

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹北簡字第47號

原告 鄭俊全

訴訟代理人 吳聖欽律師

複代理人 姜靜

被告 鄭智珉

鄭達亮

鄭宇君

鄭羽凡

張黃月英

鄭俊英

鄭俊仁

鄭俊江

楊曾珮玲

黃碧薇

鄭達鑫

天仁堂

法定代理人 陳平常

被告 鄭達鱗

鄭俊松

鄭俊錦

鄭俊玖

鄭陳春妹

鄭惠文

鄭方桂妹

上19人共同

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

01 參 加 人 新竹縣關西鎮鄭氏祠堂親族會

02 0000000000000000

03 法定代理人 鄭俊英

04 訴訟代理人 路春鴻律師

05 上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年10月21
06 日言詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 被告應各給付原告如附表1第六欄所示之金額，及自如附表1第七
09 欄所示之日起，按月給付原告各如附表1第五欄所示之金額。

10 原告其餘之訴駁回。

11 訴訟費用由被告按附表3第二欄所示比例負擔，餘由原告負擔。

12 本判決第一項前段得假執行；但被告如分別以附表3第三欄所示
13 金額或等值之合作金庫銀行可轉讓定期存單為原告預供擔保後，
14 得免為假執行。

15 本判決第一項後段各到期部分得假執行；但被告如分別以各到期
16 金額或等值之合作金庫銀行可轉讓定期存單為原告預供擔保後，
17 各得免為假執行。

18 原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事實及理由

20 壹、程序方面

21 一、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，
22 民事訴訟法第40條第3項定有明文。所謂非法人團體設有代
23 表人或管理人者，必須有一定名稱及事務所或營業所，並有
24 一定之目的及獨立之財產者，始足當之（最高法院64年台上
25 字第2461號判例意旨參照）。查被告天仁堂為辦理寺廟登記
26 之團體，有登記所在地及由陳平常擔任負責人，並祀奉神明
27 供信徒參拜，有民國111年10月11日栗縣份登補字第018號苗
28 栗縣寺廟登記證影本及苗栗縣政府112年11月29日府民宗字
29 第1120266740號函附卷可參（見本院112年度竹北簡調字第2
30 27號卷【下稱調解卷】二第105至107、213頁），堪認其具
31 有一定之名稱及事務所，並有一定之目的及獨立之財產，且

01 設有代表人對外代表，自屬民事訴訟法第40條第3項所定之
02 非法人之團體，具有當事人能力。

03 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
04 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
05 此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告
06 已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為
07 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤
08 回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日
09 起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回
10 書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民
11 事訴訟法第252條第1項第2、3款、第262條第1、2、4項分別
12 定有明文。本件原告起訴時原以陳昭義、鄭智珉、鄭達明、
13 鄭俊英、鄭錦鴻、鄭俊行、黃玉美、郭奕辰、鄭達麟、鄭惠
14 文、鄭方桂妹等人為被告，並聲明請求渠等應各給付新臺幣
15 （下同）25,140元及自起訴狀繕本送達翌日起至返還之日
16 止，各按月給付419元（見調解卷一第11、12頁）。嗣於訴
17 訟中追加本件其餘被告等人，嗣具狀先撤回對被告鄭錦鴻、
18 郭奕辰、謝清順及黃美玉之訴訟（見本院調解卷二第15
19 頁），再撤回對鄭達明、鄭俊行及鄭達麟之訴訟（見本院調
20 解卷二第75頁），又撤回對吳林鳳英及陳昭義之訴訟（見本
21 院卷一第103及357頁），經本院送達撤回書狀後（見本院卷
22 一第149及367頁），均未於10日內提出異議，依上開規定，
23 即視為同意撤回，自應准許；又迭經原告變更其訴之聲明，
24 後因本院囑託新竹縣竹北地政事務所測量，原告乃於113年9
25 月26日變更其訴之聲明為：被告應給付原告各如附表2第六
26 欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起，按月給付原告
27 各如附表2第五欄所示之金額（見本院卷一第358頁）。核原
28 告所為訴之變更，其請求之基礎事實均相同，且屬擴張或減
29 縮應受判決事項之聲明，合於前開法律之規定，亦應准許。

