

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基小字第2226號

原 告 李辛茹

李蓓珣

李蓓琛

李伯軍

兼上4人共同

訴訟代理人 李伯皇

被 告 林凡欽

訴訟代理人 林季儒

上列當事人間無權使用土地不當得利事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告李辛茹、李蓓珣、李蓓琛、李伯軍、李伯皇各新臺幣壹仟陸佰壹拾元，及自民國一百一十三年十月三十日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔百分之二十四，餘由原告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如分別以新臺幣壹仟陸佰壹拾元各為原告李辛茹、李蓓珣、李蓓琛、李伯軍、李伯皇預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告等起訴主張：

(一)原告等為坐落基隆市○○區○○段00000○○000○○000地號土地(下分別稱系爭589-1、590、593地號土地，合稱系爭土地)共有人，就系爭589-1、590、593地號土地應有部分各為225分之14、25分之1、225分之14。門牌號碼基隆市○○區○○路000巷00號至31號之4、同巷33號至33號之4房屋5層樓構成之區分所有建物(下稱系爭公寓)占用系爭土地為基地，被告為系爭公寓中基隆市○○區○○段0000○○0000○○號建物，即門牌號碼基隆市○○區○○路000巷00號、33之1號房屋(下分別稱系爭33號、33之1號房屋，合稱系爭房屋)所有權人，就系爭土地並無應有部分，亦無合法占用系爭土地之權源，而依民法799條第4項規定，區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。依系爭公寓區分所有建築物及基地之登記謄本，各區分所有建物其共有部分(公共設施)之應有部分均為1/10，且目前其他系爭公寓區分所有建物之基地應有部分登記為1/10，因此被告所有之系爭房屋之基地應有部分應為2/10，換算占用系爭土地面積合計為65平方公尺

【計算式：系爭589-1地號60平方公尺 $\times$ 2/10=12平方公尺；系爭590地號39平方公尺 $\times$ 2/10=7.8平方公尺；系爭593地號26平方公尺 $\times$ 2/10=45.2平方公尺。12+7.8+45.2=65】。

(二)系爭公寓為訴外人即系爭土地原地主杜再生(下逕稱其名)等人於68年間與建商合建，嗣被告之父於72年經拍賣取得原為杜再生所有之系爭房屋，惟並未併同取得系爭土地應有部分2/10，而原告之母於80年間受系爭土地原地主請求，買受大部分未經系爭公寓其他所有權人取得之系爭土地應有部分，依民法物權編施行法第8條之5第3項規定，區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有所有權人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承

01 買之權利，其權利並優先於其他共有人。原告等5人在系爭  
02 土地上所有持分土地合計有96.78平方公尺【計算式：系爭5  
03 89-1地號土地面積60平方公尺 $\times$ 14/45=18.67平方公尺；系爭  
04 590地號土地面積39平方公尺 $\times$ 1/5=7.8平方公尺；系爭593地  
05 號土地面積226平方公尺 $\times$ 14/45=70.31平方公尺。18.67+7.8  
06 +70.31=96.78平方公尺】，系爭房屋占用系爭土地面積為65  
07 平方公尺，依民法799條相關規定，系爭房屋其基地之應有  
08 部分均為原告所有。又系爭土地鄰近臺灣電力股份有限公司  
09 管理之同段588地號土地，該土地之租金係按申報地價年息  
10 6%計算，且另加計5%營業稅；系爭土地之申報地價已逾20年  
11 未調整，原告之被繼承人生前亦未向被告請求長期占用系爭  
12 土地之不當得利，本件不當得利應以申報地價年息10%計算  
13 始為公允。故原告自得依民法第179條規定，請求被告給付  
14 自112年10月16日起至113年10月15日止，按申報地價新臺幣  
15 (下同)每平方公尺5,200元年息10%計算之不當得利33,800元  
16 【計算式： $(65\text{平方公尺}/96.77\text{平方公尺})\times 96.77\text{平方公尺}\times$   
17 系爭土地每平方公尺申報地價5,200元 $\times$ 10%=33,800元(元以  
18 下四捨五入)】。

19 (三)並聲明：被告應給付原告33,800元及自起訴狀繕本送達翌日  
20 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

21 二、被告則聲明請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，願供  
22 擔保免為假執行，並答辯略以：

