臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2790號

原告 李添財

訴訟代理人 王品舜律師
陳雲南律師
諸莉榆

被告 信得彩色特殊印刷股份有限公司

兼上一人之
法定代理人 吳聰海

被告 謝金田

趙爾錕

吳芬嬌

共同
訴訟代理人 蔡侑芳律師

上一被告之

訴訟代理人 賴彥豪

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國113年8月22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，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、或不

01 甚礙被告之防禦及訴訟之終結之情形者，不在此限，民事訴
02 訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。本件原告於起訴
03 後，追加被告吳芬嬌為被告，並將原訴之聲明「被告應連帶
04 給付原告新臺幣（下同）1,563,660元，及自起訴狀繕本送
05 達之日起按年利率百分之五計算之利息。」變更為：「1. 被
06 告信得彩色特殊印刷股份有限公司應給付原告1,563,660
07 元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百
08 分之5計算之利息。2. 被告信得彩色特殊印刷股份有限公司
09 應各與被告吳聰海、謝金田、趙爾錕連帶給付原告1,563,66
10 0元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率
11 百分之5計算之利息。3. 被告吳芬嬌應給付原告1,563,660
12 元，及自追加起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利
13 率百分之5計算之利息。4. 前三項之給付，如任一被告已為
14 全部或一部給付者，其餘被告就其給付範圍內免除給付之義
15 務。」（見本院卷三第44頁），合於前述規定，應予准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：

18 (一)原告於民國101年4月21日至112年4月25日為新北市○○區○
19 ○段00地號土地(權利範圍3分之1，下稱系爭土地)之所有權
20 人，而被告吳芬嬌所有新北市○○區○○段0000○號建物
21 (即門牌號碼新北市○○路000號，下稱系爭建物)於民國84
22 年8月9日建築完成，並於84年12月29日辦理第一次登記，由
23 訴外人林月英取得所有權，被告吳芬嬌於95年7月11日向林
24 月英買受系爭建物，而系爭建物之附屬安全設備即電動柵門
25 (下稱系爭拉門)與相連之圍牆(原證5，C至D連成之線)及
26 鐵絲圍籬(原證5，C至G連成的線上)與系爭建物間，形成一
27 個包含系爭土地在內之密閉空間(原證5粉色區塊是系爭土
28 地)，排除及阻止原告自由使用系爭土地，專供被告等人停
29 放車輛，有照片、系爭土地坐落位置示意圖、勘驗筆錄、新
30 北市中和地政事務所複丈成果圖可證。

31 (二)被告吳聰海為信得公司代表人，被告謝金田、趙關銀為該公

01 司董事，被告吳聰海於98年11月4日起至111年12月9日，代
02 表被告信得彩色特殊印刷股份有限公司(下稱信得公司)被告
03 吳芬嬌訂立系爭建物之房屋租賃契約書，於99年2月5日將公
04 司住所設於系爭建物所在地，然信得公司未經原告同意即使
05 用系爭土地，供公司員工進出及停放車輛，並利用系爭拉門
06 連接水泥圍牆及鐵絲圍籬形成之包含系爭土地在內之密閉空
07 間，阻止及排除原告自由使用系爭土地，原告自得請求被告
08 信得公司給付相當於租金之不當得利。被告謝金田、趙爾錕
09 既為信得董事，亦為公司負責人，依民法第28條規定及公司
10 法23條第2項規定，被告信得公司應分別與吳聰海、謝金
11 田、趙爾錕對原告負連帶賠償相當於租金之損害或不當得
12 利。

13 (三)被告吳芬嬌之被繼承人賴顯星於94年至111年於系爭土地上
14 鋪設瀝青，賴顯星於101年12月14日在與原告及訴外人吳柏
15 年討論相關事項時，承認系爭土地上之柏油係其所鋪設，有
16 其對話：「【00:01:42】我嘿頭前嘿控(鋪設)恡仔膠
17 (瀝青)嘿係挖控ㄟ、(我前面那些鋪設瀝青是我鋪的)，
18 頭前嘿(前面那些)做停車ㄟ」等語，有錄音光碟及錄音譯
19 文可證(見本院卷二第269及第271頁)，並參酌被告訴代理
20 人稱依被證8即94年空照圖觀之，95年被告吳芬嬌購買系爭
21 建物之前，系爭土地旁即存在圍籬，土地上即鋪設柏油，顯
22 然非被告所設置等語，足見賴顯星於94年間，即已無權占有
23 系爭土地，擅自鋪設柏油路面，繼續占有至111年賴顯星死
24 亡為止，被告吳芬嬌為賴顯星之繼承人，應依法繼承賴顯星
25 之債務，包括賴顯星占用系爭土地鋪設瀝青路面所生不當得
26 利之債務。是以原告依民法第179條及1148條規定，請求被
27 告吳芬嬌返還相當於租金之不當得利。