30 三、又按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造
31 起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1

01 項定有明文。而所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三
02 人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之
03 當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當
04 事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗
05 訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第
06 三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而
07 涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院
08 97年度台抗字第414號裁定意旨參照）。本件原告基於共有
09 人地位，請求占用新竹縣○○鎮○○段000○○00000○○000地
10 號土地之被告各給付相當於租金之不當得利，而被告主張新
11 竹縣關西鎮鄭氏祠堂親族會【下稱鄭氏祠堂】為上開土地之
12 實際所有權人，並與之就該土地訂有租賃關係而為占用土地
13 之正當權源，堪認鄭氏祠堂對於其參加被告一造之勝訴或敗
14 訴結果，均使其造成直接或間接之法律上不利益，屬本件訴
15 訟有法律上利害關係之第三人，揆諸前揭說明，鄭氏祠堂為
16 輔助被告而聲請訴訟參加，於法即無不合，應予准許。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：原告為坐落新竹縣○○鎮○○段000○○00000○○00
19 0地號土地（重測前分別為關西鎮關西小段25-1、25-3、25-
20 5地號）【下合稱系爭土地，分稱其地號】共有人之一，應
21 有部分1/8。被告未經系爭土地全體共有人同意，擅自占用
22 系爭土地興建如附表「門牌號碼」欄所示均未辦理保存登記
23 之房屋使用，具有事實上處分權，惟屬無權占有系爭土地，
24 因此受有相當於租金之不當得利。系爭290、293-2及500地
25 號土地之申報地價分別為每平方公尺5,889、5,031.2、7,37
26 7元，被告占用系爭土地之位置與面積如附圖及附表1所示，
27 以土地申報總價額年息10%計算相當於租金之利益，則被告
28 每月及自本件起訴時起回溯5年內，可獲得如附表2所示相當
29 於租金之利益，致原告受有損害，原告自得依不當得利法律
30 關係，請求返還相當於租金之利益等語。並聲明：(一)被告應
31 給付原告各如附表2第六欄所示之金額，及自起訴狀繕本送

01 達翌日起，按月給付原告各如附表2第五欄所示之金額。(二)
02 願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)、系爭土地為鄭氏祠堂所有，並與原告間就系爭土地存在借名
05 登記關係：

06 1.系爭土地實際上為參加人新竹縣關西鎮鄭氏祠堂親族會（下
07 稱鄭氏祠堂）所有，並借名登記予鄭氏家族鄭昌貴等7名成
08 員名下之祀產，原告祖父鄭昌澄亦為出名人之一，之後始由
09 原告之父鄭盛強及原告先後輾轉繼承，故享有系爭土地使用
10 收益之權利者應為借名人即實際所有權人鄭氏祠堂，此由新
11 竹縣關西鎮公所於鄭氏祠堂古厝外所製之文化古蹟介紹、鄭
12 氏來臺第四代成瑯公道光十四年在咸菜甕（即清領時期之關
13 西鎮）買田屋契字之記載，可知鄭氏第四代先祖鄭成瑯最早
14 在清朝道光14年11月間就已購買鄭氏祠堂之古厝所坐落之土
15 地，並在其上興建鄭氏祠堂成立祭祀公業，後來依台灣祭祀
16 公業之習慣，將公業所有之土地借名登記在鄭成瑯派下之四
17 大房之代表人名下，而兩造正是鄭成瑯之後代子孫，而鄭氏
18 祠堂亦確實存在上百年之久，非96年間才成立；復有鄭氏祠
19 堂歷年收支結算表所載支出部分中均有幫各出名人繳納地價
20 稅之紀錄，系爭土地之出名人歷年來都會將地價稅繳款書交
21 予鄭公祠堂，由祠堂負責繳納地價稅，或由鄭氏祠堂事後補
22 貼予已繳納稅捐之出名人，直至110年度為止；及鄭氏祠堂
23 決議錄明確記載重測前關西鎮關西小段25、25-1、25-2、25
24 -3、25-4、25-5地號共6筆土地，於民國17年祖公購買當時
25 係日據時代不能以祭祀公業名義登記，因此借用包括鄭昌澄
26 在內之7人登記；及鄭氏祠堂前任管理人鄭俊李於89年4月22
27 日發文予主張借名登記土地為出名人所有之子孫的信件，其
28 中明確記載系爭土地為鄭氏祠堂實際所有，非私人所有之
29 旨，均可資證明。至原告僅為系爭土地之出名人，無使用收
30 益之權利，自無從依民法第179條規定向被告主張相當於租
31 金之不當得利。

