

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第277號

原告 張親政

被告 蘇文鍾

蘇榮淋

劉秋蘭

共同

訴訟代理人 田俊賢律師

江宗恆律師

上列當事人間請求返還相當租金不當得利事件，本院於民國111年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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3款定有明文。查原告聲明第1項原為：被告應給付原告新臺幣(下同)678,364元。嗣於民國111年1月12日具狀更正為：被告應給付原告1,067,243元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。屬擴張應受判決事項之聲明，核與前開規定並無不符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：

(一) 坐落分割前苗栗縣○○市○○段000地號土地(以下段別省略，下稱系爭土地)，為原告與訴外人張親民(下稱張親民)共有，應有部分各2分之1，嗣於108年9月18日判決分割後，原告所有之土地地號為312-1地號、張親民所有

01 之土地地號為312地號。

02 (二) 原告於106、107年間收到苗栗縣政府通知占用301、2地號  
03 國有土地違章建築強行拆除通知函，始驚覺系爭土地被占  
04 用搭建大違建，在301地號後方約占用20平方公尺、2地號  
05 後方約占用64平方公尺，其餘部分則為停車場使用。嗣苗  
06 栗縣政府拆除占用國有地後之雜物全部堆置在系爭土地  
07 上，原告質疑施工單位何以堆置在系爭土地，其負責人稱  
08 被告自稱地主，允許將施工原料、土方、雜物堆置至108  
09 年9月18日。

10 (三) 被告雖稱在104年1月、12月、106年1月9日、107年1月31  
11 日分別有付租金30,000元、30,000元、35,000元、10,000  
12 元給原告父親張新榮（下稱張新榮），但原告始終未收  
13 到，也不知被告匯款給張新榮之目的。嗣被告於107年9月  
14 10日及同年月13日簽訂2份土地租用契約書，租用期間自1  
15 08年1月1日至118年12月31日，同時留有24紙支票（每紙2  
16 0,000元）於張新榮處。據張新榮稱所有支票均未兌現，  
17 且經被告於109年間取回。顯見被告所稱歷年所付款項，  
18 是欺張新榮年邁，判斷能力差，以矇騙方式謀取系爭土地  
19 使用權，其縱有支付租金，亦與市價不相當，因原告於10  
20 9年1月1日出租312-1地號土地每月租金約50,000元。

21 (四) 原告所有312-1地號土地，於109年3、4月又遭被告堆放廢  
22 棄物、土石鋼筋及挖土機，經原告於同年4月9日報警後，  
23 被告蘇文鍾經值勤警官的行動電話承諾當晚回復原狀，惟  
24 其後並未清理，至109年4月27日被告的建築地基工程結  
25 束。是被告對原告相當於租金之不當得利為1,067,243元  
26 (A時期：102年9月18日至107年9月17日，原告就系爭土地  
27 應有部分 $\frac{2}{3}$ ，538.11平方公尺 $\times\frac{1}{2}\times$ 當期申報地價4,9  
28 59.9元 $\times 10\% \times 5$ 年=667,243元，小數點以下四捨五入，以下  
29 同；B時期：107年9月18日至109年2月13日，基於被告所  
30 提每月租金40,000元之租約計算18個月 $\times 40,000$ 元 $\div 2$ =360,  
31 000元；C時期：109年3月、4月，2個月 $\times 40,000$ 元 $\div 2$ =40,0

01 00元，總計667,243元+360,000元+40,000元=1,067,243  
02 元)。

03 (五)並聲明：(1)被告3人應給付原告1,067,243元，及自起訴日  
04 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)原告願供擔保，  
05 請准宣告假執行。

