

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第491號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 林冠佑律師

複代理人 林采妤律師

被告 陳林貴美

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國113年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,447,128元，及自民國112年9月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

三、訴訟費用由被告負擔10分之2，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣483,000元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國92年7月16日購買坐落新北市○○區○○段○○○段00地號土地，並分別登記在自己及其女陳元敏、陳翠華、陳佳君、陳秀英名下，再陸續以贈與名義將其自己部分土地應有部分，登記至其子陳有慶名下，嗣該土地於103年6月26日分割成25、25之2、25之3地號3筆（以下簡稱系爭土地），各共有人及持分不變，並與原告維持共有，其中原告應有部分比例為10000分之3636，被告與第三人陳元敏、陳翠華、陳佳君、陳秀英、陳有慶等人應有部分比例，合計10000分之6364。

(二)被告未曾通知或徵詢原告意見，兩造間確實未曾就系爭土地

01 是否出租、具體出租面積及地界、租金收益之分配達成任何
02 分管協議，被告自行占有系爭土地，未經原告同意擅自於10
03 1年9月16日起，至106年9月15日以每月新臺幣（下同）17萬
04 元、106年9月16日至109年2月15日以每月20萬元、109年2月
05 16日起至111年9月15日以每月16萬元之金額，將系爭土地其
06 中1110坪出租予訴外人巨力營造有限公司（下稱巨力公司）
07 之實際負責人陳汝昌，並按月收取租金（下稱系爭租約），
08 陳汝昌承租系爭土地後，即在上方搭建廠房供巨力公司使
09 用，並出租其中一部分廠房予訴外人名煌企業有限公司（下
10 稱名煌公司）使用。被告雖有取得系爭土地除原告外之共有
11 人即被告子女陳元敏、陳翠華、陳佳君、陳秀英、陳有慶之
12 授權由被告管理渠等之土地應有部分，被告與其子女之土地
13 應有部分比例總計僅有10000分之6364，而原告尚有土地應
14 有部分10000分之3636，且第三人承租後依與被告所簽租約
15 約定在系爭土地特定範圍搭建鐵皮屋及於地表鋪設水泥地面
16 使用，已使系爭土地之使用由自由規劃之素地變更為廠房占
17 地，已達變更系爭土地原來用益狀況之程度，已非屬共有物
18 之管理行為，影響系爭土地性質甚鉅，回復原狀顯有困難，
19 難認被告有以共有人之共同利益、共同需要為目的，亦無為
20 全體共有人管理共有物之意思。從而，被告向陳汝昌收取之
21 租金，並未將原告所有土地應有部分比例之租金給付予原
22 告，自難謂非為不當得利。

23 (三)原告請求被告給付不當得利之數額為7,621,056元（計算
24 式：101年9月16日起至106年9月15日共60個月x租金17萬
25 元，共1,020萬元；106年9月16日起至109年2月15日共29個
26 月x租金20萬元，共580萬元；109年2月16日至111年9月15日
27 共31個月x租金16萬元，共496萬元；1020萬元+580萬元+496
28 萬元，共計2096萬元；2096萬元x原告之應有部分比例3636/
29 10000）。

30 (四)訴之聲明：

31 1.被告應給付原告7,621,056元，及自起訴狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以下列陳詞置辯：

04 (一)被告於92年7月16日購買系爭土地，並分別登記在自己及女
05 兒陳元敏、陳翠華、陳佳君、陳秀英，再將自己之應有部分
06 贈與登記至兒子陳有慶名下並原告共有，且於107年7月30日
07 完成協議分割登記。被告與子女於系爭土地之應有部分合
08 計已達10000分之6364，面積為3670.1188平方公尺，經單位
09 換算後約為1110坪，被告與子女就系爭土地之應有部分，依
10 民法第820條第1項規定，已有共有人過半數及其應有部分合
11 計過半數之多數決，基於共有物之管理將系爭土地其中1110
12 坪部分出租予陳汝昌，並未逾越應有部分比例範圍，被告並
13 無將全部土地據為己有而出租之意思，被告基於多數決而為
14 共有物管理出租，於法有據，故原告主張被告不當得利，並
15 非屬實。

