臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度上易字第61號

上　訴　人　王俊雄
訴訟代理人　吳漢成律師
被 上訴 人　王俊添

上列當事人間請求給付不當得利等事件，上訴人對於中華民國107年7月31日臺灣臺東地方法院105年度訴字第187號第一審判決提起上訴，本院於民國108年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、

（一）按在第二審為訴之變更或追加，因涉及審級利益問題，非經他造同意，不得為之，固為民事訴訟法第446條第1項前段所明定，惟同條項但書並規定第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限。而「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款亦定有明文。是以變更、追加之訴，若與原訴請求之基礎事實同一時，並無須得他造之同意（最高法院106年度台抗字第1123號、102年度台抗字第1079號裁定意旨參照）。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者，均屬之（最高法院106年度台抗字第8號、105年度台抗字第550號裁定、102年度台抗字第973號、101年度台抗字第952號裁定、102年度台上字第1081號判決意旨參照）。換言之，請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在

相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理時予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者也（最高法院108年度台抗字第2號、105年度台抗字第651號、104年度台抗字第717號、103年度台抗字第212號、102年度台簡抗字第138號裁定、99年度台上字第1653號、96年度台上字第471號判決意旨參照）。

（二）查就本件確認之訴部分，上訴人在第一審之聲明原為：「確認上訴人就坐落臺東市○○段○○○○號、同段000地號土地如附圖複丈成果圖所示紅色斜線鐵皮倉庫（總面積303平方公尺，占用000地號土地292平方公尺）所有權存在」，嗣因上開地上物未辦理保存登記，並減縮權利範圍，於本院變更為：「確認上訴人就坐落臺東市○○段○○○○號、同段000地號土地如附圖複丈成果圖所示紅色斜線鐵皮倉庫（總面積303平方公尺，占用000地號土地292平方公尺）有權利範圍二分之一之事實上處分權存在」。而上訴人於原審即已主張其返還訴外人王燈照興建前開鐵皮倉庫之一半出資，有事實上處分權，並經原審予以審酌，從而其於本院為訴之變更，其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，基於訴訟經濟，避免重複審理，應認請求之基礎事實同一，揆諸前開規定，其變更訴之聲明應屬合法。

二、

（一）次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。所謂擴張或減縮應受判決事項之聲明，係指聲明之擴張或減縮，在形式上雖有訴之變更或追加之外觀，但在實質上均在為訴訟標的法律關係之範圍以內，祇在該範圍內為數量上或實質上之伸縮而已，並不影響被告之防禦或訴訟之

終結（最高法院105年度台抗字第275號裁定意旨參照）。是於第二審程序仍許原告任意為之，無須他造之同意（最高法院86年度台抗字第576號裁定意旨參照）。從而「原告最初求為判決命被告履行全部債額後，乃求命被告履行其債額之一部，則為數額上減縮應受判決事項之聲明。換言之，當事人、訴訟標的及訴之聲明為訴之三要素，其一有變更、追加情形，即屬訴之變更、追加。『擴張或減縮應受判決事項之聲明』，係專就訴之聲明『範圍』而言，並不及於當事人或訴訟標的，故依前開條款許為訴之變更者，僅聲明之『範圍』，並不包括當事人或訴訟標的之變更。」（最高法院87年度台抗字第285號裁定意旨參照）。

（二）查就租金之不當得利部分，上訴人在第一審之聲明原為：「被告（即被上訴人）應給付原告（即上訴人）新台幣1,083,000元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起即105年10月3日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自105年8月25日起按月給付上訴人19,000元。」。於本院則聲明：「被上訴人應給付上訴人新台幣541,500元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起即105年10月3日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，且自105年8月25日起按月給付上訴人8,500元。」，顯係在訴訟標的法律關係之範圍以內，為數量上之伸縮，核屬「減縮應受判決事項之聲明」，揆諸上揭說明，亦應屬合法。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：

（一）坐落臺東縣○○市○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）原為訴外人即兩造父親王燈照所有，訴外人王燈照於民國80年10月2日以贈與為原因將系爭土地移轉予上訴人所有。嗣訴外人王燈照出資新台幣（下同）30萬元，在系爭土地上興建如附圖所示紅色斜線鐵皮倉庫（即門牌號碼臺東縣○○市○○里○○○路○○○號房屋旁未經保存登記之鐵皮房屋，總面積303平方公尺，稅籍編號00000000000號，

