

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

112年度基簡字第616號

原告 李辛茹

李蓓珣

李蓓琛

李伯軍

兼 共 同

訴訟代理人 李伯皇

被告 鄭金鳳

鄭彩霞

兼 共 同

訴訟代理人 鄭國良

上 一 人

訴訟代理人 施佳鑽律師

上列當事人間請求無權使用土地不當得利事件，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣11萬8,248元，及被告鄭金鳳、鄭彩霞均自民國112年6月9日起，被告鄭國良自民國112年6月15日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之47，餘由原告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣11萬8,248元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告全體所共有門牌號碼基隆市○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋），使用原告共有之基隆市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）面積75.8平方公尺，惟兩造

01 間就系爭土地從未訂立租賃契約，被告並無使用系爭土地之
02 合法使用權源，屬無權占有。而被告無權占有並使用系爭土
03 地，並未支付使用對價予原告，自受有相當於租金之不當得
04 利，使原告受有相當於租金之損害。

05 (二)查系爭土地坐落於國立海洋科技博物館（下稱海科館）對面
06 之住宅區，商業活動繁盛，後方則為基隆市中正區八斗國小
07 （下稱八斗國小）之文教用地，地理位置極佳，為此原告依
08 民法第179條及土地法第97條之規定，年租金率按申報地價
09 年息10%計算，請求被告連帶給付自民國105年11月30日迄
10 今之歷年使用系爭土地之補償金，合計新臺幣（下同）25萬
11 6,204元【計算式：(一)105年12月1日至107年6月30日期間補
12 償金：（申報地價5,200元×占有面積75.8平方公尺×年租金
13 率10%÷12月×占有期間18個月＝5萬9,124元）；(二)107年7月
14 1日至112年6月30日期間補償金（5,200元×占有面積75.8平
15 方公尺×年租金率10%×占有期間5年＝19萬7,080元）；(一)+
16 (二)＝25萬6,204元】。

17 (三)並聲明：被告應連帶給付原告25萬6,204元及自起訴狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

19 二、被告答辯均以：

20 (一)被告鄭國良之外祖父購買系爭房屋之際，雙方買賣標的包含
21 系爭房屋及其坐落基地之所有權，並非無權占有。而系爭土
22 地原所有人即原告之母李呂花前曾因系爭房屋占用系爭土
23 地，對被告提起拆屋還地訴訟，案經鈞院104年度訴字第440
24 號判決（下稱系爭前案判決）被告應拆除系爭房屋，並返還
25 所占用系爭土地予李呂花後，被告不服而上訴至臺灣高等法
26 院，案經臺灣高等法院以105年度上字第1182號事件審理，
27 嗣李呂花與被告於該案審理期間成立和解（下稱系爭和解
28 解），和解成立內容如後不爭執事項第2點所述。惟系爭和
29 解成立後，李呂花遲至000年0月間方張貼公告準備拆除系爭
30 房屋，經被告鄭國良致電詢問李呂花系爭房屋拆除事宜後，
31 李呂花曾向被告鄭國良表示「你就還沒有找到房子，加減

01 住」等語，雙方並約定俟李呂花以系爭土地為基地所申請之
02 建照執照核發後，李呂花會再行聯繫被告鄭國良搬遷、拆除
03 系爭房屋，顯見系爭土地業經李呂花同意被告使用，自屬有
04 權占有。況李呂花於前揭鈞院第一審訴訟程序中，業拋棄對
05 被告相當於租金之不當得利請求權，原告自不得再行向被告
06 主張上開權利。

07 (二)縱認原告得就系爭土地向被告請求給付相當於租金之不當得
08 利，惟系爭土地並非坐落於基隆市市中心區域，亦非位於商
09 業繁盛地區，原告概以申報地價年租金率10%作為計算系爭
10 土地不當得利之標準，亦屬過高；又原告請求相當於租金之
11 不當得利，仍有租金債權之短期時效適用，原告以105年11
12 月30日作為請求本件不當得利之起算時點，亦屬無據等語。

13 (三)並聲明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項（見本院卷第326-327頁言詞辯論筆錄，並
15 依判決體例酌作文字修正）：

