0,870元，並自108年1月1日起按年連帶給付原告9萬4,675元，被告則以前揭情詞置辯，故本件

之爭點為：被告為萬豐天廈之區分所有權人，該社區圍牆、水溝占有系爭土地是否有正當權源？原告依民法第179條及請求被告給付相當於租金之不當得利，及依民法第185條第1項規定請求被告連帶賠償損害，有無理由？茲論述如下：

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條固定有明文。又不當得利係以當事人之一方無法律上之原因而受利益，致他方受損害為其成立要件，並須就無法律上之原因，負舉證責任（最高法院78年度台上字第1599號裁判要旨參照）。再按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第185條第1項前段亦有明定。再當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

(二)查原告於102年9月16日因拍賣取得系爭2筆土地之所有權，被告為萬豐天廈社區之區分所有權人，及萬豐天廈社區圍牆占用系爭2筆土地如附圖所示之事實，為到庭被告所不爭執，且有系爭2筆土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、法務部行政執行署新北分署（下稱新北分署）不動產權利移轉證書（見本院卷第138頁、本院107年度板司調字第309號卷第11頁至第75頁）可稽，並經本院至現場勘驗，製有勘驗筆錄（見本院卷第183頁至191頁）及新北市板橋地政事務所製作之土地複丈成果圖足憑（見本院卷第199頁），堪信為真實。

(三)又萬豐天廈社區大樓，係於80年8月23日建築完成，使用執照字號為80使字1209號，有建物登記第一類謄本可稽（見本院107年度板司調字第309號卷第40頁至第75頁），另萬豐社區大樓起造人為銘晉塑膠有限公司，有改制前台北縣工務局使用執照存根足參（見本院卷第73頁）；及系爭2筆土地當時之所有權人源昌工業股份有限公司，曾於79年5月10日出具土地使用權同意書，同意萬豐社區大樓起造人銘晉塑膠有限公司在系爭土地上建築10層RC造建築物，亦有土地使用權同

01 意書可參（見本院卷第83頁），故被告之萬豐天廈社區起造
02 人銘晉塑膠有限公司於該社區大樓興建之初，已取得坐落基
03 地即系爭2筆土地當時所有權人同意在地上建造系爭10層樓
04 萬豐社區大樓房屋，堪以認定。

05 （四）按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他
06 方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有
07 之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應
08 經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦
09 得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此
10 乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果（最高法院101年
11 度台上字第224號判決要旨參照）。準此，萬豐天廈大樓起
12 造人銘晉塑膠有限公司於房屋興建之初，既已取得坐落基地
13 即系爭土地當時之所有權人源昌工業股份有限公司於79年5
14 月10日出具「土地使用權同意書」，同意在系爭土地上建築
15 10層RC造建築物，銘晉塑膠有限公司係屬有權占有使用系爭
16 土地，被告銘晉塑膠有限公司基於第一次登記、其餘被告本
17 於買賣關係取得萬豐天廈社區之區分所有權，基於上述占有
18 連鎖之原理，亦得主張有占有使用坐落基地之合法權源，而
19 得對系爭土地所有權人主張有權占有使用系爭2筆土地，應
20 可認定。又系爭土地雖係原告經由拍賣取得系爭2筆土地，
21 然法務部行政執行署新北分署關於系爭2筆土地之拍賣公告
22 內容，使用情形記載「點交否：各標的或為道路用地，或有
23 既存地上物，拍定後不點交。據本分署96年4月12日現場調
24 查結果，新北市○○區○○段○○○○○○○○號為萬豐企業天廈
25 大樓附屬圍牆所占用...」，業經本院調取法務部行政執行
26 署新北分署96年度營稅執特專字第73533號卷查核無誤，足
27 徵原告拍賣取得系爭2筆土地所有權，被告之萬豐社區大樓
28 占用系爭2筆土地乙情，亦應知之甚詳，原告仍拍賣取得系
29 爭2筆土地之所有權，是萬豐天廈社區大樓既有合法坐落權
30 源，方得申請建造、使用執照，並完成保存登記，此同意之
31 性質固屬債權契約，惟原告即同意使用之後手，由完善公示

01 登記制度得知悉其買受之土地現實存在已有圍牆及水溝，仍
02 予買受系爭土地，顯有默示同意萬豐天下社區大樓區分所有
03 權人即被告繼續使用系爭2筆土地之意，被告即萬豐天廈社
04 區大樓住戶對原告之系爭2筆土地已取得占有之正當權源，
05 則被告為萬豐天廈社區之區分所有權人，並非無權占用系爭
06 土地，故被告占有使用系爭2筆土地，並非無法律上之原因
07 ，亦無侵權行為可言，此外，原告未能舉證證明被告係無權
08 占用系爭2筆土地，及無法律上之原因而受利益，故原告主
09 張被告有侵權行為及不當得利之情事云云，並不可採。

10 (五)從而，原告依民法第179條及請求被告給付相當於租金之不
11 當得利，及依民法第185條第1項規定請求被告連帶賠償損害
12 ，均無理由。

13 四、綜前所述，原告依民法第179條及第185條第1項規定，請求
14 被告連帶給付52萬0,870元，及自起訴狀繕本送達被告翌日
15 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨請求被告應
16 自108年1月1日起至名下新北市○○區○○路0段0000000號
17 移轉登記為他人所有時止，按年連帶給付原告9萬4,675元，
18 均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
19 請，失所依附，應併予駁回。

20 五、本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法，經審酌後認與判
21 決之結果不生影響，無庸再逐一予以論列，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 108 年 6 月 28 日
24 民事第六庭 法官 黃繼瑜

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 108 年 7 月 1 日
29 書記官 黃伊嫩