

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第103號

原告 王順
春福交通有限公司

法定代理人 陳冠廷

原告 許金葉
賴吳茶
何慧真

共同

訴訟代理人 杜佳燕律師
劉逸柏律師
詹天寧

被告 張清壽
張陳美珠

共同

訴訟代理人 張朝富
謝孟馨律師

複代理人 路涵律師

上列當事人間請求給付土地租金等事件，本院於民國115年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、被告應給付原告A 6新臺幣（下同）4萬9,817元，及被告A 1 6自民國112年2月25日起、被告A 0 1 7自112年2月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算利息。
- 二、被告應給付原告A 0 7 6萬6,140元，及被告A 1 6自民國112年2月25日起、被告A 0 1 7自112年2月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算利息。
- 三、被告應給付原告A 0 8 6,597元，及被告A 1 6自民國112年2月25日起、被告A 0 1 7自112年2月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算利息。

01 四、被告應給付原告A 0 9 1萬5,393元，及被告A 1 6自民國11
02 2年2月25日起、被告A 0 1 7自112年2月11日起，均至清償
03 日止，按週年利率5%計算利息。

04 五、原告其餘之訴駁回。

05 六、訴訟費用由被告負擔2%，餘由原告負擔。

06 七、本判決第一至四項得假執行。但被告如分別以4萬9,817元為
07 原告A 6、以6萬6,140元為原告A 0 7、以6,597元為原告
08 A 0 8、以1萬5,393元為原告A 0 9供擔保後，各得免為假
09 執行。

10 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
14 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
15 其訴訟以前當然停止。前開所定之承受訴訟人，於得為承受
16 時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴
17 法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第
18 1項、第176條定有明文。查原告春福交通有限公司（下稱春
19 福公司）之法定代理人原為陳信昌，於本院審理期間變更為
20 A 1 0，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務資料在卷可
21 稽（見本院卷一第21、171頁），此經春福公司具狀聲明承
22 受訴訟，並經本院當庭送達被告（見本院卷一第197頁），
23 核與前揭規定相符，應予准許。

24 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
25 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
26 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
27 第1項第2款、第3款、第7款定有明文。經查，原告提起本件
28 訴訟，原聲明：(一)被告A 1 6、A 0 1 7（以下合稱被告，
29 個別則以姓名稱之）應給付原告A 6（下稱A 6）151萬1,0
30 97元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
31 率5%計算利息。(二)被告應給付春福公司276萬3,890元，及

01 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計
02 算利息。(三)被告應給付原告A 0 7 (下稱A 0 7) 199萬0,7
03 07元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
04 率5%計算利息。(四)被告應給付原告A 0 8 (下稱A 0 8) 7
05 萬6,687元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
06 週年利率5%計算利息。(五)被告應給付原告A 0 9 (下稱A
07 0 9) 25萬5,619元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
08 日止，按週年利率5%計算利息。嗣以民事變更聲明狀，變
09 更聲明為：(一)被告應給付A 6 152萬7,011元，及自起訴狀繕
10 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(二)
11 被告應給付春福公司294萬8,237元，及自起訴狀繕本送達之
12 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(三)被告應給
13 付A 0 7 201萬1,833元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
14 償日止，按週年利率5%計算利息。(四)被告應給付A 0 8 7萬
15 8,798元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
16 年利率5%計算利息。(五)被告應給付A 0 9 18萬3,863元，及
17 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計
18 算利息(見本院卷四第141至142頁)。核原告上開所為，均
19 係基於本件土地設置臨時性建築物及兩造協議之同一基礎事
20 實，且屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，尚不甚礙被告之
21 防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，應予准許。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：

24 (一)兩造於109年7月13日達成協議(下稱系爭協議)，約定就春福
25 公司獲訴外人陳誠吾生前授權處理之新北市○○區○○段○
26 ○○段00000地號、137-14地號土地(下稱系爭137-5號土
27 地、系爭137-14號土地)；A 6 所有同段137-15地號土地
28 (下稱系爭137-15號土地)；A 0 7、A 0 8、A 0 9 共有
29 同段137-16地號土地(下稱系爭137-16號土地，A 0 7、A
30 0 8、A 0 9 應有部分分別為4分之3、40分之3、40分之7)
31 等4筆土地納入基地範圍，供設置臨時性建築物，並由被告