06 二、被告答辯略以：

07 (一)原告並未舉證證明系爭土地上被告有何違建建物，亦未證  
08 明該違建是何人興建，且其所指違建占用之位置係在30  
09 1、2地號土地上而非在系爭土地上。又原告主張被告將違  
10 建拆除之雜物堆置於系爭土地至108年9月18日，惟依原告  
11 提出之原證5至10照片所示，根本無從證明被告有何違  
12 建，及堆置雜物之舉。再原告主張108年9月18日系爭土地  
13 判決分割後，原告所有之312-1地號土地遭被告堆置廢棄  
14 物、土石、鋼筋及挖土機等，然觀諸原證23至27照片，根  
15 本無法證明被告有何無權占用之舉，足認原告上開主張與  
16 被告均無涉。

17 (二)原告主張被告3人應依民法第179條不當得利規定給付1,06  
18 7,243元。卻未分別指出被告有何不當得利之事，且不當  
19 得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，亦無連帶返還  
20 不當得利之規定，其請求自屬無稽。

21 (三)相當於租金之不當得利，依民法第126條規定其請求權因5  
22 年間不行使而消滅。原告係於110年7月27日提起本訴，縱  
23 有權請求，依法只能請求自起訴狀繕本送達被告之110年7  
24 月30日起回溯5年，即105年7月30日以後之租金，逾此部  
25 分之請求已罹已時效而消滅。

26 (四)A時期102年9月18日至107年9月17日之不當得利：

27 1、縱認原告有請求權，然在105年7月30日前相當於租金之不  
28 當得利，已因時效消滅而不得請求。

29 2、74年至106年間之租約：系爭土地原為原告母親張林鳳蘭  
30 所有，自74年起即一直授權原告父親張新榮管理，並出租  
31 予隔鄰313地號土地所有人即被告劉秋蘭經營蘇記牛肉麵

01 店，慣例採1年1約制，達成口頭合意，未有書面，租金匯  
02 至張新榮銀行帳戶。嗣張林鳳蘭死亡後，系爭土地雖於96  
03 年9月26日歸原告及張親民兄弟2人共有，應有部分各2分  
04 之1，惟仍委託張新榮向被告劉秋蘭洽談收租，年租金30,  
05 000元，並有被告劉秋蘭自95年至105年匯款給張新榮之匯  
06 款單、104年至106年匯款證明可稽。且證人張親民於另案  
07 偵查時亦證述明確。而張新榮迄今並未遭監護或輔助宣  
08 告，於簽約及收租時屬完全行為能力人，且由張新榮之病  
09 歷資料，仍無法證明張新榮於簽約時有心神喪失、無意識  
10 或精神錯亂之情，足認此期間被告劉秋蘭係以承租人之身  
11 分，正當占有系爭土地，供全家人即被告3人使用。

12 3、107年度之租約：亦採往來承租模式，約定租期至107年12  
13 月31日、年租金30,000元，被告劉秋蘭業已繳清並由張新  
14 榮收訖租金，已據證人張親民在另案偵查時證述明確，足  
15 認此期間被告劉秋蘭亦係以承租人之身分，正當占有系爭  
16 土地供全家人使用。

17 4、至原告主張107年4月至109年2月止，系爭土地遭被告無權  
18 堆積雜物、招牌、停車場指引牌、冷氣水塔等。惟違建廢  
19 棄物為公路局堆放，與被告無涉，且被告因頭份市中華路  
20 拓寬而搬遷，並無任何建物占用系爭土地。至於擺放招  
21 牌、停車場指引牌、冷氣水塔等，原告提出之原證11、32  
22 至34照片並未顯示日期，及占滿系爭土地，無從證明被告  
23 占用全部系爭土地。且被告係以承租人之地位擺放蘇記牛  
24 肉麵店招牌，證人張親民亦同意擺放，亦經證人張親民於  
25 另案偵查時證述明確。況依臺灣苗栗地方檢察署（下稱苗  
26 栗地檢）108年度偵字第2079號不起訴處分書，更可證明  
27 被告劉秋蘭、蘇榮淋係本於租賃契約而使用系爭土地，具  
28 合法正當占用權源。

