

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第23號

原告 李文通

訴訟代理人 李宗興

被告 留振芳

訴訟代理人 蘇振文律師

李蕙如律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國110年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬零肆佰陸拾貳元及自民國一百零九年十二月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自一百零九年十二月十五日起至拆除固定伸縮遮雨棚之日止，按月給付原告新臺幣陸佰陸拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。如被告能以新臺幣肆萬零肆佰陸拾貳元預供擔保，免為假執行。

本判決第二項於各該給付期屆至時得假執行。如被告於各該給付期屆至時以新臺幣陸佰陸拾肆元預供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

(一)按民法第821條之規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求，此項請求權既非必須由共有人全體共同行使，則以此為標的之訴訟，自無由共有人全體共同提起之必要。所謂本於所有權之請求權，係指民法第767條所規定之物權的請求權而言，故對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起，惟依民法第821條但書之規定，應求為命被告向共有人

全體返還共有物之判決而已（最高法院28年上字第2361號判決意旨參照）。又所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人（最高法院96年度台上字第1780號判決意旨參照）。本件原告主張其為新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭1162地號土地）之分別共有人（應有部分為2分之1），被告無權占用系爭1162地號土地，故依據民法第179條之規定請求被告給付本件起訴前5年相當於租金之不當得利，並非「本於所有權之請求權」，揆諸前開說明，尚無須系爭1162地號土地共有人全體共同提起訴訟，被告抗辯原告起訴未以全體共有人為原告，欠缺當事人適格要件云云，委無足採。

（二）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度台上字第471號判決意旨參照）。本件原告起訴時訴之聲明第1項為「被告留振芳應返還相當租金之不當得利新臺幣（下同）1,080,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；且自起訴狀繕本送達翌日起至將其無權占用之新北市○○區○○段0000地號土地

01 及拆除固定伸縮遮雨棚返還原告之日止按月給付原告18,000
02 元。」（見本院109年度板司調字第400號卷《下稱板司調
03 卷》第9頁），原告於民國110年2月8日提出民事訴之變更聲
04 明狀，變更訴之聲明第1項為「被告留振芳應返還相當租金
05 之不當得利2,160,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
06 償日止按年息百分之5計算之利息；且自起訴狀繕本送達翌
07 日起至將其無權占用之新北市土城區樂利段1162地號土地及
08 拆除固定伸縮遮雨棚返還原告之日止按月給付原告18,000元
09 （見本院卷一第81頁），嗣於110年12月22日又具狀變更訴
10 之聲明第1項，聲明之內容與其起訴狀所載之訴之聲明第1項
11 相同，經核原告上開變更，係基於同一基礎事實，與上開規
12 定並無不符，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 其為系爭1162地號土地之所有權人（應有部分2分之1），而
16 被告則為門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0弄00號房
17 屋（下稱系爭房屋）之所有權人。被告在系爭房屋騎樓前架
18 設固定伸縮遮雨棚，並將系爭房屋騎樓前（含部分系爭1162
19 地號土地）出租予他人設攤使用，其出租系爭1162地號土地
20 部分並未經原告同意，係屬無權占有。而系爭1162地號土地
21 所在之位置為傳統市場，每日上午人潮熙來攘往，攤商收益
22 極佳，依在網路「辣媽家族市場攤位交流平台」所刊登之出
23 租價格，1個攤位1天之租金最低800元、最高1,800元，1戶
24 兩個攤位租金每日至少2,400元，故被告每月因無權占有系
25 爭1162地號土地所得之不當得利為36,074元（計算式：81,00
26 0元÷《11.78平方公尺+14.67平方公尺》×11.78=36,074
27 元），原告擁有系爭1162地號土地2分之1權利，故被告每月
28 應付原告18,000元之不當得利，而以原告提起本件訴訟之10
29 9年11月2日往前回溯5年計算，被告應給付原告108萬元之不
30 當得利。另關於被告於系爭房屋騎樓前架設固定伸縮遮雨棚
31 部分，該雨棚雖曾於110年3月1日拆除，然被告於110年3月1

01 0日法院至現場勘驗後，於同月15日再次架設新的固定伸縮
02 棚架，持續無權占有系爭1162地號土地等語。並聲明：(一)
03 被告留振芳應返還相當租金之不當得利1,080,000元，及自
04 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
05 利息；且自起訴狀繕本送達翌日起至將其無權占用之新北市
06 ○○區○○段0000地號土地及拆除固定伸縮遮雨棚返還原告
07 之日止按月給付原告18,000元。(二)原告願供擔保請准宣告
08 假執行。