16 (二)原告請求被告給付不當得利，原告既以被告應分配予共有人
17 之租金為請求計算標準，其請求權之時效期間仍應依民法第
18 126條租金之請求權規定為5年，故原告自起訴時起逾越5年
19 之部分，請求權已罹於時效，應無理由。

20 (三)兩造已於107年7月30日即已成立分管協議並完成登記在案，
21 各自對系爭土地分管部分管理使用收益，原告卻無視分管契
22 約，仍對於分管契約成立後之期間請求租金不當得利返還，
23 顯無理由。原告自兩造成立分管契約後之請求，應為無理
24 由。又原告請求之計算基礎應以被告實際收取之金額為限，
25 原告僅憑第三人陳汝昌片面卸責之詞為計算基礎，未盡舉證
26 責任，亦非有據。

27 (四)答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

28 三、本件兩造不爭執事項：

29 (一)被告於92年7月16日購買坐落新北市○○區○○段○○○段0
30 0地號土地，並分別登記在自己及其女陳元敏、陳翠華、陳
31 佳君、陳秀英名下，再陸續以贈與名義將其自己部分土地之

01 應有部分，另登記至其子陳有慶名下，嗣系爭土地於103年6
02 月26日分割成25、25之2、25之3地號3筆，各共有人及持分
03 不變，並與原告共有，其中原告之應有部分比例為10000分
04 之3636，被告與其子女陳元敏、陳翠華、陳佳君、陳秀英、
05 陳有慶等人之應有部分比例，合計10000分之6364。

06 (二)被告於101年9月16日起，至106年9月15日以每月17萬元、10
07 6年9月16日至109年2月15日以每月20萬元、109年2月16日起
08 至111年9月15日以每月16萬元之金額，將系爭土地其中1110
09 坪出租予巨力公司之實際負責人陳汝昌，並按月收取租金，
10 陳汝昌承租系爭土地後，即在上方搭建廠房供巨力公司使
11 用，並出租其中一部分廠房予名煌公司使用。

12 (三)被告將系爭土地其中1110坪之範圍出租予陳汝昌，被告對陳
13 汝昌提起訴訟，經台灣台北地方法院於111年10月14日以111
14 年度訴字第1668號判決（下稱另案訴訟），認定被告與陳汝
15 昌間之土地租賃契約已於109年5月15日終止，但陳汝昌遲至
16 同年7月15日始將於系爭土地上之鐵皮屋拆還，判准被告對
17 陳汝昌得請求2個月按每月16萬元租金數額計算相當於租金
18 之損害賠償32萬元。

19 四、本件兩造爭執事項：

20 (一)原告與被告其子女陳元敏、陳翠華、陳佳君、陳秀英陳有慶
21 於107年7月30日是否就被告將系爭土地出租予第三人陳汝昌
22 其中1110坪之土地，有無成立分管契約？

23 (二)被告抗辯依民法第820條第1項規定以系爭土地共有人多數決
24 而為管理出租行為，有無理由？

25 (三)原告對於被告是否有不當得利請求權存在？

26 (四)原告本件請求權是否已罹於時效而消滅？

27 五、本院得心證之理由：

28 (一)原告與被告及其子女陳元敏、陳翠華、陳佳君、陳秀英陳有
29 慶於107年7月30日就被告將系爭土地其中1110坪出租予陳汝
30 昌部分，並無成立分管契約：

31 1.被告雖抗辯兩造前於107年7月30日就系爭土地成立分管契

約，並提出如被證1之分管協議影本為證（詳本院卷第91頁），惟該文件僅係被告與其子女依系爭土地地籍圖單片面於圖面上註記「中華民國107年7月30日共有分管協議」等語，業據原告否認在卷，難認被告所辯系爭土地共有人已就出租範圍部分成立分管契約云云為可採。

