臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1854號

原　　告　新北市立碧華國民中學
法定代理人　林建成
訴訟代理人　劉師婷律師
被　　告　余文義
　　余文正
　　余麗卿
　　余淑華
　　余宗輝
　　余啟源
　　余鎂甄
　　余隆民
　　余品進
　　余張罔
上10人共同
訴訟代理人　林攸彥律師
　　姜鈺君律師
上　一　人
複　代理人　湛址傑律師
被　　告　吳卿曉
訴訟代理人　駱忠誠律師

上列當事人間請求請求不當得利事件，經本院於民國110年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。又民事訴訟法第255 條第1 項第2 款之規定

，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權之行使外，得適用於當事人之變更或追加（最高法院106 年度第13次民事庭會議決議）。又被告有二人以上，於同一訴訟程序被訴，原告慮其於先位被告之訴為無理由時，始請求對備位被告之訴為裁判，此即為複數被告之主觀的預備訴之合併，如對於先位、備位被告之訴所據之基礎事實同一，且攻擊防禦方法相牽連而得互為利用，不致遲滯訴訟程序之進行者，原告追加備位被告，可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，應為法之所許。查：原告起訴時係主張被告余文義、余文正、余麗卿、余淑華、余宗輝、余啟源、余鎂甄、余隆民、余品進、余張罔（下合稱余文義等人）無權占有新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）如附圖所示450.5 平方公尺部分，請求余文義等人應連帶給付相當於租金之不當得利。嗣原告以吳卿曉於本件審理時到庭之證詞為據，主張系爭土地如附圖所示450.5 平方公尺部分應係遭吳石定之繼承人無權占用，故追加吳石定之繼承人即吳卿曉、吳陳勉、葉吳金菊、陳吳慧慈、吳金梅、吳滿足、吳卿輝、陳心怡、吳瑞杰、吳俐嫻為備位被告，依前開說明，原告追加備位被告部分，於法並無不合，應予准許。又原告於吳陳勉、葉吳金菊、陳吳慧慈、吳金梅、吳滿足、吳卿輝、陳心怡、吳瑞杰、吳俐嫻為本件言詞辯論前即具狀撤回對其等之訴訟，依民事訴訟法第262 條規定，無需其等同意即生撤回之效力，併此指明。

貳、實體方面：

一、原告主張：㈠系爭土地現為新北市政府所有，由原告管理使用，為原告之學校用地。系爭土地原為訴外人余樹根與吳石定共有，應有部分各2 分之1 ，余樹根前於民國65年間與改制前台北縣三重市公所（下稱三重市公所）就其系爭土地應有部分達成部分由余樹根捐贈、出售系爭土地部分作為原告學校用地，其餘部分以參加重劃方式，由三重市公所於都市計畫變更為住宅用地後發還之契約，是余樹根依約應將其系

爭土地應有部分2分之1移轉予新北市所有。因余樹根遲未將其系爭土地應有部分移轉登記予新北市，三重市公所遂訴請余樹根之繼承人之即余文義等人將系爭土地所有權權利範圍2分之1移轉登記新北市所有，經鈞院98年度重訴字第294號、臺灣高等法院99年重上字第48號、最高法院102年度台上字第557號民事判決勝訴確定（下稱前案確定判決）。詎余文義等人仍繼續占用系爭土地如附圖所示450.5平方公尺部分迄109年3月30日止，爰依民法第179條規定，先位請求余文義等人連帶給付自起訴時回溯5年即104年7月24日起至109年3月30日止，按系爭土地申報地價年息5%計算之不當得利共新臺幣（下同）2,917,586元（計算式詳見附表一）。㈡如鈞院認備位被告吳卿曉（下稱吳卿曉）於本件109年12月29日審理時之證詞為可採，系爭土地如附圖所示450.5平方公尺部分應係吳卿曉所使用，而依101年吳卿曉以和成鋼鐵股份有限公司（下稱和成鋼鐵公司）之名義，與原告簽訂之原證10補充協議書記載：「乙方（即由吳卿曉擔任代表人之和成鋼鐵公司）得繼續使用乙方就座落三重市○○段○○○ ○號學校用地分管如後附地籍圖繕本紅色斜線區域部分面積共348.6297㎡．．．．」，可知吳卿曉僅得使用系爭土地附圖所示348.6297平方公尺部分，是吳卿曉使用系爭土地如附圖所示450.5平方公尺部分乃無權占有，爰依民法第179條規定，備位請求吳卿曉給付自民事變更聲明暨準備三狀提出時回溯5年即105年1月14日起至109年3月30日止，按系爭土地申報地價年息5%計算之不當得利共2,500,867元（計算式詳見附表二）等語。其聲明為：