下稱系爭鐵皮倉庫），於82年間興建完成。96年間上訴人與訴外人王燈照協議，由上訴人返還一半興建金額，取得一半事實上處分權。然訴外人王燈照於98年9月23日將系爭鐵皮屋贈與被上訴人，復於98年10月間以贈與為原因將系爭鐵皮倉庫之納稅義務人變更為被上訴人，訴外人就事實上處分權二分之一所為之贈與行為乃無權處分不生效力，自得請求確認系爭鐵皮倉庫事實上處分權二分之一為其所有。

（二）又被上訴人於100年6月29日起將系爭鐵皮倉庫出租予訴外人張信次而收取每月19,000元之租金至今，為無法律上原因受有利益，致上訴人受有損害，其自得依民法第179條不當得利之規定請求被上訴人給付自100年7月起至105年7月止57月之不當得利共計541,500元，並自105年8月起按月給付上訴人8,500元。如法院無法認定上訴人對系爭鐵皮倉庫有二分之一事實上處分權，則依民法第425條之1規定請求法院酌定使用土地之租金。

（三）並上訴聲明：

1、原判決駁回後開之訴部分廢棄。

2、確認上訴人就坐落臺東市○○段○○○○號、同段000地號土地如附圖複丈成果圖所示紅色斜線鐵皮倉庫（總面積303平方公尺，占用000地號土地292平方公尺）有權利範圍二分之一之事實上處分權存在。

3、被上訴人應給付上訴人新台幣541,500元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起即105年10月3日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，且自105年8月25日起按月給付上訴人8,500元。

4、第一審（減縮及確定部分外）、第二審（減縮部分外）訴訟費用由被上訴人負擔。

二、被上訴人則以：

（一）系爭鐵皮倉庫係訴外人王燈照於80年間出資建造而為訴外人王燈照所有，訴外人王燈照復於98年間將系爭鐵皮倉庫

贈與被上訴人，是其始為系爭鐵皮倉庫之事實上處分權人。目前沒看到上訴人實際匯款予訴外人王燈照證據，應駁回上訴人系爭鐵皮倉庫事實上處分權二分之一部分。

（二）其固不爭執系爭鐵皮倉庫現由其出租與訴外人張信次，惟其既為事實上處分權人，其出租系爭鐵皮倉庫而收取租金即無不當得利可言，上訴請求不當得利，亦無足取。

（三）並答辯聲明：

1、上訴駁回。

2、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

三、本院審理範圍：

（一）原審為被上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決，即判命：1、被上訴人應給付上訴人43,200元，及自105年10月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自105年10月3日起按月給付上訴人720元。2、上訴人其餘之訴駁回。3、本判決第一項得假執行。但被上訴人如以43,200元為上訴人預供擔保，得免為假執行。4、訴訟費用由被上訴人負擔百分之4，餘由上訴人負擔。5、上訴人其餘假執行之聲請駁回。

（二）被上訴人對於原審不利於其部分，未據提起上訴，亦未提起附帶上訴，該部分業已確定。

（三）上訴人對於原審不利於其部分，上訴聲明如前所示，則本院審理範圍僅就前開上訴聲明部分予以審究。

四、兩造不爭執事項（經本院於108年2月27日與兩造整理協商確認，見本院卷第64頁背面）：

（一）系爭鐵皮倉庫位置如附圖所示紅色斜線部分所示，稅籍編號00000000000號，總面積303平方公尺，占用系爭土地部分面積共計292平方公尺。

（二）系爭鐵皮倉庫於83年間由訴外人王燈照出租與訴外人張信次使用，每月租金20,000元，租賃期間為83年6月27日起至100年5月25日止，100年6月29日起至103年5月止改由被上訴人以每月19,000元出租與訴外人張信次，103年6月起

