

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

113年度基小字第2004號

原告 李蓓珣

李蓓琛

李辛茹

兼三人共同

訴訟代理人 李伯皇

被告 鄭國良

鄭金鳳

鄭彩霞

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114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告李蓓珣新臺幣陸仟柒佰零壹元，及自民國一百一十三年十一月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告李蓓琛新臺幣陸仟柒佰零壹元，及自民國一百一十三年十一月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告李辛茹新臺幣玖仟伍佰陸拾伍元，及自民國一百一十三年十一月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告李伯皇新臺幣陸仟柒佰零壹元，及自民國一百一十三年十一月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

01 原告其餘之訴駁回。  
02 訴訟費用新臺幣壹仟元，其中新臺幣伍佰參拾壹元由被告負擔，  
03 並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之  
04 五計算之利息；餘由原告負擔。  
05 本判決得假執行；但被告如以新臺幣貳萬玖仟陸佰陸拾捌元為原  
06 告預供擔保，得免為假執行。

## 07 事實及理由

### 08 壹、程序事項

09 一、被告鄭金鳳、鄭彩霞經合法通知，未於言詞辯論期日到場，  
10 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依同法第436條之  
11 23、第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原告之聲  
12 請，由其一造辯論而為判決。

13 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之  
14 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
15 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原  
16 告起訴時訴之聲明為：被告應連帶給付新臺幣（下同）5萬  
17 5,839元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
18 利率百分之5計算之利息；嗣於本院民國114年2月6日言詞辯  
19 論期日變更聲明如後，核屬基於同一基礎事實而縮減應受判  
20 決事項之聲明，符合上開規定，應予准許。

### 21 貳、實體事項

22 一、原告起訴主張：原告因繼承訴外人即被繼承人李呂花（下稱  
23 李呂花）之遺產而為基隆市○○區○○段000地號土地（下  
24 稱系爭土地）之共有人，被告3人所共有之門牌號碼基隆市  
25 ○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）無權占用系  
26 爭土地面積75.8平方公尺，業經本院104年度訴字第440號民  
27 事判決（下稱甲案）認定被告應拆除系爭房屋，並返還所占  
28 用系爭土地予李呂花在案（被告上訴後，李呂花與被告於臺  
29 灣高等法院105年度上字第1182號拆屋還地等事件審理中成  
30 立和解，和解內容略如附表所示）。被告無權占用系爭土  
31 地，係無法律上原因受有相當於租金之利益，致原告受有損

01 害，而經本院以112年度基簡字第616號民事判決，認定被告  
02 應給付（原告及訴外人李伯軍）自107年6月1日起至112年5  
03 月31日共計11萬8,248元之不當得利及利息，並經本院合議  
04 庭於113年12月23日以113年度簡上字第28號判決駁回上訴而  
05 告確定（下稱乙案）。爰依民法不當得利之規定，請求被告  
06 給付自112年6月1日起至113年10月31日止（下稱系爭占有期  
07 間），按系爭土地申報地價年息10%計算之不當得利，合計  
08 5萬5,839元（計算式：①112年6月1日至112年12月31日之土  
09 地使用補償金：申報地價5,200元×占有面積75.8平方公尺×  
10 週年利率10%÷12月×占有期間7個月=2萬2,993元；②113年  
11 1月1日至113年10月31日之土地使用補償金：申報地價5,200  
12 元×占有面積75.8平方公尺×週年利率10%÷12月×占有期間10  
13 個月=3萬2,847元；①+②=5萬5,839元），並聲明：被告  
14 應給付原告5萬5,839元，及自113年11月26日起至清償日  
15 止，按週年利率5%計算之利息。

16 二、被告則以：

17 (一)、被告全體答辯狀略以：

18 1.被告為系爭土地之實際所有權人，並非無權占有：

19 按臺灣人民於日據時期大正12年間關於不動產物權之移轉，  
20 依當時日本民法第176條規定，於雙方意思表示一致時，即  
21 生物權移轉之效力，不以登記為生效要件（最高法院110年  
22 度台上字第613號民事判決參照）。系爭房屋於日據時期即  
23 已興建完成，被告之祖父陳火旺係向訴外人詹灣溪購入，而  
24 詹灣溪乃向訴外人杜葉清購入，是被告為系爭土地及系爭房  
25 屋之實際所有權人，依當時日本民法之規定，並不以登記為  
26 物權取得之要件，是不得僅因被告之先祖未辦理土地、建物  
27 登記，即謂被告未取得所有權。被告既為系爭土地之所有權  
28 人，原告請求被告給付使用系爭土地之不當得利，應屬無  
29 據。