1. 先位部分：余文義等人應連帶給付原告2,917,586元，及自起訴狀繕本送達最後一位先位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
2. 備位部分：吳卿曉應給付原告2,500,867元，及自民事變更聲明暨準備三狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

甲、余文義等人辯稱：㈠姑不論前案確定判決認定三重市公所與伊等之被繼承人余樹根就系爭土地應有部分已成立一包含土地之出售、捐贈及變更住宅用地後發還之契約是否正確，依66年7月8日三重市公所召開「三重市碧華國中用地收購及佃農補償協調會」之協調結果記載：「3.收購價款於訂定買賣契約及移轉登記憑證及捐獻手續等文件完備後付九成款，其餘一成俟登記完畢時付清」等語，足見應尚有一成的地價款須於系爭土地所有權移轉登記完竣時付清，伊等繼承之系爭土地應有部分既已於100年辦竣所有權移轉登記予新北市政府，然新北市政府迄未給付所餘一成土地價款予伊等。依民法第369條及第264條第1項前段之規定，伊等自得主張同時履行抗辯權，於新北市政府給付尾款前，拒絕交付系爭土地，故伊等非無權占有系爭土地，亦無不當得利可言。㈡再系爭土地面積為901平方公尺，伊等係基於繼承關係與吳石定之繼承人共有，權利範圍各2分之1，且無分管約定，伊等雖不否認有占用系爭土地，但原告以其自行提出之附圖主張系爭土地面積450.5平方公尺均為伊等占有云云，與事實不符。退步言之，縱鈞院認伊等無權占有如附圖所示450.5平方公尺部分，原告依系爭土地公告地價年息5%計算不當得利金額，實屬過高。㈢又伊等雖曾不爭執有占用系爭土地，惟係因吳石定之子吳卿曉將系爭土地出租予訴外人李永芳後，有交付部分租金予伊等，伊等方誤認吳卿曉所交付之租金為系爭土地之租金，然依吳卿曉於本件109年12月29日審理時之證詞，伊等始知吳卿曉交付之租金，應係伊等與吳卿曉等人共有之新北市○○區○○段○○○○○ ○號土地（下稱803-3土地）之租金，而非系爭土地之租金，故伊等並未占用系爭土地等語。其聲明為：原告之訴及假執行之聲請均駁回，並陳明如受不利判決，願以現金或銀行可轉讓定期存單提供擔保，請准宣告免為假執行。

乙、吳卿曉辯稱：伊為和成鋼鐵公司之實際負責人，依和成鋼鐵公司前於101 年10月1 日與原告簽訂之系爭補充協議書第1條約定內容，可知和成鋼鐵公司乃有權繼續使用系爭土地如附圖所示348.6297平方公尺部分，而伊與余樹根之繼承人即余文義等人共同將系爭土地出租予李永芳後，伊業已將所收租金按余文義等人就系爭土地持分面積比例依余文義等人指示匯款予余文義及余啟源。伊前於本件109 年12月29日審理時到庭所為之證詞因未將相關圖示看清楚，方誤證稱伊交付予余文義等人之租金為803-3 土地之租金，余文義等人引用伊錯誤證詞為未占用系爭土地之抗辯，實有違誤等語。其聲明為：原告之訴駁回，並陳明如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、原告主張系爭土地原為余樹根與吳石定共有，應有部分各2分之1 ，余樹根前於65年間與三重市公所就其系爭土地應有部分成立一包含土地之出售、捐贈及變更住宅用地後發還之契約，因余樹根遲未將其系爭土地應有部分移轉登記予新北市，三重市公所遂訴請余樹根之繼承人之即余文義等人將系爭土地所有權權利範圍2 分之1 移轉登記新北市所有，經前案確定判決勝訴確定，系爭土地現已登記為新北市政府所有，管理者為原告之事實，業據提出系爭土地登記謄本影本、最高法院102 年度台上字第557 號民事判決影本為證，並本院依聲請調取前案確定判決卷宗核閱，自堪信為真實。惟原告主張余文義等人或吳卿曉仍繼續占用系爭土地如附圖所示450.5 平方公尺部分迄109 年3 月30日止，依民法第179 條規定先位請求余文義等人及備位請求吳卿曉給付占用系爭土地如附圖所示450.5 平方公尺部分相當於租金之不當得利乙節，余文義等人或吳卿曉則以前揭情詞置辯。

四、本院之判斷：

㈠按不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373 條之規定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖已移轉，而標的物未交付者，買受人仍無收益權。所有權雖未移轉，