01 使用該臨時性建築物，使用期限為10年，並約定被告應按月
02 支付租金22萬元及負擔建設綠地費用。

03 (二)嗣兩造委託隆昇交通企業有限公司（下稱隆昇公司）出名，
04 於上開4筆土地與被告共有之同段137-17地號土地（下稱系
05 爭137-17號土地）上，設置臨時性建築物並申請臨時使用許
06 可，並經新北市政府同意在案，隆昇公司為該臨時性建築物
07 之名義所有權人，兩造為實際所有權人。詎被告自110年10
08 月起占有使用該臨時性建築物，卻未依約給付110年10月至1
09 11年11月約定之租金及負擔相關綠地費用（各請求項目詳如
10 附表一所示），迭經催請被告協商未果，爰依系爭協議之法
11 律關係，提起本件訴訟。若法院認定兩造並無系爭協議，則
12 備位依不當得利的法律關係，請求被告給付原告110年10月
13 至114年12月之相當於租金之不當得利及相關綠地費用。並
14 聲明：1.被告應給付A 6 152萬7, 011元，及自起訴狀繕本送
15 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。2.被告
16 應給付春福公司294萬8, 237元，及自起訴狀繕本送達之翌日
17 起至清償日止，按週年利率5%計算利息。3.被告應給付A
18 0 7 201萬1, 833元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
19 止，按週年利率5%計算利息。4.被告應給付A 0 8 7萬8, 79
20 8元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
21 率5%計算利息。5.被告應給付A 0 9 18萬3, 863元，及自起
22 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利
23 息。6.原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)兩造並未於109年7月13日達成系爭協議，被告未承諾給付租
26 金及負擔建設綠地費用。依原告所提證據，LINE對話紀錄擷
27 圖（即原證6）非與被告之對話，其內容係土地所有權人就
28 申請變更為交通用地興辦事業計畫案之進度更新，並就新北
29 市政府109年6月23日之會勘紀錄進行討論，無法證明兩造間
30 有何協議；委託代辦同意書（即原證7第1頁），係隆昇公司
31 委託王成維建築師事務所代為申請新北市五股區新塢段新塢

01 小段137-15、137-14、137-12、137-2、137-17、137-16、1
02 37-5地號土地（以下合稱系爭7筆土地）變更交通用地及興
03 辦事業計畫遞送相關文件；新北市擴大五股都市計畫（部分
04 更寮及水碓地區）發布前臨時性建築物申請書（即原證7第2
05 頁），則顯示隆昇公司係以系爭7筆土地向新北市政府工務
06 局申請臨時性建築物，並非僅就兩造所有之5筆土地申請；
07 又全區規劃平面圖（即原證9）可證系爭7筆土地有向新北
08 市政府申請土地變更編定、興辦事業計畫及設置臨時性建築物
09 申請案。上開證據均無法證明兩造有就給付租金及負擔建設
10 綠地費用達成協議。

11 (二)被告係因訴外人A O 2表示買地後可興建建物，方向A O
12 2、陳盈菊購買系爭137-17號土地，嗣後始知該土地已納入
13 進行之試辦計畫，為符合計畫目標及主管機關政策，系爭
14 7筆土地之所有權人，均須各自承擔必要費用，以達變更編
15 定使用地類別，因A O 2不願承擔相關費用而將土地出售，
16 被告除支付購地費用、出資興建臨時性建築物B棟（下稱系
17 爭B建物）外，並已給付參與試辦計畫所需之必要費用。原
18 告稱申請過程中由A O 2居中協調，約定臨時性建築物A棟
19 （下稱系爭A建物）由訴外人陳浩霖（即系爭137-12號土地
20 所有權人）、訴外人柯拔希等人（即系爭137-2號土地所有
21 權人）使用、系爭B建物由被告負擔綠地費用及給付租金云
22 云。然依主管機關核定內容，係以試辦計畫系爭7筆土地之
23 基地範圍，核定系爭A、B建物之建築面積，非僅以部分基地
24 面積總和，就能取得核定之建築面積，足見A O 2並無居中
25 協調，更無約定由被告支付費用。