01 2.被告等人均屬合法承租人或經鄭氏祠堂同意使用系爭土地之
02 人，有合法使用權限，並非無法律上原因而占有系爭土地，
03 故被告等人之占有系爭土地乃具有法律上之正當權源，而不
04 構成無權占有。又鄭氏祠堂常設有管理人，更於96年10月22
05 日經新竹縣政府依法完成准予立案之合法人民團體，縱為非
06 法人組織，依實務見解意旨，仍得獨立擁有財產，並就其財
07 產有使用收益處分之權利，所為法律行為均屬有效，故得將
08 所有之系爭土地借名登記予原告祖父鄭昌澄名下，並保有使
09 用收益之權利而出租或同意被告等人占有使用，原告徒以鄭
10 氏祠堂無法享有權利義務為由，否認其為系爭土地之實際所
11 有權人，難謂有理由。

12 (二)、原告明示或默示同意鄭氏祠堂將系爭土地出租予被告等人，
13 自應受其拘束，而不得主張被告等人為無權占有：

14 系爭土地最早從民國四、五十年左右起，即由鄭氏祠堂出租
15 予被告等人之先祖興建房屋使用，之後並陸續翻修改建成目
16 前之現況，而系爭土地當時之共有人大部分居住在關西鎮或
17 新竹市，尤其鄭氏祠堂每年在除夕、大年初二、元宵節、清
18 明節、端午節、中元節及農曆8月1日都會舉行祭祖大典，因
19 此包括原告及其先祖也一定會於祭祖時到場祭拜，故原告及
20 其先祖對於系爭土地上遭人興建整排的房屋絕不可能推諉為
21 不知，更不可能對此不聞不問。縱原告不知或未同意鄭氏祠
22 堂將系爭土地出租予被告，然而鄭氏祠堂將系爭土地交由被
23 告等人占有並興建房屋使用之事實，客觀上已存在六、七十
24 年，具有一定之公示效果，故鄭氏祠堂與被告間就系爭土地
25 所成立之基地租賃契約關係之效力亦應及於原告。

26 (三)、被告基於占有連鎖之法理仍得主張為合法占有：

27 原告及其先祖既已明示或默示同意鄭氏祠堂占有使用系爭土
28 地，故鄭氏祠堂乃對於原告具有合法之占有權源，則鄭氏祠
29 堂再將系爭土地出租予被告等人興建房屋時，被告等人自得
30 依占有連鎖之法理主張對於系爭土地為合法占有。

31 (四)、原告本件之請求，應屬權利濫用：

01 原告提起本件訴訟所能獲得之利益極微，卻可能造成被告等
02 人之極大之財產損失，明顯係以損害被告等人之利益為主要
03 目的，應屬權利濫用。且系爭房屋已占有系爭土地達六、七
04 十年以上，並為原告等共有人所明知，原告非但從未曾向被
05 告主張無權占有或為其他任何請求，反而將系爭土地數十年
06 來之地價稅單交由被告之出租人即鄭氏祠堂繳納，光從此一
07 舉動已足以令被告等人合理相信原告承認被告之占有事實，
08 而不會再行使土地所有權之相關權利，故原告訴請被告等人
09 返還不當得利，應屬權利濫用等語，資為抗辯

10 (五)、並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利之判
11 決，願以現金或等值之合作金庫銀行可轉讓定期存單供擔
12 保，請准宣告免為假執行。

13 三、參加人陳述：系爭土地實際為參加人所有，並借名登記予鄭
14 氏家族之7名成員名下，而原告之祖父鄭昌澄亦為出名人之
15 一，其後原告因輾轉繼承關係而登記為系爭土地共有人，然
16 系爭土地自始均由參加人所管理、使用及收益，原告仍僅為
17 出名人，並無使用收益系爭土地之權利，自無從依民法第17
18 9條規定向被告等人主張相當於租金之不當得利等語。並聲
19 明：原告之訴駁回。