至105年5月止則由被上訴人以每月18,000元出租與訴外人張信次。自105年6月起迄今由被上訴人以每月17,000元出租與訴外人張信次。

五、本件爭執事項（經本院與兩造整理協商確認，見本院卷第64頁背面、第80頁背面，並依判決格式修正或增刪文句）：

（一）上訴人主張系爭鐵皮倉庫事實上處分權二分之一為其所有，有無理由。

（二）上訴人主張被上訴人出租系爭鐵皮倉庫，就其請求期間有不當得利，而請求上訴聲明第三項，有無理由。

（三）如法院無法認定上訴人對系爭鐵皮倉庫有二分之一事實上處分權，上訴人依民法第425條之1規定請求法院酌定使用土地之租金，有無理由。

六、得心證之理由：

（一）系爭鐵皮屋之所有權歸屬：

1、未辦理所有權第一次登記之建物所有權之歸屬：

按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院107年度台上字第1881號、96年度台上字第2772號判決意旨參照）。亦即因自己出資而建築之房屋，不待登記即原始取得其所有權，其建造執照、使用執照等起造人名義僅係行政機關管理建築之方法，並非取得所有權之法定證據，在未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權仍屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉（最高法院98年度台上字第2167號判決意旨參照）。詳言之，鑑於房屋所有權之原始取得，通常係基於房屋之原始建築，而凡係依法律行為而取得房屋所有權者，則非經登記不生效力。又因建造執照僅係行政機關管理建築之方法，並非取得所有權之法定證據，未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬並無必然之關係。是建造執照所載之起造人，如非出資建築人，即非當然原始取得其建物之所有權。又建築物原始所有

權，屬於原始建築人。倘申請建造執照之起造人，實際並非原始建築人，不過由於其與原始建築人有以土地與房屋所有權互為移轉之約定，故使用其名義申請建造執照，則不得因而變更原始建築人原始取得所有權之情事，而認該申請建造執照名義上之起造人係為原始所有權人（最高法院101年度台上字第796號判決意旨參照）。從而未辦理所有權第一次登記之系爭鐵皮倉庫所有權歸屬於出資興建之原始建築人，應無庸疑。

2、查被上訴人始終主張系爭鐵皮倉庫為訴外人王燈照出資興建，而為訴外人王燈照所有。而上訴人雖在原審聲明確認系爭鐵皮倉庫所有權為其所有，然經原審判決後，上訴人於本院108年2月27日準備程序中主張因其出資部分在原審無法證明，因此其只有繼受訴外人王燈照二分之一的事實上處分權（見本院卷第63頁背面）。於本院審理中就二分之一事實上處分權部分，主張係96年間上訴人與訴外人王燈照協議，由上訴人返還訴外人王燈照一半興建金額，由上訴人取得一半事實上處分權（見本院卷第80頁背面）。從而就系爭鐵皮倉庫係由訴外人王燈照出資興建，訴外人王燈照為所有權人乙節已不再爭執，本院參酌證人王美雲即訴外人王燈照之妹妹於原審中之證述（見原審卷一第282頁背面至285頁）、證人王燈漢即訴外人王燈照之弟弟於原審中之證述（見原審卷第287、288頁）、證人王來好即兩造之姐姐、證人王淑惠即上訴人之妹妹、被上訴人之姐姐於原法院104年度家訴字第1號回復繼承權事件104年6月4日準備程序中之供述（見原法院104年度家訴字第1號卷第182頁）；訴外人王燈照於83年間起至100年間止，係以其為出租人將系爭鐵皮倉庫出租予訴外人張信次；於87年7月向臺東縣稅務局辦理申報設立稅籍，以其本人為系爭鐵皮倉庫之納稅義務人，並於88年1月18日出具承諾書，主張系爭鐵皮倉庫為其興建完成（見原法院104年度家訴字第1號卷第59至62頁）；上訴人自承就支出部分沒有特

別留存憑證、收據或發票（見本院卷第34頁背面）等情，堪認訴外人王燈照為系爭鐵皮倉庫出資興建之原始建築人，揆諸前開說明，系爭鐵皮倉庫之所有權自應歸屬訴外人王燈照所有。

