

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第274號

原告 莊子華

訴訟代理人 黃翊勛律師

陳君瑋律師

被告 中華民國全國漁會

法定代理人 許德祥

訴訟代理人 吳西源律師

被告 新北市果菜運銷股份有限公司

法定代理人 劉來通

訴訟代理人 汪哲論律師

陳憲鑑律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國114年5月8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、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2款、第3款定有明文。本件原告原起訴聲明：(一)被告中華民國全國漁會應給付原告新臺幣(下同) 2,281萬0,176元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自民國113年1月1日起，按每月給付原告39萬9,578元。(二)被告新北市果菜運銷股份有限公司應給付原告2,266萬6,992元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自113年1月1日起，

01 按每月給付原告39萬7,070元。嗣原告於113年12月11日以民
02 事準備狀變更聲明為下列原告主張（六）所載（見本院113
03 年度重訴字第274號「下稱重訴字」卷第217頁至第218
04 頁），經核原告上開所為，係基於原告主張就其所有之新北
05 市○○區○○段0000○0000○0000地號土地遭被告等無權占
06 用請求返還不當得利之同一基礎事實所為訴之變更，要屬擴
07 張應受判決事項之聲明，揆諸前開法條所示，並無不合，應
08 予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：

11 （一）原告為新北市○○區○○段0000○0000○0000地號土地
12 （下稱系爭1392、1393、1394地號土地，合稱系爭土地）
13 所有權人。經查，系爭1392、1393地號土地遭被告中華民
14 國全國漁會以「漁市場、冷凍櫃、停車場」等地上物無權
15 占用經營漁市場、收取租金；系爭1393、1394地號土地遭
16 被告新北市果菜運銷股份有限公司以「果菜市場、停車
17 場」等地上物無權占用經營果菜市場、收取租金、管理
18 費，為此，依民法第179條之規定請求被告返還所受利
19 益。又被告分別經營果菜市場、漁市場，向攤商收取租
20 金，原告請求其返還相當於租金之不當得利，自不受土地
21 法第97條限制房屋租金之規定，再者，新北市○○區○○
22 段0000○0000○0000地號土地位屬市區、交通便利、周遭
23 生活機能便利，原告以土地公告現值乘以5%計算年租
24 金，應屬合理。

25 （二）被告中華民國全國漁會部分：

26 被告中華民國全國漁會無權占用原告所有系爭1392、1393
27 地號土地面積分別為163、1430平方公尺，被告應給付原
28 告占用系爭1392、1393地號土地所受5年之相當於租金之
29 不當得利共1億1,918萬8,260元（系爭1392地號土地12,19
30 5,660元＋系爭1393地號土地106,992,600元）；並應自11
31 3年1月1日起至實際交還各系爭土地之日止，尚應按月給

付原告其所受相當租金之不當得利198萬6,480元（系爭1392地號土地203,261元＋系爭1393地號土地1,783,219元，計算式如下表）

新北市○○區○○段0000地號土地部分								
(公告土地現值×占用面積×年息率×權利範圍/12)[四捨五入]×占用月數								
占用期間	年份	實價登錄 (元/㎡)	占用面積 (㎡)	年息率	權利範圍	每月相當 租金之利益	經歷 月數	應繳金額
00000-00000	10701	696000	163	5%	43/100	203,261	5	1,016,305
00000-00000	10801	696000	163	5%	43/100	203,261	12	2,439,132
00000-00000	10901	696000	163	5%	43/100	203,261	12	2,439,132
00000-00000	11001	696000	163	5%	43/100	203,261	12	2,439,132
00000-00000	11101	696000	163	5%	43/100	203,261	12	2,439,132
00000-00000	11201	696000	163	5%	43/100	203,261	7	1,422,827
小計								12,195,660

新北市○○區○○段0000地號土地部分								
(公告土地現值×占用面積×年息率×權利範圍/12)[四捨五入]×占用月數								
占用期間	年份	實價登錄 (元/㎡)	占用面積 (㎡)	年息率	權利範圍	每月相當 租金之利益	經歷 月數	應繳金額
00000-00000	10701	696000	1430	5%	43/100	1,783,219	5	8,916,050
00000-00000	10801	696000	1430	5%	43/100	1,783,219	12	21,398,520
00000-00000	10901	696000	1430	5%	43/100	1,783,219	12	21,398,520
00000-00000	11001	696000	1430	5%	43/100	1,783,219	12	21,398,520
00000-00000	11101	696000	1430	5%	43/100	1,783,219	12	21,398,520
00000-00000	11201	696000	1430	5%	43/100	1,783,219	7	12,482,470
小計								106,992,600