26 (三)「新北市政府擴大五股都市計畫案發布前試辦計畫」（下稱
27 系爭興辦計畫）網站內容已明確記載有植栽綠化之目標，可
28 證108年間系爭7筆土地所有權人於申請變更編定為交通用地
29 時，已知悉通過編定用地所需之時間及必要費用（包含但不
30 限於綠地費用、規費等），並願各自承擔而簽署土地使用同
31 意書，被告已支付應承擔之必要費用。本件臨時建築係依系

01 爭興辦計畫臨時建築許可處理原則申請，隆昇公司出具之臨
02 時性建築物申請書已清楚載明設置地點為系爭7筆土地，基
03 地面積計14,544平方公尺，建築面積1,495平方公尺，臨時
04 性建築物取得1戶門牌初編業經合法申請，該核准計畫自始
05 均以系爭7筆土地作為一宗基地申請變更編定為交通用地及
06 興建臨時建築，本件建蔽率約10.28%，未逾建蔽率不得超
07 過40%之規定，尚有29.72%可供建築。且依土地複丈成果
08 圖（即本判決附圖）顯示，被告使用之系爭B建物，坐落於
09 被告所有之系爭137-17號土地上，未占用原告土地，並無不
10 當得利。

11 (四)A 0 2 出售系爭137-17號土地時，明確承諾購地後即可興建
12 建物，並表示其已與其他地主協調，因其他地主於參與系爭
13 興辦計畫時已負擔綠地建設等相關費用，不願另出資興建建
14 物，故參與系爭興辦計畫之土地所有權人協議，將建物分為
15 系爭A、B建物，分別設置於系爭137-2號及137-17號土地
16 上，並委由建築師事務所完成設計圖說送請新北市政府工務
17 局審查，經核准後據以興建臨時性建築物。被告完成土地過
18 戶後，即依核准之臨時建築許可圖說自行出資779萬2,358元
19 興建系爭B建物，原告從未分擔興建費用，且於施工期間未
20 曾表示願依比例出資，反於完工後主張共有並同意被告使
21 用，顯係未負擔成本卻欲共享利益，其主張自難採信。

22 (五)系爭興辦計畫申請案之土地所有權人係為將使用分區變更為
23 交通用地以提高土地價值，故同意隆昇公司申請計畫，且由
24 計畫書內容明確載明計畫過程與後續處理方式，可知原告申
25 請時即知變更編定用地所需之時間及必要費用(包含但不限
26 於綠地費用、規費等)，以及確認臨時性建築物建置之位
27 置。又各土地所有人本得為自身利益而申請獲得建築面積，
28 但原告因無法從中獲利而放棄申請，係以變更使用地類別為
29 主要目的，故各土地所有權人參與系爭興辦計畫時簽署土地
30 使用同意書，以及同意建築師事務所擬定之計畫書，且計畫
31 書已就基地範圍評估予以詳細規劃供各土地所有人知悉，被

01 告申請建築面積係經各土地所有權人同意，並非無法律上原
02 因。綜上，原告所舉事證不足為有利之主張，應予駁回，並
03 聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利益之判決，被告願供擔
04 保免為假執行。

05 三、兩造不爭執之事項（見本院卷四第63至64頁）：

06 (一)A 6 為系爭137-15號土地所有權人；訴外人陳誠吾（已歿）
07 原為系爭137-5、137-14號土地所有權人（系爭137-5號土地
08 於112年4月25日由訴外人陳高元分割繼承；系爭137-14號土
09 地於113年5月3日由訴外人陳碧倫因共有物分割取得；見本
10 院卷四第197、201頁），陳誠吾生前授權春福公司處理該土
11 地土地變更為交通用地等一切手續；A 0 7、A 0 8、A 0
12 9 共有系爭137-16號土地，應有部分分別為4分之3、40分之
13 3、40分之7；被告共有系爭137-17號土地，應有部分各2分
14 之1；訴外人柯拔希、柯特能、柯三多共有系爭137-2號土
15 地；訴外人陳浩霖、陳玉芳原為系爭137-12號土地之所有權
16 人（109年5月18日後為陳浩霖因買賣而單獨取得全部所有
17 權，見本院卷四第199頁）。