（二）訴外人王燈照並未將系爭鐵皮倉庫事實上處分權二分之一讓與上訴人：

1、事實上處分權之讓與：

按未辦保存登記之建物，因不能移轉登記致不能為不動產所有權之讓與，但並非不得為交易、讓與之標的；在該建物之受讓人與讓與人間，如無相反之約定，應認讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人（最高法院103年度台上字第609號判決意旨參照）。亦即尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院102年度台上字第1472號判決意旨參照）。又未辦保存登記之建物，固非不得讓與其事實上處分權，惟因不具登記之公示，自應以交付為其讓與方式（最高法院103年度台上字第867號判決意旨參照）。「未辦保存登記之系爭房屋為訴外人沈○墻出資興建，並於民國80 年9月5日贈與被上訴人，且交付該房屋。參以被上訴人除繼續居住及出錢整修該屋外，並就該屋之事實上處分權與原審共同上訴人沈○子、沈○琴為協議，繳納房屋稅，與沈○墻遷居淡水後，仍時常回來及委請鄰居看顧該屋，並將之出租及出借他人等情，堪認其已合法取得該屋之事實上處分權，尚難僅以房屋稅籍登記，判斷未保存登記建物之事實上處分權歸屬。」（最高法院107年度台上字第665號判決意旨參照）。系爭鐵皮倉庫並未辦理所有權第一次登記（保存登記），訴外人王燈照即所有權人仍得將該建物之事實上處分權讓與他人（包括贈與他人）。

2、訴外人王燈照並未將系爭鐵皮倉庫事實上處分權二分之一讓與上訴人：

上訴人雖主張其於96年間與訴外人王燈照協議，由其返還出資額一半即15萬元，而取得系爭鐵皮倉庫事實上處分權二分之一，最後一筆是在98年5月25日，上訴人匯給訴外人王燈照43,000元云云。然查：

(1)舉證責任分配：

按民事法院對於訴訟事件之紛爭事實，為求發現真實並促進訴訟，應依舉證責任分配之原則，命負舉證責任之一方，就其主張或抗辯之事實提出證據，再本於調查證據之結果，斟酌全辯論意旨，以判斷事實之真偽（最高法院102年度臺上字第466號判決意旨參照）。而關於舉證責任之分配原則，民事訴訟法第277條規定：「當事人主張有利之事實者，就其事實有舉證責任。但法律別有規定，或依其他情形顯失公平者，不在此限。」。則民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例、105年度臺上字第2317號判決意旨參照）。另何謂「依其情形顯失公平」，固應視兩造舉證之可能性、與證據之距離等情狀，考量課予當事人舉證責任是否違反公平原則，惟當事人縱以所提證據涉及「年代已久」、「舉證困難」為辯，仍不能因而免除其證明度減低之舉證責任（最高法院106年度台上字第2739號判決意旨參照）。本件上訴人既主張訴外人王燈照將系爭鐵皮倉庫事實上處分權二分之一讓與上訴人，依舉證責任分配，自應由其負舉證之責。

(2)上訴人就系爭鐵皮倉庫由何人出資興建，前後主張不一：

⑴訴外人王燈照曾於97年間對上訴人及其妻楊正民提起撤銷贈與等事件（原法院97年度訴字第77號、本院97年度上字第49號）。上訴人於97年6月23日民事答辯狀中先主張其於81年間與訴外人王燈照「共同出資」蓋有系爭鐵皮倉庫（見原法院97年度訴字第77號卷第16頁背面）。

②上訴人於原法院104年度家訴字第1號回復繼承權事件103年11月18日起訴狀、104年2月11日準備狀、104年5月7日爭點整理暨準備狀係主張系爭鐵皮倉庫為其原始出資起造，應為所有權人（見原法院104年度家訴字第1號卷第2頁背面、第3頁、第102頁、第153頁）。

③上訴人於本件起訴狀、105年12月12日準備程序中主張系爭鐵皮倉庫係由其出資雇工起造（見原審卷一第11、157頁）。

④證人王美雲、王燈漢於原審106年7月17日準備程序中作證後，對於前開證人之證述，上訴人表示另具狀表示意見（見原審卷一第285頁、第288頁）。然於106年8月29日民事準備狀中並未就此表示意見（見原審卷一第319至322頁）。

