臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第329號

原　　告　蔡弘茂
被　　告　博客王百貨行
法定代理人　紀弘烈
訴訟代理人　吳剛魁律師
　　吳岳龍律師
　　周志龍律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國110 年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊係坐落高雄市○○區○○段00000 000000 地號土地（下合稱系爭土地，如單指其一，逕以地號稱之）之共有人，就系爭土地之應有部分比例各均為62/6400 。被告係坐落於系爭土地上門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號房屋（下稱系爭房屋）之用戶，於系爭房屋經營博客來流行服飾店，伊數度要求被告購買伊之應有部分、簽訂租賃契約均遭拒，希望被告於系爭房屋之賣場內留下一塊17平方公尺（寬2 公尺、長8.5 公尺或寬4 公尺、長4.25公尺）之土地予伊，爰請求被告應償還其零售店內即系爭房屋占用系爭土地之持分合計5.24坪之土地予伊，並依不當得利法律關係、民法第19條、第836 條、第837 條、第440 條及第229 條等規定，請求被告賠償自民國94年1 月1 日起至113 年2 月28日止占用土地之不當得利新臺幣（下同）219,600 元。另因被告於本件訴訟進行中抗辯系爭土地已由共有人出租予岡山戲院股份有限公司（下稱岡山戲院公司），伊始知悉上情，因伊並未收到土地租金，伊已為訴之變更，請求岡山戲院公司依租賃關係給付租金，若本院不許其所為訴之變更，因被告在過去1 年多之訴訟期間均不說清楚岡山戲院公司之事，故

伊得對被告為請求等語，求為判決：㈠被告應償還其零售店內（即系爭房屋）占用系爭土地之持分合計5.24坪之土地予原告。㈡被告應賠償原告219,600 元。

二、被告則以：請求返還共有物之訴，不得請求返還於共有人自己，系爭土地係原告與他人共有，原告請求伊返還以系爭房屋占用系爭土地之持分合計5.24坪之土地予原告，而非共有人全體，於法不合。且原告於現場勘驗時表示其係請求返還依其對222-5 地號土地之應有部分比例換算之17.166平方公尺土地，因未經共有人協商，無法特定其所主張之17.166平方公尺土地之特定位置云云，原告之請求並未具體特定，顯無理由。另岡山戲院公司前向系爭土地之共有人承租系爭土地，並於其上興建系爭房屋，有臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）94年度重訴字第288 號民事判決可證。訴外人翁宗護自93年3 月間起向岡山戲院公司承租系爭房屋，並於93年3 月5 日起至110 年2 月間將系爭房屋轉租予伊，雖翁宗護於109 年5 月28日死亡，惟翁宗護之繼承人即訴外人翁張金鸞、翁國欽、翁國銓及翁鶯娟承受翁宗護與伊之間之系爭房屋租賃契約關係；嗣翁張金鸞於110 年2 月向岡山戲院公司承租系爭房屋，並於110 年2 月28日將系爭房屋轉租予伊，租賃期間自110 年3 月1 日起至113 年2 月28日止，從而伊係基於租賃之占有連鎖關係，有權占用系爭房屋及其坐落之系爭土地，原告對伊請求租金或不當得利，並無理由。原告援引之民法第19條乃姓名權保護之規定，民法第836 條、第837 條係關於地上權之規定，均與本件無關。另原告援引民法第440 條及第229 條第2 項前段規定為主張，惟伊係基於占有連鎖而有權占有土地，且已繳納房屋租金予出租人，並無遲延之情事等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院於110 年10月7 日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執及爭執事項如下（本院卷㈡第23至25頁）：

㈠不爭執事項：

1.原告為系爭土地之共有人之一，就系爭土地之應有部分

比例各均為62/6400 。

2.蔡勝治為原告之父，蔡勝治於107 年10月29日死亡，原告為蔡勝治之繼承人。原告係因其父蔡勝治死亡，而與蔡弘文因遺囑而繼承取得蔡勝治所遺留系爭土地之應有部分，原告與蔡弘文因遺囑各分得系爭土地之應有部分各均為62/6400 ，並於107 年12月5 日以「遺囑繼承」為原因登記為上開土地之所有權人，成為共有人之一。