18 (二)系爭7筆土地之所有權人共同參與系爭興辦計畫，並委託隆
19 昇公司申請辦理停車場及附屬設施，變更編定交通用地及興
20 建臨時性建築物事宜。

21 (三)新北市政府同意系爭7筆土地申請做為臨時性建築物之建築
22 基地，系爭7筆土地使用類別已經變更為交通用地，法定建
23 蔽率為40%，法定容積率為120%，應合併計算，並無分開
24 使用不同地號土地個別進行規劃計算。

25 (四)門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號之臨時性建物，
26 分成系爭A、B建物兩棟，系爭B建物係坐落在被告所有之系
27 爭137-17號土地上，面積為632平方公尺，以系爭7筆土地總
28 面積計算，建蔽率為10.28%。

29 四、本院得心證之理由：

30 原告主張兩造協議由原告提供系爭137-5、137-14、137-1
31 5、137-16地號土地與被告共有之137-17地號土地，共同參

01 與系爭興辦計畫以設置臨時性建築物，由被告使用並應按月
02 支付租金及負擔建設綠地費用，惟被告並未依系爭協議履行
03 為由，請求被告給付如附表一之租金及綠地費用，被告則以
04 前詞置辯，故本件爭點為：兩造是否有約定由被告支付原告
05 每個月22萬元土地使用租金及因系爭興辦計畫支出之綠地建
06 設費用？若無約定，原告依不當得利的法律關係請求被告給
07 付，有無理由？原告分別請求被告給付如訴之聲明所示之金
08 額，有無理由？茲分別論述如下：

09 (一)兩造並無協議約定由被告支付原告每月22萬元租金及綠地建
10 設費用，原告依系爭協議請求被告給付租金及綠地建設費
11 用，並無理由：

12 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
13 事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主張
14 權利者，仍應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
15 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不
16 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
17 高法院113年度台上字第191號判決意旨參照）。原告主張兩
18 造於109年7月13日達成系爭協議，因兩造共同申請設置臨時
19 性建築物，而僅被告單獨使用系爭B建物，被告應按約定給
20 付原告每月22萬元租金及綠地建設費用等語，依上說明，此
21 事實自應由原告負舉證之責。

22 2.經查，系爭7筆土地之所有權人係委託隆昇公司及陳燦榮建
23 築師事務所，依系爭興辦計畫及相關規定，向新北市政府申
24 請申請臨時性建築物（即系爭A、B建物）核可，並變更土地
25 使用類別為交通用地，其法定建蔽率為40%、法定容積率為
26 120%等情，有新北市政府工務局110年10月6日新北工施字
27 第11019111692號函、臨時性建物申請書、土地使用同意書4
28 紙、新北市政府工務局113年3月15日新北工施字第11304448
29 15號函及所附申請資料、新北市政府交通局113年4月19日新
30 北交停字第1130738755號函、系爭興辦計畫之計畫書、陳燦
31 榮建築師事務所113年10月16日燦建字第1131016001號函等

01 件在卷可稽（見本院卷一第41至43頁、第59頁、第61至67
02 頁，卷二第9至241頁，卷三第35頁、第63至97頁，卷四第23
03 至25頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。而依上開事
04 證，可知當時系爭7筆土地申請臨時性建築物時，並無將系
05 爭A、B建物分開個別進行規劃，此與原告起訴時主張兩造土
06 地係規劃作為系爭B建物之基地之情形（見本院卷一第13
07 頁），顯不相同。