29 5、綜上，依民法第103條第1項規定代理人張新榮於代理權限  
30 內，以本人即張親民及原告名義所為之簽訂租約意思表  
31 示，直接對原告發生效力。是自74年至107年止原告與被

01 告劉秋蘭間之租約均有效存在，被告劉秋蘭及其家人即被  
02 告蘇榮淋、蘇文鍾自得占用系爭土地。

03 (五) B時期107年9月18日至109年2月13日之不當得利：

04 1、引用(四)4之說明，且107年度之租金業已由張新榮收  
05 迄，已如前述。至原告主張被告承租系爭土地興建違建，  
06 違反租賃定型化契約條文，租約無效等語。然法並無此明  
07 文，且原告未舉證以實其說而不足採。

08 2、關於108年度之租約：

09 (1)由被告蘇榮淋與原告間被證9之LINE對話，可知原告以其  
10 行為表示以代理權授與張新榮，且知悉張新榮表示為其代  
11 理人，而不為反對之表示，自有民法第169條表見代理之  
12 適用，而應負授權人之責任。況原告於另案偵查時亦陳  
13 稱：蘇榮淋本人在107年5月25日有透過我父親跟我想以1  
14 個月1萬元的價格向我租土地，我當時沒反對．．．蘇榮  
15 淋去找我父親之前有先用LINE跟我說要跟我簽約，當時我  
16 沒有說不租給他，只是要求他簽好後再用LINE給契約傳給  
17 我等語。更足認原告自承全權委其父張新榮處理租約，顯  
18 見被告劉秋蘭與原告間租約確屬存在，被告劉秋蘭於108  
19 年度係以承租人之地位占用系爭土地。

20 (2)退而言之，縱使分別共有人將整筆共有土地出租他人者，  
21 無論是否符合多數決要件，租賃契約於訂立契約當事人間  
22 仍係有效成立，承租人占用系爭土地仍具正當權源。是原  
23 告於107年9月間雖曾以LINE通知被告蘇榮淋，表示租約不  
24 算要退費，嗣並已退款20,000元。然此際被告劉秋蘭仍獲  
25 得系爭土地另一共有人張親民同意出租，張親民並授權張  
26 新榮與被告劉秋蘭先後簽立被證10第一版租賃契約書，及  
27 被證11第二版租賃契約書，業經證人張親民在另案偵查時  
28 證述明確。被告蘇榮淋遂簽發24紙面額均為20,000元之支  
29 票做為租金，交給張新榮收訖，足認張親民與承租人劉秋  
30 蘭決定以第二版租約取代第一版租約，縱嗣後遭退回支  
31 票，亦僅係張新榮、張親民與原告間內部之糾紛，並不妨

01 礙租賃契約之有效成立。是張親民縱使超出其應有部分將  
02 系爭土地全部出租，該租約仍有效成立，被告劉秋蘭以承  
03 租人身分占用系爭土地，具備正當占用權源，自無不當得  
04 利。至張親民若逾其應有部分為使用收益，僅係原告得向  
05 其請求返還相當於租金之不當得利而已，與被告無涉。

06 (3)至於上開二版租賃契約書記載「承租土地面積總計約180  
07 坪」，顯係誤載，應以系爭土地登記面積538.11平方公尺  
08 為準，且被告占用面積從未超過系爭土地之範圍。

09 3、關於109年1、2月租約：因前開租約租期至118年1月1日  
10 止，故仍延續前開之租約，被告係繳納租金給張親民，而  
11 張親民於109年2月14日將分割後之312地號土地出售，並  
12 移轉登記予被告蘇文鍾。從而，109年度被告先基於承租  
13 人地位，再基於所有權人地位占用312地號土地，持續具  
14 備正當占有權源。

15 (六) C時期109年3月、4月之不當得利：

16 原告雖主張被告於109年3、4月使用系爭312-1地號土地，  
17 充作機具器材擺放、施工便道用。然原證41之照片並未顯  
18 示拍攝日期，亦未顯示機具占滿土地全部面積，無從證明  
19 被告自109年3月起至同年4月止，均有占用系爭312-1地號  
20 土地全部面積之事實，原告之舉證尚有未足，而不可採。

