

【裁判字號】99,台上,1585

【裁判日期】990826

【裁判案由】返還不當得利

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第一五八五號

上訴人 甲○○

訴訟代理人 蕭嘉甫律師

周欣穎律師

被上訴人 戊○○○

乙○○

共同

訴訟代理人 俞兆年律師

連復淇律師

被上訴人 丁○○

丙○○

己○○○

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九十九年三月二十三日台灣高等法院第二審判決（九十八年度上字第九九八號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：坐落台北市○○區○○段三小段四九九、五二七、五二七之一地號土地（下合稱系爭土地）為伊所有，被上訴人乙○○所有門牌號碼台北市○○區○○街二一〇巷一三號一至四樓建物（下合稱一三號建物）占用五二七、五二七之一地號土地如原判決附圖（下稱附圖）所示D、E、F部分。被上訴人戊○○○、丙○○、丁○○、己○○○分係同巷一六號一至四樓違章建築（下合稱一六號建物，與一三號建物合稱系爭建物）所有權人，該屋占用四九九地號土地如附圖所示B部分，戊○○○且增建房舍占用該地如附圖所示A部分。被上訴人均無合法權源，則：(一)戊○○○應拆除A部分房屋，將土地返還予伊，並給付伊新台幣（下同）二十五萬四千五百四十元及自民國九十七年六月七日起加計法定遲延利息，暨自九十六年十二月一日起至返還A部分土地之日止，按月給付伊九千一百零一元；(二)戊○○○、丙○○、丁○○、己○○○應各給付伊十九萬一千二百零二元及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息，並應自九十六年十二月一日起至騰空返還B部分土地之日止，按月各給付伊三千四百十八元；(三)乙○○應給付伊一百五十萬一千五百六十五元及自起

訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息，並應自九十六年十二月一日起至騰空返還D、E、F部分土地之日止，按月給付伊二萬六千八百四十四元。爰依所有物返還請求權、不當得利法則，求為命被上訴人如數給付之判決。

被上訴人則以：系爭土地原分為訴外人陳不、陳為華二人所有，曾出具土地使用權同意書（下稱同意書），同意伊等或前手在其上興建房屋，伊等自非無權占有等語，資為抗辯。

原審維持第一審駁回上訴人上揭(一)命戊○○○按月給付超過四千五百五十元及(二)、(三)部分之判決，駁回其該部分之上訴，另廢棄第一審命戊○○○拆除A部分房屋，將土地返還，並給付二十五萬四千五百四十元本息，暨自九十六年十二月一日起至返還A部分土地之日止，按月給付四千五百五十元部分之判決，改判駁回上訴人該部分第一審之訴，係以：訴外人張國樑代表建商於六十四年五月十日，與乙○○、戊○○○就台北市○○區○○段三小段五〇五、五一〇、五〇六、五〇八、五三六等地號土地（重測前為社子段後港墘小段三七九之四、三七九之五、三七九之八、三七九之九、三七九之一〇地號），簽訂合建契約。而訴外人楊金同即建商代表於六十四年十一月二十二日，同月二十六日、同年十二月六日，分別與游傳枝（丁○○父）、丙○○、己○○○就一六號建物三樓、二樓、四樓簽訂「孔雀新城買賣契約書」及「訂購土地委託書」。又系爭土地原分為陳不、陳為華二人所有，該二人曾出具同意書，同意被上訴人興建房屋。則建商基於上開合建、買賣契約為被上訴人所取得使用系爭土地興建建物之權源，被上訴人均得享有，且因同意書未約定使用借貸期間，解釋上至系爭建物滅失或無法繼續使用時，使用借貸目的始結束，更不因被上訴人與原地主二人無合建關係，而有不同。嗣系爭土地上以被上訴人或其前手為起造人，完成系爭建物之興建，依同意書，乙○○就一三號建物自有權使用附圖所示D、E、F部分，戊○○○、丙○○、丁○○、己○○○就一六號建物亦有權使用附圖B區域。另依司法院大法官會議釋字第三四九號解釋理由書所示「如其事實為第三人明知或可得而知，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」，且土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，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，故特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基