3.岡山戲院公司在系爭土地上興建系爭房屋。高雄地院94年度重訴字第288 號民事確定判決認定蔡勝治及其他土地共有人與岡山戲院公司間就系爭土地有租賃契約存在，並准予該案原告（即當時之系爭土地共有人）調整租金之請求。

4.高雄地院94年度重訴字第288 號民事確定判決之附圖上位於系爭土地上之建物，與被告目前經營服飾店之門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號房屋，為同一棟建築物。

㈡爭執事項：

1.原告請求被告應將零售店（即系爭房屋）占用系爭土地之持分合計5.24坪之土地返還予原告，有無理由？

2.原告請求被告應給付自94年1 月1 日起至113 年2 月28日止之不當得利219,600元，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠原告請求被告應將零售店（即系爭房屋）占用系爭土地之持分合計5.24坪之土地返還予原告，有無理由？

1.按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第1148條第1 項定有明文。是以，繼承人於被繼承人死亡時，當然承受被繼承人財產上之一切權利、義務，無待繼承人之主張。次按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占

有性質上應經所有人同意者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果。而房屋與土地分屬不同之不動產，性質上房屋必須占有土地，不能脫離土地而單獨存在（最高法院104年度台上字第40號判決意旨參照）。

2.查岡山戲院公司前向系爭土地之共有人承租系爭土地，並於其上興建系爭房屋；高雄地院94年度重訴字第288號民事確定判決認定蔡勝治及其他土地共有人與岡山戲院股份有限公司間就系爭土地有租賃契約關係存在，有上開判決附卷可稽（本院卷㈠第67至83、175頁），並經本院依職權調閱高雄地院94年度重訴字第288號民事事件卷宗核閱無誤。又蔡勝治為原告之父，蔡勝治於107年10月29日死亡，原告為蔡勝治之繼承人，原告因其父蔡勝治死亡，而與蔡弘文因遺囑而繼承取得蔡勝治所遺留222-5、222-9地號土地之應有部分，原告與蔡弘文因遺囑各分得222-5、222-9地號土地之應有部分各均為62/6400，並於107年12月5日以「遺囑繼承」為原因登記為上開土地之所有權人，成為共有人之一等情，有系爭土地公務用登記謄本及異動索引在卷可憑（本院卷㈡第41、81、137、207頁），且為兩造所不爭執。

3.依上可知，岡山戲院公司前已向包括原告之父蔡勝治在內之系爭土地共有人承租系爭土地，並於系爭土地上興建系爭房屋，而原告係蔡勝治之繼承人，在蔡勝治於107年10月29日死亡時，因遺囑而繼承取得系爭土地應有部分62/6400所有權，並繼受被繼承人蔡勝治財產上之一切權利、義務，自應繼受蔡勝治與岡山戲院公司間之系爭土地租賃契約關係而為出租人，是岡山戲院公司使用系爭土地興建系爭房屋，具有正當權源，非為無權占有。又被告抗辯翁宗護自93年3月間起向岡山戲院公司

承租系爭房屋，並於93年3月5日起至110年2月間將系爭房屋轉租予被告，雖翁宗護於109年5月28日死亡，惟翁宗護之繼承人承受翁宗護與被告間之系爭房屋租賃契約關係，其後翁張金鸞於110年2月向岡山戲院公司承租系爭房屋，並於110年2月28日將系爭房屋轉租予被告，租賃期間自110年3月1日起至113年2月28日止等語，業據提出岡山戲院公司開立之租金統一發票、翁宗護與被告間簽訂之租賃契約書、翁張金鸞與被告間簽訂之租賃契約書及被告開立之各類所得扣繳暨免扣繳憑單等件影本為證（本院卷㈠第85至100頁、第189至215頁），自堪信屬實。從而，翁宗護、翁張金鸞既向有合法使用基地即系爭土地權限者即岡山戲院公司承租系爭房屋，其二人先後將系爭房屋出租予被告，應認被告係合法占用系爭房屋，且被告因承租系爭房屋而使用系爭土地亦有合法權源，被告就系爭土地得對原告主張為有權占有。基上所述，原告與他人共有之系爭土地前已出租予岡山戲院公司興建系爭房屋，岡山戲院公司將系爭房屋先後出租予翁宗護、翁張金鸞，而被告係因向翁宗護、翁張金鸞承租系爭房屋而得使用房屋之坐落基地即系爭土地，自具有占用系爭土地之合法權源，原告訴請被告返還系爭房屋所占用系爭土地之持分合計5.24坪之土地予原告，即屬無據，應予駁回。

