

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉簡字第507號

原告 萱華工業股份有限公司

法定代理人 曹永文

訴訟代理人 江信賢律師

蔡麗珠律師

蘇榕芝律師

鄭安妤律師

被告 賴昭蒼

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國112年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，同法第262條第1項前段亦定有明文。查原告於112年6月17日以書狀追加被告賴昭蒼，並聲明：被告賴昭蒼應給付原告新臺幣(下同)954,460元，及自本狀繕本送達(即112年6月26日)翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息；被告賴昭蒼應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示土地共有關係消滅之日止，按月給付原告1,591元。嗣於112年9月1日言詞辯論期日更正聲明為：被告賴昭蒼應給付原告29,970元，及自112年6月27日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；被告賴昭蒼應自112年6月27日起至嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號土地共有關係消滅之日止，按月給付原告500元；於112年6月17日以書狀撤回被告葉桂玲、蔣陳秀英、蔣世雄、蔣吳月娥、蔣美珠、

01 蔣琬婷、蔣玉滿，核原告訴之變更，其請求之基礎事實同
02 一，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，其撤回
03 及追加被告部分，亦於法並無不合，應予准許。

04 二、原告主張：

05 (一)爰原告與被告賴昭蒼之配偶葉桂伶為嘉義縣○○鄉○○段
06 ○○○段000地號土地(下稱系爭土地)之共有人，原告因本
07 院另案分割共有物事件於110年11月15日履勘期日方知曉系
08 爭土地現況幾乎蓋滿房舍，由南至北為門牌號碼為嘉義縣
09 ○○鄉○○00號、17號、16號，而嘉義縣○○鄉○○00號為
10 被告賴昭蒼所使用。又原告就系爭土地之應有部分為八分之
11 一，另依嘉義縣水上地政事務所複丈日期為110年11月15日
12 複丈成果圖(下稱110年11月15日複丈成果圖)所示，遭被告
13 賴昭蒼所占用為編號A平房(使用面積為54平方公尺)，系爭
14 土地共有關係尚未消滅，被告賴昭蒼占用系爭土地之行為，
15 核屬超越其所有權應有部分而為使用，並不當取得「原應歸
16 屬於原告用益系爭土地所有權應有部分1/8之利益」，爰依
17 民法第179條之規定請求被告給付相當於「使用系爭土地之
18 租金」之不當得利。依另案估價報告顯示系爭土地1109平方
19 公尺之評估總價為12,310,016元，以此換算每平方公尺面積
20 為11,100元(計算式：12,310,016元/1109平方公尺=11100.1
21 元，元以下四捨五入)，再換算年租每平方公尺888元(計算
22 式：11100*8%=888)，又原告就系爭土地之所有權八分之
23 一，故原告就每平方公尺可請求收益租金為111元(計算式：
24 888/8=111)。是原告就本件所請求被告給付過去5年租金(即
25 107年6月27日至112年6月26日)為29,970元(計算式：54平方
26 公尺*111元*5年)、未來按月租金500元(計算式：54平方公
27 尺*111元*1/12=499.5元)。

28 (二)對被告賴昭蒼抗辯之回應：否認同意書之真正，即使同意書
29 是真正亦與本件無關，因同意書僅針對系爭土地之部分，而
30 不是針對系爭土地全部作為分管協議，且從同意書可看出只
31 可能是系爭土地末端原本另案由被告之配偶葉桂伶所欲分得

01 丁部分有與對方土地進行交換，且此部分交換也看出不原告
02 有同意交換或原告同意被告賴昭蒼使用土地之情形，且被告
03 賴昭蒼所提出同意書並不能拘束原告。原告也不知道分管契
04 約情形，原告就系爭土地每部分都有八分之一的權利。

05 (三)並聲明：被告賴昭蒼應給付原告29,970元，及自112年6月27
06 日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；被告賴昭蒼應
07 自112年6月27日起至系爭土地共有關係消滅之日止，按月給
08 付原告500元。