20 四、查原告為系爭土地之共有人，應有部分各1/8，於109年9月2
21 8日因分割繼承原因而登記取得所有權，290地號重測前為關
22 西段關西小段25-1地號、293-2地號分割自同段293地號，重
23 測前為關西段關西小段25-3地號土地之一部、500地號重測
24 前為關西段關西小段25-5地號，被告等19人之先祖或前手與
25 參加人成立租賃關係而分別取得系爭土地如附圖所示位置及
26 面積占有，並興建如附表1門牌號碼欄所示未辦保存登記之
27 建物，再由被告等人繼受取得各該建物之事實上處分權，且
28 向參加人繳交租金，而系爭土地之地價稅向由參加人繳納，
29 直至110年度為止等情，有系爭土地登記第一類謄本、建物
30 照片、收支結算表、地價稅繳款書、租金收取紀錄及新竹縣
31 竹北地政事務所土地複丈成果圖等件可稽（見本院調解卷一

01 第21至37頁、第157至193頁、調解卷二第231至363頁、第38
02 7至396頁、本院卷一第63頁），應堪認定。

03 五、得心證之理由：

04 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
05 民事訴訟法第277條本文定有明文。又原告以無權占有為原
06 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在
07 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無
08 權占有之事實，無舉證責任，被告則應就其取得占有，係有
09 正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為
10 有理由。被告等人既不爭執其占有使用原告共有之系爭土
11 地，自應就其以系爭建物占有土地係有正當權源乙事，負舉
12 證之責。茲查：

13 1.就被告辯稱參加人為系爭土地所有權人，並與原告間就系爭
14 土地存在借名登記關係：

15 (1)按關於土地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理
16 者，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推
17 認為真實，即所謂表現證明。因此，否認登記內容所示權利
18 之人，應主張並證明該項登記內容係由於其他原因事實所作
19 成，以排除上開經驗法則之適用（最高法院100年度臺上字
20 第387號民事裁判意旨參照）。主張借名登記者，應就該借
21 名關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1333號
22 判決意旨參照）。

23 (2)被告固以鄭氏祠堂決議錄之記載：「本案有關土地座落關西
24 鎮關西小段25、25-1、25-2、25-3、25-4、25-5地號共六
25 筆，於民國十七年祖公購買當時係日據時代不能以祭祀公業
26 名義登記，因此借用鄭昌貴1/2（當時鄭昌貴係鄭家族望且
27 富有眾望所歸故借重之）鄭永爐1/8、鄭昌澄1/8、鄭昌隆1/
28 8、鄭財盛1/16、鄭雙昌1/32、鄭昌洪1/32登記。…」為據
29 （見本院調解卷二第228頁），主張鄭氏祠堂在17年間陸續
30 購買入古厝附近包括系爭土地在內之土地，並循往例借名登
31 記於各房代表人名下，其中即包括原告之祖父鄭昌澄等語。

01 惟查，該決議錄係紀錄70年6月6日之決議，換言之，係以會
02 議當時參與人之認知推測17年間鄭氏祠堂之意思，且該議題
03 主要針對鄭盛木告訴案，非為解決借名登記事宜，故其形式
04 及實質上之真正，均屬有疑。其次，被告又以鄭氏祠堂前任
05 管理人鄭俊李於89年4月22日發文予鄭盛桐等12人之信件內
06 容所載：「一、三級古蹟鄭氏祠堂用地、關西鎮明德段29
07 0、291、293、500等（按：包括系爭土地）四筆土地，借各
08 房代表人名義登記，係成瑯公派下四大房共有，請土地代表
09 登記人，如想土地係私人所有，即日起於民國八十九年十二
10 月十日止請提出土地買賣契約書來源證據，如土地係屬登記
11 人，所有證據影印及鄭氏祠堂地價稅核算後應繳稅額或稅單
12 寄關西鎮北斗里明德路56號鄭俊李收。」等語（見本院卷一
13 第179頁），認已明確記載系爭土地乃鄭氏祠堂所實際擁有，
14 土地登記名義人僅為出名人；然該信函係因子孫輩鄭盛桐等
15 人出面主張鄭氏祠堂借名登記在渠等名下之土地為渠等所
16 有，鄭俊李始以該信函通知示警，故係出於鄭氏祠堂之立場
17 所為，自當認為系爭土地為鄭氏祠堂所實際所有而借名登記
18 於私人名下，其證明力仍有所疑。再者，被告以系爭土地之
19 地價稅長久以來均由鄭氏祠堂繳納為其論證，並以歷來之地
20 價稅繳款單為憑；惟系爭土地之地價稅為何由鄭氏祠堂繳
21 納，實乃渠等之內部關係，且代為繳納之原因眾多、不一而
22 足，或因原告一房未實際使用系爭土地，由實際使用之鄭氏
23 祠堂繳納，亦非不合理，故以繳納地價稅之事實推論為系爭
24 土地之所有人，恐嫌速斷。是以，本院認為被告之舉證，尚
25 不足以認定參加人即鄭氏祠堂為系爭土地所有權人，並與原
26 告間就系爭土地有借名登記關係存在。

