

【裁判字號】99,台上,1148

【裁判日期】990624

【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一一四八號

上訴人 甲○○

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 魏早炳律師

被上訴人 財團法人新竹學租財團

法定代理人 丙○○

訴訟代理人 羅秉成律師

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九十九年二月九日台灣高等法院第二審判決（九十八年度上字第八四八號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：坐落新竹市○○段一六二一之一地號土地（民國六十六年七月二十九日重測前自同段五五四、五五四之三、五五四之四、五五五、五五五之四、五五五之五及五五六地號等七筆土地合併改編，下稱一六二一之一地號土地）為伊所有，上訴人擅於一六二一之一地號土地如原判決附圖所示編號一六二一之A部分（面積三百九十六平方公尺，下稱系爭土地）興建建物使用，並將該建物一樓設置名為「甲○○生活圈」之攤位，對外出租營業，除獲取高額之租金外，未善盡管理之責，造成環境髒亂外，且任意調整租金，致承租攤販迭向伊陳情，屢促其協商解決，竟遭其拒絕，上訴人無權占用伊系爭土地，依法應返還起訴前五年即自九十二年三月起至返還土地之日止，相當於租金之不當得利等情，爰依民法第一百七十九條規定，求為命上訴人給付伊新台幣（下同）一百五十五萬零五百八十元，並自訴狀繕本送達翌日即九十七年三月七日起加計法定遲延利息，及自同日起至返還系爭土地之日止，按年給付伊三十一萬零一百十六元不當得利之判決。（被上訴人逾上開請求部分，經第一審判決其敗訴後，未據其聲明不服而告確定，不另贅列。）

上訴人則以：一六二一之一地號土地於二十八年間即更正登記為伊「寺廟甲○○」所有，嗣日本政府推行皇民化運動，雖將系爭土地全部贈與予訴外人皇紀二千六百年紀念事業新竹市教化財團（下稱教化財團）保管，暫時登記於訴外人新竹城隍廟（下稱城

隍廟)名下,但伊就系爭土地在內之一六二一之一地號土地並未交付,被上訴人於台灣光復後經登記為所有人,亦未請求伊交付土地之占有而無收益權,伊繼續使用並非無權占有。何況一六二一之一地號重測前同段五五四之三及五五六地號土地部分,於六十二年間由當時所有人城隍廟,出具土地使用權證明書,同意伊改建永久使用,並交予伊請領建築執照,伊隨即就地改建,且於六十三年八月二十日完工,其間繼續占有管領該土地,自可推定伊於當時已取得合法使用之權源。旋城隍廟由訴外人新竹市社會公益事業協會(下稱公益協會)接管,被上訴人再接管該協會,其與城隍廟乃同一權利義務主體,應概括承受其就系爭土地之負擔。又被上訴人於八十八年五月十三日新學租字第八八一六號函文(下稱被上訴人之八十八年函)自承系爭土地無償供伊祭祀使用,益證伊非無權占有該地。另被上訴人前向稅捐機關聲請將地價稅納稅義務人更改為伊名義,經伊自九十一年起繳納該稅迄今,尤見伊有權使用。伊僅設十一個攤位出租,面積不及系爭土地三分之一,餘者均由伊作為儲藏室等項使用,系爭土地非首善地區,請求給付不當得利額過高等語,資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果,以:查一六二一之一地號土地於二十四年間係登記為寺廟甲○○所有,二十七年日本政府推行皇民化運動,廢止寺廟,將該寺廟所有土地贈與(寄附)教化財團,並暫時登記於城隍廟名下,仍由該財團設立委員會管理收益,約定日後財團法人設立時,將財產全部返還,二十九年該委員會解散,財產歸屬財團法人新竹市至誠會(下稱至誠會),嗣該會於台灣光復後(三十五年十一月)經新竹市政府接管,乃將至誠會、新竹厚生財團、慈惠院合併改名為公益協會,四十一年七月公益協會再以其財產捐助成立被上訴人,土地所有人仍登記城隍廟,直至六十五年五月三日始更正登記被上訴人名義等情,有新竹市政府函附「新竹市甲○○管理人余陳招治陳情監察院寺廟土地遭強迫贈與與非法盜賣案」調查報告、新竹市地政事務所函送新竹縣政府五十二年十月二十三日府民行字第五四七五五號證明書及被上訴人成立大會紀錄足稽,參以新竹城隍廟二十七年六月二十九日決議書、三十年四月十五日出具財產異動申請所載異動事由暨所屬財產處分許可聲請所載處分理由等三份文件,可知該廟僅為一六二一之一地號土地暫時登記名義人,實無管理使用該土地權利,城隍廟並已於三十年間至誠會成立財團法人時依原約定,將連同系爭土地在內之一六二一之一地號土地返還予該會,堪認被上訴人主張系爭土地係其受公益協會捐助而取得,並登記為所有人,系爭土地為其所有為真實。上訴人雖以上開情詞置辯,惟依一六二一之一地號土地上開自日據時期至公益協

