臺灣臺中地方法院民事判決

108年度小上字第4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
被上訴人　　陳聰懷
　　劉利子
　　陳俊魁
　　陳玲華
　　陳案瀅
　　陳慧芳
　　陳慧真
　　陳葉月嬌
　　陳建忠
　　陳佳容
　　高陳月雲
　　陳富美
　　陳春美

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年10月19日本院臺中簡易庭107年度中小字第1806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壹仟伍佰元由上訴人負擔。

理　　由

一、上訴人上訴意旨略為：

上訴人係依合法拍賣程序取得臺中市○區○○段○○段0○0地號土地，權利範圍各2分之1（下稱系爭土地），上訴人並無迂迴惡意受讓系爭土地之脫法行為，被上訴人所有臺中市○區○○段○○段00000000號建物（下稱系爭建物），與系爭土地原所有權人間之法律關係，不論為合建契約或土地

使用權同意書均屬債之關係，依民法第199條第1項、最高法院18年上字第1953號民事判例意旨，僅於當事人間有其效力，上訴人並不受其拘束，原審判決認被上訴人可以其與系爭土地原所有權人間債之關係對抗上訴人，其判決違反民法第199條第1項及最高法院18年上字第1953號判例意旨。

民法第179條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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。又所受利益雖原有法律上原因，而其後原因已不存在者，依民法第179條後段規定，仍屬不當得利，此有最高法院61年台再字第174號民事判例意旨可參。前地主即訴外人陳元生於中英大樓申請建照時應有與陳永清或陳聰銘等人達成協議，陳元生因而出具土地使用權同意書供起造人興建。待取得建造執照後，陳元生因居於日本國，因此出具委託書委託其母親即訴外人陳簡巧雲代理出賣土地及產權登記之行為；訴外人陳永清因尚未取得土地所有權以及為了興建大樓等事，與各立約人簽立興建合作商場合約書，委由陳永清為代表進行購地及興建合作商場。是該土地使用同意書之同意效力應僅止於取得使用執照，後續如要繼續使用該土地，除應向前地主陳元生購買及辦理土地登記移轉之行為，亦可洽詢陳簡巧雲辦理。但後續是否有協議破裂或是價款問題，皆不得而知，僅得知遲至民國64年核發使用執照以及辦理建物第一次登記時，陳永清並未取得土地所有權，且其亦未依約辦理土地產權移轉。是土地使用權同意書，於合建房屋建造完成將所有權移轉登記或交付取得人時，即已失其同意之效力，而該取得使用合建房屋權利之人，倘未再向土地所有權人取得使用坐落基地之合法權利，即屬無權占有。被上訴人未舉證係依何種法律權源占有系爭土地，而原審判決未探究原地主、合作商場興建代表人及建物所有人間之關係及交易情形，逕行擴張解釋土地使用同意書之意涵，遽認被上訴人等占有系爭土地係屬有權占有（惟占有權源仍屬不明），進而判認上訴人請求為無理由，顯有違背最高法院61年台再

字第174號民事判例意旨及民法179條之規定。

上訴人係於「行政執行機關拍賣公告」網頁上查得系爭土地拍賣公告，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。」上訴人雖從拍賣標的外觀可知悉系爭土地上有建物占用，惟其拍賣公告並未標明系爭土地與其上建物存在何種法律關係，上訴人在拍得系爭土地之前並無任何權利調閱土地或其上建物之相關資料，無從知悉建物係基於何種法律權源占用土地，難認上訴人需繼受原土地所有權人與他人之法律關係，且前地主陳元生、代表人陳永清與各建物所有權人之關係亦非上訴人可「明知」或「可得而知」。上訴人係依拍賣程序合法取得系爭土地，並無迂迴惡意受讓系爭土地之脫法行為，再按民法第179條規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利。依民法第765條之規定，上訴人既為系爭土地之所有權人，依系爭土地權益之歸屬屬於上訴人，則上訴人本於民法第179條為本件不當得利之請求，並無權利之行使係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。退步言之，依最高法院93年度台上字第2465號判決意旨，「受益人雖於權利之取得非無法律上之原因，但因其他法律規定而應負擔義務時，倘因受益人未履行其義務致他人受損害者，受益人對該他人仍應依不當得利法則返還其所受之利益」。被上訴人公同共有之系爭建物占用系爭土地，縱非無法律上原因，然其法律上原因為何，仍屬不明，被上訴人亦未能舉證證明其可無償使用系爭土地。被上訴人所有系爭建物坐落系爭土地上，受有使用系爭土地之利益，上訴人則受有無從使用系爭土地之損失，則被上訴人本於民法第179條為本件不當得利之請求，洵屬有據。並聲明

：

1.原判決廢棄。2.被上訴人應連帶給付上訴人各新臺幣（下同）2783元，及自最後一被上訴人收受起訴狀繕本之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、按對於小額程序之第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。又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。本件上訴人業於其上訴狀內表明原判決違背法令之具體內容及事實，故足認本件上訴已合於民事訴訟法第436條之25規定之形式要件。

