臺灣臺中地方法院民事判決

107年度小上字第172號

上　訴　人　江翊股份有限公司
法定代理人　林宛玄
上　訴　人　格正投資股份有限公司
法定代理人　黃千芝
上二人共同
訴訟代理人　陳思成律師
複代理人　黃聖友律師
被上訴人　鄭國鈞
　　鄭智鴻
　　鄭歆齡
兼上3人共同
訴訟代理人　鄭貴隆
被上訴人　鄭國熊

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國107年9月28日本院臺中簡易庭107年度中小字第680號第一審小額民事判決提起上訴，本院合議庭判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣3,000元，由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

（一）按對於小額程序之第一審裁判之上訴，非以其判決有違背法令為理由，不得為之。其上訴狀內應記載上訴理由，表明：（一）原判決所違背之法令及其具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25分別定有明文。又所謂判決有違背法令，乃指判決不適用法規或適用不當，為同法第468條所明定，此亦為小額事件之上訴程序所準用（參見民事訴訟法第436條之32第2項規定）。而以判決有不適用法規或適

用法規不當為上訴理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，並揭示該法規之條項或內容，若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣，或司法院解釋、最高法院判例之字號或其內容；如依民事訴訟法第469條所列第1款至第5款事由提起上訴時（第6款未準用，參見民事訴訟法第436條之32第2項規定），其上訴狀或理由書應揭示合於該條款之事實。是對於小額事件之第一審裁判提起上訴，其上訴理由若已具體指摘原判決如何不適用法規之違法旨趣者，即應認為已合法提起第二審上訴。

（二）本件上訴人提起上訴，其上訴狀內已具體指摘原審判決有違最高法院民國18年上字第1953號、47年台上字第430號判例、民事訴訟法第388條及民法第199條第1項規定等語，而謂原審判決有不適用法規之違法事由。核其上訴理由，乃認原審判決就證據取捨及事實認定，有悖於經驗及論理法則，致適用法規不當而援引為上訴之理由。是其應已具體指摘原審判決有違背法令之情事，應認上訴人據以提起本件上訴，核與前開規定並無不合，所為上訴，程序上爰予准許，合先敘明。

（三）又小額程序之第二審判決，經兩造同意者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第1款亦有明文。本件兩造於本院準備程序中業已同意本件小額程序之第二審判決，得不經言詞辯論為之，併此敘明。

二、實體方面：

（一）上訴人方面：

1、上訴聲明：原判決廢棄，被上訴人應連帶給付上訴人各新臺幣（下同）2,040元，及自最後一位被上訴人收受起訴狀繕本之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2、上訴主張及陳述，除與原審判決記載相同者予以

引用外，另補稱：

(1).原審判決違背最高法院47年台上字第430號判例及民事訴訟法第388條之規定：被上訴人於原審中並未主張伊等係有權占有上訴人所有坐落臺中市○區○○段○○段000地號（面積2,039平方公尺，權利範圍各2分之1，下稱系爭土地）或有何權源占有，惟原審逕自調取鈞院106年度小上字第152號民事卷宗，並依該判決內容而為不利於上訴人之認定，自有違上開規定。

(2).原審判決違背最高法院18年上字第1953號判例及民法第199條第1項之規定：上訴人依合法拍賣程序取得系爭土地，被上訴人所公同共有坐落於系爭土地上之平等段五小段960建號建物，與上訴人所有之系爭土地之原土地所有人陳元生間之基地利用關係，乃為債之關係，上訴人不受其拘束，惟原審判決卻認為上訴人應受拘受，自屬違背法令。

(3).被上訴人占有系爭土地，屬無權占有：原審判決所述之「興建合作商場同意書」，其當事人僅有建物買受人及代表人陳永清，並無原土地所有人陳元生與何買受人簽立之契約。原土地所有人陳元生係委任其母即訴外人陳簡巧雲代理出賣系爭土地及為移轉登記，然就究係賣給何人？如何出賣？均未於委託書內詳述，該委託書自難勾稽與本案有何關連。

(4).本案並無土地使用同意書存在：依臺中市政府函文所示，旨揭地號雖經建築執照予以套繪在案，惟經查檔案盤點整理清冊，無此筆檔案資料，故無法提供相關土地使用權同意

書。足見當初在系爭土地上興建建物，雖有取得建築執照，但並未出具土地使用同意書。而建築法第30條雖規定起造人申請建造執照必須具備土地權利證明文件。但絕非表示領有建造執照者，必定有合法使用土地之權利。本件既未見有土地使用同意書，亦無其他書面足證原土地所有人確有同意建物起造人得使用系爭土地之事實，不無存在程序上問題與瑕疵，致在未具備土地權利證明文件下即行取得建造執照之可能。是原審以建物起造人曾申請並取得建造執照及使用執照為由，而認原土地所有人必已出具土地使用同意書一節，顯有謬誤。

