

【裁判字號】101,台上,1346

【裁判日期】1010830

【裁判案由】返還不當得利

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第一三四六號

上訴人 楊 淡 襟
江 美 梅
柯高愛惠
朱 勇 生
何 燕 燕
李 佳 穎
柯 土 井
古 桂 金

共 同

訴訟代理人 陳 建 勳律師

被上訴人 鄭 柱 陽
鄭 碧 蓮
鄭 碧 珠

共 同

訴訟代理人 林 家 慶律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國一〇〇年十二月二十日台灣高等法院第二審更審判決（九十八年度上更(一)字第一四九號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付，及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：坐落台北市○○區○○段六小段三〇一之八、三〇一之一〇、三〇一之一一地號土地（下合稱系爭土地）均於民國七十五年一月八日依序登記為被上訴人鄭柱陽、鄭碧蓮及鄭碧珠單獨所有。上訴人楊淡襟、江美梅、柯高愛惠、朱勇生、何燕燕、李佳穎、柯土井及古桂金分別登記取得所有之門牌台北市○○區○○路二段一八九巷十一號一至四樓、十三號一至四樓房屋（下合稱系爭房屋），無權占用系爭土地，該房屋建號、占用地號、附圖編號及面積等詳如原判決附表（下稱附表）二、三所示。上訴人受有相當土地租金之不當利得，致伊受有損害，自應賠付損害金等情。爰依民法第一百七十九條規定，並於原審擴張聲明，求為命上訴人各給付伊如附表四編號一、二、四至七均F欄、G欄所示金額及F欄金額加付法定遲延利息之判決（被上

訴人逾上開範圍之請求，已受敗訴判決確定）。

上訴人則以：被上訴人之被繼承人鄭能曾出具土地使用權同意書予起造人陳欣放、劉子華（下稱陳欣放等二人）興建系爭房屋，伊所有該房屋占用系爭土地，非屬無權占有，自無不當得利。且伊信賴建築主管機關核發建造執照、使用執照及地政機關准予辦理建築保存登記核發建物所有權狀，善意占有用益，被上訴人不得請求起訴前之不當得利。縱被上訴人得為請求，亦應以該土地申報地價總額年息百分之三為準等語，資為抗辯。

原審將第一審所為被上訴人敗訴之判決一部廢棄，改判命上訴人給付被上訴人如附表四編號一、二、四至五均F欄、G欄所示金額；並就被上訴人擴張聲明，諭知上訴人給付鄭碧蓮如附表四編號六至七均F欄所示金額本息及G欄所示金額，暨給付被上訴人如附表四編號一、二、四至五均F欄所示金額之利息，無非以：系爭土地、房屋分別為兩造所有，土地所有權人及上訴人房屋之建號、門牌、占用地號、附圖編號、面積，各如附表二、三所示。被上訴人之被繼承人鄭能（已於五十年一月三日死亡）原為坐落大安區○○段七二七地號（下稱七二七地號）土地共有人（所有權應有部分為七萬分之一六五〇），該土地於六十七年間重測後逕分割為同區○○段○○段三〇〇至三〇三地號土地，其中三〇一地號土地於七十四年間另經法院判決分割為同小段三〇一之一至三〇一之十三地號十三筆土地，並由鄭柱陽、鄭碧蓮、鄭碧珠依次取得系爭三〇一之八、三〇一之一〇、三〇一之一一地號土地所有，業於七十五年一月八日辦竣分割繼承登記。鄭能生前於配偶朱豆死亡後再娶鄭潘承藩（七十八年六月七日死亡），鄭能與鄭潘承藩共同收養一名養子鄭錦江（八十一年一月一日死亡），鄭能育有長女鄭阿蜂（母為朱豆）及次女鄭月英（母為鄭潘承藩），另與外室余招（非繼承人）生有鄭碧蓮、鄭碧珠及鄭柱陽（按序於四十三年、四十五年、四十八年間出生）。鄭能死亡時，其繼承人有鄭潘承藩、鄭錦江、鄭阿蜂、鄭月英及被上訴人。上訴人雖於五十八年九月至九十三年四月間各別登記取得系爭房屋所有權，辯謂上開七二七地號土地早於五十六年間即經當時土地共有人全體售賣訴外人李素華，李素華將之轉售建商陳欣放等二人，該建商買受土地後興建房屋出售予伊或伊之前手，提出五十六年十月二十八日不動產買賣契約書等為憑。惟該買賣契約書上簽章者僅有鄭潘承藩、鄭阿蜂、鄭月英及被上訴人（被上訴人斯時均未成年，由其母余招代簽），無鄭錦江之簽名或蓋章，難認合法有效。且鄭阿蜂、鄭月英否認其上簽名及印文之真正，難謂曾經簽署。參以李素華前於六十六年間訴請所有權移轉登記事件未將鄭能之養子鄭錦江列為當事人，李素華顯不知悉鄭能之