08 3.次查，證人即系爭137-17號土地前地主A 0 2於本院審理時
09 證稱：申請系爭興辦計畫時，是在柯拔希的公司開會，每個
10 地主都有出席；七塊土地六個地主要有一個人出來管理這個
11 土地，但是沒有適當人選，所以柯拔希說要分開，柯拔希跟
12 陳浩霖在一起。第一次開會是109年7月13日，系爭137-17號
13 土地要畫260坪，系爭137-2號土地要畫150坪，隆昇公司要
14 有一間休息室，柯拔希要畫300坪回去，這是第一次開會，
15 第一次開會A 0 4有在場，其他部分沒有決定所以才有第二
16 次開會。第二次開會是109年10月8日，陳信昌、A 6、A 0
17 1 7、A 0 7等人有出席，陳浩霖跟A 0 4沒有出席，我沒
18 看過A 0 1 7的兒子出席，一直協調個人的建蔽率只有10%
19 蓋起來沒有經濟價值，是不是可以大家共同蓋在一起比較有
20 經濟效益，最後的結果是蓋在A 0 1 7的土地上，但A 0 1
21 7要幫原告出綠地建設費，這樣就決定了就開始建設；要建
22 的人應該要幫忙負擔綠地建設費，當時被告有同意才給他
23 建，在會議中沒有討論事由誰負擔蓋建物的費用；當時沒有
24 約定租金，因為不知道可以租多少錢；當時沒有會議記錄，
25 我們開會都沒有會議記錄等語（見本院卷四第110至115
26 頁）。證人即仲介A 0 4於本院審理時證稱：我有在土地點
27 交時陪A 0 1 7去參加會議去確認事業變更計畫的內容，時
28 間大概是7月，包括綠地、水溝的建置，都在討論的初步階
29 段，當時還在送件還沒正式通過，還在修正計畫內容，會議
30 過程沒有談到被告有答應給付原告租金及綠地建設費用等語
31 （見本院卷四第115至117頁）。證人即被告兒子A 0 5於本

01 院審理時證稱：我參加過三、次系爭興辦計畫的會議，但不
02 是每次都有陪同，會議內容沒有提過費用問題，被告也沒有
03 答應過給付原告租金及綠地建設費用；第一次去的時候還在
04 送件，規劃有誰要去蓋鐵皮做使用，當天有結論，結論就是
05 柯拔希跟我們要蓋，當下其他人都表示沒有需求所以不需要
06 蓋鐵皮，地主覺得有增值就好等語（見本院卷四第117至119
07 頁）。依照前揭證人證述，均無人證稱系爭7筆土地地主或
08 兩造有於109年7月13日約定被告應按月給付原告土地租金22
09 萬元，並應給付原告綠地建設費用，此與原告主張兩造於10
10 9年7月13日已達成系爭協議的情形（見本院卷一第13至14
11 頁），顯然有別。

12 4.而原告雖另提出LINE群組對話紀錄為憑，然依該對話紀錄，
13 其上雖有「下禮拜來公司討論興辦事業計畫的時間可以確定
14 一下嗎？」（傳送日期109年7月10日；見本院卷一第51
15 頁）；「光大企業股份有限公司」、「24874新北市○○區
16 ○○路00巷00號」、「明天開會地址」（傳送日期109年7月
17 12日；見本院卷一第49頁）；「大會報告，剛剛接獲通知，
18 我們的案子7/17（星期五）晚上六點半～八點半排會審，
19 …」（傳送日期109年7月14日；見本院卷一第51頁）；「各
20 位好，從上次7/13開會完到現在，我想博士應該已將設計圖
21 繪圖完成。故我想要請博士再次與我們說明現在的申請進
22 度，不曉得大家是否同意我們再聚一次開進度說明會呢？」
23 （傳送日期109年8月4日；見本院卷一第53頁）；「本周地
24 政局將完成變更編定的流程，恭喜大家下週開始資產價值上
25 揚！」（傳送日期109年9月16日；見本院卷一第55頁）等訊
26 息，但均與申辦系爭興辦計畫有關，並無訊息有提到兩造就
27 系爭B建物之租金及綠地建設費用有何討論或協議，此對話
28 訊息無從作為兩造有達成系爭協議之佐證。