(5).縱認有土地使用同意書存在，但上訴人並非明知或可得而知其存在，自毋須繼受該項法律關係：上訴人無從知悉或主觀上可得推認可得而知所買受之系爭土地存在有土地使用同意書或其他土地使用權利文件所表彰之使用關係。原審判決逕以上訴人「明知」或「可得而知」系爭土地存在有土地使用同意書或其他土地使用權利文件所表彰之使用關係，殊非有理。再者，縱使原土地所有人曾簽立土地使用權同意書或合建契約，然提供土地而與建商合建，自以取得對價或利益為目的，原土地所有人為何未移轉登記土地所有權予買受人？且系爭土地何以在105年間為上訴人拍定前，仍有抵押權未塗銷？足證當初原土地所有人應係未取得約定之對價，始未將土地所有權移轉登記予建物買受人或合建之代表人陳永清。是土地使用權同意書於所合建之房屋建造完成移轉建物所有權登記

予建物買受人時，即已失其土地使用同意之效力，則建物買受人倘未另行向土地所有人取得使用土地之合法權利，即屬無權占有。

(6).上訴人訴請被上訴人返還相當於租金之不當得利，並無權利濫用或違反誠實信用原則之情事：上訴人係於行政執行署所公告之系爭土地拍賣程序中參與投標，其拍賣條件第6點明示：「附表1土地屬區分所有建物之共同基地，其上除坐落附表2建物外，尚坐落其他建號建物，其占有使用法律關係不明，此部分由拍定人自理，拍定後不點交。」。是上訴人雖知悉系爭土地上有建物占用，惟拍賣公告上並未標明土地與建物間存在何種法律關係。另上訴人在拍定前本無權調閱系爭土地或其上建物之相關資料，自無從知悉地上建物係基於何種法律權源而占用系爭土地，難認上訴人必須繼受原土地所有人與他人間之法律關係。上訴人復非迂迴惡意受讓系爭土地之脫法行為，則上訴人依民法第179條規定而為不當得利之請求，乃權利之正當行使，並無專以損害他人為目的或違反誠實信用原則或公共利益之情事。遑論被上訴人之被繼承人買受系爭建物當時即明知無土地所有權，則於取得建物所有權後再向土地所有權人主張有權占有，應非法所鼓勵等語。

（二）被上訴人方面：

1、答辯聲明：上訴駁回。

2、答辯主張及陳述，均與原審判決記載相同者予以引用外，另補稱：被上訴人有權使用系爭土地，並不構成不當得利，且大樓係遭臺中市政府封閉

，上訴人應與被上訴人協商開發事宜等語

（三）法院得心證之理由：

1、本件上訴人以被上訴人所有之建物無正當之法律上權源，而無權占有使用上訴人所有之系爭土地，並可獲得相當於租金之利益為由，依不當得利之法律關係訴請被上訴人連帶給付相當於租金之不當得利。惟為被上訴人所否認，並以有權使用系爭土地，不構成不當得利，及建物係遭臺中市政府封閉，上訴人應與被上訴人協商等語，資為抗辯。是本件爭執所在，乃為被上訴人所有屬於「中英大樓」之一部分之系爭建物，坐落於上訴人所有之系爭土地上，是否具有法律上之合法權源？及是否構成不當得利？

2、法院之判斷：

(1).按民事訴訟固採辯論主義，除別有規定外，法院不得就當事人未聲明之事項為判決。舉凡法院判決之範圍及為判決基礎之訴訟資料均應以當事人之所聲明及所主張者為限。然法院不能依當事人聲明之證據而得心證，為發現真實認為必要時，得依職權調查證據。民事訴訟法第288條第1項亦有明文。是法院依現有之證據而未能取得心證，或因其他情形，認有必要時，本得依職權調查證據，類此，在當事人本身不諳法律或不知如何聲明證據之情形，法院為維持裁判上公平與正義所必要，而依職權調查證據或調取相關卷證，且賦予當事人陳述及辯論之機會，並予充分辯論，始本於全辯論意旨作出裁判，即無違反辯論主義或不干涉主義之可言。原審前依職權調取系爭土地上所坐落之中英大樓之其他建號建物本於相同之原因而涉訟之本院