⑤迨於原審106年9月25日準備程序中，上訴人則改稱：「房屋是我和父親共同出資建造的，鐵皮屋部分，總共出資約30幾萬元，我出資的金額我不清楚，我應該有15、16萬元，是後來父親跟我要合資的錢，當時因為我以鐵皮屋的租金作為扶養費給父親，但後來父親告我給付扶養費，所以父親要我把鐵皮屋的出資還給父親，所以我陸陸續續還他約15萬元，因最後我被父親趕出去了，所以最後一筆我用匯款的方式給付4萬3千元給父親。...鐵皮屋目前就變成全部都是我出資的。」（見原審卷一第339、340頁）。並提出存摺紀錄為憑（見原審卷一第349頁）。

⑥於本院107年10月3日準備程序中則主張：因為一開始在興建系爭鐵皮倉庫時，訴外人王燈照有資助30萬元是事實，但上訴人一直認為這是訴外人王燈照對他的贈與，因此都是上訴人自己出資興建系爭鐵皮倉庫，應該取得全部事實上處分權，但後來因為訴外人王燈照對他的一些不諒解，開始主張他也有出資，上訴人不願意與父親爭執，才會更改為主張共同出資，在96年的時候返還等語（見本院卷第34頁）。

⑦於本院108年2月27日準備程序中主張：我們出資部分在原審無法證明，因此我們只有繼受訴外人王燈照二分之一的事實上處分權（見本院卷第63頁背面）。

⑧於本院審理中主張：96年間上訴人與訴外人王燈照協議，由上訴人返還訴外人王燈照一半興建金額，由上訴人取得一半事實上處分權，最後一筆是在98年5月25日，上訴人匯了一筆4萬3千元（見本院卷第80頁背面）。

⑨綜上，上訴人就系爭鐵皮倉庫由何人出資興建，前後主張不一，時而主張由其個人單獨出資興建，時而主張與訴外人王燈照共同出資興建，而所主張由其個人單獨出資興建之事實，與現所主張與訴外人王燈照於96年協議，由其返還出資一半，而受讓系爭鐵皮倉庫事實上處分權二分之一之事實並無法併存，則上訴人前後主張矛盾不一，已難遽信。

(3)上訴人與訴外人王燈照是否確於「96年間」有「協議」，由上訴人返還訴外人王燈照一半興建金額，由上訴人取得一半事實上處分權乙節，並未舉證以實其說。而上訴人雖於原審提出存摺影本，顯示曾於98年5月25日匯款43,000予訴外人王燈照（見原審卷一第349頁），然前開存摺明細並未註記該款項用途及目的，考量金錢交付原因多端，尚難遽認前開匯款乃是基於上訴人與訴外人王燈照96年間之協議，而支付訴外人王燈照系爭鐵皮倉庫之款項。且細究存摺影本，該帳戶於98年5月21日前該帳戶結存金額僅1,681元，於98年5月22日代收存入37,500及5,500元（合計43,000元）後，旋於98年5月25日轉帳同額之43,000元予訴外人王燈照，轉帳後結存金額仍為1,681元（見原審卷一第349頁），顯然上訴人並非將帳戶內原有存款之金額支付與訴外人王燈照，乃是「代收」款項後，如數匯款給訴外人王燈照，更難認定前開匯款與所謂返還或支付系爭鐵皮倉庫款項有關。