09 二、被告則以：

10 系爭1162地號土地非全為原告所有，其應有部分僅為2分之
11 1，依民法第831條準用第821條規定債務人僅得向共有人全
12 體為給付，本件原告之請求係為自己給付，其應無理由應予
13 駁回。又被告雖出租系爭房屋1樓予他人設攤，但並未出租
14 系爭1162地號土地，且尚須負擔水、電、清潔及遮雨棚維修
15 等費用，每日租金約400元，利潤微薄，非如原告所述每月
16 租金至少有36,000元。而被告雖在系爭房屋騎樓前架設固定
17 伸縮遮雨棚，然該雨棚並未阻礙公眾通行，且可供往來行人
18 遮風避雨，可提升系爭1162地號土地作為既有巷道之功能，
19 原告之權益並未受有任何損害，且原告於67年10月5日曾同
20 意華泰建設股份有限公司(下稱華泰公司)於興建「台北縣○
21 ○鄉○○路000巷00弄00○00號建物(其中26號建物即為被告
22 所有之系爭房屋)」時，已出具同意書同意華泰公司使用系
23 爭1162地號土地，被告輾轉自華泰公司取得系爭房屋，自得
24 使用系爭1162地號土地，被告縱受有利益亦有法律上原因等
25 語。並聲明：(一)駁回原告之訴及其假執行之聲請。(二)如
26 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、本院之判斷：

28 (一)原告係於62年11月6日，以買賣為原因，經登記為系爭1162
29 地號土地(重測前之地號：柑林埤段256之8地號)之所有權
30 人，權利範圍為2分之1，該土地所在之位置係一傳統市場，
31 而系爭1162地號土地雖為原告所有之土地，然屬既成巷道，

並成立公法上供公眾通行使用之公用地役關係。被告則為系爭房屋(行政區域調整及門牌整編前為「台北縣○○鄉○○路000巷00弄00號」)之所有權人，伊將系爭房屋騎樓出租予他人設攤，並在騎樓前架設固定伸縮遮雨棚(該雨棚曾於110年3月1日拆除，於本院110年3月10日至現場勘驗後又重新架設)等情，有系爭1162地號土地登記第一類謄本、現場照片、臺北縣政府建設局使用執照存根、門牌號碼對照表等件(見本院卷一第41頁、第45頁、第93頁至第95頁、本院卷二第31頁至第33頁、第71頁至第73頁、第77頁、第95頁至第97頁、第107頁、第129頁至第133頁)為證，且為兩造所不爭執，是此部分之事實，堪認屬實。

(二)原告主張被告將系爭房屋騎樓前架設固定伸縮遮雨棚，並將系爭房屋騎樓前空地出租予他人設攤(左右各1攤)使用，而無權占用系爭1162地號土地，受有相當於租金之不當得利等情，為被告所否認並以前情置辯。惟查：

1. 被告是否有無權占用系爭1162地號土地？

(1)按公用地役關係為公法關係，私有土地具有供公眾通行使用之公用地役關係者，土地所有權人之權利行使，固不得違反供公眾通行使用之目的，惟特定之人倘違背公用地役關係，無權占有有上開關係之私有土地，受有不當利得時，土地所有人非不得行使物上請求權，及請求該特定之人返還不當得利(最高法院102年度台上字第701號判決意旨參照)。又請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內；再以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院90年度台上字第2217號、85年度台上字第1120號判決意旨參照)。本件被告雖以原告於67年10月5日曾同意華泰公司於興建「台北縣○○鄉○○路000巷00弄00○○00號建物時，已出具同意書同

01 意華泰公司使用系爭1162地號土地，而被告係輾轉自華泰公
02 司取得系爭房屋，而主張其占有係有正當權源云云，然觀諸
03 被告所提出之「土地使用權同意書」（見本院卷二第75頁），
04 其上記載原告同意華泰公司使用土地之地號為「土城鄉柑林
05 埤段256之4地號」，惟系爭1162地號土地重測前之地號為
06 「柑林埤段256之8地號」（見本院卷一第41頁之土地登記第
07 一類謄本），並非被告所稱之「柑林埤段256之4地號」，是
08 被告以此為由主張其占用系爭1162地號土地有正當權源，並
09 不可採。

10 (2)本件被告將系爭房屋騎樓出租予他人設攤乙節，為兩造所不
11 爭執，已如前述，惟被告否認其出租部分包括騎樓前之空地
12 (含系爭1162地號土地)。惟被告所出租予他人設攤使用之範
13 圍如附圖編號1137之藍色斜線、1162之綠色斜線所示部分，
14 確有占用系爭1162地號土地11.78平方公尺，業經本院於110
15 年3月10日日至現場勘驗，並經地政人員測量無誤，有本院1
16 10年3月10日勘驗筆錄、新北市板橋地政事務所110年3月25
17 日新北板地測字第1105965045號函暨所附複丈成果圖各1份
18 (見本院卷一第127頁至第129頁、第133頁至第135頁)在卷
19 可稽。而依卷內兩造所提出之現場照片，在系爭房屋騎樓設
20 攤之攤商所擺放物品之位置，並非僅在系爭房屋之騎樓，而
21 係均延伸擺放至騎樓前之空地(延伸擺放至該巷弄紅線內、
22 外均有之)，然此僅能證明攤商擺設之範圍，不能證明攤商
23 係因被告指示出租範圍包含系爭1162地號土地而擺設。