106年度小上字第152號民事事件卷證，且於107年9月5日言詞辯論期日中提示並賦予兩造陳述意見及辯論之機會，難認有違背法令之可言。又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條定有明文。惟僅此條文尚難規範所有訴訟事件，而舉證責任之分配，又攸關當事人訴訟勝敗，且舉證責任分配之學說，各有其著重之點，故法院針對具體個案，自應綜合上開各項理論，本於公平誠信，並衡量雙方當事人之利益、社會及經濟政策思想之運用等情，而依個案定其舉證責任分配之歸屬，始為妥適。加以待證之事實，固可以直接證據證明之，但法院仍可應用經驗法則及論理法則，依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以原審所為綜合其他情狀以證明某一事實，再由某一事實而為推理以為證明應證事實，如該間接事實與應證事實間，依經驗法則及論理法則，足以推認有因果關係存在者，即非限於以直接證明其應證事實為必要之論述，亦無違背證據法則之可言。

(2).次按，依系爭建物起造當時之建築法第10條、第11條第1項第3款、第17條第1項規定：「私有建築應由起造人，備具建築聲請書，連同建築計劃工程圖樣及說明書，呈由市縣主管建築機關核定之。」、「建築聲請書，應載明左列事項：三、起造人之土地權利，並附具證明文件。」、「私有建築，未經申請核定並領得建築執照以前，擅自興工建築者，市縣主管建築機關對於起造人及承造人，得處以建築物造價百分之一以下罰鍰，或

於必要時將該建築物拆除之。」。足見建物之起造人應須取得使用土地之權利，方可合法申請建造執照，若未取得建造執照即擅自興建者，則會面臨罰鍰及拆除之後果。本件系爭建物之起造人與系爭土地之原所有人為不同之人，而系爭建物領有合法之建造執照、使用執照，並已辦理建物第一次所有權登記等情，為兩造所不爭執，則常態事實，當可推論當時系爭建物之起造人，應已取得系爭土地原所有權人同意使用之權利證明文件，始得合法申請建造執照。是原審此部分所為取得使用執照並辦畢建物第一次所有權登記之系爭建物起造當時，其土地所有人應有出具土地使用權利證明文件之認定，核無違誤。

(3).再按，民法之法律行為，有債權行為與物權行為之分，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。然如該法律事實為第三人所明知或可得而知者，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。是於特定當事人間倘以不動產為標的而訂立債權契約，其立約目的含有使他方繼續占有或使用該不動產，並依約交付土地予他方使用，且其事實為第三人所明知或可得而知者，縱未經以登記而為公示方法，但如已具備使第三人知悉該狀態之公示作用者，即應與登記公示之效果，等量齊觀，而使該債權契約對受讓不動產之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果。

是原審斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀而為判斷，認土地買受人於受讓取得土地所有權當時，如依客觀情事觀之，足認其「明知」或「可得而知」所買受之土地存在有上述土地使用權利證明文件（如土地使用同意書）所表彰之法律關係，而仍自其前手受讓取得土地者，即應受該土地使用權利證明文件（如土地使用同意書）之拘束，避免土地之前後手，以債權相對性為由，藉由移轉所有權登記之行為，而達到土地之後手不需繼受前手對他人所應負之債權義務所拘束之不當結果之判斷，其論述內容，亦值認同，且符事理之平。

(4).又按，建物性質上不能與土地使用權分離而存在。故原同屬一人所有之土地及建物，分開或先後出賣者，除有特別情事外，應推斷土地承買人默許建物承買人繼續使用土地。此於因再轉受讓而承受土地所有權之人，亦有適用。再者，民法第425條之1規範之目的，即在調和因權利更動而致相異之建物所有人與基地所有人間之關係，使原存在之建物不因其所占用之基地移轉他人，而成無權占有土地，對建物所有人及社會經濟造成不利之影響，側重建物所有權與基地利用權一體化之體現，並基於「建物既得使用權保護原則」之考量，進一步肯認建物之基地使用權，不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係及債權物權化之趨勢。原審依「相類事實，應為相同處理」法理，所為：土地之原所有人與建物之原所有人，如非同一人，亦得類推適用上揭規定