28 (四)被告無權占用原告系爭土地，因而獲得不必支付土地租金之
29 利益，屬不當得利。參諸鄰近土地於內政部實價登錄之資
30 料，系爭土地每月每坪租金為979元(見本院卷一第37、39
31 頁)，查系爭土地為264平方公尺(見本院卷院一第27、6

01 9、235頁)，則系爭土地每月租金為78,183元(計算式：979
02 元×264平方公尺×0.3025坪=78,183元，元以下四捨五入)，
03 依原告權利範圍為3分之1，每月得請求26,061元(計算式：7
04 8,183÷3=26,061)。原告依民法第126條、第179條規定，請
05 求被告信得公司、吳聰海、謝金田、趙爾錕返還111年10月2
06 1日收受起訴狀送達之前5年，即106年10月22日至111年10月
07 21日(見本院卷一第53、55頁)相當於租金之不當得利即1,
08 563,660元(計算式：26,061×12×5=1,563,660)；對於被告
09 吳芬嬌請求返還112年3月14日收受追加起訴狀送達之前五
10 年，即107年3月15日至112年3月14日(見本院卷一第165
11 頁)相當於租金之不當得利1,563,660元。

12 (五)被告本於各別之原因受有不當得利，或侵害原告之權利，對
13 原告各負全部給付之義務，因原告僅受單一之損害，屬於不
14 真正連帶債務，爰聲明如任一被告已為全部或一部給付者，
15 其餘被告就其給付範圍內免除給付之義務。

16 (六)對於被告抗辯則以：

- 17 1. 系爭拉門之開關係由系爭建物所有人及其承租人所控制，且
18 系爭拉門與水泥圍牆及鐵絲圍籬連同系爭建物，從四周將上
19 開十九及十八地號土地包圍在內，形成上開兩筆土地專供被
20 告等人進出系爭建物及停放車輛之空間，足見被告等人有占
21 用上開土地。
- 22 2. 依GOOGLE地圖所示系爭建物歷年照片，被告有使用系爭拉門
23 排除外車之記錄，而且寶喬家飾有限公司貨車曾於111年6月
24 間停於新北市○○區○○段00號土地上，而該公司即由被告
25 吳芬嬌之配偶賴顯星、兒子賴彥豪先後擔任代表人，從上揭
26 事證亦可佐證，系爭土地確由被告占有。
- 27 3. 又觀財政部國有財產署北區分署(下稱國產署北區分署)113
28 年7月8日台財產北管字第11300220390號回函(見本院卷三第
29 89頁)，被告信得公司就新北市○○區○○段00地號國有土
30 地，占用作「○○路00號圍牆內磚鐵皮搭房及水泥地(停車
31 場)」，既然○○路00號圍牆內水泥地作為停車場業經認定

01 由被告信得公司占有，則處於相同狀況之新北市○○區○○
02 段00 號土地（由系爭拉門、鐵絲圍籬包圍），非無認定遭
03 被告占有之餘地。

04 (八)並聲明：1. 被告信得彩色特殊印刷股份有限公司應給付原告
05 1,563,660元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按
06 週年利率百分之5計算之利息。2. 被告信得彩色特殊印刷股
07 份有限公司應各與被告吳聰海、謝金田、趙爾錕連帶給付原
08 告1,563,660元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，
09 按週年利率百分之5計算之利息。3. 被告吳芬嬌應給付原告
10 1,563,660元，及自追加起訴狀繕本送達之日起至清償日
11 止，按週年利率百分之5計算之利息。4. 前三項之給付，如
12 任一被告已為全部或一部給付者，其餘被告就其給付範圍內
13 免除給付之義務。5. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)依據新北市中和區地政事務所於112年4月20日至系爭土地現
16 場測量之結果，被告吳芬嬌於95年間購入之系爭建物並未占
17 用系爭土地，該建物坐落之同段第23地號土地，與系爭土地
18 間尚有同段第19地號土地間隔，未直接相連。