全體繼承人姓名，確未與鄭能之全體繼承人簽訂前開買賣契約。李素華既未向被上訴人之鄭氏家族合法買受土地，陳欣放等二人嗣與李素華簽訂買賣契約，即無從自李素華繼受取得該土地所有權或使用權而轉售上訴人等人。況自六十一年間辦理建物所有權第一次登記起迄今，上訴人僅取得建物所有權狀，無土地應有部分所有權狀，另參楊淡襟簽辦貸款所載無法辦理土地產權移轉之語，益證上訴人已知未合法取得土地所有權或使用權。至五十七年三月三十一日土地使用權證明書固蓋用鄭能印文，然鄭能早於五十年間死亡而無權利能力，該證明書又無鄭能之全體繼承人簽章，無從憑認陳欣放等二人已獲鄭能之全體繼承人同意使用土地。被上訴人亦否認收取買賣價金，兩造間顯無任何類似租賃之關係存在。系爭土地及房屋從未同屬一人所有，上訴人均無使用土地之權源。被上訴人於五十六年間至本件起訴時，除單純沈默外，無其他事實足使上訴人信賴其不行使系爭土地相關權利，尙難認有權利失效原則之適用。矧按已登記之不動產，就其物權並無善意占有推定之適用。上訴人既無占用系爭土地之正當權源，依土地法第九十七條第一項及第一百零五條之規定，被上訴人於九十年八月二十一日訴請上訴人給付同年月二十二日至九十五年八月二十一日相當於租金之不當得利（其中朱勇生自九十三年五月三日占用起計付），自非無據。審酌系爭土地位置及繁榮狀況，認以申報地價年息百分之八計算爲當。系爭房屋爲四層建築，應將土地申報地價乘以年息乘以面積乘以時間再除以四，核算各上訴人不當得利金額。被上訴人得請求上訴人給付之五年損害金、每月損害金各如附表四 F 欄、G 欄所示（計算式詳見附表五）。從而被上訴人依民法第一百七十九條規定，請求上訴人給付伊如附表四編號一、二、四至五均 F 欄、G 欄所示金額，應予准許；並擴張請求上訴人給付鄭碧蓮如附表四編號六至七均 F 欄所示金額及自九十七年三月六日起算法定遲延利息及 G 欄金額，暨給付伊如附表四編號一、二、四至五均 F 欄所示金額自九十七年三月六日起算法定遲延利息，應併准許等詞，爲其判斷之基礎。

按共同繼承之遺產在分割以前，應爲各繼承人共同共有，非經繼承人全體同意，不得由繼承人中之一人或數人自由處分，九十八年一月間修正前之民法第八百二十八條第二項規定甚明。買賣係債權行爲及負擔行爲，而非處分行爲，繼承人中之一人或數人未得其他繼承人之同意，出賣遺產者，其所訂立之買賣契約雖對他繼承人不生效力，而其關於買賣債權契約則非無效，在締約當事人間仍非不受拘束。本件系爭土地分割重測前爲七二七地號土地之一部，七二七地號土地於五十六年間售賣李素華時，買賣契約書上賣主鄭能部分，簽章者僅有其繼承人鄭潘承藩、鄭阿蜂、鄭

月英及被上訴人，被上訴人斯時均未成年，由乃母余招代簽，為原審認定之事實；該契約首載「賣主：鄭立等四十一名」，第十條後段批明其等「共同授權共有人鄭立及同族鄭文章、鄭炳南等三名全權處理」，暨末尾「賣主亡鄭能繼承人」欄併載被上訴人三人姓名、「母代」下端加蓋一方形章及左側書寫「永和鎮○○路四一七巷二三（號）」各等語，有五十六年十月二十八日不動產買賣契約書可稽（見原審上字卷(一)四九、五二、五九頁）；上訴人一再抗辯：當時被上訴人均未成年，已由其母余招以法定代理人身分代為意思表示，同意出售七二七地號土地共有權等情（見原審上字卷(一)一三四、一三六、一四四頁及更卷(一)一二二頁）。

。似此情形，倘被上訴人之法定代理人余招代理被上訴人簽訂上開買賣契約，同意出賣鄭能所遺地產，則僅該買賣契約對於未同意之他繼承人不生效力而已，非謂該買賣契約當然無效。原審未遑詳查究明，遽以該買賣契約無鄭錦江簽章，未經鄭能之全體繼承人簽訂，難認合法有效為由，而為不利上訴人之論斷，自有可議。又觀諸上訴人提出之附件上記載：門牌十一號房屋一樓占用系爭三〇一之八地號附圖編號D部分土地面積為二十四平方公尺、二至四樓均占用十七平方公尺；門牌十三號房屋一樓占用三〇一之一〇地號附圖編號M部分土地面積為十四平方公尺、二至四樓均占用十二平方公尺，同號房屋一樓占用三〇一之一一地號附圖編號J部分土地面積為二十九平方公尺、二至四樓均占用二十平方公尺等語（見原審卷(二)一九四頁）。倘若非虛，上訴人所在系爭四層建築房屋樓層不一，占有使用面積有別，自不得逕以各該附圖編號所示土地面積除以四均等計算其不當得利金額。原審未詳予查明，遽以前揭情詞為此部分上訴人不利之認定，亦欠允洽。上訴論旨，指摘原判決於其不利部分為不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 八 月 三十 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 陳 淑 敏

法官 沈 方 維

法官 王 仁 貴

法官 鄭 傑 夫

法官 簡 清 忠

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 九 月 十 日

Q