（三）被告新北市果菜運銷股份有限公司部分：

1.被告新北市果菜運銷股份有限公司無權占用原告所有系爭1393、1394地號土地面積分別為621、962平方公尺，被告新北市果菜運銷股份有限公司應給付原告占用系爭土地所受5年之相當於租金之不當得利共1億1,844萬0,060元（系爭1392地號土地46,463,220元＋系爭1394地號土地71,976,840元）；並應自113年1月1日起至實際交還各系爭土地之日止，尚應按月給付原告其所受相當租金之不當得利1,97萬4,001元（系爭1392地號土地774,387元＋系爭1393地號土地1,199,614元，計算式如下表）

新北市○○區○○段0000地號土地部分								
(公告土地現值×占用面積×年息率×權利範圍/12)[四捨五入]×占用月數								
占用期間	公告現值 適用年份	實價登錄 (元/㎡)	占用面積 (㎡)	年息率	權利範圍	每月相當 租金之利益	經歷月 數	應繳金額

(續上頁)

01

00000-00000	10701	696000	621	5%	43/100	774,387	5	3,871,935
00000-00000	10801	696000	621	5%	43/100	774,387	12	9,292,644
00000-00000	10901	696000	621	5%	43/100	774,387	12	9,292,644
00000-00000	11001	696000	621	5%	43/100	774,387	12	9,292,644
00000-00000	11101	696000	621	5%	43/100	774,387	12	9,292,644
00000-00000	11201	696000	621	5%	43/100	774,387	7	5,420,709
小計								46,463,220

02

新北市○○區○○段0000地號土地部分								
(公告土地現值×占用面積×年息率×權利範圍/12)[四捨五入]×占用月數								
占用期間	公告現值 適用年份	實價登錄 (元/㎡)	占用面積 (㎡)	年息率	權利範圍	每月相當 租金之利益	經歷月 數	應繳金額
00000-00000	10701	696000	962	5%	43/100	1,199,614	5	5,998,070
00000-00000	10801	696000	962	5%	43/100	1,199,614	12	14,395,368
00000-00000	10901	696000	962	5%	43/100	1,199,614	12	14,395,368
00000-00000	11001	696000	962	5%	43/100	1,199,614	12	14,395,368
00000-00000	11101	696000	962	5%	43/100	1,199,614	12	14,395,368
00000-00000	11201	696000	962	5%	43/100	1,199,614	7	8,397,298
小計								71,976,840

03

2.次查，被告新北市果菜運銷股份有限公司經營果菜市場轉租予攤販收取租金一個月約6,000、7,000元。新北市果菜市場約有100個攤販，若以租金一個月6,000元計算，被告新北市果菜運銷股份有限公司應給付原告轉租系爭土地所受5年之轉租租金之不當得利共3,600萬元（計算式：月租金6,000×攤位數量100×占用月數12×年份5），爰依民法第181、182條規定向被告請求返還。

04

05

06

07

08

09

10

3.綜上，被告新北市果菜運銷股份有限公司應給付原告占用系爭土地所受5年之相當於租金之不當得利共1億1,844萬0,060元，又被告新北市果菜運銷股份有限公司應給付原告轉租系爭土地所受5年之轉租租金之不當得利共3,600萬元，合計為1億5,444萬0,060元。

12

13

14

15

(四)被告新北市果菜運銷股份有限公司固稱新北市三重區公所於系爭土地興建地上物時業已取得當時所有土地共有人出具之土地使用同意書以興建果菜市場，故被告係有權使用系爭土地；又原告曾詢問三重區公所是否援例代繳地價稅，足見原告業已知悉被告於系爭土地上經營果菜市場之事實；本件系爭土地之使用係為公益云云。惟被告新北市果菜運銷股份有限公司所檢附之土地使用權同意書（被證1）年代久遠，爭執其形式真正。又土地使用權同意書僅

16

17

18

19

20

21

22

01 係債之關係，原告自不繼受被告與土地前所有人之法律關
02 係，且被告主張債權物權化，然使用借貸係屬無償，不應
03 類推適用，原告亦無義務為公益之必要；至三重區公所代
04 繳地價稅與被告是否係有權占有系爭土地無涉。

05 (五) 被告中華民國全國漁會固稱於73年間取得使用執照，當時
06 係取得原告前手之土地使用權同意後興建地上物及停車
07 場。惟土地使用權同意書僅係債之關係，原告自不繼受被
08 告與土地前所有人之法律關係。