(4)參以訴外人王燈照曾於97年5月14日起訴請求上訴人及其

妻楊正民返還先前所贈與之系爭土地及同段000、000地號土地，主張其（訴外人王燈照）於96年8月9日車禍住院，生活需要照顧，然上訴人及其妻楊正民非但置其生活於不顧，且拒不給付其醫療費用162,926元，不履行法定及約定扶養義務，尚且於96年11月6日將其先前贈與之同段000地號土地贈與楊正民，而請求撤銷贈與契約等情（見原法院97年度訴字第77號卷第5、6頁）。本件上訴人於97年6月23日提出答辯狀，辯稱：其任職於臺灣臺東地方法院十多年來，每月所賺取之薪津約30,000左右，以此薪水得維持一家五口的生活本屬相當艱困。就訴外人王燈照主張其未付醫藥費部分，因162,926元醫療費用，就其經濟而言，若無向他人告貸單就其家庭而言實無力支付，於現今社會經濟之勢，要在短時間內籌措出來也不是一件容易之事。況於81年間其與訴外人王燈照共同出資在土地上蓋有系爭鐵皮倉庫，每月租金按月以現金支付訴外人王燈照。其全家於97年1月27日為訴外人王燈照親口趕出門，其不得不依長輩之意徹夜離開，至此上訴人全家就到處過著向人借住悽慘的日子等情（見原法院97年度訴字第77號卷第15至18頁）。前開事件判決後，經訴外人王燈照提起上訴，經本院以97年度上字第49號受理在案。於該案97年12月17日本院準備程序中，法官勸諭和解，本件上訴人表示：我願意供父親吃的部分，但沒有辦法每月給他金錢等語（見本院97年度上字第49號卷第31頁）。於97年12月23日提出答辯狀，仍主張其妻沒有正常或固定工作，其單憑微薄薪苦苦撐著這個家，訴外人王燈照出車禍後，其沒有去繳醫藥費，說實在的其沒有這麼多錢，但是有向好幾位朋友借，同時還想如果湊不出來，也準備向社福單位求援。其願自和解之翌月起每月給付訴外人王燈照3,000元，楊正民願自和解之翌月起每月給付訴外人王燈照2,000元（見本院97年度上字第49號卷第36、37頁）。然於該事件98年2月25日準備程序中表示：訴外人王燈照將土地交給我後，

我將倉庫出租，但租金的收入均入父親帳戶。我5,000元都無法支付給父親，因小孩要讀書，土地要設定給父親，我僅能答應不再多借款項，現在土地我有借了60萬元等情（見本院以97年度上字第49號卷第44頁）。並提出答辯狀陳明：以（本件上訴人）目前的經濟來源實在無法保證可以永續的每月付出5,000元，因其每月薪津約30,000出頭，且被訴外人王燈照趕出家門後，我得付出承租房子的費用，以目前所承租的月租每月就要6,000元，加上水電瓦斯及瑣碎必要支出，自然是沈重的負擔。我沒錢也沒有地位也請不起律師，目前顧三餐都很辛苦了。其從未對訴外人王燈照要求分產。系爭鐵皮倉庫是當初錢不夠，找訴外人王燈照共同出資將之蓋起來，所有的租金一、二十年來都是交給訴外人王燈照使用，我等從未取得分文。以我等目前的狀況我等才須要被扶養才對吧？我也覺得很奇怪，我們家除了我之外就沒生過姊妹弟？我等是真的窮，而且現在是在窮困之中尋縫求討生活（見本院97年度上字第49號卷第46至52頁）。則以前開事件經過以觀，訴外人王燈照於96年8月9日車禍住院，訴外人王燈照即已指謫本件上訴人未照顧，亦未支付醫療費，且上訴人自稱於97年1月27日遭訴外人王燈照逐出家門，且月薪僅約30,000元，無力支付每月扶養費5,000元，尚需支付房租等相關費用，殊難想像在此時空背景下，訴外人王燈照會於96年間與上訴人協議，由上訴人返還系爭鐵皮倉庫一半出資額，而取得系爭鐵皮倉庫一半事實上處分權。且倘確有前開協議，上訴人並實際有支付系爭鐵皮倉庫款項與訴外人王燈照，上訴人豈有可能在該事件中完全未予主張，反僅主張系爭鐵皮倉庫係與訴外人王燈照共同出資，由訴外人王燈照收取租金？足徵上訴人主張訴外人王燈照並將系爭鐵皮倉庫事實上處分權二分之一讓與上訴人，與其前開事件中之主張嚴重齟齬，復與客觀事實迥不相符。

(5)綜上所述，上訴人未能舉證證明訴外人王燈照將系爭鐵皮

倉庫事實上處分權二分之一讓與其，其聲明確認其就系爭鐵皮倉庫有權利範圍二分之一之事實上處分權存在，即無理由。

（三）就不當得利部分：

訴外人王燈照既為系爭鐵皮倉庫之所有權人，於98年10月16日將系爭鐵皮倉庫贈與被上訴人，並於同年月將系爭鐵皮倉庫之房屋納稅義務人變更為被上訴人，有臺東縣稅務局105年10月19日東稅財字第1050013298號函及所附之房屋稅籍證明書、契稅/徵銷明細檔資料、房屋稅籍紀錄表等件在卷可稽（見原審卷一第113至127頁），被上訴人即為系爭鐵皮倉庫之事實上處分權人，其本於事實上處分權人地位，將系爭鐵皮倉庫出租予訴外人張信次，並收取租金，即非無法律上之原因而受利益，上訴人依民法第179條不當得利之規定請求被上訴人給付自100年7月起至105年7月止57月之不當得利共計541,500元，並自105年8月起按月給付上訴人8,500元，亦無理由。