2.又本院依職權向新北市新莊地政事務所調閱被告及其子女等人前於109年7月30日依民法第820條第1項規定申請註記登記相關資料，經檢視申請登記內有被告所附被證1之文書，顯見被告所提被證1資料，並非其所辯兩造於107年7月30日成立共有土地分管契約之證明，而係為辦理註記登記所附之文件，且該文件上僅為被告及其子女片面記載，並無原告同意及用印之意思表示，益徵被告所辯兩造於107年7月30日就系爭土地成立分管契約云云，並非可採。

(二)被告抗辯依民法第820條第1項規定以系爭土地共有人多數決而為管理出租行為，為無理由：

1.按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。民法第820條第1項固有明文。惟共有物之適法管理，不僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘僅為自己之用益而占有使用共有物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合計超過上開規定，亦不得謂係管理共有物之行為。又共有物之管理，係指保存、改良及利用等行為，其中共有物之利用行為係以滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質，為使用收益之行為。倘對共有物之利用，程度上已達變更共有物原來之用益狀況，使共有人原有之用益權受剝奪，且回復原狀將有困難者，則屬民法第819條第2項所指共有物變更之情形，應得全體共有人之同意，不得依民法第820條第1項規定，以多數決為之（最高法院111年度台上字第27號、109年度台上字第2830號判決意旨參照）。

01 2.經查，被告並未提出其與第三人陳汝昌簽訂系爭租約係經
02 通知原告或得其同意之事證，又於出租期間未將出租所得
03 收益，按原告應有部分比例給付予原告，再依前開說明，
04 被告遲至109年7月30日始依民法第820條第1項規定，向地
05 政機關辦理依多數決管理系爭土地之註記登記，益徵被告
06 僅為自己之用益而將系爭土地出租，非基於管理共有物之
07 意思甚明。另系爭土地自101年1月起至今之使用分區均屬
08 「農業區」，此有新北市政府112年11月24日新北府城測
09 字第1122346119號函在卷可稽（詳本院卷第221頁），並
10 非得做為工業廠房之用途，且於被告將土地出租予第三人
11 陳汝昌前，系爭土地上並無搭蓋任何鐵皮屋、廠房，此有
12 被告於刑事另案偵查中供述：「我就是素地租給巨力公
13 司」（參臺灣新北地方檢察署108年度他字第6492號偵查
14 卷宗【下稱偵查卷】第356頁）可參，故被告將系爭土地
15 出租予陳汝昌，並於租約中約明「甲方（即被告）同意乙
16 方（即陳汝昌）在租約蓋鐵皮屋使用」（詳偵查卷第179
17 頁系爭租約第10條之約定），使陳汝昌得於土地使用分區
18 為農業區之系爭土地上搭建鐵皮屋之行為，已使系爭土地
19 之使用由得自由規劃之素地變更為廠房占地，已達變更系
20 爭土地原來之用益狀況之程度，顯已非共有物之管理行
21 為，且陳汝昌不僅於系爭土地上搭建廠房，更於地表鋪設
22 有水泥地面，影響系爭土地作為農業區之使用分區性質甚
23 鉅，回復原狀亦顯有困難，故被告將系爭土地出租予他人
24 搭建鐵皮工廠及並任其鋪設水泥地之行為，自屬民法第81
25 9條第2項所指共有物之變更，應經全體共有人之同意，而
26 非依多數決之管理行為，被告所辯難認可採。

27 (三)原告對於被告前於101年9月16日起至106年9月15日，以每月1
28 7萬元、106年9月16日至109年2月15日以每月20萬元、109年2
29 月16日起至109年5月15日止，以每月16萬元之金額，將系爭
30 土地其中1110坪出租予陳汝昌所收取之租金，有不當得利請
31 求權存在：

