

01 臺灣高雄地方法院民事判決

02 112年度雄簡字第2444號

03 原告 蔡文榮

04 訴訟代理人 駱憶慈律師

05 被告 汪聖歲

06 訴訟代理人 汪添進

07 連立堅律師

08 李淑欣律師

09 上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年12月25  
10 日言詞辯論終結，判決如下：

11 主文

12 一、被告應給付原告新臺幣105,888元，及自民國112年9月7日起  
13 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

14 二、被告應自民國112年7月1日起至民國112年12月31日止，按月  
15 紿付原告新臺幣4,203元；自民國113年1月1日起，每月依高  
16 雄市三民地政事務所113年9月20日三法土字第01000號複丈  
17 成果圖所示占用面積（91.68平方公尺）乘以申報地價乘以  
18 週年利率9%乘以60分之1計算之金額。

19 三、原告其餘之訴駁回。

20 四、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

21 五、本判決第一項及第二項已屆期部分得假執行。

22 事實及理由

23 一、原告主張：伊與訴外人吳信成、蔡博強、蔡惠珍、蔡順隆原  
24 為高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人（權利範圍均為5分之1）；蔡順隆另為坐落系爭土地上同  
25 段150建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋  
26 （下稱系爭房屋）單獨所有權人。嗣蔡順隆就系爭土地之應  
27 有部分及系爭房屋所有權經法院拍定予被告，並於110年5月  
28 26日核發權利移轉證書，而被告自該時起以系爭房屋無權占  
29 有系爭土地，致伊受損害，伊自得依民法第179條規定，請  
30 求被告返還相當於租金之不當得利。爰依民法第179條第1項

規定起訴，聲明：(一)被告應給付原告118,107元，及自112年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應自112年7月1日起至112年12月31日止，按月給付原告4,688元；自113年1月1日起，每月依高雄市三民地政事務所113年9月20日三法土字第01000號複丈成果圖（下爭系爭成果圖）所示占用面積（91.68平方公尺）乘以申報地價乘以週年利率10%乘以60分之1計算之金額。

二、被告則以：伊並未將系爭土地全部占用，原告不得以系爭土地全部面積計算相當於租金之不當得利。又伊前已與吳信成、蔡博強、蔡惠珍就系爭房屋使用系爭土地之對價調解成立，數額經換算約為申報地價年息8.532%，而原告僅為系爭土地共有人之一，在一般交易習慣上，其相當於租金數額應較完整所有權土地出租情形為低等語置辯，聲明：原告之訴駁回。

### 三、不爭執事項（卷第288至289頁）

(一)兩造及吳信成、蔡博強、蔡惠珍為系爭土地共有人（權利範圍均為5分之1）。

(二)被告為系爭房屋所有權人（權利範圍全部）。

(三)被告經法院拍賣蔡順隆對系爭房地所有權，並於110年5月26日核發權利移轉證書而成為房屋所有人及土地共有人。

(四)吳信成、蔡博強、蔡惠珍已於112年12月6日與被告就系爭房屋使用系爭土地所應支付對價調解成立，調解成立內容為：自110年5月26日至112年12月31日被告願給付各共有人10萬元；自113年1月起至117年12月止，被告願按月給付其他共有人4,000元；自118年1月起，被告仍願按月給付4,000元（該給付數額隨公告地價調漲比率調漲）。

(五)系爭土地110年至112年申報地價均為30,560元；113年申報地價則為32,000元。

(六)系爭房屋經高雄市三民地政事務所以系爭成果圖測得占用面積為91.68平方公尺。

(七)如認原告主張有理由，遲延利息自112年9月7日起算。

01 四、得心證理由

02 (一)按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益  
03 之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他  
04 共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部  
05 有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，  
06 而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人  
07 之權利（最高法院62年度台上字第1803號判決意旨參照）。  
08 經查，被告於110年5月26日因拍賣而取得系爭房屋所有權及  
09 系爭土地應有部分5分之1等情，為兩造所不爭（不爭執事項  
10 (三)），並有系爭房地登記公務用謄本、異動索引在卷可稽  
11 （卷第133至151頁），而系爭房屋基地面積為91.68平方公  
12 尺（卷第269頁），然被告就系爭土地應有部分既僅5分之  
13 1，其以系爭房屋占用系爭土地特定部分使用收益，復未舉  
14 證已徵得其他共有人同意，或提出具占有權源證明，則原告  
15 主張被告因越權占用系爭土地91.68平方公尺而獲有相當租  
16 金之利益，致原告受有損害一情，堪予認定。

17 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
18 利益；民法第179條前段定有明文。又共有人逾越其應有部  
19 分之範圍對共有物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益  
20 為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應  
21 以相當之租金計算應償還之價額（最高法院102年度台上字第  
22 2209號判決意旨參照）。另城市地方房屋之租金，以不超  
23 過土地及其建築物申報總價週年利率10%為限，土地法第97  
24 條第1項定有明文；並為同法第105條於租用基地建築房屋所  
25 準用。是建築基地即土地租金，依法亦應按土地申報地價週  
26 年利率10%為限。查被告自110年5月26日迄今因越權占用系  
27 爭土地91.68平方公尺一節，業如前述，則原告依民法第179  
28 條請求被告給付所生相當於租金之不當得利，自屬有據。本  
29 院審酌系爭土地鄰近澄清路（設有分隔島、雙向各3線道）  
30 及褒揚東街（雙向各1線道）交岔路口，設有餐飲店、百貨  
31 商行、停車場，商家林立，經濟活動佳；東鄰寶業滯洪公

園、南有臺鐵正義車站，生活機能及交通狀況亦佳等情，有Google地圖截圖、街景照片及本院履勘筆錄在卷可查（卷第29至33、259頁），且如以系爭土地申報地價年息9%計算相當於租金之不當得利，核其數額與系爭土地相同其他共有人因調解成立所取得對價數額相當，是認相當於租金數額以系爭土地申報地價年息9%計算，要屬妥適。

(三)據此，被告自110年5月26日起至112年6月30日止受有相當租金利益數額應為101,713元（計算如附表）；自112年7月1日起至同年12月31日止，每月受有利益數額則為4,203元（計算式： $30,560 \times 9\% \times 91.68 \times 1/5 \div 12 = 4,202.61$ ，元以下四捨五入，下同）；自113年1月1日起，其每月受有利益數額則應按占用面積91.68平方公尺，依當年度申報地價乘以年息9%乘以60分之1（計算式：原告權利範圍5分之1 $\div 12$ 個月=60分之1）計算之金額。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付如主文第1、2項所示給付，為有理由，應予准許；逾此範圍則屬無據，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行。

九、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　17　　日  
　　　　　　　　　　高雄簡易庭　　法　　官　　鄭宇鉉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　17　　日

01

書記官 林麗文

02

附表：原告可請求已產生相當租金不當得利計算表

占有期間	每月數額	該年度合計
110年5月26日起至110年12月31日	4,203元	30,234元
111年1月1日起至111年12月31日	4,203元	50,436元
112年1月1日起至112年6月30日	4,203元	25,218元
小計		105,888元

一、已產生每月相當於租金數額計算式=占用面積×申報地價×年息×應有部分÷12：

$$30,560 \times 9\% \times 91.68 \times 1/5 \div 12 = 4,203。$$

二、歷年相當於租金數額合計：

(一)110年5月26日起至110年12月31日：

$$4,203 \div 31 \times 6 + 4,203 \times 76 = 30,234。$$

(二)111年全年部分：

$$4,203 \times 12 = 50,436。$$

(三)112年1月1日起至112年6月30日：

$$4,203 \times 6 = 25,218。$$