30 2.李呂花（即系爭房屋之原所有權人）曾同意被告繼續居住於  
31 系爭房屋，而有權使用系爭土地：

01 李呂花曾向被告表示「你就還沒找到房子，加減住」、「建  
02 造執照還沒下來，到時候建造執照下來，決定要拆我再打給  
03 你」等語，足見李呂花同意於建造執照核發並通知被告前，  
04 被告得繼續居住於系爭房屋而有權使用系爭土地，原告等人  
05 既為李呂花之繼承人，自應繼承李呂花財產上之一切權利、  
06 義務，李呂花既已同意被告繼續使用系爭土地，則此項同意  
07 使用之承諾應一併拘束原告，是被告就系爭土地應屬有權占  
08 有。

09 3.原告請求被告給付使用系爭土地之不當得利，然被告鄭金  
10 鳳、鄭彩霞已口頭協議將系爭房屋之事實上處分權讓與被告  
11 鄭國良，由被告鄭國良單獨使用系爭房屋，且被告鄭金鳳、  
12 鄭彩霞實際上早已無居住使用系爭房屋之情事，並非系爭房  
13 屋之事實上處分權人，即無獲有利益可言，依臺灣臺中地方  
14 法院112年度訴字第2183號、臺灣臺北地方法院101年度訴字  
15 第650號判決等實務見解，原告應先舉證被告鄭金鳳、鄭彩  
16 霞有使用系爭房屋並受有使用系爭土地利益之事實。

17 4.退步言之，李呂花於甲案之105年6月7日言詞辯論期日曾明  
18 確表示「不當得利不請求，只請求被告拆屋還地」等語，足  
19 見李呂花已拋棄其對被告使用系爭土地之不當得利請求權，  
20 本於繼承人無法繼承大於被繼承人權利之法理，前開業經被  
21 繼承人拋棄而消滅之不當得利請求權，自始即不在繼承之範  
22 圍內，原告自無法向被告主張上開權利。

23 5.並聲明：原告之訴駁回。

24 (二)、被告鄭金鳳、鄭彩霞經本院合法通知，未於言詞辯論期日到  
25 場；被告鄭國良則於114年2月6日言詞辯論期日到場，補充  
26 陳述：因為系爭房屋從70多年間就是被告鄭國良一人在使  
27 用，被告母親（即訴外人陳玉，於80年8月22日死亡）過世  
28 後，全體被告繼承系爭房屋，被告鄭金鳳、鄭彩霞又於112  
29 年3月16日把全部的事實上處分權讓渡給被告鄭國良，所以  
30 系爭房屋之事實上處分權於112年3月16日以後，即為被告鄭  
31 國良全部所有；李呂花有同意被告鄭國良住在系爭房屋，被

01 告鄭國良要等原告他們（於系爭土地上）蓋5樓（房屋）再  
02 搬走，原告應該要繼承李呂花答應的事情；被告鄭國良沒有  
03 錢給付不當得利，而且系爭房屋是被告鄭國良住的，怎會有  
04 不當得利，另外被告鄭金鳳、鄭彩霞都沒有住在那邊等語。

05 三、本院之判斷：

06 (一)、按訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當  
07 事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊  
08 防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決  
09 言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦  
10 方法為與該確定判決意旨相反之主張，此就民事訴訟法第40  
11 0條第1項規定之趣旨觀之甚明；又法院於確定判決理由中，  
12 對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事  
13 人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷者，除有顯然違  
14 背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形  
15 外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得  
16 再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上  
17 之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，  
18 以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即  
19 所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院102年度  
20 台上字第106號判決意旨參照）。次按無法律上原因而受利  
21 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定  
22 有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律  
23 上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求  
24 返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損  
25 害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利  
26 益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決  
27 要旨參照）。

28 (二)、李呂花前曾因系爭房屋占用系爭土地，對被告提起拆屋還地  
29 訴訟，經本院以甲案判決認定「被告3人應將坐落系爭土地  
30 上如附圖編號A1部分所示面積75.8平方公尺之房屋拆除，並  
31 將上開占有土地返還原告」，被告不服提起上訴，李呂花與

01 被告嗣於臺灣高等法院105年度上字第1182號拆屋還地等事  
02 件訴訟中成立如附表所示之和解內容；李呂花死亡後，系爭  
03 土地由原告及訴外人李伯軍5人繼承，並於112年3月20日辦  
04 理繼承登記，應有部分為每人各5分之1，原告及訴外人李伯  
05 軍遂於112年5月31日起訴請求被告給付無權使用系爭土地之  
06 不當得利，而經本院以乙案認定被告應給付原告及訴外人李  
07 伯軍自107年6月1日起至112年5月31日共計11萬8,248元（計  
08 算式：申報地價為5,200元×占有面積75.8平方公尺×年租金  
09 率6%×占有期間5年=11萬8,248元）之不當得利及利息確  
10 定，經本院職權審閱甲案、乙案歷審卷宗屬實，此部分事實  
11 應堪認定。