27 2.就被告辯稱原告有明示或默示同意鄭氏祠堂將系爭土地出租
28 予被告等人，應受該租賃契約之拘束，不得主張被告等人為
29 無權占有：

30 被告無非係以系爭土地上之建物在在已達六、七十年之久，
31 當時之共有人大部分不是居住關西鎮，就是住於新竹市，原

01 告本身亦因就學及就業而定居於新竹市，尤其，鄭氏祠堂每
02 年在除夕、大年初二、元宵節、清明節、端午節、中元節及
03 農曆8月1日都會舉行祭祖大典，因此包括原告及其先祖也一
04 定會於祭祖時到場祭拜，對於系爭土地上興建房屋應無法諉
05 為不知，且原告亦將其地價稅交由鄭氏祠堂繳納，故原告自
06 是明知並同意鄭氏祠堂占用系爭土地並出租予被告等人興建
07 房屋為據。按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或
08 其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉
09 默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者
10 外，不得謂為默示之意思表示。然而，被告上開主張均屬其
11 臆測之詞，均乏實據，原告雖住於新竹市，但對位於關西家
12 族祠堂附近之事，未必清楚知悉，而被告亦未證明原告有參
13 與鄭氏祠堂舉辦之祭祖大典及對於系爭土地出租予被告等人
14 之事有所知曉，至繳納地價稅之事，亦可能僅是長久以來之
15 慣習，認為鄭氏祠堂既使用系爭土地，由其繳納稅款亦屬正
16 常而無所質疑，故被告據上逕認原告有明示或默示同意鄭氏
17 祠堂將系爭土地出租予被告等人，難謂可採。另被告稱本件
18 有將系爭土地交由被告等人占有並興建房屋使用之事實，具
19 有一定之公示效果云云，然此應僅係外觀之效果，與物權之
20 登記公示原則應屬不同，且不動產登記之效果毋寧更符合公
21 示原則，而本件登記原告為系爭土地之共有人，即應認為原
22 告具有系爭土地之所有權，方可維護不動產交易安全，是本
23 件情事尚無被告所謂之公示效果可言。是以，被告此部分之
24 抗辯，仍不可採。

25 3. 就被告基於占有連鎖之法理主張有權占有：

26 按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他
27 方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有
28 之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應
29 經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦
30 得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此
31 乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生之效

01 果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之
02 關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101
03 年度台上字第244號判決意旨參照）。主張占有連鎖必須符
04 合三要件：①中間占有人對於所有權人有合法之占有權源；
05 ②第三人對中間人須有合法之占有權源；③中間人占有人須
06 得將其直接占有移轉予第三人，此時第三人始得對所有權人
07 主張其有占有之權利。在無償之使用借貸契約的情形，民法
08 第467條第2項規定，借用人非經貸與人之同意，不得允許第
09 三人使用借用物，準此，除經貸與人同意外，並未賦予無償
10 契約之借用人允許他人使用借用物之權限。本件鄭氏祠堂非
11 系爭土地所有權人，與原告間無借名登記關係，則其使用系
12 爭土地之合法權源僅可能為使用借貸關係，若此，依上開之
13 說明，其自不得將使用系爭土地之權限移轉予被告等人，被
14 告即無法依占有連鎖之法理對原告主張有合法之占有權源，
15 洵堪認定。