- 01 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益，民法第179條前段定有明文。又共有人之應有部分係
03 存在於共有物之全部上，尚不得因共有人占用特定部分未
04 逾其應有部分範圍，即可謂其已取得其他全體共有人之同
05 意（最高法院107年度台上字第1694號民事判決意旨參
06 照）。共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或
07 一部任意使用收益，乃侵害他共有人之權利，就超越其權
08 利範圍而為使用收益之利益，要難謂非不當得利（最高法
09 院55年台上字第1949號、62年台上字第1803號判例參
10 照）。
- 11 2.被告既未曾通知或徵詢原告意見之情形下，將系爭土地其
12 中1110坪特定範圍出租予陳汝昌之行為，被告將取得之租
13 金全數收去，顯然被告對於系爭土地之出租行為，僅係為
14 被告個人用益，而非為共有物所為之保存、改良或利用之
15 管理行為，難認被告有以共有人之共同利益、共同需要為
16 目的，亦無為全體共有人管理共有物之意思，無合法權
17 源，已如前述，被告未經同為系爭土地共有人之同意，將
18 系爭土地特定範圍逕予出租他人，顯已侵害原告就系爭土
19 地應有部分之所有權，被告於此範圍內所獲取之租金數
20 額，自屬不當得利。
- 21 3.依被告與第三人陳汝昌所簽系爭租約，其租期屆滿日雖為1
22 11年9月15日，惟被告與陳汝昌間就系爭土地所訂租約，已
23 於109年5月15日終止之事實，為原告所不爭，復經本院依
24 職權調閱臺灣臺北地方法院111年度訴字第1668號全卷資料
25 互核相符，故原告請求被告給付至109年5月15日止自陳汝
26 昌所收取租金之不當得利，為有理由；逾此部分之請求，
27 為無理由。
- 28 4.至於被告另抗辯原告請求之計算基礎應以被告實際收取之
29 金額為限，原告僅憑第三人陳汝昌片面卸責之詞為計算基
30 礎，未盡舉證責任云云，惟被告於另案刑事審理期間，均
31 未提及任何陳汝昌未按期支付租金之抗辯，且陳汝昌於承

01 租期間若未按期支付租金，被告應對陳汝昌提起訴訟或終
02 止租約，不至於最後對陳汝昌提起另案訴訟時，僅對其主
03 張終止系爭租約後至回復原狀返還土地止，按每月16萬元
04 租金計算之32萬元及支付罰單27萬元等之損害賠償，而對
05 積欠租金部分竟未併予主張，所辯實與常情不符，所辯並
06 非可採。

07 (四)被告抗辯原告本件逾起訴之日前5年之不當得利已罹於時效，
08 為有理由：

09 1.按租金之請求權因5年間不行使而消滅，為民法第126條所明
10 定。租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條
11 所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，
12 致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短
13 期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利
14 益，即不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院96年度
15 台上字第2660號判決意旨參照）。

16 2.本件原告於112年9月1日始對被告提起訴訟（詳本院卷第9頁
17 民事起訴狀收文章戳可參），揆諸上開說明，被告既已提起
18 時效抗辯，故原告請求被告給付107年8月30日以前相當於租
19 金之不當得利請求權部分，已罹於時效，原告此部分之請
20 求，於法無據。故原告得請求被告返還之不當得利，係自10
21 7年8月31日起至被告與承租人陳汝昌終止系爭租約即109年5
22 月15日止，其中107年8月31日起至109年2月15日止（1年5個
23 月又15日），按每月20萬元租金數額；109年2月16日起至10
24 9年5月15日止（3個月），按每月16萬元租金數額，再按原
25 告應有部分應有部分比例10000分之3636計算之不當得利共
26 計1,447,128元（計算式：【〔(12+5+1/2)x200000〕+〔3x1
27 60000〕】x3636/10000=1,447,128），為有理由；原告逾此
28 部分之請求，為無理由。

29 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
30 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
31 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相

類之行為者，與催告有同一之效力；又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第2項、第233條第1項分別定有明文，故應於債務人負遲延責任之時，得向債務人請求給付遲延利息。原告既得請求被告給付不當得利1,447,128元，此不當得利請求權債權，係屬於未定給付期限之金錢債權，又以支付金錢為標的，揆諸前述法條之規定，原告併請求被告給付自民事起訴狀繕本送達被告（詳本院卷第65頁）之翌日即112年9月13日起計算之法定遲延利息，於法有據。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定之法律關係請求被告給付1,447,128元，及自112年9月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；原告之請求逾上開範圍部分，為無理由，應予駁回。

七、假執行之宣告：原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依附，應併予駁回之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
民事第一庭 法 官 張紫能

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

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 蘇哲男