19 (二)答辯如下：

20 1. 被告信得公司向吳芬嬌承租之標的及範圍僅系爭建物之「壹
21 樓及肆樓前半部」，未擴及其他，自不包含原告所稱原證5
22 號A至M圍成之區塊，有吳芬嬌與信得公司間歷年租賃契約可
23 稽（被證6號）。

24 2. 又系爭拉門非被告吳芬嬌所設置，平日亦無使用，由原告提
25 出原證3號 GOOGLE街景圖亦顯示系爭拉門並未拉起，而該照
26 片是於本件訴訟前之隨機時間拍攝，被告等人尚難於拍攝前
27 刻意收起系爭拉門；且中興保全科技股份有限公司（下稱中
28 保公司）113年4月11日中興總字第1130707號函回覆：「上
29 述電動閘門於本公司同仁日間巡視時間時為開啟狀態」，與
30 吳芬嬌證述系爭拉門「應該都開著，沒有人在用」相一致，
31 益徵被告等人確實未使用系爭拉門，而無原告所稱信得公司

01 繼續利用系爭拉門與鐵絲圍籬圍成範圍排他使用情事。

02 3. 原告雖主張原證5號照片C中短柱上有00號的門牌及貼有中保
03 公司貼紙，足證被告等人占用系爭土地云云，惟依中保公司
04 113年5月13日中興總字第1130820號函覆意旨：「（一）本
05 公司提供之防護範圍僅為建物本體（含1至4樓）不及於建物
06 以外自上貼有本公司貼紙之圍牆沿線連接左側網狀圍籬暨所
07 圍起之範圍。（二）附件一...（標記為A），確為附件二圖
08 片中綠圈處之鏡面大門」（見本院卷二第447頁），顯示被
09 告等人聘請保全防護之範圍僅限於系爭建物本體，未及於原
10 告所稱原證5號A至M圍成之區塊。

11 4. 此外，由原告提出原證3號 GOOGLE 街景圖顯示，系爭土地
12 上停有標示外送公司 FOODPANDA 之機車，顯然非專屬印刷
13 業務之信得公司或該司員工所有，原告主張：信得公司使用
14 系爭拉門與鐵絲圍籬圍起範圍，供信得公司員工停放車輛，
15 而排除他人使用系爭土地云云，即不可採。

16 5. 未就原告提出原證7、8 號錄音檔，因時隔久遠，賴顯星業
17 已逝世，被告等人無從確認該錄音檔之真偽，縱令傳訊訴外
18 人吳柏年到庭，亦僅有其單方說詞，被告等人無從印證。況
19 即使該錄音檔確為吳柏年與賴顯星之對話錄音（假設語），
20 尚無法特定「我前面的」是指何處，對照前後對話提及有佃
21 農在系爭土地上種植事件（與被告等人均無干係）。再由被
22 證8號94年航照圖顯示系爭土地與橋和路之顏色相同，即在
23 被告吳芬嬌95年購入系爭建物之前，系爭土地應已鋪設有瀝
24 青，原告無法舉證地上瀝青由被告等人或賴顯星所鋪設。

25 7. 原告復主張○○路00號圍牆內水泥地既經國產署北區分署認
26 定作為停車場業由被告信得公司占有，則處於相同狀況之新
27 北市○○區○○段00 號土地（由系爭拉門、鐵絲圍籬包
28 圍），非無認定遭被告占有之餘地，然查：

29 (1)國產署北區分署於112年11月30日至現場進行測量結果，被
30 告等人係以系爭建物的擴建部分（即本院卷三第201頁被證9
31 號磚鐵皮搭房部分）占用該署所有同段第19地號土地，而非

01 以系爭拉門、鐵絲圍籬包圍之方式占用該土地。

02 (2)國產署北區分署113年7月8日台財產北管字第1130020390號
03 函覆鈞院，明確表示原證11號提及「地上物」係指系爭建
04 物，參：「...三、至本分署112年12月14日台財產北政風字
05 第112047號函所稱派員至本案19地號國有土地確認之地上物
06 係上開橋和路128號磚鐵皮搭房，併予說明。」（見本院卷
07 三第89頁）。

08 (三)原告既不爭執系爭建物未占用系爭土地，又不能證明被告等
09 人係以系爭拉門、鐵絲圍籬包圍之方式占用系爭土地，則原
10 告主張無理由。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、不爭執事項：

12 (一)原告於102年10月15日以繼承為原因(原因發生日期：101年4
13 月21日)登記為系爭土地之所有權人，權利範圍3分之1(見本
14 院卷一第69頁)。