16 4.就被告抗辯原告本件之請求屬權利濫用：

17 按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目
18 的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損
19 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45
20 年台上字第105號判決意旨參照）。故權利濫用者，須兼備
21 主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利
22 益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主
23 觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影
24 響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。次按行使權利，履
25 行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項亦有明
26 定。而所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，
27 依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間
28 犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益
29 為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實
30 妥善運用之方法（最高法院86年度台再字第64號判決意旨參
31 照）。查系爭土地為原告所共有，被告長期無權占用系爭土

01 地作為住家或營業使用，受有相當於租金之利益，造成原告
02 無法使用收益系爭土地，而受有損害，則原告本於所有權人
03 地位，請求被告給付相當於租金之不當得利，乃所有權權能
04 之正當行使，自難視為以損害他人為主要目的，依前揭規定
05 及判決意旨，原告所為核與權利濫用之情形有間，亦未違反
06 誠信原則。因此，被告抗辯原告請求租金為權利濫用云云，
07 自不足採。

08 5.從而，本件被告未能舉證參加人鄭氏祠堂為系爭土地之所有
09 權人，則其使用系爭土地即欠缺合法權源，原告主張被告無
10 權占有系爭土地，依民法第179條規定，請求被告給付相當
11 租金之不當得利，為有理由，應予准許。

12 (二)、原告得請求被告給付相當於租金之不當得利數額認定如下：

13 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲
15 得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，
16 乃為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，
17 應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院61年台上字第
18 1695號、106年度台上字第461號判決意旨參照）。經查，被
19 告具事實上處分權之系爭建物並無占有使用系爭土地之合法
20 權源，已如前述，則被告獲有相當於租金之不當得利，並致
21 原告受有損害，則原告請求自起訴時起回溯5年內（即107年
22 9月2日至112年9月1日）相當於租金不當得利，於法自無不
23 合。

24 2.再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
25 價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。前項規
26 定，依同法第105條規定，於租用基地建築建物準用之。而
27 所謂土地價額，依土地法施行法第25條及土地法第148條規
28 定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價而言；又依平
29 均地權條例第16條規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，
30 土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為
31 其申報地價。所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而

01 言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位
02 置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利
03 益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。經查，系爭土
04 地位於新竹縣關西鎮市區內，鄰近主要道路與鬧區，交通便
05 捷，屬住商混合區域，生活便利，亦國道3號高速公路關西
06 交流道可供聯外，此有google地圖可供查閱。爰審酌系爭土
07 地坐落之位置、交通狀況、工商繁榮程度以及被告使用目的
08 為住戶使用之公共設施等情，則原告主張被告應給付原告相
09 當於租金之不當得利以申報地價年息10%計算，顯屬過高，
10 因認以系爭土地之申報地價年息8%作為計算本件不當得利之
11 基礎，始為允妥。

12 3.查系爭290地號土地之申報地價為每平方公尺5,889元、系爭
13 293-2地號土地之申報地價為每平方公尺5031.2元、系爭500
14 地號土地之申報地價為每平方公尺7,377元（原告採較低價
15 計算，採之），有土地登記謄本可參，而原告之應有部分為
16 1/8，被告等人占用系爭土地之地號及面積詳如附表1第三、
17 四欄所示，據此計算，被告應各給付原告如附表1第六欄所
18 示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日即如附表1第七欄所示
19 之日起，按月給付原告各如附表1第五欄所示之金額；逾此
20 範圍之請求，難認有據。

21 六、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告各給付原
22 告如附表1第六欄所示之金額，及自如附表1第七欄所示之日
23 起，按月給付原告各如附表1第五欄所示之金額，為有理
24 由，應予准許。逾此範圍之主張，則無理由，應予駁回。

25 七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
26 法第389條第1項第3款規定，就原告部分勝訴部分，應職權
27 宣告假執行；原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促
28 使法院職權發動，毋庸另為准駁之諭知。又被告就原告勝訴
29 部分陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰
30 酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之
31 聲請亦失所附麗，應併予駁回。