24 (3)系爭房屋騎樓前固定伸縮遮雨棚係被告所架設乙節，為被告
25 所不爭執(見本院卷二第105頁)，僅辯稱該遮雨棚有延伸至
26 系爭1162地號土地上，亦未阻礙公眾通行云云。然觀諸兩造
27 所提出之現場照片，被告所架設之固定伸縮遮雨棚不論是晴
28 天或雨天均係處於延伸之狀態，即均延伸至攤商所擺放物品
29 之上方，而依複丈成果圖所示，上開雨遮延伸後確已占用系
30 爭1162地號土地(即複丈成果圖所標示之1162之綠色斜線部
31 分)，而被告並未能舉證證明上開雨遮就系爭1162地號土地

有何正當之使用權源，自屬無權占有。

2. 原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？

(1) 按依不當得利之法律關係請求返還，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，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年台上字第1695號判決意旨參照）。次按土地法第97條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。被告所架設之雨遮無權占用系爭1162地號土地，卻未給付租金予原告，原告請求被告返還其占有系爭1162地號土地受有相當於租金之不當得利，為有理由。

(2) 被告雖辯稱系爭1162地號土地為供公眾通行之道路，上開雨遮未致原告受有損害云云。惟原告之所有權僅受供公眾通行之限制，被告所架設之雨遮係為私益所設，非供公眾通行使用，對於原告而言，其所有權仍受有損害，被告所為仍構成不當得利。又被告所架設之雨遮係屬於建物之一部，占用系爭1162地土地之面積為17.78平方公尺，而該雨遮係設於市場巷道旁，供攤商遮風避雨使用，認依系爭1162地號土地申報地價年息百分之5計算不當得利為適當。而原告係於62年11月6日登記取得所有權應有部分2分之1，有系爭1162地號土地之土地登記第一類謄本（見本院卷一第41頁）在卷可稽，是原告請求自起訴前5年內之不當得利（本院收受原告起訴狀之日期為109年11月5日《見板司調卷第9頁》，往前算至104年11月6日），係屬有據。

(3) 系爭1162地號土地105年度申報地價每平方公尺28,640元、107年之申報地價為每平方公尺27,040元、109年申報地價每平方公尺27,040元（見本院卷一第101頁），又依平均地權條例第16條規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，而104、106、108年度之公告地價分別為每平方公尺25,400元、35,800元、33,800

元，有網路查詢公告地價資料可稽，以此推算104、106、108年申報地價分別為20,320元、28,640元、27,040元，是被告上開占用系爭1162地號土地之不當得利分別為104年1,795元(計算式：20,320元 $\times$ 11.78平方公尺 $\times$ 5% $\times$ 0.15《104年11月6日至104年12月31日》=1,795元，元以下四捨五入，下同)；105年及106年共33,738元(計算式：28,640元 $\times$ 11.78平方公尺 $\times$ 5% $\times$ 2年《105年1月1日起至106年12月31日止》=33,738元)；107年及108年共31,853元(計算式：27,040元 $\times$ 11.78平方公尺 $\times$ 5% $\times$ 2年《107年1月1日起至108年12月31日止》=31,853元)；109年13,538元(計算式：27,040元 $\times$ 11.78平方公尺 $\times$ 5% $\times$ 0.85年《109年1月1日起至109年11月5日止，共0.85年》=13,538元)，而原告就系爭土地僅有應有部分2分之1，是原告得請求被告給付40,462元(計算式：80,924元 $\div$ 2=40,462元)為有理由，應予准許。逾此部分之請求則無理由。

(4)系爭1162地號土地110年度之公告地價為每平方公尺33,800元，該年度之申報地價依上開說明計算，與109年度之申報地價相同，均為27,040元，是被告並應自起訴狀繕本送達翌日(即109年12月15日，見本院卷一第25頁之送達證書)至拆除其所架設之固定伸縮雨遮之日止，按月給付原告664元(計算式：27,040元 $\times$ 11.78平方公尺 $\times$ 5% $\div$ 12月 $\times$ 應有部分1/2=664元)為有理由，應予准許。逾此部分之請求則無理由。

五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付40,462元，及自109年12月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自109年12月15日起至拆除固定伸縮雨遮之日止，按月給付原告664元，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，另酌定相當擔保金額宣告免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證

據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 1 月 28 日
民事第六庭 法官 莊惠真

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 1 月 28 日
書記官 但育緬