09 三、被告則以：原告所稱110年11月15日複丈成果圖編號A部分的
10 平房即門牌南和村16號，確實是我從父親繼承而來，但我在
11 85年就已經除籍除戶，而且水電表也拆除了，也不住在那
12 邊。我有提出土地互換使用同意書，是影本，但此份同意書
13 年代已久且已泛黃，是我從父親的遺物中找到的，其中當時
14 158地號土地(即系爭土地)所有共有人，與159地號土地之共
15 有人有達成協議，互相可以使用占用到對方的土地，而我目
16 前所有的編號A建物也是經由系爭土地共有人當初的同意而
17 興建；再編號A所占用系爭土地面積，我太太葉桂伶有系爭
18 土地1/16應有部分，而依該土地之面積計算1/16之面積大於
19 A部分所占用之面積，而我與葉桂伶為夫妻共享有財產，所
20 以我所有之編號A部分也可以占用系爭土地。

21 四、得心證之理由：

22 (一)原告主張其為系爭土地之共有人，應有部分為八分之一，被
23 告之建物(門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村00號)占用系爭土
24 地如110年11月15日複丈成果圖所示編號A(下稱系爭建物)部
25 分，共54平方公尺等情，業據原告提出系爭土地土地登記第
26 一類、第二類謄本、本院110年度嘉簡字第753號勘驗筆錄、
27 系爭土地上建物照片、嘉義縣水上地政事務所複丈日期為11
28 0年11月15日複丈成果圖為證(見本院卷第21頁至第36頁、第
29 39頁至第43頁、第45頁至第62頁、第63頁、95頁至第116
30 頁)，並經本院依職權調閱系爭建物之房屋稅籍資料，經嘉
31 義縣財政稅務局於112年4月14日以嘉縣財稅房字第11201080

45號函覆本院(見本院卷第117頁、嘉義縣財稅局112.4.14函所附資料卷)系爭建物門牌號碼係嘉義縣○○鄉○○村00號，房屋稅籍牌號為3255，稅籍沿革原始納稅義務人為賴德維，而於102年9月12日由被告因繼承取得等情；及本院於112年8月16日偕同兩造、嘉義縣水上地政事務所及嘉義縣財政稅務局人員前往系爭土地現場履勘，編號A部分之稅籍牌號為3255，並經嘉義縣水上地政事務所人員確認110年11月15日複丈成果圖上所示編號A部分面積僅測量占用系爭土地的部分，且兩造均同意以110年11月15日複丈成果圖所示編號A部分為被告賴昭蒼所占用系爭土地之面積等節，此有本院勘驗筆錄及原告陳報現場履勘照片可佐(見本院卷第343頁至第347頁、第373頁至第380頁)，且為被告賴昭蒼所不爭執，堪信為真。至被告賴昭蒼雖主張系爭建物，其於85年即除籍除戶，現況也無水電一情。而主張系爭建物非其所有，然被告賴昭蒼亦自陳係從父親繼承系爭建物，且上開稅籍資料亦顯示被告賴昭蒼是於102年9月12日繼承而來，除時序在其所稱之85年除籍除戶後外，況戶籍、水電之使用僅為系爭建物所有權為何人之參考，是系爭建物既係被告賴昭蒼繼承而來，縱或現已無戶籍或水電已撤除，仍無礙其為系爭建物之所有權人，是被告賴昭蒼此部分主張並無理由。

(二)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條第1項定有明文。不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為(受損人、受益人、第三人之行為)或法律規定或事件所成立之不當得利。受益人之受有利益，若非出於給付者之意思導致他方受有利益，應屬非給付型不當得利。另「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內容而

受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即應構成「無法律上之原因」而成立不當得利。侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」而來，但無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明；受損人舉證後，受益人須就其有受利益之法律上原因，負舉證責任。又當事人之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推知其與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明，他造欲否認其主張，即不得不更舉反證以證明之。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。經查：