16 (一)系爭土地原為訴外人李呂花所有，李呂花死亡後，系爭土地
17 由原告5人繼承，並於112年3月20日辦理繼承登記，應有部
18 分為每人各5分之1。

19 (二)系爭建物為被告3人所有（為事實上處分權人），訴外人李
20 呂花前因系爭建物無權占用系爭土地，訴請被告3人拆屋還
21 地，經本院以105年6月3日系爭前案判決命「被告鄭國良、
22 鄭金鳳、鄭彩霞應將坐落系爭土地上如附圖編號A1部分所示
23 面積75.8平方公尺之房屋拆除，並將上開占有土地返還原告
24 後，被告3人不服，上訴於臺灣高等法院，案經臺灣高
25 等法院以105年度上字第1182號事件審理，李呂花與被告3人
26 嗣於訴訟中成立系爭和解，內容略為：「一、上訴人鄭國
27 良、視同上訴人鄭金鳳、鄭彩霞願將坐落系爭土地上如附圖
28 編號A1部分所示面積75.8平方公尺之房屋拆除，並將上開占
29 有土地返還被上訴人(拆除費用由被上訴人負擔)…三、被上
30 訴人（按：即李呂花）同意上訴人鄭國良、視同上訴人鄭金
31 鳳、鄭彩霞以上開第1項占用土地之面積乘以0.6後折抵上

01 開土地上新建房屋之建物(除1樓以外)及土地所有權，不足
02 部分以每坪20萬元補足…五、上開第3、4項所示之上訴人及
03 視同上訴人若選定新建房屋之同一樓層時，願以抽籤決定優
04 先選擇權人；六、上開第1、2項所示之上訴人及視同上訴人
05 若未配合被上訴人於上開土地新建房屋之相關程序時，喪失
06 上開第3、4項之權利。七、被上訴人願於上訴人及視同上訴
07 人履行上開第1、2項義務時起3年內，於上開土地上新建五
08 層樓房屋取得使用執照，如因可歸責於被上訴人事由逾期取
09 得使用執照，則願給付上訴人鄭國良、視同上訴人鄭金鳳、
10 鄭彩霞違約金100萬元」。

11 (三)系爭房屋迄今仍坐落於系爭土地上，被告3人尚未將其拆
12 除；占用面積仍為75.8平方公尺。

13 (四)系爭房屋鄰近海科館、調和市場、八斗子漁港，距離基金公
14 路約170公尺；鄰近之公共設施與大眾運輸工具如本院卷第2
15 91頁所附Google Map地景圖所示。

16 (五)被告提出之被證1確為李呂花及被告鄭國良間之對話。

17 四、本院之判斷：

18 (一)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
20 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
21 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
22 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
23 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
24 年度台上字第1695號判決先例要旨參照）。

25 (二)經查，原告主張其等因繼承之法律關係而成為系爭土地所有
26 人，被告全體為系爭房屋之事實上處分權人，而其等占用系
27 爭土地無法律上正當權源，並因此受有相當於租金之不當得
28 利之事實，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點應
29 為：1.系爭房屋是否有權占用系爭土地？2.如系爭房屋無權
30 占用系爭土地，原告是否得向被告請求之相當於租金不當得
31 利？數額為何？茲析論如後。

01 (三)系爭房屋為無權占用系爭土地：

02 1.按訴訟上和解成立者，與確定判決有同一之效力，而除別有
03 規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力；
04 為民事訴訟法第380條第1項、第400條第1項所分別明定。則
05 訴訟上和解所生之既判力，乃以該事件當事人所爭執之訴訟
06 標的為範圍。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不
07 得拘泥於所用之辭，民法第98條復有明定。而探求當事人真
08 意之方式，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，
09 於文義上及論理上詳為推求（最高法院98年度台上字第738
10 號判決意旨參照）。次按訴訟標的係指原告為確定私權所主
11 張或否認之法律關係欲法院對之加以裁判者而言；在給付之
12 訴須原告所主張之給付請求權存在，其訴權始屬存在（最高
13 法院80年度台上字第344號判決意旨參照）。

14 2.經查，系爭和解筆錄既明確揭示被告願將坐落於系爭土地面
15 積範圍75.8平方公尺之系爭房屋拆除，並將上開占有土地返
16 還李呂花，堪認李呂花及被告間乃就系爭前案之訴訟標的，
17 即李呂花依民法第767條第1項前段就系爭土地主張之所有物
18 返還請求權成立和解，被告並已於系爭和解中承認原告有此
19 權利，自為系爭和解既判力範圍所及。至於系爭和解內容併
20 課予李呂花負擔拆除系爭房屋之費用，以及課予李呂花於一
21 定期限內在系爭土地上新建房屋供被告分配等條件，僅為當
22 事人間約定系爭前案訴訟標的如何執行之方法，被告辯稱依
23 系爭和解筆錄所載內容，被告已屬有權占有等語，純屬誤解
24 系爭和解效力，不足採取。又被告復抗辯其等之外祖父曾取
25 得系爭房屋占用系爭土地之正當權源，並主張以系爭前案歷
26 審卷證資料為據，惟經本院核閱系爭前案歷審卷宗，均查無
27 被告就系爭土地有正當占用權源之證據，是其等此節抗辯，
28 亦非可信。