15 (二)原告所有系爭土地業經本院111年度重訴字第316號判決賴彥
16 豪、賴柏岑、吳芬嬌給付1,597萬元之同時，將系爭土地權
17 利範圍3分之1移轉登記予原告指定登記名義人賴彥豪，上開
18 判決於111年11月28日確定，訴外人賴彥豪並於112年4月26
19 日以判決移轉為原因(原因發生日期：111年11月28日)登記
20 為系爭土地之所有權人(見本院卷一第233至245頁)。

21 (三)被告吳芬嬌於95年7月25日以買賣為原因(原因發生日期：95
22 年7月11日)登記為系爭建物之所有權人(見本院卷一第71、1
23 11頁)。

24 (四)被告信得印刷公司自98年11月4日至112年11月30日向被告吳
25 芬嬌承租系爭建物(見本院卷一第199至222頁)。

26 (五)系爭建物未占用系爭土地(見本院卷二第129頁第8行)。

27 四、本院得心證之理由：

28 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。是依民事訴訟如係由原
30 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
31 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即

01 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
02 求。再按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還
03 其利益，民法第179條定有明文。又按法人對於其董事或其
04 他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人
05 連帶負賠償之責任；公司負責人對於公司業務之執行，如有
06 違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之
07 責，民法第28條、公司法第23條第2項分別定有明文。原告
08 主張被告等人利用系爭拉門與相連之圍牆（見本院卷第31頁
09 原證5所示C至D連成之線）及鐵絲圍籬（原證5所示C至G連成的
10 線上），形成一個包含系爭土地在內之密閉空間（原證5粉色
11 區塊是系爭土地），排除及阻止原告自由使用系爭土地，專
12 供被告等人停放車輛，而排除及阻止原告自由使用，致原告
13 受有損害，被告等人受有利益乙節，為被告等人所否認，原
14 告自應就此部分事實負舉證責任。

15 (二)原告主張被告吳芬嬌之被繼承人賴顯星於94年至111年在系
16 爭土地上鋪設瀝青，並提出原告、訴外人吳柏年、賴顯星之
17 錄音光碟及錄音譯文為據（見本院卷二第269頁、第271至32
18 5頁），惟被告已就該錄音譯文之形式真正有爭執，且訴外
19 人賴顯星業已逝世，錄音光碟及譯文中所指賴顯星之陳述是
20 否為真，已有疑問；再參酌兩造均不爭執自被證8即94年空
21 照圖觀之，95年被告吳芬嬌購買系爭建物之前，系爭土地旁
22 即存在圍籬，土地上即鋪設柏油，益徵系爭土地上之柏油非
23 被告吳芬嬌所設置，而觀諸原告所指賴顯星以臺語表示：

24 「哇嘿頭前控入點仔膠係哇控入，阿嘿頭前入進即係咪做停
25 車了...（中文：我前面鋪的瀝青是我鋪的，那那個的之前
26 是要做停車的）」等語（見本院卷二第271頁原證8號，00：
27 01：42至00：01：50），尚無法特定「我前面的」是指何處，
28 已難逕以原告上開所據而認原告主張賴顯星承認系爭土地上
29 之柏油係其所鋪設乙節為真，亦難認被告吳芬嬌於系爭土地
30 上鋪設柏油。

31 (三)原告又稱原證5照片C中短柱上有00號的門牌及貼有中保公司

01 貼紙，認被告等人占用系爭土地云云，惟被告信得公司向被
02 告吳芬嬌承租之標的及範圍僅系爭建物之「壹樓及肆樓前半
03 部」，未擴及其他，有被告吳芬嬌與信得公司間歷年租賃契
04 約可稽（見本院卷一第199至222頁），核與中保公司113年5
05 月13日中興總字第1130820號函：「（一）本公司提供之防
06 護範圍僅為建物本體（含1至4樓）不及於建物以外自上貼有
07 本公司貼紙之圍牆沿線連接左側網狀圍籬暨所圍起之範圍。
08 （二）附件一...（標記為A），確為附件二圖片中綠圈處之
09 鏡面大門」等語（見本院卷二第447頁），並有中保公司提
10 供之系統保全服務契約書在卷可參（見本院卷二第387至401
11 頁），足見被告吳芬嬌出租予被告信德公司使用之範圍不包
12 含原告所稱原證5號A至M圍成之區塊，被告等人聘請中保公
13 司保全防護之範圍亦僅限於系爭建物本體，未及於原告所稱
14 原證5號A至M圍成之區塊，則原告主張被告等人占用系爭土
15 地，排除及阻止原告自由使用云云，實難採信。