（四）就民法第425條之1部分：

1、民法第425條之1法律見解分析：

(1)法律依據：

按「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。」、「前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。」民法第425條之1定有明文。

(2)立法理由及目的：

⑴依88年04月21日第425條之1條條文對照表係以「僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上見解，除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當

代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係，其期限不受第四百四十九條第一項二十年之限制。爰增訂第一項。」、「前項情形，其租金數額本於契約自由原則，宜由當事人協議定之。如不能協議時，始得請求法院裁判之。爰增訂第二項。」。

②依行政院、司法院立法說明：「土地及房屋為各別之不動產各得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與土地分離而存，故土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上見解（最高法院四十八年台上字第一四五七號判例、七十三年五月八日七十三年度第五次民事庭會議決議參照）認為除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，爰將其明文化。又為兼顧房屋受讓人及社會經濟利益，明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係，其期限不受第四百四十九條第一項二十年之限制。爰增訂第一項。」、「前項情形，其租金數額本於契約自由原則，宜由當事人協議定之。如不能協議時，始得請求法院裁判之。爰增訂第二項。」。

③民法第425條之1第1項前段規定旨在維護社會經濟秩序及利益，在「房屋得使用期限內」推定有租賃關係（最高法院106年度台上字第745號判決意旨參照）。

④按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，故土地與房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默示房屋承買人繼續使用土地，推定有租賃關係。規範目的在於：房屋之價值不菲，如任土地承買人請求拆除房屋，對

房屋所有人及社會經濟造成不利影響，為調和房屋所有人與土地所有人間之關係，使原存在之房屋不因其所占用之土地移轉他人而成無權占有土地，乃側重於房屋所有權與土地利用權一體化之體現，基於保護房屋既得使用權之原則，因而肯認土地使用權不因土地所有權之嗣後變動而受影響（最高法院102年度台上字第2204號判決意旨參照）。

(3)要件及範圍：

土地及其土地上之房屋同屬一人所有，僅將土地或房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人，於土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，得成立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件；且其範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係之附屬地（如庭院、走道等）為限（最高法院102年度台上第1508號判決意旨參照）。

(4)何謂「土地及房屋同屬一人所有」：

所稱「土地及房屋同屬一人所有」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，以符合立法之規範目的。故土地共有人倘經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，除當事人另有約定外，仍應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院107年度台上字第1797號判決意旨參照）。

(5)若土地及其土地上之房屋「非同屬一人所有」，即無民法第425條之1之適用：

①「按民法第425條之1第1項所定『土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，

推定在房屋得使用期限內，有租賃關係』，乃租賃權之物權化類型，與『土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地』之本院48年台上字第1457號判例旨趣相同，均係以土地及地上房屋同屬一人所有為前提。本件系爭房屋係中○公司與陳○郎訂立合建契約，由中○公司出具土地使用權同意書，陳○郎出資建造一節，為原審確定之事實。系爭土地及其上系爭房屋既原非同屬一人所有，與民法第425條之1第1項所定及上揭判例所示情形即有不同，上訴人自無從抗辯其買受之系爭房屋有權占有系爭土地。」（最高法院107年度台上字第1380號判決意旨參照）。

②「查最高法院四十八年台上字第一四五七號判例所謂應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，係指：土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣之情形而言，倘土地及房屋並非同屬一人所有，並無上開判例之適用。本件上訴人之系爭房屋係購自姜○方，而被上訴人對基地之所有權則購自莊○有之繼承人，系爭土地及房屋，從未同屬一人所有，上訴人引上開判例為利己之抗辯，自非有理。」（最高法院90年度台上第1366號判決意旨參照）。