4.另按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第821條亦有明定。又民法第821條規定之請求權，非必須由共有人全體共同行使，以此為標的之訴訟，自無由共有人全體共同提起之必要。故對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，對於妨害共有權者，請

求除去妨害之訴，皆得由各共有人單獨提起；惟請求返還共有物之訴，不得請求返還於共有人自己，倘以訴訟請求時，其聲明如僅請求向自己返還者，應將其訴駁回（司法院院字第1950號解釋文、最高法院41年度台上字第611 號、71年台上字第1661號判決意旨參照）。復按分別共有關係，係各共有人對於共有物所有權在份量上應享之部分，非侷限於共有物之特定部分，亦即各共有人之權利範圍並無特定部分（最高法院108 年度台上字第353 號判決意旨參照）。查原告就系爭土地各均僅有應有部分62 /6400，係共有人之一，依上揭說明，原告僅得請求被告向共有人全體返還土地，不得請求返還於原告個人。再者，原告就系爭土地之應有部分62/6400，僅係量化之比例，非經共有人間成立分管協議，原告不得就系爭土地之特定位置行使其所有權，故原告主張被告應於系爭房屋之賣場內留下一塊17平方公尺（寬2公尺、長8.5 公尺或寬4 公尺、長4.25公尺）之土地予原告等語，於法無據。

5.依上說明，原告請求被告返還系爭房屋所占用系爭土地之持分合計5.24坪之土地予原告，不予准許。

㈡原告請求被告應給付自94年1 月1 日起至113 年2 月28日止之不當得利219,600元，有無理由？

1.如前所述，原告與他人共有之系爭土地前已出租予岡山戲院公司興建系爭房屋，岡山戲院公司將系爭房屋先後出租予翁宗護、翁張金鸞，而原告因向翁宗護、翁張金鸞承租系爭房屋而得使用房屋及其坐落基地即系爭土地，自具有占用系爭土地之合法權源，並非無法律上原因，而受有占用土地之利益，是原告請求被告給付自94年1 月1 日起至113 年2 月28日按原告之應有部分比例計算之不當得利21 9,600元，並無理由。

2.至於原告主張援引民法第19條、第836 條、第837 條、第440 條、第229 條第2 項前段規定作為請求不當得利

或補償之法律依據等語，查民法第19條規定係對姓名權之保護，與原告主張其對系爭土地之所有權遭侵害無涉；另民法第836 條、第837 條係規範地上權之終止及地上權人租金減免請求之限制，民法第440 條係規範租金給付遲延之效力、民法第229 條第2 項前段係規定給付無確定期限之債務之遲延責任，而被告就系爭土地並無地上權，兩造間亦無土地租賃契約關係存在，原告所主張之上開民法規定，與本件原因事實並不相合，自無適用之餘地。此外，原告主張因被告於訴訟進行中抗辯系爭土地已由土地共有人出租予岡山戲院公司，其始知悉上情，因被告在過去1 年多之訴訟期間均不說清楚岡山戲院公司之事，故其得對被告為請求等語，查原告係因遺囑繼承其父蔡勝治所遺系爭土地之應有部分，而蔡勝治乃高雄地院94年度重訴字第288 號民事確定判決之原告，上開判決已合法送達蔡勝治，有送達證書在卷可稽（高雄地院94年度重訴字第288 號卷㈣第242 頁），足認蔡勝治知悉其所有之系爭土地已出租予岡山戲院公司興建系爭房屋之事，則縱令蔡勝治於其死亡前未向其子女告知上情，以致原告對於系爭土地已出租岡山戲院公司之事無從知悉，原告亦不得將此歸咎於被告，進而要求被告返還土地或對原告為補償。

五、綜上所述，原告主張其為系爭土地之共有人，因被告於系爭房屋經營服飾店占用系爭土地，請求被告返還系爭房屋所占用系爭土地之持分合計5.24坪之土地予原告，並依不當得利法律關係、民法第19條、第836 條、第837 條、第440 條、第229 條第2 項前段等規定，請求被告給付自94年1 月1 日起至113 年2 月28日按原告之應有部分比例計算之不當得利219,600 元，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

七、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　　11　　月　　15　　日

民事第二庭法　官　許慧如

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。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　　11　　月　　15　　日

書記官　方柔尹