23 (一)系爭房屋所占用系爭土地，坐落於基隆市中正區北寧路396  
24 巷內，依該地區環境觀之，系爭建物外觀老舊失修，內外環  
25 境難謂整潔優良。原告所請求之不當得利金額，若不斟酌系  
26 爭建物之現況，實屬過高。依據建物外觀、結構狀況及周邊  
27 環境條件，以年息5%計算租金補償應認為適當。退步言  
28 之，原告已於去年對被告起訴請求占用系爭土地相當於不當  
29 得利之租金，業經本院113年度基簡字第15號、113年度簡上  
30 字第37號判決確定(下稱系爭前案)，系爭前案一、二審均認  
31 以10%計算租金過高，應以6%計算，被告於本件亦同意以6%

01 為計算基準。

02 (二)系爭房屋固有占用系爭土地之事實，惟依民法第818條規  
03 定，各共有人對於共有物之使用收益，應以其應有部分為  
04 限。今原告逕以系爭土地之全部範圍為基準，請求被告給付  
05 相當於租金之不當得利，殊與法理不符，難謂有據。且不當  
06 得利之計算，應依實際占有範圍及比例為準，原告未能舉證  
07 證明其請求超過應有部分之正當性，故其所主張之金額顯然  
08 不合理，應依法予以駁回，以避免當事人間利益失衡。

09 三、經查，原告主張其等為系爭土地之共有人，就系爭589-1、5  
10 90、593地號土地應有部分各為225分之14、25分之1、225分  
11 之14，被告則為門牌號碼基隆市○○區○○路000巷00號至3  
12 1號之4、同巷33號至33號之4房屋5層樓構成之區分所有建物  
13 中，門牌號碼基隆市○○區○○路000巷00號、33之1號房屋  
14 之所有權人，就系爭土地並無應有部分，亦無合法占用系爭  
15 土地之權源等事實，業據其提出系爭土地及系爭房屋登記第  
16 三類謄本為證，並為被告等所不爭執，應堪信為真實。

17 四、再查，系爭公寓建物本身所占之地面，僅有系爭590地號土  
18 地之15.99平方公尺，及系爭593地號土地之61.73平方公  
19 尺，雖經本院依職權調取系爭前案卷宗核閱屬實，並為兩造  
20 所不爭執。惟按共用部分，係指公寓大廈專有部分以外之其  
21 他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，包括  
22 「基地」在內(公寓大廈管理條例第3條第4款立法理由參  
23 照)。次按本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面  
24 及其所應留設之法定空地，建築法第11條第1項前段定有明  
25 文。又所謂法定空地，係指依建築法及都市計畫法等有關法  
26 律規定，於土地建築時，依建蔽率或容積率等規定標準，不  
27 將該宗土地全部建滿，確保良好之通風採光，以及各建築物  
28 間之距離，而依法強制留設之空間，旨在使建築物便於日  
29 照、通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適、安全與衛  
30 生(最高法院107年台上字第1164號判決意旨參照)。是以，  
31 建築物所應留設之法定空地，係建築基地之一部分，該法定

01 空地之留設為建築許可之條件，則法定空地之性質，當為全  
02 體建築物區分所有人用以促成建築許可條件之成就，原則上  
03 應為其全體建築物所有人所共用，而為公寓大廈管理條例規  
04 定所稱之共用部分。再按占有僅占有人對於物有事實上管領  
05 力為已足，不以其物放置於一定處所，或標示為何人占有為  
06 生效條件(最高法院53年台上字第861號判例意旨參照)。復  
07 按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定  
08 有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定  
09 及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，  
10 均可謂對於物已有事實上之管領力(最高法院95年度台上字  
11 第1124號判決意旨參照)。經查，系爭公寓係以系爭土地全  
12 部為建築基地之事實，有原告提出之系爭公寓各區分所有建  
13 物即基隆市○○區○○段0000○號至同段1012建號房屋，及  
14 系爭公寓公共設施即同段1013建物登記第三類謄本在卷足  
15 憑，並有本院依職權調取，基隆市政府以114年2月14日基府  
16 都建貳字第1140104851號函檢送之系爭公寓使用執照資料，  
17 暨基隆市地政事務所以114年2月7日基地所資字第114010059  
18 8號函檢送之系爭公寓區分所有建物第一次登記資料附卷可  
19 稽，且為兩造所不爭執，應堪信為真實。被告既為系爭公寓  
20 之區分所有權人，對於系爭公寓之建築基地全部，包含建築  
21 物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，自均有事實上  
22 管領力而有占有之事實，自不應僅以系爭公寓建築物本身占  
23 用地面面積計算該公寓占用系爭土地面積。