會於四十一年捐助財產成立被上訴人等事實經過以觀，上訴人已難以日據時期甲○○與教化財團或至誠會間，因贈與系爭土地所生之權利義務，對抗政府接管後成立之公益協會。況被上訴人受公益協會捐助系爭土地，其與該協會為不同人格，上訴人並未提出何證據證明被上訴人亦承受該協會系爭土地之義務及負擔，縱認上訴人與該協會間有贈與之債權債務關係，亦屬債之關係，非當然得對抗被上訴人，上訴人抗辯被上訴人應繼受其所為前開贈與關係，不得主張其未交付贈與標的物為無權占有等語，即非可採。又上訴人以其信賴土地登記，經由城隍廟出具同意書而改建，應受保障一節，因土地法第四十三條規定係為保護第三人，將登記事項賦予絕對真實之公信力，第三人若信賴此登記而更為登記者，其登記即有絕對效力，上訴人並非本於土地之登記而更為登記，無前開條文適用，即令城隍廟同意上訴人使用一六二一之一地號土地改建，亦僅該廟與上訴人間債之關係，不得據以對抗被上訴人。另上訴人以被上訴人之八十八年函敘及「本財團座落新竹市○○段一六二一地號面積四一六平方公尺，產權為本財團所有，地上蓋有二層樓建築物，二樓為甲○○供祭祀之地，長期以來皆由本財團繳納地價稅，無償供信眾使用」云云，指被上訴人同意系爭土地無償供其使用，良以該函文僅在說明發文當時系爭土地為上訴人占有使用而未支付任何對價予被上訴人其事，行文對象為新竹市政府，並非對上訴人發文，亦非向上訴人為同意無償使用之意思表示，無法依據此函，推認被上訴人同意上訴人無償使用系爭土地之意思。至被上訴人因上訴人無權占有系爭土地而增加地價稅，依稅法規定請求由上訴人負擔地價稅，亦祇要求上訴人就其無權占有增加被上訴人之稅捐負擔，並由上訴人自行處理而已（土地稅法第四條），不得據此謂上訴人已有使用系爭土地之正當權源。按上訴人未經被上訴人同意，占有使用系爭土地，出租他人使用，獲有利益，致被上訴人受有不得使用收益系爭土地之損害，則被上訴人依民法第一百七十九條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，自屬有據。其次，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第九十七條第一項定有明文。此項規定，依同法第一百零五條規定，於租用基地建築房屋均準用之。前開規定，於計算相當於不當得利之租金時，亦得類推適用。審酌上訴人於系爭土地興建建物，二樓供廟宇使用，一樓設攤出租，附近形成早市○鄰○○○路商店林立，步行至南大路僅需一至二分鐘，上訴人於一樓設攤出租，收取豐厚租金（承租三至八平方公尺攤位，每日租金五十元至二百六十七元不等），以及系爭土地上之建物供廟宇使用，交易價值較低等情，認以系爭土地年息百分之六計付

相當於租金之不當得利為當，再依上訴人占用系爭土地面積及該土地申報地價一萬三千零五十二元計算，上訴人每年計受有三十一萬零一百十六元之不當得利。從而，被上訴人據以請求上訴人給付上述聲明本息，即屬正當，為其心證之所由得，並說明上訴人其他抗辯及聲明證據為不足取暨不逐一論述之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回其上訴。

查原審審據上開事證，綜合研判，並本於取舍證據、認定事實及解釋契約之職權行使，認定公益協會於四十一年七月以財產捐助成立被上訴人，系爭土地所有人於六十五年五月三日已更正登記為被上訴人名義，上訴人所提被上訴人之八十八年函，尚無法推認被上訴人有同意上訴人無償使用系爭土地之意思，並論斷上訴人與公益協會間縱有贈與之債權債務關係，亦屬債之關係，非當然得對抗被上訴人；另城隍廟於六十二年間同意上訴人使用一六二一之一地號土地改建，亦僅該廟與上訴人間債之關係，不得據以對抗被上訴人，因以上述理由而為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違背。按債之關係，僅存於特定之債權人與債務人之間，除法律另有規定外，並無拘束第三人之效力。查原判決固提及「新竹市政府接管日據時期至誠會之財產，顯係本於戰勝國之權力取得，而非依法律行為繼受至誠會之權利義務」，上訴人並指系爭土地並非政府於光復時接收日產之相關法令所接收日人之財產，新竹市政府接管者僅為民間社團之監督產，原審不無認作主張事實及有疏未行使闡明權之違法，然該論述無論其當否，依上說明，乃屬贅述，於判決結果並不生何影響。上訴論旨，仍執陳詞，另以：被上訴人由光復前至誠會至公益協會，以迄被上訴人間，係基於合併而改名，或由原有財產、業務、職員及整個組織「變更」「更名」而來之事實以觀，應概括承受原社團及附屬社疇之財產之權義關係，原判決有理由與證據矛盾之違法，上訴人於六十二年間取得城隍廟土地使用同意書應受完全有效之法律保障，被上訴人之八十八年函提及「供信眾使用」具有一定事實證明力，新竹市政府將調查所得之函文轉知上訴人，不失為被上訴人間接答復，依民法第九十五條第一項規定，具有意思通知之效力，並違反民法第一百五十三條規定，其繳納地價稅之事實可默示支付使用對價而成立租賃關係等原審其他採證、認事及解釋契約之職權行使或與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，求予廢棄，不能認為有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 六 月 二 十 四 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 七 月 六 日
E