12 (三)、原告得向被告請求於系爭占有期間相當於租金之不當得利，  
13 分敘如下：

14 1.原告為系爭土地之共有人：

15 承前所述，系爭土地原為李呂花所有，嗣由原告及訴外人李  
16 伯軍5人繼承，並於112年3月20日辦理繼承登記，應有部分  
17 為每人各5分之1；原告李辛茹復於113年3月25日因買賣再取  
18 得系爭土地應有部分5分之1（見乙案一審卷第23-37、326-3  
19 27頁，本院卷第27頁系爭土地登記第三類謄本），故於系爭  
20 占有期間，原告均為系爭土地之共有人（原告李蓓珣、李蓓  
21 琛、李伯皇於該期間之應有部分均為5分之1；原告李辛茹自  
22 112年6月1日起至113年3月24日之應有部分為5分之1、自113  
23 年3月25日起至113年10月31日之應有部分為5分之2）甚明。

24 2.系爭房屋係無權占用系爭土地：

25 經查，「系爭房屋是否無權占用系爭土地」，乃本院乙案判  
26 決業已審認之重要爭點，該案承審法院亦已本於相同當事人  
27 之辯論結果，於其理由中實質判斷：被告已於甲案和解中承  
28 認李呂花就系爭土地主張民法第767條第1項前段請求權之權  
29 利，而為和解既判力範圍所及，足認系爭房屋乃無權占用系  
30 爭土地，且應以申報地價按週年利率6%、占用面積75.8平  
31 方公尺為計算基礎，始屬相當；並否定被告有關「依大正年

01 間當時日本法律，被告為系爭土地之實際所有權人」、「李  
02 呂花曾同意被告繼續居住於系爭房屋」、「李呂花已於甲案  
03 訴訟程序中拋棄對被告之不當得利請求權」等主張，被告復  
04 未提出足以推翻前案確定判決之新訴訟資料，則揆諸前揭  
05 「爭點效理論」，本案自受乙案確定判決之理由論斷所拘  
06 束，不得作相異之判斷，應認系爭房屋係無權占用系爭土  
07 地。

08 3.被告3人於系爭占有期間為系爭房屋之事實上處分權人，應  
09 給付原告該期間相當於租金之不當得利：

10 (1)訴外人陳玉於80年8月22日死亡後，由被告3人繼承取得系爭  
11 房屋之事實上處分權等情，業經甲案、乙案認定無訛，亦為  
12 兩造所不爭執，並有基隆市稅務局房屋稅籍證明書可佐，此  
13 情洵堪認定。

14 (2)被告固辯稱被告鄭金鳳、鄭彩霞於繼承系爭房屋後，已將事  
15 實上處分權讓渡予被告鄭國良等語，惟經本院函詢基隆市稅  
16 務局系爭房屋稅籍紀錄資料，基隆市稅務局以113年12月23  
17 日函回復系爭房屋之納稅義務人仍為訴外人陳玉，自112年  
18 迄今未曾受理變更申請（見本院卷第95-97頁）。且被告鄭  
19 國良於114年2月6日言詞辯論期日所提出之協議書（記載日  
20 期為112年3月16日，見本院卷第123頁，下稱系爭協議  
21 書），尚與被告3人先前於113年12月13日答辯狀中所稱係  
22 「口頭協議」之讓渡情形不同；況倘被告鄭金鳳、鄭彩霞果  
23 於「112年3月16日」即以書面方式將系爭房屋之事實上處分  
24 權讓與被告鄭國良，何以被告3人此後於乙案（原告起訴請  
25 求之期間為105年12月1日至112年5月31日）始終不爭執系爭  
26 房屋為被告3人所有（見113年1月31日言詞辯論筆錄之兩造  
27 不爭執事項，乙案一審卷第326-328頁），更於本件113年12  
28 月13日答辯狀中仍主張係「口頭協議」，而未曾提及系爭協  
29 議書之存在？益徵系爭協議書所載之讓渡日期顯與常情相  
30 悖；又原告爭執系爭協議書之形式真正性，被告鄭國良經本  
31 院闡明後，仍表示不願由被告鄭金鳳、鄭彩霞到庭說明系爭

01 協議書作成之經過（見本院卷第118頁），綜合上情，實難  
02 排除系爭協議書係事後造具之可能，被告復未提出其他具體  
03 事證以證明被告鄭金鳳、鄭彩霞有何於系爭占有期間前即出  
04 讓系爭房屋之事實上處分權之事實，是其所辯委難採信。