21 (七) 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請  
22 准免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 (一) 原告主張系爭土地為原告與張親民共有，應有部分各2分  
25 之1，嗣於108年9月18日判決分割後，原告所有之土地地  
26 號為312-1地號、張親民所有之土地地號為312地號，有土  
27 地登記第一類謄本、異動索引在卷可稽(見本院卷一第2  
28 1、23、105、107頁)。並為被告所不爭執，堪信原告此部  
29 分之主張為真實。

30 (二) 原告請求A時期102年9月18日至107年9月17日之不當得  
31 利：

- 01 1、按租金之請求權因五年間不行使而消滅，既為民法第126  
02 條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利  
03 益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾  
04 租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之  
05 租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請  
06 求權之時效期間，仍應依前開規定為5年，此為本院所持  
07 之見解(最高法院96年度台上字第2660號判決意旨參照)。  
08 是請求給付相當於租金之不當得利，其請求之標的，雖非  
09 租金，而係不當得利，惟其性質與租金相近，仍應受前開  
10 請求權短期時效之限制。
- 11 2、再按租金之請求權，因五年間不行使而消滅。消滅時效，  
12 因起訴而中斷。時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第  
13 126條、第129條第1項第3款、第144條第1項分別定有明  
14 文。查原告係於110年7月27日向本院提起本訴，有本院蓋  
15 於民事起訴狀上之收狀章在卷可按(見本院卷一第11頁)。  
16 是於該日因起訴而中斷時效，原告僅得請求自該日回溯5  
17 年，即至105年7月27日相當於租金之不當得利，則其請求  
18 之102年9月18日至105年7月26日相當於租金之不當得利，  
19 已因時效而消滅，被告自得拒絕給付。
- 20 3、張親民於107年12月1日另案警詢時陳稱：我是系爭土地的  
21 地主之一，系爭土地有出租予蘇榮淋及劉秋蘭，是我弟弟  
22 張親政告知我的，大約已租給他們約30年了。就我所知是  
23 在85年起承租至今，85年至107年每年租金是30,000元，  
24 都有如時收到，蘇榮淋、劉秋蘭有續租系爭土地，目前仍  
25 是他們所承租的，租期自108年1月1日至同年12月31日等  
26 語，有警詢筆錄在卷可按(見苗栗地檢107年度他字第1448  
27 號卷，下稱他字卷第66、67頁、本院卷一第231、232  
28 頁)。再於108年3月25日偵查中證稱：蘇榮淋、劉秋蘭有  
29 向我父親張新榮租用系爭土地，已經租用1、20年，我不  
30 知道有無租賃契約或口頭約定，但我知道有租金、有拿  
31 錢，租金是我父親在拿。是我帶著父親去找劉秋蘭、蘇榮

01 淋做見證，但租金的事都是父親在處理，我忘記系爭土地  
02 是父親還是母親的，但系爭土地的事，都是我父親在處  
03 理。107年公路局拓寬道路時，劉秋蘭、蘇榮淋當然有承  
04 租系爭土地，才會將物品堆放在系爭土地。租金的事都是  
05 我父親在處理，我弟弟這次的告訴是莫名其妙，劉秋蘭、  
06 蘇榮淋也是還在承租中等語，有偵查筆錄在卷可憑(見他  
07 字卷第137、138頁、本院卷一第229、230頁)。由張親民  
08 前開證述觀之，系爭土地均是由張新榮對外代表地主，即  
09 代表其配偶張林鳳蘭或原告及張親民處理，原告在此之前  
10 亦未表示不同意，是被告劉秋蘭自85年間起即向張新榮承  
11 租系爭土地至108年12月31日止，經營蘇記牛肉麵店。