29 5.又依證人A04、A05前揭證述，均未證稱其等有參加的
30 會議中，有提到被告應給付綠地建設費用的情形。而證人A
31 02雖證稱：109年10月8日第二次會議被告有同意給付綠地

01 建設費用，才給被告興建系爭B建物等語，然證人A 0 2證
02 述被告承諾之日期為109年10月8日，已與原告主張系爭協議
03 成立之日期為109年7月13日有所矛盾，且兩造並無留下書面
04 紀錄，證人A 0 2亦證稱當天系爭137-12號土地地主陳浩麟
05 並未出席等語（見本院卷四第112頁），故109年10月8日第
06 二次會議的出席者、討論內容、是否達成有效協議等，均屬
07 晦暗不明。是以，本院無從僅憑證人A 0 2證述，即逕認兩
08 造另於109年10月8日有達成系爭協議。

09 6.依上各情，原告並未舉證證明兩造有達成系爭協議，則原告
10 依系爭協議之法律關係，請求被告給付如聲明所述之租金及
11 綠地建設費用，並無理由。

12 (二)原告依不當得利的法律關係，請求被告給付系爭B建物租金
13 及綠地建設費用，並無理由：

14 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，民法第179條前段定有明文。又房屋之原始取得，係指
16 出資建築房屋，不基於他人既存權利而獨立取得房屋所有權
17 而言，與該房屋行政上起造人名義之誰屬無關。被上訴人就
18 系爭大樓之興建，倘確未依約出資，似無從原始取得系爭5
19 樓建物專用與共用部分之所有權（最高法院107年度台上字
20 第1437號民事判決參照）。原告主張因兩造共同申請系爭興
21 辦計畫，故系爭B建物應係兩造所有，被告占有使用系爭B建
22 物為無權占有他人建物而有不當得利云云，固據其等提出新
23 北市政府工務局110年10月6日新北工施字第11019111692號
24 函、臨時性建物申請書、土地使用同意書4紙等件為憑（見
25 本院卷一第41至43頁、第59頁、第61至67頁），然系爭7筆
26 土地係共同申請臨時性建築物，並無將系爭A、B建物分開個
27 別進行規劃，業經認定如前，而原告並未提出任何其等出資
28 興建系爭B建物之證據，反觀被告則提出其興建系爭B建物之
29 相關報價單及請款單等件在卷為證（見本院卷四第87至101
30 頁），是依前揭說明及事證，可認系爭B建物應由被告出資
31 興建，且由被告取得所有權（原告等其他地主則相當於起造

01 人)，故被告占有使用系爭B建物，自屬有權占有，原告主
02 張被告無權占有系爭B建物有不當得利云云，並無理由。

03 2.次按不當得利制度，旨在矯正及調整因財貨之損益變動而造
04 成財貨不當移動之現象，使之歸於公平合理之狀態，以維護
05 財貨應有之歸屬狀態，俾法秩序所預定之財貨分配法則不致
06 遭到破壞，故民法第179條規定之不當得利，當事人間有財
07 產之損益變動，一方受利益，致他方受損害，欠缺法律上原
08 因，即可成立，至損益之內容是否相同，及受益人對於受損
09 人有無侵權行為，可以不問。查系爭興辦計畫之計畫目標為
10 「透過擬定興辦事業計畫的審查過程中，留設區內部分土地
11 的公共設施和開放空間，並透過植栽綠化，提高環境品
12 質。」；計畫內容為「為輔導當地產業合法使用，依當地條
13 件篩選出得申請之輔導產業項目如表1。原則以土地所有權
14 人與申請人整合為主，留設必要公共設施，如道路、公園綠
15 地、抽水站等，並於興辦事業計畫範圍進行植栽綠化。」

16 （見本院卷三第63、67頁），是依系爭興辦計畫意旨，植栽
17 綠化本屬申請興辦事業之地主應負擔之義務，堪以認定。而
18 原告主張其等支出綠地建設費用，固據其等提出相關單據及
19 資料（見本院卷一第87至123頁，本院卷四第147至159