而標的物已交付者，買受人亦有收益權；又土地所有權移轉登記與土地之交付係屬兩事，前者為所有權生效要件，後者為收益權行使要件。行使土地之收益權，以先經交付為前提，並不限於有償之買賣契約，即無償之贈與契約，亦包括在內，此有最高法院33年上字第604 號及44年臺上字第266 號判決意旨可資參照。復按出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已辦理所有權移轉登記而異，並有最高法院69年度台上第1386號、83年度台上字第1948號判決可資參照。準此，不動產之出賣人或贈與人將物之所有權移轉登記與買受人或受贈人後，並不當然喪失對其物之占有權源，即出賣人或贈與人在未交付前繼續占有該物，至多僅屬債務不履行有無之問題，尚難指為無權占有或侵權行為，且買受人或受贈人既尚無收益權，自無利益受損害可言。

㈡查觀諸前案確定判決及原告所提92年10月25日原告與吳卿曉之被繼承人簽訂之協議議書內容（見本院卷二第314 頁），固可認三重市公所與系爭土地之原共有人即余文義等人之被繼承人余樹根及吳卿曉之被繼承人吳石定就系爭土地成立一包含土地之出售、捐贈及變更住宅用地後發還之契約，余樹根及吳石定應將系爭土地所有權移轉新北市政府及交付系爭土地，然依原告訴訟代理人於110 年8 月3 日本院言詞辯論期日陳稱：「803 地號土地在過戶給新北市政府之前，是由余樹根及吳石定各二分之一登記，一直沒有過戶給新北市政府，後來吳石定有先將其持份二分之一過戶給新北市政府，但是余樹根沒有，所以新北市政府對余樹根提起訴訟請求移轉登記，而該土地一直都是吳石定的家族跟余樹根的家族使用中，後來在吳石定將其權利持份移轉給新北市政府之後，就由被告吳卿曉跟碧華國中簽了系爭補充協議書，讓吳卿曉可以繼續使用補充協議書附圖紅色斜線部分。而我方就取得補充協議書附圖綠色部分的使用範圍，橘色部分因為一直在訴訟中，仍繼續由余家占用中」等語（見本院卷二第285 頁

），及原告所提101 年10月01日其與吳卿曉以和成鋼鐵公司名義簽訂之補充協議書第1 條記載：「得繼續使用乙方（即和成鋼鐵公司）就座○○○區○○段○○○ ○號學校用地分管如後附地籍圖繕本紅色斜線部分面積共348.6297㎡．．．」（見本院卷一第207 頁），並佐以吳卿曉於109 年12月29日到庭證稱：「（問：民國92年以後你們吳家是否繼續占用該土地？不是占用，是使用」、「（問：原證10協議書上有寫到和成鋼鐵股份有限公司也就是乙方，可以繼續使用的部分是紅色斜線部分面積共348.6297平方公尺，和成鋼鐵公司的代表人即是證人你本人，請問該協議是否實際上是你代表吳家簽定，只是用公司的名義？）是，這個協議是我代表吳家簽的。該補充協議是當時我弟弟還在時，我弟弟那時候是原告國小的家長會長，也是三重市的市民代表，跟校長協商，協商結果就是土地沒有還給我們吳家的部分，先讓我們吳家使用，後來，原告學校表示家長要接送小孩上下學沒有地方停車，跟我們吳家協商原來同意我們使用的土地再退一些，所以才簽了一個附帶協議」等語（見本院卷一第357 、360頁），可知系爭土地所有權雖先後經吳石定及前案確定判決移轉予新北市政府，但余樹根、吳石定及渠等之繼承人，除曾將附圖所示綠色部分土地交付原告外，系爭土地其餘部分迄原告所指之時間點即109 年3 月30日前，尚未完成交付，依前開說明，余樹根、吳石定之繼承人於上開時日前繼續占用該部分土地自非無權占有。

㈢再按民法第179 條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，其判斷是否該當上揭不當得利之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準。承上所述，系爭土地如附圖所示450.5 平方公尺部分，無論係由余樹根之繼承人余文義等人或吳石定之繼承人吳卿曉占用，因該部分土地於109 年3 月30日前並未完成交付予買受人，余文義等人或吳卿曉繼受系爭土地出賣人地位後於未履行交付義務前繼續占有該部分土地，既非無權占有，即非無法律上之原

因，原告對渠等主張民法第179 條不當得利，請求渠等給付相當於租金之利益，自非有據。

五、從而，原告依民法第179 條規定，先位請求余文義等人應連帶給付原告自104 年7 月24日起至109 年3 月30日止之不當得利2,917,586 元，及自起訴狀繕本送達最後一位先位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；備位請求吳卿曉應給付原告自105 年1 月14日起至109 年3 月30日止之不當得利2,500,867 元，及自民事變更聲明暨準備三狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均與本件判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　15　　日

民事第四庭　　法　官　古秋菊

以上正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　15　　日

書記官　　蔡叔穎