12 4、又被告劉秋蘭亦有將承租期間之租金交予張新榮，有104  
13 年1月23日、12月29日渣打銀行匯款申請書、106年1月19  
14 日造橋農會匯款申請書(見本院卷一第225、226頁)、94年  
15 12月5日、96年1月24日郵局匯款申請書、97年1月17日、1  
16 2月23日、98年12月17日、99年12月29日、100年12月21  
17 日、102年1月2日、102年12月24日、104年1月23日、12月  
18 29日渣打銀行匯款申請書在卷可憑(見本院卷二第107至12  
19 7頁)。

20 5、再原告於另案檢察官偵查時陳稱：張親民有跟劉秋蘭、蘇  
21 榮淋簽租賃契約，期間是108年1月1日到118年1月1日。  
22 在今年以前劉秋蘭跟蘇榮淋是用口頭約定的契約，有訊問  
23 筆錄在卷可按(見他字卷第8頁，本院卷一第251頁)。亦可  
24 堪認被告劉秋蘭就系爭土地在107年之前均係以口頭約定  
25 之方式承租使用。

26 6、綜上所述，被告劉秋蘭自105年7月27日至107年12月31日  
27 止，均係以承租人之地位使用系爭土地，並非無權占有使  
28 用系爭土地，否則何以能長期占用使用系爭土地，而張新  
29 榮及原告從未異議。又被告蘇榮淋、蘇文鍾分別為被告劉  
30 秋蘭之配偶及子女，係基於親屬之身分而為使用系爭土  
31 地，亦非無權占用系爭土地。則原告此部分之請求，即屬



01 無據，不應准許。

02 (三) 原告請求B時期107年9月18日至109年2月13日之不當得  
03 利：

04 1、107年9月18日至同年12月31日被告占有使用系爭土地部  
05 分，係以承租人之地位而占用使用，已如前述。是原告此  
06 部分之請求已無所據，不應准許。

07 2、108年以後之租約：

08 (1)原告劉秋蘭與張新榮於107年9月10日就系爭土地簽訂土地  
09 租賃契約，租期自108年1月1日起至118年1月1日止、每月  
10 租金20,000元，有土地租賃契約書在卷可按(見本院卷第2  
11 43至246頁，下稱第一版租約、被證10)。原告雖否認有授  
12 權張新榮與被告劉秋蘭簽訂上開契約，然被告蘇榮淋與原  
13 告間107年6月5日LINE對話，蘇榮淋：「昨天到台北見您  
14 父親談土地問題，以有共事(已有共識)，租十年每月滙壹  
15 萬給他，他要請外勞。」原告：「和他老人家約好，可以  
16 省事。」、「最後蓋好章的約定，麻煩拍照傳給我。」，  
17 有LINE翻拍照片在卷可稽(見本院卷一第235、236頁)。由  
18 上開對話觀之，原告顯有委託張新榮與被告劉秋蘭洽談系  
19 爭土地承租之事宜，並已簽訂上開租賃契約。況原告於檢  
20 察官另案偵查時陳稱：蘇榮淋本人在107年5月25日有透過  
21 我父親，跟我說想以1個月1萬元的價格向我租土地，我當  
22 時沒反對，也沒說好；蘇榮淋去找我父親之前有先用LINE  
23 跟我說要跟我簽約，當時我沒有說不租給他，只是要求他  
24 簽好約後，再用LINE給契約傳給我．．．且當晚我父親已  
25 經跟蘇榮淋收錢了等語，有訊問筆錄在卷可憑(見他字卷  
26 第8頁背面，本院卷一第252頁)。由原告上開陳述觀之，  
27 益可證原告有同意張新榮處理系爭土地出租給被告劉秋蘭  
28 之事，且張新榮與被告劉秋蘭間就承租系爭土地，並已達  
29 成共識而簽訂第一版租賃契約。是原告前開主張，並無可  
30 採。