29 3.被告復抗辯依兩造不爭執之李呂花與被告鄭國良間對話紀
30 錄，可證明李呂花已同意系爭房屋繼續占用系爭土地等語，
31 並提出其等對話譯文為憑（見本院卷第113-116頁）。惟觀

01 諸前揭對話內容，李呂花僅向被告鄭國良陳稱：「我給你公
02 告，之前說要給人家時間，我不能沒良心，都沒給你時間我
03 也做不到」；「建照執照還沒下來，到時候建照執照下來，
04 決定要拆我再打給你」等語，核與系爭和解第7項內容課予
05 李呂花配合系爭房屋拆除之時程，及李呂花應在系爭土地上新
06 建房屋供被告分配之條件大致相符，堪認李呂花前揭對話
07 之真意，乃其對被告鄭國良允諾履行系爭和解成立內容，並
08 無就此同意系爭房屋持續占用系爭土地之意思，而被告僅擷
09 取李呂花與被告鄭國良間對話之一二片段，逕自以對己有利
10 之方式加以解讀，復未提出其他有利證據以實其說，所辯尚
11 難採信。

12 4.據上，系爭房屋乃無權占有系爭土地，應足認定。

13 (四)原告得向被告請求給付相當於租金之不當得利：

14 1.按和解之範圍，應以當事人相互間欲求解決之爭點為限，至
15 於其他爭點，或尚未發生爭執之法律關係，雖與和解事件有
16 關，如當事人並無欲求一併解決之意思，要不能因其權利人
17 未表示保留其權利，而認該權利已因和解讓步，視為拋棄而
18 消滅（最高法院57年台上字第2180號判決先例要旨參照）。

19 2.經查，李呂花前為請求被告之母陳玉拆除系爭房屋無權占用
20 系爭土地之部分，向本院提起系爭前案訴訟，並聲明依據民
21 法第767條為請求權基礎，請求被告應將系爭房屋占用系爭
22 土地部分拆除，返還該部分土地予原告，並同時依民法第17
23 9條為請求權基礎，請求被告賠償占用系爭土地範圍之公告
24 現值總額170萬0,900元，嗣因陳玉於系爭前案繫屬前死亡，
25 李呂花乃追加其子女鄭國良、鄭金鳳、鄭彩霞為系爭前案被
26 告，並於系爭前案105年6月7日辯論期日當庭以言詞撤回關
27 於前揭不當得利之請求等情，有系爭前案之民事起訴狀、補
28 正兼追加被告狀、言詞辯論筆錄可稽（見本院104年度訴字
29 第440號卷(一)第1-7頁、第61-62頁，卷(二)第103頁）。細繹李
30 呂花於系爭前案之聲請與主張，其於前揭期日對被告捨棄之
31 「不當得利」請求，本質上乃「系爭土地於系爭前案起訴前

遭被告占用面積之整體價值損失」，與本件原告請求之「被告自105年11月30日起占用系爭土地，並因此產生相當於租金之不當得利」迥然不同。而本院經檢閱系爭前案全卷，均無查得李呂花就系爭土地曾請求被告給付自105年11月30日起相當於租金不當得利之記載，是其拋棄請求前揭「不當得利」之讓步，應僅係針對該「系爭土地遭被告占用面積之整體價值損失」之不當得利請求權訴訟標的而來。被告雖辯稱李呂花已拋棄對被告之相當於租金不當得利請求權等語，惟其等未能舉證以實其說，難認李呂花於系爭前案中拋棄對被告請求不當得利之讓步，效力及於本件訴訟中原告對被告主張之不當得利返還請求權。