09 (六) 聲明：

10 1. 被告中華民國全國漁會應給付原告1億1,918萬8,260元及
11 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
12 息，另自113年1月1日起，按每月給付原告198萬6,480元

13 2. 被告新北市果菜運銷股份有限公司應給付原告1億5,444萬
14 0,060元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
15 計算之利息，另自113年1月1日起，按每月給付原告257萬
16 4,001元。

17 3. 如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告部分：

19 (一) 被告中華民國全國漁會抗辯：

20 1. 被告中華民國全國漁會為依漁會法組織成立之公益社團法
21 人，受主管機關行政院農業部及目的事業主管機關之指
22 導、監督，前身為台灣省漁會，依當時主管機關之指示，
23 於60餘年間，擬成立「三重示範魚市場」，由台北縣三重
24 市公所與地主協商，在「三重示範魚市場」建築用地面積
25 長167.78公尺、寬108公尺範圍內之土地面積，所有原地
26 主提出同意書，由三重市公所交給被告前身台灣省漁會興
27 建辦公室、漁市場、冷凍櫃、停車場，並於73年間取得使
28 用執照使用該土地迄今。準此，被告係經原告之前手全部
29 地主提供無償且未訂定期限之使用權同意書，供被告興建
30 漁市場建築等之用，原告於91年間取得系爭土地，繼受原
31 地主之權利義務，兩造就系爭1392、1393地號土地為未定

期限之使用借貸關係，原告主張被告違法占用，容有誤會。又被告依主管機關指示，成立並管理三重示範魚市場，依農產品市場交易法相關規定收取管理費，並無營利行為。原告主張以土地公告現值5%計算相當於租金之不當得利，亦無理由。

2.原告固稱土地使用權同意書係債之關係，僅於當事人間有其效力，土地買受人即原告不當然繼受其前手與建物所有人間債之關係。然查，台北縣政府(現改制為新北市政府)於80年間將新北市○○區○○段○地0○○○○○○○○地號土地)全部計劃推動三重都更，故原告於91年間買下系爭二筆土地，系爭土地於92年至112年之公告現值，自5萬1,500元調整至14萬元，上漲2.72倍，原告因而受有鉅大利益之同時，亦明知系爭二筆土地前手無償提供予被告供公益繼續不定期限使用，仍於取得系爭土地後20多年行使權利，有違誠信及公平正義，亦違公共利益。

3.由上所述，就本案具體個案，斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，原告起訴，違反誠信原則、公共利益，且以損害被告及公眾利益為主要目的，則買受土地者之物上請求權應受限制，應駁回原告之請求。

4.聲明：

①原告之訴駁回。

②如受不利判決，願供擔保請宣告免假執行。

(二)被告新北市果菜運銷股份有限公司抗辯：

1.訴外人三重公所前向系爭土地在內之所有權人(包含原告前手)取得土地使用同意書，於系爭土地上興建三重市農產品綜合批發市場暨辦公室並取得使用執照，準此，三重公所與土地共有人間成立使用借貸法律關係。嗣於前開建物興建完成後，由三重公所依農產品市場交易法規定獨資成立「三重果菜批發市場」，即被告之前身。故在原告未能證明三重公所及被告已不使用系爭地上物以供果菜批發

01 市場之經營或前開建物已不堪使用前，該使用借貸關係尚
02 難認依借貸之目的已使用完畢，原告不得任意終止，自應
03 認被告占有使用系爭土地特定部分並非無權占有。且原告
04 於91年8月28日購入系爭土地後之92年1月23日請求三重公
05 所援例代繳被告使用系爭土地之地價稅，並經三重稅捐處
06 於同年2月26日函知三重公所辦理地價稅繳納，併予通知
07 原告溢繳稅款退還事宜，足見原告於購入系爭土地時業已
08 知悉被告於系爭土地上經營果菜市場之事實且不為反對，
09 原告稱被告未經其同意即擅自占用系爭土地經營果菜市場
10 與事實不符。準此，被告基於與土地所有人之同意所成立
11 之使用借貸契約，而占有使用系爭土地特定部分，又依其
12 借貸之目的使用尚未完畢，原告不得任意終止，則被告之
13 繼續占用使用即非屬無法律原因而受有利益，原告自不得
14 請求被告給付相當於租金之不當利益。