31 (2)嗣因原告不同意第一版租約租金每月20,000元，而以LINE

01 通知被告蘇榮淋。被告劉秋蘭乃在於107年9月13日與張親  
02 民、張新榮就系爭土地簽訂土地租賃契約，租期自108年1  
03 月1日起至118年1月1日止、每月租金40,000元，張親民及  
04 張新榮並以出租人之身分在該租賃契約上簽名、捺指印，  
05 有土地租賃契約書在卷可按(見本院卷一第247至250頁，  
06 下稱第二版租約、被證11)。又證人張親民於另案警詢時  
07 陳稱：107年9月11日蘇榮淋及劉秋蘭有找我跟張新榮另立  
08 租約，是我促成的，每月租金40,000元，是因為道路拓寬  
09 租金才會差這麼懸殊，該契約是我及我父親張新榮共同簽  
10 訂的，張親政也知道，他們都有付租金等語，有警詢筆錄  
11 在卷可憑(見他字卷第67頁、本院卷一第232頁)。再於偵  
12 查中證稱：第二版租約我有看過，是我促成的，是我帶蘇  
13 榮淋兩夫妻促成的，簽名也是我父親親自簽名的等語，有  
14 訊問筆錄在卷可按(見他字卷第137頁背面、本院卷一第22  
15 8頁)。顯見被告劉秋蘭與系爭土地之共有人張親民，及張  
16 新榮就系爭土地已另簽訂租賃契約，原告亦知此事。是被  
17 告劉秋蘭就系爭土地至少與張親民、張新榮間自108年1月  
18 1日至118年1月1日止，有租賃關係存在，則其占有使用系  
19 爭土地係基於承租人之地位而為，並非無權占有。

20 (3)按土地共有人未經其他共有人同意將整筆土地出租，該租  
21 約對於其他共有人固不生效力，但租賃乃特定當事人間所  
22 締結之契約，出租人不以所有人為限，故共有人超出其應  
23 有部分，將整筆土地出租，該租約於為出租之共有人與承  
24 租人間仍然有效，承租人有依約支付租金之義務，其既未  
25 受有相當於租金之利益，他共有人自不得依不當得利之規  
26 定對該承租人為返還利益之請求(最高法院83年度台上字  
27 第1139號判決意旨參照)。是共有土地之部分共有人擅自  
28 出租全部土地時，承租人既係基於租賃關係而使用土地而  
29 需支付租金給出租人，即非無法律關係使用土地，則其他  
30 土地共有人即不得再向承租人請求給付相當於租金之不當  
31 得利。則原告縱不承認第二版租約，然被告劉秋蘭業與系

01 爭土地共有人張親民及張新榮簽訂第二版租約，並已支付  
02 24紙支票做為租金，有支票在卷可按(見本院卷一第61、6  
03 3頁)。被告劉秋蘭係依第二版租約，以承租人之地位占用  
04 系爭土地，而非無權占有，原告自不得以他共有人之身  
05 分，依不當得利之法律關係向被告為返還不當得利之請  
06 求。原告如認其有損失，亦僅能向張親民為不當得利之請  
07 求，併予敘明。

08 (4)原告雖主張被告將給付租金之支票取回等語。然縱經取  
09 回，在未為終止或解除租賃契約前，租賃契約並不因未繳  
10 納租金而無效，僅係尚有租金未為給付之問題，而非有不  
11 當得利之情事。是原告前揭主張，並不影響第二版租約之  
12 效力。

13 (5)原告再以被告是欺張新榮年邁，判斷能力差，以矇騙方式  
14 謀取系爭土地使用等語。惟經調閱張新榮在臺北市立聯合  
15 醫院之病歷後，張新榮於107年間，雖在107年1月10日經  
16 診斷為持續性憂鬱症、非物質或已知生理狀況引起的非特  
17 定的睡眠障礙症，同年5月16日經診斷有血管性巴金森氏  
18 症外，然其就診均係因糖尿病、高血壓等症狀而就醫，有  
19 病歷在卷可憑(見本院卷一第392至406頁)。是張新榮是否  
20 已判斷能力差，已有可疑。況原告在107年6月5日，於被  
21 告蘇榮淋以LINE通知要承租系爭土地時，原告亦同意由其  
22 父張新榮與其洽談，已如前述。是張新榮如已判斷能力變  
23 差，何以原告同意由張新榮與被告洽談承租系爭土地之  
24 事，足認原告前開主張，亦無可採。