3.從而，原告雖為李呂花之繼承人，承受李呂花與被告間之法律關係，仍得請求被告給付自105年11月30日起無權占用系爭土地之不當得利；被告前揭所辯，尚乏所據。

(五)原告得請求被告鄭國良、鄭金鳳、鄭彩霞給付相當於租金之不當得利金額為11萬8,248元：

1.按土地上建物為繼承人繼承而成為共同共有，於被繼承人死亡後，無權占用土地者為該繼承人數人，與被繼承人無關，渠等所負不當得利債務，係因自己侵害土地所有人之歸屬利益而生，並非屬於被繼承人之債務。又不當得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，且屬可分之金錢債權，無共同不當得利人應連帶負返還責任之規定，同時有多數利得人，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任（最高法院89年台上字第75號、97年度台上字第1809號判決意旨參照）。查本件原告對被告請求連帶給付系爭房屋占用系爭土地所生相當於租金之不當得利，並主張系爭房屋為被告繼承陳玉遺產而來，應依繼承之法律關係就前揭債務負連帶責任，惟陳玉於80年8月22日死亡後，由被告繼承取得系爭房屋事實上處分權等情，業經系爭前案認定無訛，復為兩造所不爭執（見本院卷第327-328頁），故被告實因自己侵害土地所有人之歸屬利益，而對原告負擔相當於租金之不當得利債務，

從而原告主張被告應就前揭債務負連帶給付之責，尚無可採。又該不當得利所生之金錢給付既屬可分之債，依民法第271條規定，自應由被告按其等3人就系爭建物潛在之應有部分（即3分之1）平均分擔之，方屬允當，附此敘明。

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額百分之10為限；上開規定於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文；而土地法第97條規定之土地價額，係指法定地價而言，法定地價係指申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條所明定。惟此百分之10為限，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定之（最高法院46年度台上字第855號、68年度台上字第3071台號判決意旨參照）。經查，系爭土地位於基隆市中正區北寧路396巷道內，雖如原告所稱鄰近海科館、八斗國小，鄰近區位交通便捷，有前揭Google Map地景圖可憑。然系爭房屋周邊多為老舊之無電梯公寓、未架設圍欄之停車場，且有堆砌紙箱等資源回收物，亦有原告提出之系爭房屋周遭環境照片可佐（見本院卷第253-263頁）。本院綜合上情，認為應以系爭土地歷年之申報地價，按週年利率6%計算相當於租金之不當得利始屬相當，原告逾此部分請求，核屬過高，應予駁回。

四、又按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金利益，即不得依不當得利之法則，請求返還，其請求權之時效期間仍應依前開規定為5年。準此，被告辯稱：原告請求自105年11月30日迄今之歷年使用系爭土地之補償金，就本件訴訟提起前超過5年之部分已罹於民法第126條所規定之5年時

01 效等情，原告僅表達請求本院依法審酌（見本院卷第328
02 頁），則原告自僅得請求被告給付自107年6月1日起至112年
03 5月31日（即本件訴訟提起之日，見本院卷第11頁收文戳
04 印）為止之5年內不當得利。此外，系爭土地於上開期間內
05 之歷年申報地價均為每平方公尺5,200元，有卷附系爭土地
06 地價第一類謄本可稽（見本院卷第37頁），則以申報地價按
07 週年利率6%，被告占用系爭土地面積75.8平方公尺為計算
08 基礎，原告於上開期間內得請求被告共同返還之不當得利數
09 額應為11萬3,248元【計算式：申報地價為5,200元×占有面
10 積75.8平方公尺×年租金率6%×占有期間5年＝11萬3,248
11 元】，至原告逾此部分請求，則洵屬無據，應予駁回。

12 五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
16 有明文。而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
17 求依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利率未
18 經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233
19 條第1項、第203條所明定。本件訟標的為原告請求被告給
20 付不當得利之債，依其性質並無給付之確定期限，是以，原
21 告依民法第179條規定，請求被告鄭金鳳、鄭彩霞、鄭國良
22 給付11萬3,248元，及自起訴狀繕本送達翌日即被告鄭金鳳
23 自112年6月9日起（見本院卷第57頁送達證書）、被告鄭彩
24 霞自112年6月9日起（見本院卷第59頁送達證書）、被告鄭
25 國良自112年6月15日起（見本院卷第55頁送達證書），均至
26 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
27 許；至逾此範圍之主張，則為無理由，應予駁回。

28 六、本件原告勝訴部分為民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟
29 程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第436條第2項、第389
30 條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；併依同法第392
31 條第2項規定，酌情宣告被告如為原告預供擔保，得免為假

01 執行。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
03 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
06 基隆簡易庭 法 官 張逸群

07 以上正本係照原本作成。

08 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
09 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
12 書記官 顏培容