15 2.國家為建設之需要，將本案三重市農產品綜合批發市場列
16 為「健全都市發展」之要案推行，且為避免地主吃虧，於
17 66年10月7日舉行佃農補償協調會，是本件系爭土地成為
18 三重果菜市場批發地，係政府與包括地主與佃農的三方共
19 同合作的結果為地區及都市發展做出鉅大的貢獻，都市發
20 展的結果使地價上漲，原告於91年間始向前手取得土地所
21 有權，卻將土地漲價利益均歸於己，並進而提出不當得利
22 請求，實不可取。

23 3.原告提出被告於土地轉租與攤販之照片及113年11月22日
24 原告至新北果菜市場詢問攤販租金之錄音（見重訴字卷第
25 235頁至第237頁），主張被告收取高額租金，非事實。被
26 告係政府委託從事公共民生需求物資服務，40餘年來為場
27 地使用之維護、清潔及管理費用合計月收21萬5,100元，
28 收費標準未曾變動，與原告請求月租金高達3,600萬元顯
29 有差距，原告的單方利己的不當得利請求並無理由。

30 4.聲明：

31 ①原告之訴駁回。

01 ②如受不利判決，願供擔保請宣告免假執行。

02 三、得心證之理由：

03 （一）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不
05 當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益
06 更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形
07 不能返還者，應償還其價額，此為民法第179條、第181條
08 分別定有明文。又按以不動產為標的之債權行為，除法律
09 另有規定外，僅於特定人間發生法律上之效力，惟倘特定
10 當事人間以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含
11 使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，
12 其事實為第三人明知或可得而知者，縱未經以登記為公示
13 方法，不妨在具備使第三人知悉該狀態之公示作用，與不
14 動產以登記為公示方法之效果等量齊觀時，使該債權契約
15 對於受讓之第三人繼續存在，產生「債權物權化」之法律
16 效果（最高法院109年度台上字第1807號民事判決參
17 照）。查原告依不當得利規定主張被告分別占用系爭土地
18 並請求如訴之聲明，惟查系爭1392、1393、1394地號土地
19 重測前分別為長泰小段238-1、238、239-2地號土地，且
20 原告均於91年8月28日以買賣為原因登記取得，此有系爭
21 土地登記第一類謄本附卷可稽（見重訴字卷第19頁至第22
22 頁），是原告現確為系爭土地所有權人，然被告均主張渠
23 等為有權占有，並有土地使用同意書、建築物使用執照、
24 原告向臺北縣三重市公所申請援例代繳部份地價稅相關資
25 料、台灣省漁會委託三重市公所代購示範魚市場土地協議
26 書等證據為證，而觀諸上開土地使用同意書，系爭土地前
27 所有權人莊傳確有簽屬土地使用權同意書予被告（見重訴
28 字卷第341頁、第353頁，原告爭執被告所提出之土地使用
29 權同意書形式真正，惟經調閱相關使用及建照執照後已影
30 印正本附卷，且與被告所提出之影本相符，均認形式真
31 正），堪認被告主張就系爭土地具有使用借貸關係堪認為

01 真，且原告於91年間購得系爭土地後，曾向台北縣政府稅
02 捐稽徵處三重分處就系爭土地地價稅課稅內容提出過往係
03 由三重果菜公司代繳使用部分地價稅之疑義，再經臺北縣
04 三重市公所於92年間函覆援例代繳等情（見重訴字卷第12
05 3頁至第133頁），亦足認被告於購置系爭土地時，即明確
06 知悉系爭土地部分由被告興建建物使用，否則何以於92年
07 間要求被告援例代繳系爭土地使用部分地價稅，是被告使
08 用系爭土地部分已具備使原告知悉該狀態之公示作用，自
09 得與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，原告自應
10 繼受原地主與被告間之使用借貸關係，故原告主張被告係
11 無權占用而應給付不當得利，自屬無據，應予駁回。

12 （二）綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告中華民國
13 全國漁會應給付原告1億1,918萬8,260元及起訴狀繕本送
14 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自113年
15 1月1日起，按每月給付原告198萬6,480元；被告新北市果
16 菜運銷股份有限公司應給付原告1億5,444萬0,060元及起
17 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
18 息，另自113年1月1日起，按每月給付原告257萬4,001
19 元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
20 行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

21 四、至原告聲請測量被告地上物占用系爭土地面積、就系爭139
22 3、1394地號土地囑託鑑定租金價額，然既未證明被告不具
23 有合法占用權利，自無調查必要。故本件事證已臻明確，兩
24 造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果
25 不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

26 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 5 日
28 民事第五庭 法 官 陳園辰

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 5 日
02 書記官 董怡彤