25 (6)原告又主張第二版租約第7條前段約定：租用地內乙方(即  
26 被告劉秋蘭)違章建築時，無論租期是否屆滿，乙方當然  
27 喪失租用權。因系爭土地上有被告違建，故被告已喪失租  
28 用權等語。惟苗栗縣頭份市中華路往交流道方向之道路，  
29 在107年5月間經公路局進行拓寬道路工程，被告已於其時  
30 即拆除系爭土地上之建物，並將蘇記牛肉麵店搬遷至頭份  
31 市○○路00號，有107年3月28日自由時報報導及現場照片

01 在卷可憑(見本院卷一第209至222頁)。又原告與張親民另  
02 案分割系爭土地時，經於108年1月25日該案承審法官會同  
03 原告至系爭土地履勘時，現況為空地，並無建物，有勘驗  
04 筆錄在卷可稽(見本院卷一第223頁)。顯見被告劉秋蘭與  
05 張新榮、張親民簽訂第一版、第二版租約時，系爭土地上  
06 並無被告所有之建物，遑論有被告之違章建物，是原告前  
07 揭主張，並無可採。

08 (7)綜上，被告劉秋蘭自108年1月1日至109年2月13日止，占  
09 有使用系爭土地，亦係基於承租人之地位而為占有使用，  
10 並非無權占有使用系爭土地。

11 3、從而，被告劉秋蘭自107年9月18日至109年2月13日止，係  
12 基於承租人之地位而為占有使用，並非無權占有使用系爭  
13 土地。又被告蘇榮淋、蘇文鍾分別為被告劉秋蘭之配偶及  
14 子女，係基於親屬之身分而為使用系爭土地，亦非無權占  
15 用系爭土地。是原告此部分之請求，亦屬無據，不應准  
16 許。

17 (四)原告請求C時期109年3月、4月之不當得利：

18 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
19 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再主張法律關係  
20 存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要  
21 件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，苟能證明間接  
22 事實並據此推認要件事實雖無不可，並不以直接證明者為  
23 限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，須依經驗法則  
24 足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負舉證責任之  
25 一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負  
26 舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或  
27 其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責  
28 任，自不得為其有利之認定(最高法院91年度台上字第16  
29 13號判決意旨參照)。

30 2、原告雖提出原證41之照片，主張被告在109年3月、4月占  
31 用312-1地號土地等語(見本院卷二第17頁)，然依上開照

01 片觀之(見本院卷二第17頁)，其上雖有挖土地之機具及部  
02 分器材，惟並無拍攝日期，已無從證明係在何時所拍攝。  
03 況僅以1幀照片亦無法證明被告有在109年3月、4月，長達  
04 2個月之期間占用312-1地號土地。再原告主張之占用期  
05 間，亦在被告劉秋蘭與張親民簽訂第二版租賃契約之時間  
06 內，被告劉秋蘭亦係以承租人之地位占用系爭土地，而被  
07 告蘇榮淋、蘇文鍾分別為其配偶及子女，係基於親屬之身  
08 分而為使用系爭土地，亦非無權占用系爭土地。是依前所  
09 述，原告並未能舉證證明被告確有於109年3月、4月占用3  
10 12-1地號土地，或係無權占用，其此部分之請求，自無從  
11 准許。

12 四、從而，原告依不當得利之法律關係請求被告給付1,067,243  
13 元，及自起訴日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無  
14 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請  
15 亦失所依據，應併予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據  
17 ，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述  
18 ，併此敘明。

19 據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主  
20 文。

21 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日  
22 民事第二庭 法官 陳秋錦

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 書記官 張智揚

27 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日