③「查系爭土地及其上未為保存登記之系爭地上物，原均為黃○雄所有，嗣系爭地上物之事實上處分權輾轉讓與金○公司、潘○榮，系爭土地之所有權讓與被上訴人，為原審認定之事實。則系爭土地及系爭地上物有先後出賣情事，與前開側重房屋所有權與土地利用權一體化及房屋既得使用權保護原則之法律狀態，似無不同。原審徒以黃○雄與

金○公司間就系爭地上物坐落系爭土地有使用借貸之約定，被上訴人不受該約定之拘束，即認本件無上開推定租賃關係之適用，已有可議。」（最高法院102年度台上字第2204號判決意旨參照）。

(6)未辦保存登記建物亦有適用：

民法第425條之1第1項前段立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。因此法條雖明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，性質上與實質之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分權者，亦有適用（最高法院107年度台上字第1797號判決意旨參照）。亦即民法第425條之1雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意（最高法院99年度台上第1723號判決意旨參照）。又該所謂「房屋承買人」，並應擴及於未經建物所有權第一次登記之房屋事實上處分權人，且基於同一理由，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，此種情形，初無須具備「部分共有人讓與其應有部分應得全體共有人同意」之要件（最高法院106年度台上字第745號判決意旨參照）。

(7)民法第425條之1施行前亦得依最高法院48年台上字第1457號判例及法理判斷：

「土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，

且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之基地，本院四十八年台上字第一四五七號判例之本旨，係依此法理加以闡釋，謂土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，體現上述法理，以保護房屋既得之使用權。民法第四百二十五條之一之增訂乃以上開判例意旨及法理而予以明文化。若房屋及土地轉讓之事實，發生於上開規定施行前，即與上開判例意旨或法理相符，非不得以該判例或法理為基礎，推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關係，土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土地。」（最高法院99年度台上字第2344號判決意旨參照）。

(8)符合民法第425條之1要件者，房屋所有權人乃是有權使用：

依民法第425條之1立法理由，足見出讓人將土地及房屋單獨出讓或出讓與相異之人時，該房屋所有權人即得於房屋可使用期限內，繼續「合法使用」該房屋所坐落之土地。縱房屋所有權人須支付相當之對價，非可當然「無償使用」該土地，然除別有約定外，仍不影響其對於房屋坐落土地之「有權使用」（最高法院93年度台上第1792號判決意旨參照）。

(9)民法第425條之1之租賃期限，至房屋不堪使用時為止：

「系爭土地及其地上房屋原同屬一人所有，而僅將土地讓與被上訴人之被繼承人，嗣由被上訴人共同繼承取得系爭土地所有權，系爭房屋所有權則由上訴人繼承取得，應認被上訴人默許上訴人繼續使用系爭土地，有租賃關係，其租賃期限係至房屋不堪使用時為止。系爭房屋經鑑定結果，已達不堪使用之程度，租賃關係即歸於消滅，被上訴人得請求返還系爭土地，上訴人嗣後雖將系爭房屋修繕，自不能使既已消滅之租賃關係回復。」（最高法院92年度台

上第1052號判決意旨參照）。

2、經查：系爭土地原屬訴外人王燈照所有，訴外人王燈照於80年8月30日將之贈與上訴人，並於80年10月2日以贈與為原因登記為上訴人所有，有系爭土地土地登記第一類謄本在卷可稽（見原審卷一第22頁）。又系爭鐵皮倉庫興建完成係在系爭土地贈與之後，為兩造所不爭執。上訴人於本院審理中亦自承系爭鐵皮倉庫印象中在80年左右開始興建，完成時間在82年間（見本院卷第81頁），參諸訴外人王燈照係於83年間將系爭鐵皮倉庫出租予第三人使用，應認上訴人前開主張為可採。從而訴外人王燈照係於82年間取得系爭鐵皮倉庫所有權，斯時系爭鐵皮倉庫坐落之系爭土地，已非訴外人王燈照所有，而屬上訴人所有，亦即系爭土地及系爭鐵皮倉庫原非同屬一人所有，則訴外人王燈照於98年10月16日將系爭鐵皮倉庫贈與被上訴人，揆諸前開說明，並無民法第425條之1之適用，上訴人依前開規定請求給付租金，仍無理由。

七、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要。

八、綜上所述，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　17　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

法　官　張宏節

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　17　　日

書記官　蔣若芸