臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上字第162號

上　訴　人　蔡世賢
訴訟代理人　蔡進清律師
被上訴人　　蔡坤地
　　蔡坤章
　　蔡丁圳
　　寶雅國際股份有限公司
前列一人
法定代理人　陳建造
共　　同
訴訟代理人　洪耀宗律師
被上訴人　　蔡○○

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國110年4月12日臺灣屏東地方法院109年度訴字第498號第一審判決提起上訴，本院於110年9月1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

一、被上訴人蔡○○未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：伊為坐落屏東縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）所有權人，系爭土地如附圖所示編號A1、A2部分面積共621.61平方公尺上，有門牌號○○鎮○○路○段316、318號未辦保存登記建物（下稱系爭建物），被上訴人蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳、蔡○○（下稱蔡坤地等4人）為系爭建物之事實上處分權人，惟無合法占有系爭土地之權源。蔡坤地、蔡坤章、蔡丁圳（下稱蔡坤地等3人）未經伊同意，將系爭建物及土地一併出租予被上訴人寶雅國際股份有限公司（下稱寶雅公司），每月收取租金新台幣（下

同）212,722 元，受有占用土地之不當得利。寶雅公司雖向蔡坤地等3 人承租建物，惟對伊並無合法占有權源，寶雅公司占有使用系爭土地，亦受有相當於租金之不當得利。又系爭土地出租寶雅公司作商業使用，不受土地法第97條第1 項之限制，故依蔡坤地等3 人與寶雅公司間之租約，按系爭建物現值與系爭土地申報地價總額之比例計算，被上訴人應按月給付之不當得利價額為73,411元，並應給付109年2至6 月共5個月之不當得利共計367,055元，如任一被上訴人返還不當得利，其他人即免給付之責。為此，依民法第179 條提起本件訴訟等語。並聲明：㈠蔡坤地等4人應給付上訴人367,055元，及自109年10月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自109年7月15日起至111年2月14日止或蔡坤地等4人於111年2 月14日前將系爭土地返還上訴人之日止，按月於每月15日給付上訴人73,411元，倘任一期未按期給付，並應給付各該期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。㈡寶雅公司應給付上訴人367,055元，及自109年10月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自109年7月15日起至111年2月14日止或寶雅公司於111年2 月14日前將系爭土地返還上訴人之日止，按月於每月15日給付上訴人73,411元，倘任一期未按期給付，並應給付自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。㈢前二項給付，如其中任一被上訴人為給付，其他被上訴人於給付範圍內，免負給付之責。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

三、被上訴人方面：

㈠蔡坤地等3人及寶雅公司則以：蔡坤地等4人於83年間成立合夥，經營租賃事業，系爭建物坐落於蔡坤地等4 人所共有之重劃前屏東縣○○鎮○○段○○○○○○號土地（下稱某地號土地）上而為蔡坤地等4 人合夥出租之共有財產，就所坐落之基地有合法占用權源。蔡坤地等4 人嗣於96年間簽署「同意重劃契約書」（下稱重劃契約書），將系爭建物坐落之20、70地號土地及同段71地號等39筆土地參與東港鎮安興自辦市

地重劃，其等並藉此機會為土地分割協議，土地重劃後，蔡○○依分割協議受配系爭土地並借名登記於其子即上訴人名下，上訴人僅為系爭土地之出名人，蔡○○始為實際所有權人。又蔡坤地等4人於97年間曾簽署協議書，約定在債務完全清償及協商找補後，各人始得單獨處分重劃後所登記之土地，亦即包含系爭土地在內之其他土地於債務完全清償及完成協商找補後才能自合夥財產中析出，而蔡坤地等4人迄今尚未完成找補，系爭土地仍為合夥財產，系爭建物自非無權占用，自無不當得利可言。另寶雅公司僅租用系爭建物，並未占有系爭土地，上訴人之請求，於法無據等語為辯。