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

04 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
06 竹北簡易庭 法 官 彭淑苑

07 以上正本係照原本作成。

08 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（應
09 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
10 繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
12 書記官 鄧雪怡

13 附表1：(以土地申報地價年息8%計算相當於租金之不當得利)
14

	一	二	三	四	五	六	七
編號	被告	門牌號碼	占用面積 (m ²)及附 圖標示	坐落 地號	每月相當 於租金之 不當得利	回溯5年 之不當得 利	按月給 付起算 日
1	鄭智珉	明德路54 號	89.65(B) 15.98(B1)	000- 0 000- 0	443元	26,580元	112.9. 14
2 3 4	鄭達亮 鄭宇君 鄭羽凡	明德路58 號	157.23(C)	290	連帶給付 772元	連帶給付 46,320元	112.1 1.4 112.1 1.4
5	張黃月 英	明德路60 號	144.06(D)	290	707元	42,420元	112.1 1.4
6 7 8	鄭俊英 鄭俊仁 鄭俊江	明德路62 號	142.19(E)	290	連帶給付 698元	連帶給付 41,880元	112.1 1.4 112.1 1.4

							112.1 1.4
9	楊曾佩 玲	明德路63 號	12.97(J)	500	80元	4,800元	112.1 1.8
10	黃碧薇	明德路64 號	136.45(F)	290	670元	40,200元	112.1 1.4
11	鄭達鑫	明德路65 號	28.09(K)	500	173元	10,380元	112.1 1.7
12	天仁堂	明德路66 號	124.23(G)	290	610元	36,600元	112.1 1.7
13	鄭達鱗	明德路67 號	46.52(L)	500	286元	17,160元	112.1 1.4
14	鄭俊松	明德路68 號	96.12(H)	290	連帶給付 472元	連帶給付 28,320元	112.1 1.4 112.1 1.4
15	鄭俊錦						
16	鄭俊玖	明德路69 號	70.99(M)	500	436元	26,160元	112.1 1.4
17	鄭陳春	明德路71 號	73.65(N)	500	連帶給付 453元	連帶給付 27,180元	112.1 1.4 112.1 1.4
18	妹 鄭惠文						
19	鄭方桂 妹	明德路73 號	82.35(O)	500	506元	30,360元	112.9. 14

附表2：(以土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利)

	一	二	三
編號	被告	每月相當 於租金之 不當得利	回溯5年 之不當得 利
1	鄭智珉	554元	33,240元
2	鄭達亮	連帶給付	連帶給付
3	鄭宇君	965元	57,900元

(續上頁)

01

4	鄭羽凡		
5	張黃月 英	884元	53,040元
6	鄭俊英	連帶給付	連帶給付
7	鄭俊仁	872元	52,320元
8	鄭俊江		
9	楊曾佩 玲	100元	6,000元
10	黃碧薇	837元	50,220元
11	鄭達鑫	216元	12,960元
12	天仁堂	762元	45,720元
13	鄭達鱗	357元	21,420元
14	鄭俊松	連帶給付	連帶給付
15	鄭俊錦	590元	35,400元
16	鄭俊玖	546元	32,760元
17	鄭陳春	連帶給付	連帶給付
18	妹 鄭惠文	566元	33,960元
19	鄭方桂 妹	633元	37,980元

02

附表3：

03

	一	二	三
編號	被告	訴訟費用 分擔比例	供擔保金額
1	鄭智珉	6%	26,580元
2	鄭達亮	連帶負擔	46,320元
3	鄭宇君	10%	
4	鄭羽凡		

(續上頁)

01

5	張黃月 英	9%	42,420元
6	鄭俊英	連帶負擔	41,880元
7	鄭俊仁	9%	
8	鄭俊江		
9	楊曾佩 玲	1%	4,800元
10	黃碧薇	8%	40,200元
11	鄭達鑫	2%	10,380元
12	天仁堂	8%	36,600元
13	鄭達鱗	4%	17,160元
14	鄭俊松	連帶費擔	28,320元
15	鄭俊錦	6%	
16	鄭俊玖	6%	26,160元
17	鄭陳春	連帶負擔	27,180元
18	妹 鄭惠文	6%	
19	鄭方桂 妹	6%	30,360元