24 五、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
25 益，民法第179條定有明文。無權占有他人之建物，可能獲  
26 得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年台上  
27 字第1695號裁判意旨參照)。又法定空地所有權人雖於建築  
28 法第11條規定及意旨之目的範圍內使用權能受有限制，惟既  
29 仍保有所有權，對無權占用或使用該土地，受有不當得利  
30 者，究非不得對之行使物上請求權，並請求返還不當得利  
31 (最高法院106年度台上字第2035號判決意旨參照)。次按

01 租金之請求權因5年間不行使而消滅，為民法第126條所明  
02 定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他  
03 人受損害時，該他人之返還利益請求權之時效期間為5年(最  
04 高法院96年台上字第2660號判決意旨參照)。此種不當得利  
05 返還請求權，為債權，且為可分之金錢債權，各共有人得按  
06 其應有部分請求返還所受利益(最高法院85年度台上字第239  
07 1號判決意旨參照)。經查：

08 (一)被告所有之系爭房屋所在之系爭公寓以系爭土地為建築基地  
09 之事實，業如前述，則被告無權占用系爭土地，並因將系爭  
10 土地列入建築基地，使整宗基地之面積增加，可供建築之面  
11 積及容積或將來申請增建之面積及容積亦相對增加，顯受有  
12 相當於租金之利益，致原告就系爭土地之使用收益權能遭受  
13 損害，揆諸前揭規定及說明，原告依不當得利之法律關係，  
14 請求被告給付原告自112年10月16日起至113年10月15日止相  
15 當於租金之利益，自屬有據。

16 (二)次按公寓大廈基地之用益，係平均分散於各樓層，故應以公  
17 寓大廈之登記樓層數，為不當得利之計算方式。查系爭公寓  
18 係由2棟5層樓區分所有建物構成，1樓至5樓各樓層面積相  
19 近，且各區分所有建物就公共設施即系爭1013建號建物對應  
20 之應有部分均為1/10之事實，有前揭建物登記第三類謄本附  
21 卷可稽，依前開說明，被告占用系爭土地所受之利益應依系  
22 爭公寓占用系爭土地之面積，除以系爭公寓之登記樓層數即  
23 10層【計算式：5層×2棟=10】，再乘以系爭房屋占系爭公寓  
24 樓層數即2層樓計算，而為65平方公尺【計算式：系爭589-1  
25 地號60平方公尺×2/10=12平方公尺；系爭590地號39平方公  
26 尺×2/10=7.8平方公尺；系爭593地號226平方公尺×2/10=45.  
27 2平方公尺。12+7.8+45.2=65平方公尺】。

28 (三)至原告雖主張被告之父於72年經拍賣取得原為杜再生所有之  
29 系爭房屋時，並未併同取得系爭土地應有部分2/10，而原告  
30 之母於80年間受系爭土地原地主請求，買受大部分未經系爭  
31 公寓其他區分所有權人取得之系爭土地應有部分，依民法物

01 權編施行法第8條之5第3項規定，被告就原告共有之系爭土  
02 地有優先承買權，且系爭房屋占用系爭土地面積小於原告等  
03 就系爭土地應有部分換算面積96.78平方公尺，故依民法799  
04 條相關規定，系爭房屋其基地之應有部分均為原告所有，原  
05 告得請求被告給付之不當得利，應以其占用系爭土地面積全  
06 部計算云云。惟按各共有人，除契約另有約定外，按其應有  
07 部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條  
08 定有明文。所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比  
09 例，乃抽象存在於共有物之任何部分，而非具體的侷限於特  
10 定部分，因此分別共有之各共有人，得依其應有部分之比  
11 例，對共有物之全部行使權利。是應有部分之出賣，與物之  
12 出賣，自屬有別，除該共有人基於分管契約已占有共有物之  
13 特定部分，認應將該分管之特定部分交付受讓人外，受讓人  
14 無從請求交付共有物之特定部分(最高法院57年台上字第238  
15 7號判例意旨、110年度台上字第2387號判決參照)。且共有  
16 人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體同  
17 意，非謂共有人得對共有物全部或任何一部有自由使用收益  
18 之權利。(最高法院87年度台上字第2043號判決意旨參照)。  
19 而原告等既未舉證證明系爭土地共有人間訂有明示或默示之  
20 分管契約，則縱其等並未占用系爭土地，且系爭房屋占用系  
21 爭土地面積小於原告等應有部分換算面積，或日後被告僅可  
22 能自原告等處取得系爭房屋基地應有部分，均仍不得以此即  
23 謂被告所無權占用者，即為原告等之應有部分，原告上開主  
24 張，顯有誤會，而無足取。