三、法院之判斷：

原審判決有無違背最高法院18年上字第1953號判例意旨及民法第199條第1項之規定：

債權相對性乃係建基於保護「善意」第三人，是於具體個案，法院應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，倘認土地買受人於受讓取得土地所有權當時，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，即應受該土地使用同意書之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益，及避免土地之前後手，以債權相對性為由，藉由迂迴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（最高法院98年度台上字第1424號民事裁判意旨參照）。又民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年度台上字第463號民事判決參照）。

原審判決依調查證據取捨結果，認定中英大樓（含系爭建物）既已由起造人即訴外人陳聰銘等人依法請領建造執照，並申領使用執照，且憑以辦理大樓全部建物之第一次所有權登記。客觀上應足推認系爭土地原所有人陳元生應有出具土地使用權利文件如土地使用同意書予系爭建物建造執照之起造人陳聰銘等人，而表示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。而依一般社會常情，土地所有人出具土地使用同意書予他人，依當事人間之意思、交易情形及建物必須使用土地等一切情狀，除另行約明使用期限或為其他限制之約定外，客觀上應可推認土地所有人事實上已同意起造人所興建之建物，於建物得使用之合理期限內，有權坐落於所同意供為建築基地使用之土地上。且系爭土地登記謄本之公示資料業已載明土地上計有263戶之合法建物坐落其上，上訴人為專業之不動產投資公司，參與行政執行分署就陳元生所有不動產所為之公開拍賣，上訴人拍定取得之標的物，除系爭土地外，另拍得其上同段同小段第1009至1023建號等15戶建物。足認上訴人應已明知所買受之系爭土地，確經原所有權人同意供系爭土地上中英大樓建物之建築基地使用，且於建物得使用之合理期限內，有權坐落於系爭土地上。被上訴人公同共有之系爭建物，既係得土地之原所有人陳元生之同意，及依合法之建造執照而行興建，並辦畢建物所有權登記在案，上訴人復知悉此情，且未提出此項土地使用同意有何期限或使用上限制之證明。原審判決因而認定於建物得使用之合理期限內，系爭建物坐落於供建築基地使用之系爭土地上，對明知或可得而知上情而仍予買受系爭土地之上訴人而言，非無權占有（見原審判決第9至10頁）。

原審判決係認定系爭土地原所有權人，有出具土地使用同意書，同意被上訴人所有系爭建物於得使用合理期限內有權使用系爭土地，而上訴人既已知悉此約定，仍買受系爭

土地，故上訴人並非債權相對性所保護之「善意」第三人，於此情形參照民法第148條第2項之誠信原則，應認受讓人即上訴人仍應受讓與人原訂債權契約之拘束，故原審判決係衡量具體個案，依民法第148條第2項之誠信原則，認上訴人仍應受讓與人所出具土地使用同意書之拘束，並無違背最高法院18年上字第1953號判例意旨及民法第199條第1項之規定。上訴人以此主張原審判決違背法令，為無理由。

上訴人仍應受系爭土地讓與人原訂債權契約之拘束，已如前述，故被上訴人即得以原土地所有權人所出具土地使用同意書之法律關係對抗上訴人，上訴人所有系爭建物占有系爭土地，即非無法律上原因，原審判決無違反民法第176條及最高法院61年台再字第174號判例意旨。

系爭土地於拍賣公告固未標明系爭土地與其上之房屋存在何種法律關係，然系爭土地登記謄本亦有記載系爭土地有263戶之合法建物坐落其上，而土地登記謄本任何人均可向地政機關調閱，且上訴人為專業之投資公司、不動產買賣公司，其參與行政執行分署就陳元生所有之不動產所為之公開拍賣，除拍得系爭土地外，另拍得其上同段同小段第1009至1023建號等15戶建物。故上訴人自應知悉系爭土地原所有權有出具土地使用同意書，同意於系爭土地上興建土地登記謄本所載263戶合法建物，上訴人知悉原告土地所有權人即讓與人有此債權契約之約定後，仍予買受系爭土地，依民法第148條誠信原則之規定，上訴人應受原土地所有權人出具土地使用同意書之拘束，上訴人違反該土地使用同意書，對被上訴人主張無權占用系爭土地，即有違誠信原則。又上訴人所主張原判決違反最高法院93年台上字第2465號判決，然該判決並非判例，原審判決縱未採認該判決見解，亦無判決違背法令之情事。

四、按小額程序之第二審判決，依上訴意旨足認上訴為無理由者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款定有

明文。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合，本件上訴，依其意旨足認上訴為無理由，已如前述，爰依前開規定，不經言詞辯論，逕以判決駁回上訴人之上訴。

五、依民事訴訟法第436條之32第1項準用同法第436條之19規定，第二審法院為訴訟費用之裁判時，應確定其訴訟費用額。而本件第二審訴訟費用額確定為1,500元，爰諭知如主文第2項所示。

六、結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之29第2款、第436條之32第1項、第2項、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段、第436條之19第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　9　　日

民事第七庭　審判長法　官　陳宗賢

法　官　林筱涵

法　官　吳國聖

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　9　　日

書記官　許宏谷