㈡蔡○○未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。並於本院補稱：蔡○○聽從重劃公司之建議為節省遺贈稅，於重劃前即將重劃前同段118、476、477、478地號土地（下合稱A地），及479、493、494、496地號土地（下合稱B地）之所有權贈與上訴人，由上訴人以受贈之A、B地參加重劃，並於重劃後分配取得系爭土地（A地重劃後為1250地號土地、B地則為1251地號土地），故上訴人並非因土地讓與取得系爭土地，應無民法第425條之1規定之適用等語。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡蔡坤地等4人應給付上訴人367,055元，及自109年10月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自109年7月15日起至111年2月14日止或蔡坤地等4人於111年2月14日前將系爭土地返還上訴人之日止，按月於每月15日給付上訴人73,411元，倘任一期未按期給付，並應給付各該期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢寶雅公司應給付上訴人367,055元，及自109年10月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自109年7月15日起至111年2月14日止或寶雅公司於111年2月14日前將系爭土地返還上訴人之日止，按月於每月15日給付上訴人73,411元，倘任一期未按期給付，並應給付自各期應給付日之翌日起至

清償日止，按年息5% 計算之利息。㈣前二項給付，如其中任一被上訴人為給付，其他被上訴人於給付範圍內，免負給付之責。㈤願供擔保，請准宣告假執行。蔡坤地等3 人及寶雅公司則稱：縱無民法第425條之1之適用，然蔡坤地等4 人於97年簽訂分割協議，就重劃後土地之分割、使用、管理已有特別約定，對共有物之受讓人即上訴人亦具有拘束力等語為辯。答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

㈠蔡坤地等4人為兄弟關係，因繼承而取得20、70 地號土地所有權應有部分各1/4，並於95年3月間合資向財政部國有財產署買受71地號土地，各取得應有部分1/4。

㈡蔡坤地等4人自83 年起，陸續將前項土地出租予訴外人張坤益、鍾正吉、東港鎮農會，允由各該承租人在上開土地上興建及增建系爭建物，並約定於租期屆滿時所興建及增建之地上物盡歸蔡坤地等4人所有。蔡坤地等4人於重劃前，已取得系爭建物之事實上處分權。

㈢蔡坤地等4人於96年間簽署重劃契約書，將其等所有20、70、71地號等39筆土地參與東港鎮安興自辦市地重劃。98年4月間完成重劃後，系爭土地登記為蔡○○之子即上訴人所有；蔡坤地受分配同段1252、1253地號土地；蔡坤章受分配同段1256、1257、1257-1地號土地；蔡丁圳受分配同段1254、1254-1、1255地號土地。蔡坤地等4 人於97年10月16日簽訂協議書（下稱系爭協議書，訴字卷第227 頁），協議書中所謂債務（係指71地號土地購地債務）業已全數清償完畢，但對於20、70、71地號土地上之地上物，蔡坤地等4 人間並未完成找補。

㈣寶雅公司於99年間向蔡坤地等4人承租系爭建物，於109年租期屆滿。蔡坤地等3 人於109年間，依民法第820條所定多數決同意之方式，將系爭建物出租給寶雅公司，租期至119 年2月14日止，109年2 月15日至111年2月14日，每月租金212,722元，其後每2年調整租金1次。

六、本院論斷：

㈠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449條第1項規定之限制。民法第425條之1第1項定有明文。而該規定雖以「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。又所謂「土地及房屋同屬一人」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人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（最高法院99年度台上字第1723號、108年台上字第1884號判決可參）。再者，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得使用期限內，繼續「合法使用」該房屋所坐落之土地。除別有約定外，縱該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，然仍不影響其對於房屋坐落土地之「有權使用」，即無不當得利或侵權行為之可言。此項規定，於房屋所有權人原有合法使用坐落土地之所有權及地上權，而僅將房屋所有權或僅將土地所有權或地上權之全部或一部讓與他人，或將土地所有權或地上權及房屋所有權同時或先後讓與相異之人時，亦可類推適用。至該土地權利人得依租賃之法律關係，請求房屋權利人給付租金，要屬別一問題（最高法院93年度台上字第1328號判決參照）。

㈡查20、70地號土地原為蔡坤地等4人共有，應有部分各1/4，而系爭建物坐落於20、70地號土地，蔡坤地等4人於20、70地號土地重劃前，即已取得系爭建物事實上之所有權而各有1/4權利，為兩造所不爭執，故系爭建物在土地重劃前有「