- 1、原告為系爭土地之共有人，而被告賴昭蒼所有之系爭建物占用系爭土地等情，業如上述，是原告已證明未能使用土地利益之侵害是基於被告所有之系爭建物而來，而被告係以非無權占用為抗辯，依上開見解，自應由被告就占用系爭土地有法律上原因為舉證。
- 2、被告就所有之系爭建物占用系爭土地其有法律上原因一情，業已提出土地互換使用同意書影本（見本院卷第315頁），原告雖否認其形式上真正性，然本院審酌被告所提出之使用書之日期為65年4月25日，已距離今日已40餘年，與被告所提出之同意書影本紙質老舊等情相符，況參以同意書上具名之人多達14位，亦不可能每一位具名人都持有使用書正本，是尚難以被告賴昭蒼僅能提出影本而逕認形式上非屬真正，另佐以同意書內容中所標註為南靖段第158地號土地、第159地號土地及所繪製之二塊土地形狀，其中南靖段158地號確實為系爭土地於75年重劃登記前之地號及159地號土地確為係爭土地右側鄰接之南靖段南和小段321地號、另土地形狀、大小與地籍圖謄本大致相符、再於同意書簽立當時之158地

01 號土地之所有權人均全部具名於同意書上等節，此有嘉義縣
02 水上地政事務所112年8月23日嘉上地登字第1120006189號函
03 暨地籍圖謄本、158地號土地所有權人手抄土地登記簿可證
04 (見本院卷二第13頁至第72頁)，難認為被告賴昭蒼臨訟所偽
05 造，堪認其形式上真正。

06 3、又自上開同意書觀之，同意書簽立當時系爭土地之全部所有
07 權人均同意訴外人賴德和、賴德慶、賴德輝、賴德維(即被
08 告之被繼承人)、賴乾能，可使用現包含系爭建物在內之土
09 地範圍等情，可知系爭建物占用系爭土地之特定部分，顯係
10 基於系爭土地於同意書簽訂當時之全部共有人間約定占有共
11 有物之特定部分而為管理之契約，非無法律上原因。

12 4、至原告主張並不知道該分管契約之存在，而無法拘束原告等
13 語。按共有人於與其他共有人訂立共有物分管契約後，若將
14 其應有部分讓與第三人，且第三人對於分管契約明知或可得
15 而知之時，其分管契約對於受讓人仍繼續存在(司法院釋字
16 第349號解釋意旨參照)。依民法第826條之1規定修正施行
17 前成立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，
18 應依司法院釋字第349號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分
19 管契約，或有無可得而知之情形為斷(最高法院105年度台
20 上字第1733號判決看法相同)。自上開系爭土地之土地登記
21 簿手抄本觀之(見本院卷二第19頁至第43頁)，系爭土地之共
22 有人吳清丙，應有部分為八分之一，於72年9月2日因吳清丙
23 之債權人即原告聲請而為查封登記，嗣經拍賣，而於72年12
24 月6由原告承受而取得吳清丙之應有部分八分之一等情，是
25 原告既為聲請查封登記之人，自亦會帶同法院人員前往現場
26 為查封，對於現場建物占用系爭土地狀況應為知悉，又依原
27 告所提出之現場照片(見本院卷第61頁)，系爭建物前有鐵門
28 及圍牆區隔內外，顯就該範圍土地有分管等情，應可認原告
29 對於分管契約之存在明知或可得而知，則原告於72年間因拍
30 賣而取得系爭土地應有部分而成為共有人，自應受原告所提
31 出之分管契約拘束。

01 5、是以，原告主張被告所有之系爭建物占用系爭土地，不具有
02 法律上原因，請求被告應給付相當於租金之不當得利，自難
03 採憑。

04 五、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告應給付原告
05 29,970元，及自112年6月27日起至清償日止按年息百分之5
06 計算之利息；被告應自112年6月27日起至嘉義縣○○鄉○○
07 段○○○段000地號土地共有關係消滅之日止，按月給付原
08 告500元，為無理由，應予駁回。

09 六、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
10 與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
13 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
14 法 官 謝其達

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
17 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
20 書記官 李珈慧