20 頁），而被告亦提出其等支出綠地建設費用之單據及資料
21 （見本院卷一第277至295頁、第357至379頁），堪認兩造均
22 因申請系爭興辦計畫而支出相當之綠地建設費用，然此均為
23 兩造依系爭興辦計畫所應負擔之義務，兩造亦因申請系爭興
24 辦計畫經核可而受有土地價值提升之利益。是以，原告係為
25 自己利益而支出該等綠地建設費用，其等並非因支出綠地建
26 設費用而「受損害」，而系爭B建物為被告出資興建並取得
27 所有權，被告亦支出相當之綠地建設費用，即難認被告為
28 「無法律上之原因而受利益」，是原告主張依不當得利的法
29 律關係，請求被告給付其等所支出之綠地建設費用，亦無理
30 由。

31 (三)A 6、A 0 7、A 0 8、A 0 9 請求被告就無權占有土地部

01 分給付相當於租金之不當得利，部分有理由：

- 02 1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，復為社
03 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事判決意旨
04 參照）；又法定空地所有權人，雖於使用權能受有限制，惟
05 既仍保有所有權，對無權占用該土地，受有不當得利者，究
06 非不得對之行使物上請求權，並請求返還不當得利（最高法
07 院106年度台上字第2035號民事判決意旨參照）。
- 08 2.經查，系爭B建物占有系爭137-17號土地之面積為632平方公
09 尺，此有新北市新莊地政事務所113年3月18日土地複丈成果
10 圖在卷可稽（見本院卷三第13頁，即本判決附圖）；而系爭
11 興辦計畫將系爭7筆土地使用類別變更為交通用地，並合併
12 作為基地，法定建蔽率為40%，法定容積率為120%，業經
13 認定如前，又被告所有系爭137-17號土地之面積為1,328平
14 方公尺，此有該土地公務用謄本在卷可稽（見本院卷四第21
15 3頁），故依系爭興辦計畫核可之法定建蔽率40%，可知被
16 告至多只能興建531.2平方公尺之建物（計算式： $1,328$ 平方
17 公尺 $\times 40\% = 531.2$ 平方公尺），堪以認定。又系爭7筆土地
18 之面積係合併計算，剩餘未使用之基地面積則為本案之法定
19 空地，此有陳燦榮建築師事務所113年10月16日燦建字第113
20 1016001號函在卷可稽（見本院卷四第25頁），被告興建系
21 爭B建物就超過531.2平方公尺部分，相當於無權占有被告以
22 外其他6筆土地地主之土地（其他6筆土地地主若要申請興建
23 建物，已遭被告超額使用的部分即無從使用），是被告無權
24 占有土地之面積為100.8平方公尺（計算式： 632 平方公尺－
25 531.2 平方公尺 $= 100.8$ 平方公尺），堪以認定。
- 26 3.而就本件土地部分之租金，自110年至114年，歸屬土地部
27 分，每月每坪租金分別為514元、529元、539元、550元、56
28 5元，此有秉華不動產估價師事務所不動產估價報告書在卷
29 可稽（見該報告表1及表33）。而被告係自110年10月起即無
30 權占有其他6筆土地共100.8平方公尺即30.492坪（計算式：
31 100.8 平方公尺 $\times 0.3025 = 30.492$ 坪），是被告自110年10月