土地及房屋同屬相同之共有人」之情況。又蔡坤地等4人嗣簽署重劃契約書，以上開土地及A、B地等39筆土地參與市地重劃，重劃契約書第貳條第三項約定，共有土地重劃後，可採單獨所有分配方式辦理，但各共有人分配位置應由所有權（人）自行決定等語（訴字卷第233頁），蔡坤地等4人並於97年10月16日簽署協議書，協議土地分配位置，並將之提供予重劃公司作為重劃後土地分配依據（訴字卷第225頁），重劃後，各人分配土地地號如不爭執事項第㈡項所述，足見蔡坤地等4人參加重劃時確已併為土地之分割。又重劃後，蔡○○受配位置為系爭土地，系爭土地實際上係蔡坤地等4人共有之20、70地號土地與A、B地及其他土地交換分合而來，而系爭土地重劃後直接登記在蔡○○之子即上訴人名下，上訴人並稱系爭土地逕行登記於其名下是為節省遺贈稅，蔡○○有贈與土地之意等語（訴字卷第288頁），則蔡○○將系爭土地所有權讓與上訴人（實際上應包含蔡坤地等3人原應有部分之讓與），而未併同讓與系爭建物之事實上處分權，依前揭說明，應認上訴人在蔡坤地等4人間，就系爭土地，推定在系爭房屋得使用期限內，有租賃關係存在。

㈢上訴人雖改稱其在重劃前即經蔡○○贈與A、B地，而以A、B地所有權人身分參加重劃，並非因受贈取得系爭土地，自無民法第425條之1規定之適用，且市地重劃為原始取得，伊無須繼受土地上原有負擔，亦不受系爭協議書之拘束，況系爭協議書約定在債務清理完成，並互為找補後，各人才能單獨處分所登記土地，足見蔡坤地等4人亦無使系爭土地所有權之讓與人與系爭建物之事實上處分權人成立租賃關係之意，無所謂推定之租賃關係存在可言云云。查：

1.觀諸重劃契約書附具之土地清冊資料（訴字卷第237-251頁）可知，除蔡○○所有之97、98地號土地，及蔡○○所有之116、118、120地號土地外，其餘參加重劃之土地（包含原為道路用地之A、B地）幾乎都是蔡坤地等4人按應有部分1/4之比例所共有（24地號土地應有部分各1/8）。而依土地清

冊之計算資料顯示，蔡○○就A、B地之應有部分土地面積重劃後應分配之土地面積分別為152.19平方公尺、50.56 平方公尺（訴字卷第237、239頁），對照重劃後之系爭土地面積分別為336.76平方公尺、338.15平方公尺（訴字卷第59、61頁），足見蔡○○雖為減免賦稅而將其所有之A、B地應有部分贈與上訴人（本院卷第299-341 頁），然單憑上訴人受贈部分，顯不足令上訴人在重劃後分配取得系爭土地，而必需加計蔡○○所有之其他土地分配面積始可，故上訴人取得系爭土地顯然包含蔡○○其他土地面積之讓與，則得否謂上訴人並非因蔡○○之讓與（借名或贈與）而純粹以受贈之A、B地參加重劃取得系爭土地，並非無疑。又上開土地重劃前、後之地號為如附圖所示（訴字卷第57頁），縱認系爭土地應直接對應重劃前之A、B地，然蔡○○在重劃前贈與上訴人A、B 地所有權，使系爭建物產生「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情況，重劃後，上訴人係因蔡坤地等3 人讓與、交換其等之應有部分，始取得系爭土地之單獨所有權，仍係經由系爭建物之基地共有人轉讓取得土地，應認仍有民法第425條之1之適用。

2.按市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。平均地權條例第62條定有明文。然其係規定「視為其原有之土地」，而非「視為原始取得」，且同法第63條之1 規定，原土地上之租賃契約因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。同法第64條則規定地上權、農育權、永佃權及不動產役權、抵押權或典權因市地重劃致不能達其設定目的者，始視為消滅。抵押權人或典權人並得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。顯見重劃前土地上之負擔，係移存於土地所有權人重劃後