16 (四)再者，原告雖主張系爭拉門之電源設置於系爭建物中，惟系
17 爭拉門非被告吳芬嬌所設置，平日亦無使用，業經被告吳芬
18 嬌以證人身分陳述在案（見本院卷二第130頁第26行至第5頁
19 第3行），原告提出之原證3號 GOOGLE街景圖、公證書所附
20 圖片（見本院卷一第29頁、本院卷三第322至331頁）亦顯示
21 系爭拉門未拉起或未完全拉起、未形成封閉系爭土地而致原
22 告無法使用系爭土地之情，而中保公司113年4月11日中興總
23 字第1130707號函覆：「上述電動開門於本公司同仁日間巡
24 視時間時為開啟狀態」等語（見本院卷二第365頁），均與
25 被告吳芬嬌證述系爭拉門「應該都開著，沒有人在用」等相
26 符，原告主張被告等人利用系爭拉門與鐵絲圍籬圍成之密閉
27 空間占用系爭土地而排他使用云云，即屬無據。

28 (五)原告復主張系爭建物圍牆內水泥地既經國產署北區分署認定
29 作為停車場業由被告信得公司占有，則處於相同狀況之系爭
30 土地（由系爭拉門、鐵絲圍籬包圍），非無認定遭被告占有
31 之餘地云云，並提出國產署北區分署113年7月8日台財產北

01 管字第11300220390號回函為據。查依本院於112年5月19日
02 就系爭建物現場勘驗之筆錄記載可知，原告主張「面對建物的
03 的左側有一平行橋和路之水泥圍牆，請求測量圍牆內部建物
04 與圍籬之間鋪設柏油之範圍」（見本院卷一第249頁），新
05 北市中和區地政事務所復按原告前開指示繪製複丈成果圖，
06 由該圖顯示面對系爭建物之左側邊界即原告提出原證5號標
07 註之「A-M-L-K-J」連線（見本院卷二第31頁）；再對照國
08 產署北區分署於112年11月30日至現場進行測量結果，被告
09 等人係以○○路00號圍牆內磚鐵皮搭房及水泥地（停車場）
10 占用國產署北區分署所有新北市○○區○○段00地號（下稱
11 19地號）土地，再佐以國產署北區分署113年7月8日台財產
12 北管字第11300220390號函文指出「三、至本分署112年12月1
13 4日台財產北政風字第112047號函所稱派員至本案19地號國
14 有土地確認之地上物係上開○○路00號磚鐵皮搭房，併予說
15 明。」等語（見本院卷三第89頁）明確，足見被告等人非以
16 系爭拉門、鐵絲圍籬包圍之方式，占用00地號土地，自不得
17 逕以上開國稅局函文認系爭土地為被告等人以系爭拉門、鐵
18 絲圍籬包為之方式占用而排除原告使用。

19 (六)揆諸前開說明，原告既未能就其主張被告等人利用系爭拉門
20 與相連之圍牆、鐵絲圍籬及系爭建物形成包含系爭土地之空
21 間，而排除及阻止原告自由使用，致原告受有損害之事實舉
22 證以實其說，縱認被告抗辯之事由尚未能證明屬實，或其所
23 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。故原告主張依民法
24 第179條不當得利、第28條及公司法23條第2項規定為本件請
25 求，即屬無據，不應准許。

26 五、綜上所述，原告依據民法第179條、第28條及公司法23條第2
27 項規定，請求1. 被告信得彩色特殊印刷股份有限公司應給付
28 原告1,563,660元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日
29 止，按週年利率百分之5計算之利息。2. 被告信得彩色特殊
30 印刷股份有限公司應各與被告吳聰海、謝金田、趙爾錕連帶
31 給付原告1,563,660元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償

01 日止，按週年利率百分之5計算之利息。3. 被告吳芬嬌應給
02 付原告1,563,660元，及自追加起訴狀繕本送達之日起至清
03 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。4. 前三項之給
04 付，如任一被告已為全部或一部給付者，其餘被告就其給付
05 範圍內免除給付之義務，為無理由，應予駁回。又原告之訴
06 既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之
08 證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加
09 論述，附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
12 民事第一庭 法 官 傅紫玲

13 以上正本係照原本作成

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
17 書記官 羅婉燕