05 (3)準此，被告3人於112年6月1日至113年10月31日期間為系爭  
06 房屋之事實上處分權人，自應就系爭房屋於系爭占有期間無  
07 權占用系爭土地（占用面積75.8平方公尺）乙節，給付原告  
08 該期間相當於租金之不當得利。至被告鄭金鳳、鄭彩霞有無  
09 實際居住使用系爭房屋乙節，核與前揭是否成立不當得利之  
10 認定無涉，併此敘明。

11 4.原告得向被告請求給付相當於租金之不當得利之金額分別  
12 為：

13 (1)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  
14 年息百分之10為限；上開規定於租用基地建築房屋均準用  
15 之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而土地法  
16 第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，  
17 建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；  
18 土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，亦為土地  
19 法施行法第25條、土地法第148條所明定。又基地租金之數  
20 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工  
21 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等  
22 項，並與鄰地租金相比較，以為決定租金之適當標準，並非  
23 必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第  
24 3071號判決意旨足參）。本院審酌系爭土地位於基隆市中正  
25 區北寧路396巷道內，距離基金公路約170公尺，鄰近海科  
26 館、八斗國小，周遭環境多為老舊之無電梯公寓、未架設圍  
27 欄之停車場，且有堆砌紙箱等資源回收物等情形（見乙案一  
28 審卷第253-263、291頁），認按系爭土地申報地價週年利率  
29 6%計算相當於租金之不當得利，應屬相當。

30 (2)從而，系爭土地於系爭占有期間之歷年申報地價均為每平方  
31 公尺5,200元（見本院卷第77頁），復以被告占用系爭土地

面積75.8平方公尺計算，原告李蓓珣、李蓓琛、李伯皇自112年6月1日起至113年10月31日止，得請求被告共同返還之不當得利數額應為各6,701元（計算式：申報地價為5,200元×占有面積75.8平方公尺×週年利率6%÷12月×占有期間17月×應有部分1/5=6,701元，元以下四捨五入，下同）；原告李辛茹於上開期間內得請求被告共同返還之不當得利數額應為9,565元（計算式：①自112年6月1日起至113年3月24日：申報地價5,200元×占有面積75.8平方公尺×週年利率6%÷12月×占有期間（9+24/30）月×應有部分1/5=3,863元；②113年3月25日至113年10月31日：申報地價5,200元×占有面積75.8平方公尺×週年利率6%÷12月×占有期間（7+7/30）月×應有部分2/5=5,702元；共計9,565元），逾此部分請求，即屬無據。

四、綜上所述，原告請求被告給付原告李蓓珣、李蓓琛、李伯皇各6,701元、給付原告李辛茹9,565元，及自113年11月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或所用證據暨調查證據之聲請，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行，併依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

七、本件第一審裁判費為1000元，此外別無其他費用支出，訴訟費用依兩造勝敗比例，由被告負擔531元（【6,701元+6,701元+9,565元+6,701元】÷5萬5,839元×1000元=531元），餘由原告負擔，爰依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第87條第1項、第91條第3項規定，確定訴訟費用負擔如主文第6項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日  
02 基隆簡易庭 法 官 姜晴文

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

06 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記  
07 載上訴理由，表明下列各款事項：

08 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

09 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

10 如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 114 年 3 月 10 日  
12 書記官 林煜庭

13 附表：

14

臺灣高等法院105年度上字第1182號和解筆錄中與本件被告相關者略為：

一、上訴人鄭國良、視同上訴人鄭金鳳、鄭彩霞願將坐落基隆市○○區○○段000地號土地（即系爭土地）上如附圖編號A1部分所示面積75.8平方公尺之房屋（即系爭房屋）拆除，並將上開占有土地返還被上訴人（即李呂花）（拆除費用由被上訴人負擔）。

二、…

三、被上訴人同意上訴人鄭國良、視同上訴人鄭金鳳、鄭彩霞以上開第1項占用土地之面積乘以0.6後折抵上開土地上新建房屋之建物（除1樓以外）及土地所有權，不足部分以每坪20萬元補足。

四、…

五、上開第3、4項所示之上訴人及視同上訴人若選定新建房屋之同一樓層時，願以抽籤決定優先選擇權人。

六、上開第1、2項所示之上訴人及視同上訴人若未配合被上訴人於上開土地新建房屋之相關程序時，喪失上開第3、4項

之權利。

七、被上訴人願於上訴人及視同上訴人履行上開第1、2項義務時起3年內，於上開土地上新建5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得使用執照，則願給付上訴人鄭國良、視同上訴人鄭金鳳、鄭彩霞違約金100萬元…