受分配之土地上，再視其原有負擔之目的或設定目的是否不能達成，始有終止或歸於消滅之效果。上訴人雖援引最高法院85年度台上字第2642號、82年度台上字第554 號判決及臺灣高等法院暨所屬法院61年度法律座談會之意見，主張受分配之土地為原始取得云云，惟最高法院85年度台上字第2642號、82年度台上字第554 號判決係表示市地重劃之「抵費地」為原始取得，與本件之事實不同，無從比附援引。而重劃前土地上之負擔，原則上移存於原土地所有權人受分配之土地，有如前述，上開法律座談會所謂承租人不得向新土地所有權人主張買賣不破租賃，係因承租人之承租權，依上開規定，已移存至出租人受分配之土地上，並非因新土地所有權人為原始取得所使然，是上訴人主張其受分配之土地為原始取得云云，自無可採。又系爭土地實際上係因蔡○○之讓與（借名或贈與）而登記在上訴人名下，已如前述，上訴人亦非不受蔡坤地等4 人所簽署系爭協議書之限制（詳後述），性質上等同重劃後又分配予原土地所有權人（即蔡○○），自應繼受原有土地上之負擔，以符誠信及公平原則。

3.又蔡坤地等4人簽署系爭協議書（訴字第227頁），約定重劃後之4筆土地（即蔡坤地等4人重劃後各人受配之土地），在債務尚未清理前，土地之收益及費用支出仍為共同所有（包括現在出租收益及其他空地若有出租亦同），並在債務清理完成後，再依清理當時各筆土地上之地上物殘餘價值協商互為找補後，各人才能單獨處分所登記土地。而上訴人坦承就蔡坤地等4 人於99年將系爭建物及土地出租予寶雅公司並無異議（同意土地一併出租），蔡○○並有收受寶雅公司之租金收益(本院卷第295頁），顯然知悉並同意系爭協議書約定內容，自難謂其不受系爭協議書之拘束。而兩造並不否認系爭協議書中所謂債務（係指71地號土地購地債務）業已全數清償完畢，但對於20、70、71地號土地上之地上物，蔡坤地等4 人間並未完成找補，故依系爭協議書各人尚不能單獨處分所登記土地，然此僅係限制土地所有權人處分土地之權利

，與系爭建物得否繼續「合法使用」該房屋所坐落之土地，或蔡坤地等4 人有無使系爭土地所有權之讓與人與系爭建物之事實上處分權人成立租賃關係之意，係屬二事。上訴人上開所辯，並無可採。

㈣上訴人與蔡坤地等4 人間就系爭土地，推定在系爭建物得使用期限內，有租賃關係存在，業如前述。故蔡坤地等4 人即得於系爭建物得使用期間繼續「合法使用」該建物所坐落之系爭土地，而無不當得利可言，是上訴人依民法第179 條規定，請求蔡坤地等4 人返還占用系爭土地之不當得利，即屬無據。

㈤另蔡坤地等3人於109年間，依民法第820條第1項規定，以多數決方式將系爭建物出租予寶雅公司（訴字卷第71-79 頁），其等出租範圍固不包含系爭土地，然建築物不能脫離土地而存在，建築物之占有人當然須使用所坐落之土地，與土地有一定且相當繼續性之結合關係，應認係土地之占有人，惟蔡坤地等4 人於系爭建物得使用期間得繼續「合法使用」系爭建物所坐落之系爭土地，而無不當得利可言，業如前述，則寶雅公司基於與系爭建物共有人間之租賃關係使用系爭建物而占用系爭土地，自亦非無權占有。是上訴人依民法第179 條規定，請求寶雅公司返還占用土地之不當得利云云，亦屬無據。

七、綜上所述，上訴人依民法第179 條之規定，請求被上訴人返還如上訴聲明所述之不當得利，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　29　　日

民事第五庭

審判長法　官　蘇姿月

法　官　謝雨真

法　官　郭宜芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　9　月　29　日

書記官　呂姿儀

附註：

民事訴訟法第466 條之1 ：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。