01 至114年12月底止，受有相當於租金之不當得利之利益總計
02 為84萬5,786元（計算式如附表二所示），堪以認定。

03 4.扣除被告所有之系爭137-17號土地面積，其他6筆土地面積
04 總計為12,734.5平方公尺（計算式： $8,644+580+957+47$
05 $8.5+750+1,328=12,734.5$ ），此有系爭7筆土地登記公務
06 用謄本在卷可稽（見本院卷四第193至213頁）；而依上開謄
07 本，A 6、A 0 7、A 0 8、A 0 9占有其他6筆土地面積
08 之比例，分別為5.89%（計算式： $750\div 12,734.5=5.89\%$ ，
09 百分比小數點第二位以下四捨五入，以下均同）、7.82%
10 （計算式： $1,328\div 12,734.5\times 3/4=7.82\%$ ）、0.78%（計算
11 式： $1,328\div 12,734.5\times 3/40=0.78\%$ ）、1.82%（計算式：
12 $1,328\div 12,734.5\times 7/40=1.82\%$ ）。是A 6、A 0 7、A 0
13 8、A 0 9得向被告請求相當於租金之不當得利分別為4萬
14 9,817元（計算式： $84萬5,786元\times 5.89\%=4萬9,817元$ ，元
15 以下四捨五入，以下均同）、6萬6,140元（計算式： $84萬5,$
16 $786元\times 7.82\%=6萬6,140元$ ）、6,597元（計算式： $84萬5,78$
17 $6元\times 0.78\%=6,597元$ ）、1萬5,393元（計算式： $84萬5,78$
18 $6元\times 1.82\%=1萬5,393元$ ），堪以認定，逾此範圍之請求，
19 則屬無據。

20 5.至於春福公司部分，其雖受陳誠吾生前委託處理系爭137-5
21 號、系爭137-14號土地有關「土地變更為交通用地等一切相
22 關手續」，此有授權委託書、公證書及協議書在卷可稽（見
23 本院一卷第315至323頁），然此授權範圍並不包括春福公司
24 得以土地所有權人之地位自居，向無權占有土地之他人請求
25 不當得利。況陳誠吾死亡後，依民法第550條規定，雙方委
26 任關係已經終止。復查，系爭137-5號土地已於112年4月25
27 日因分割繼承由陳高元取得所有權，系爭137-14號土地則於
28 113年5月3日因分割共有物由陳碧倫取得所有權，此有該等
29 土地登記公務用謄本附卷可查（見本院卷四第197、201
30 頁）。是春福公司並非系爭137-5號、系爭137-14號土地之
31 所有權人，又無因其他法律關係自所有權人取得權利，則春

01 福公司無從向被告請求相當於租金之不當得利，堪以認定，
02 春福公司此部分請求，為無理由，應予駁回。

03 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
05 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
06 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
07 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條
08 第1項前段、第203條分別定有明文。查A 6、A 0 7、A 0
09 8、A 0 9對被告之不當得利請求權，屬於未定給付期限之
10 金錢債權，又係以支付金錢為標的，而民事起訴狀繕本係於
11 112年2月14日送達寄存送達予A 1 6住所、112年2月10日送
12 達予A 0 1 7本人（見本院卷一第147、149頁送達證書），
13 則A 6、A 0 7、A 0 8、A 0 9請求A 1 6自112年2月25
14 日起、A 0 1 7自112年2月11日起，均至清償日止，按週年
15 利率5%計算之利息，核無不合，應予准許。

16 五、綜上所述，A 6、A 0 7、A 0 8、A 0 9依不當得利的法
17 律關係，分別請求如主文第1至4項所示，為有理由，應予准
18 許，逾此部分所為之請求，則無理由，應予駁回。

19 六、假執行之宣告：本件A 6、A 0 7、A 0 8、A 0 9勝訴部
20 分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，該等勝訴
21 部分應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告
22 假執行，並依聲請酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為
23 假執行之宣告。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請，即
24 失其依附，應併予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
26 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
27 列，附此敘明。

28 八、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日
30 民事第六庭 法官 陳宏璋

31 以上正本證明與原本無異。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日

04 書記官 張韶安

05 附表一（原告請求金額計算表；單位：新臺幣）

06

原告 請求項目	A 6	春福公司	A 0 7	A 0 8	A 0 9
租金	593,361元	1,215,994元	787,983元	78,798元	183,863元
綠地費用	933,650元	1,732,243元	1,223,850元		
總計	1,527,011元	2,948,237元	2,011,833元	78,798元	183,863元

07 附表二（金額均為新臺幣，元以下四捨五入）：

08

期間	占有坪數	每坪每月租金	當年租金	備註
110年10月至12月	30.492坪	514	47,019元	僅計算3個月
111年1月至12月	30.492坪	529	193,563元	
112年1月至12月	30.492坪	539	197,222元	
113年1月至12月	30.492坪	550	201,247元	
114年1月至12月	30.492坪	565	206,736元	
總計			845,786元	