，而推定建物之受讓人於建物得使用之期限內，就所坐落之土地，對土地之受讓人仍屬有權占有之認定，亦值肯定。

(5).依卷附資料所示，訴外人陳永清前以「臺中市合作商場興建辦事處興建代表人」之身分，於59年間與訴外人鄭朝旭、賴天華…等承購戶，個別簽立名為「興建合作商場合約書」之契約文件，約明「共同購地標示為經甲方選定之坐落臺中市○區○○段伍小段第9-1、9-10、9-14…等土地內，乙方願委由甲方代理設計合併其他共同購地人興建合作商場使用…」，繼於60年8月27日由陳聰銘等人為起造人，以系爭土地及同段9-10…等其他地號土地為建築基地，向臺中市政府申請取得建造執照（60中建都建字第0771號），並在系爭土地及其他基地上興建完成RC造七層樓建物，供為合作商場使用並取名為「中英大樓」，再於64年5月28日取得主管機關所核發之使用執照（64中工建使字第439號）並據以辦理同段同小段第766建號等263戶建物之第一次所有權登記（含被上訴人所有之系爭建物在內）。系爭土地之原登記所有人陳元生，前於61年7月3日在日本國出具委託書委任其母陳簡巧雲為全權代理人，得代理其為出賣及所有權移轉登記行為，並經我當時之駐日大使館認證在案。系爭土地嗣於105年間為法務部行政執行署臺中分署辦理公開拍賣，並由上訴人於105年8月23日共同標得系爭土地全部，另同時標得其上同段同小段第1009至1023建號建物之所有權全部（權利範圍各2分之1）並辦竣不動產所有權移

轉登記。雖系爭中英大樓之建造執照及使用執照原申請案卷，因主管機關臺中市政府函知已無該筆檔案可提供而未能調閱到院。然中英大樓既已由起造人陳聰銘等人依法請領建造執照及申領使用執照且憑以辦理大樓之全部建物第一次所有權登記在案。客觀上自足推認系爭土地之原所有人陳元生在建物起造當時，應有出具土地使用權利文件（如土地使用同意書）予起造人而同意依該建造執照所申請之新建建物（即中英大樓）得興建於系爭土地之上。是除另有特別約定其使用期限外，則就建物所得使用之合理期限內，應認有權坐落於原所同意供為建築基地使用之土地之上；至於土地所有人陳元生出具土地使用權利文件之法律上原因，究為有償？抑或為無償？甚或另基於其他事由？或有無實際取得約定之對價？在未經合法終止或解除該項使用原因所表彰之法律關係之前，尚無礙於起造人所興建之建物係屬有權使用建築基地之認定。是系爭建物所在之中英大樓乃係得土地原所有人陳元生之同意始行興建並辦畢建物所有權登記在案，另上訴人於應買前，已明知土地之使用現況及其上存在有合法領照之建物坐落使用各情，原審因認被上訴人所有之系爭建物於所得使用之合理期限內，對「明知」或至少亦係「可得而知」上情而仍予買受土地之上訴人而言，即非無權占有。所為認事用法，亦無違背法令。

3、末按，土地所有人主張他人無權占有土地，而依不當得利規定，請求占有人返還不當得利者，應以該占有人無法律上之原因而受利益，致土地所

有人受有損害為其要件。若占有人係本於一定之法律關係而有權占有使用他人土地者，既非無權占有，即無不當利得之可言。本件被上訴人所有之系爭建物對系爭土地既非無權占有，則上訴人主張被上訴人無權占有土地而依不當得利規定，訴請被上訴人返還不當得利，於法即非有據。

三、綜上所述，上訴人依拍賣程序自其前手處受讓取得系爭土地，其應明知或至少亦係可得而知其前手與建物起造人間，應存在有建物起造時其前手所出具之土地使用權利證明文件（如土地使用同意書）所表彰之占有使用關係，並應受該土地使用權利證明文件（如土地使用同意書）之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益。是被上訴人所有之系爭建物，對因繼受取得系爭土地所有權之上訴人而言，尚非無權占有。上訴人以被上訴人無正當法律權源而占有為由，依民法第179條規定，訴請被上訴人返還不當得利，於法即非有理，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，爰不經言詞辯論，就上訴人所為上訴，予以駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不逐一論述。

五、結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之29第1款、第436條之32第1項、第2項、第450條、第78條、第85條第1項、第436條之19第1項，判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　24　　日

民事第四庭　審判長法　官　張清洲

法　官　林金灶

法　官　林宗成

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　25　　日

書記官　陳筱惠