25 六、第按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價  
26 額年息百分之十為限，此於租用基地建築房屋亦準用之，土  
27 地法第97條第1項、第105條定有明文。而上開規定所稱之  
28 「城市地方」，指依法發布都市計畫內之全部土地而言，此  
29 參酌平均地權條例第3條及土地稅法第8條之規定益為灼然  
30 (最高法院93年度台上第1718號判決意旨參照)。又上開規定  
31 所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地

01 價而言，而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申  
02 報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報價  
03 額，即指該土地之申報地價。而依土地法施行法第25條、土  
04 地法第148條、平均地權條例第16條規定，上述土地價額係  
05 指法定地價亦即土地所有權人依土地法所申報之地價而言，  
06 如未申報則以土地公告地價百分之80為申報地價。另就基地  
07 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之  
08 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所  
09 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定(最高法院68  
10 年台上字第3071號判例意旨參照)。查系爭土地位於基隆市  
11 中正區北寧路396巷內，附近均為住宅區，鄰近海洋科學博  
12 物館及八斗國小，距離七堵國民小學約350公尺、距離基隆  
13 七堵郵局約270公尺，交通尚稱方便等事實，業經本院依職  
14 權調取系爭前案卷宗核閱屬實，並為兩造所不爭執，審酌系  
15 爭土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途、交通便利性及生  
16 活機能完善度等情，兼考量被告等占用系爭土地所得之經濟  
17 價值與所受利益，本件以系爭土地申報地價8%計算，方屬適  
18 當，原告主張按系爭土地申報地價10%計算租金，及被告等  
19 抗辯應以系爭土地申報地價6%計算租金，均非足取。又系爭  
20 土地112年、113年度申報地價均為5,200元，有原告提出之  
21 地價第二類謄本附卷可稽，是原告等各請求被告給付自112  
22 年10月16日起至113年10月15日止，按申報地價每平方公尺  
23 5,200元年息8%計算之不當得利1,610元【計算式：〈(系爭5  
24 89-1地號土地面積60平方公尺 $\times 2/10 \times 14/225 = 0.75$ 平方公  
25 尺)+ (系爭590地號土地面積39平方公尺 $\times 2/10 \times 1/25 = 0.31$ 平  
26 方公尺)+ (系爭593地號土地面積226平方公尺 $\times 2/10 \times 14/225$   
27  $= 2.81$ 平方公尺)〉 $\times 5,200$ 元 $\times 8\% = 1,610$ 元(元以下四捨五  
28 入)】，尚無不合，應予准許，其逾此部分之請求，難認有  
29 據，不應准許。

30 七、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
02 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
04 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
05 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及  
06 第203條分別定有明文。查原告請求被告給付相當於租金之  
07 不當得利，並無確定期限，亦無約定遲延利息之利率，應自  
08 被告等受催告時起，始負遲延責任。是原告請求被告給付自  
09 起訴狀繕本送達翌日即113年10月30日起算之遲延利息，即  
10 無不許之理。

11 八、綜上所述，原告等依不當得利之法律關係，請求被告給付原  
12 告李辛茹、李蓓珣、李蓓琛、李伯軍、李伯皇各1,610元，  
13 及自113年10月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，  
14 為有理由，應予准許；其逾此範圍之請求，則無理由，應予  
15 駁回。

16 九、本件第一審裁判費為1,000元，由兩造依勝敗比例負擔。

17 十、本判決原告勝訴部分，係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之  
18 判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執  
19 行，爰依職權宣告之；併依被告之聲請，酌定相當之擔保金  
20 額宣告被告得供擔保免為假執行。

21 十一、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依  
22 民事訴訟法第436條之19第1項、第436條之20、第436條之  
23 23、第79條、第85條第1項前段、第87條第1項、第91條第  
24 3項、第392條第2項，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
26 基隆簡易庭法 官 姚貴美

27 以上正本係照原本作成

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載  
29 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟  
30 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，並繳納上訴費新臺幣  
31 2,250元，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達

01 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

03 書記官 白豐瑋