於「債權物權化」法理所衍生之結果，觀之民法第四百二十五條第一項特揭槩「租賃物交付後，承租人占有中」等公示作用之文字自明。查陳不、陳為華與建商合建，遂提供同意書供建商搭蓋房屋；嗣被上訴人再分別與建商張國樑、楊金同簽訂合建或買賣契約，因而取得系爭建物所有權，解釋上，此種合建或買賣預售屋之交易模式，房屋與土地均由建商掌控過戶程序，與本院四十八年台上字第一四五七號判例所指「土地與房屋原同屬一人、嗣分別出售不同人」情節，應為同一處理；故系爭土地繼受者，除有特別情事外，仍應解為其默示同意房屋承買人繼續使用土地。況上訴人係建商張國樑之弟，且係前開房屋起造人或監造人，其對於原地主同意建商建屋予被上訴人使用一節，其受讓系爭土地所有權時，應認默許房屋承買人繼續使用土地，否則亦應認系爭土地使用借貸關係業經公示，得對於受讓之第三人繼續存在。此外，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第一百四十八條定有明文，則上訴人同意受讓已建有房屋之系爭土地，並在二十餘年後對被上訴人主張無權占有並請求返還不當得利，亦屬違反誠信原則情事。至同意書載明「茲有……（含被上訴人）等人，擬在下列土地上建築肆層R C造建築物貳棟，業經陳不（陳為華）等人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑」等語，並未限定同意使用之期限，而所載「本同意書自應從同意日起壹年內提出申請執照，逾期無效」，因於期限內申請執照獲准，同意書仍屬有效，被上訴人得繼續使用系爭土地，且至系爭建物滅失或無法繼續使用始完成使用借貸目的。在此之前，被上訴人並非無權占有，亦不必就附圖所示B、D、E、F等部分支付不當得利。另者，一六號建物所有權人依同意書，對於附圖所示A部分有使用、收益之權限，上訴人於終止使用借貸關係前，無從再主張借用人戊○○○無權占用，並請求返還不當得利。綜上，上訴人請求拆屋還地及返還不當得利，於法無據，不應准許等詞，為其論斷之基礎。

按土地與其上之房屋之關係，究屬使用借貸、租賃或其他情形，及當事人間如何行使權利，應由個案查明衡酌當事人繼受情形、當事人間之關係、意思、使用情形、付費與否、雙方間所得利益與所受損害、有無權利濫用、是否違反誠信原則及公共利益等情，分別認定（本院九十五年度第十六次民事庭會議決議一參照）。而建築法第三十條規定，起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。倘上訴人及其他地主所出具之土地使用權同意書，係依主管機關印製提供之同意書填寫，而於其上載明「……為申請建造、雜項執照特

立此同意書為憑」、「本同意書應從同意日起 年內提出申請執照，逾期無效」等內容，似見上訴人及其他地主所出具之系爭土地使用權同意書，僅在同意被上訴人或其前手為申請建照或雜項執照及建築時，有權使用系爭土地而已，能否據以認定被上訴人或其前手有永久使用系爭土地及增建未申請建照建物之權利？非無疑義。原審未先究明系爭建物興建時，建商與地主陳不、陳為華間就坐落系爭土地之關係為如何之約定，遽將上訴人前手所出具之土地使用權同意書，解為土地所有權人與建築起造人間之使用借貸契約，並以系爭建物滅失或無法繼續使用為使用借貸期間，尚嫌速斷。次按民法第四百二十五條係買賣不破租賃之規定，必以當事人間屬租賃關係，始有其適用。原審既認上訴人之前手即地主陳不、陳為華與被上訴人之前手即建商張國樑、楊金同間，就系爭土地有使用借貸關係，並為兩造繼受，竟引據上開規定為被上訴人有利之認定依據，亦有違誤。再按使用借貸為無償契約，原屬貸與人與使用人間之特定關係，除當事人另有特約外，自無移轉其權利於第三人之可言（參見本院四十九年台上字第三八一號判例）。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。民法第四百二十五條之一第一項前段定有明文。其立法理由謂：「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」，足見出讓人將土地及房屋單獨出讓或出讓與相異之人時，該房屋所有人固仍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，惟亦須支付相當之對價或其他費用，非可當然「無償使用」該土地。否則房屋所有人可免除繳納土地相關稅捐之義務，由土地所有人就無法再為使用收益之土地負擔稅捐，豈能謂平？則縱認此項規定於房屋所有人原有合法使用坐落土地之權利，而土地所有人或房屋所有人將其所有權之全部或一部讓與他人時，亦可類推適用，或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，認土地所有人行使所有權，請求拆屋還地係違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，惟能否逕謂房屋所有人繼受前手之權利、土地所有人繼受前手之義務後，至建物滅失或無法繼續使用時止，房屋所有人就其使用土地所享有之利益或其對價，均無須支付予土地所有人，亦待釐清。此外，倘不能以同意書作為使用借貸之依據，則戊○○就其於系爭建物外，另行增建建物占用如

附圖所示A部分之土地，是否猶能認非無權占有，且不負給付該部分不當得利之義務，更滋疑義。原審所為上訴人敗訴之判決，自屬難昭折服。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，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 九 十 九 年 八 月 二 十 六 日  
最高法院民事第五庭

審判長法官 朱 建 男  
法官 顏 南 全  
法官 林 大 洋  
法官 沈 方 維  
法官 黃 義 豐

本件正本證明與原本無異

書 記 官  
中 華 民 國 九 十 九 年 九 月 七 日  
K