# 臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第701號

原　　告　蔡秀美
訴訟代理人　李俊賢律師
複　代理人　李育萱律師
被　　告　賴水連
兼
訴訟代理人　蘇仲裔

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告蘇仲裔應給付原告新臺幣301,839元，及自民國113年10月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告蘇仲裔負擔。

四、本判決第一項，於原告以新臺幣100,000元為被告蘇仲裔供擔保後，得假執行。但被告蘇仲裔以新臺幣301,839元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告原起訴僅列蘇仲裔為被告，並聲明：㈠被告蘇仲裔（下逕稱其名）應將屏東縣○○市○○段0000○0000地號土地（下分稱各地號，合稱系爭土地）上無權占用如起訴狀附圖所示面積共計86平方公尺（以實測為準）之地上物拆除、騰空後，將土地返還予原告。㈡蘇仲裔應給付原告新臺幣（下同）976,960元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢蘇仲裔應自民國113年9月1日起至移除地上物並清空返還系爭土

地之日止，按月給付原告10,177元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣上㈠至㈢項，願供擔保請准宣告假執行等語（見本院卷第15至16頁）；嗣於訴狀送達後，追加賴水連為被告，且因該地上物已拆除完畢，又原告將系爭土地轉售他人並已於114年1月20日辦妥所有權移轉登記在案，而變更聲明如後（見本院卷第135、176至177頁）。經核原告起訴所據原因事實並未變動，基礎事實仍同一，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：系爭土地原為伊所有（嗣於114年1月20日將系爭土地所有權以買賣為原因移轉登記予他人），惟蘇仲裔自105年9月1日起即由其在系爭土地上出資興建地上一層樓鐵皮屋、停車場、水泥鋪面及電線桿等地上物（下合稱系爭地上物），該鐵皮屋作為存放被告2人共同經營之雞排店原物料等倉庫，部分停車位則出租他人使用（嗣於本院履勘時，系爭地上物均已完全拆除完畢），無權占用系爭土地，並受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害等情，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告給付自105年9月1日起至113年8月31日止，及自113年9月2日起至114年1月20日止，均依系爭土地占用面積86平方公尺、113年1月公告土地現值每平方公尺14,200元之10%計算相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告應給付原告976,960元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡前項之被告如其中一人已履行給付，其他被告在給付範圍內免給付義務。㈢蘇仲裔應自113年9月2日起至114年1月20日止，按月給付原告10,177元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣上㈠至㈢項，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：蘇仲裔前向被告賴水連（下逕稱其名）借名，由賴水連以其名義向訴外人劉鳳美承租與系爭土地相鄰之同段1691、1692地號土地（下逕稱其地號），因劉鳳美誆稱出租

土地之範圍及於系爭土地，直到蘇仲裔遭原告提起竊佔罪之告訴，始知劉鳳美佯為系爭土地所有人並向蘇仲裔收取租金。蘇仲裔既已給付租金予劉鳳美，並非無法律上原因而受有利益，故原告此部分起訴，要屬無理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第212至213頁，部分文字依判決編輯略為修改）：

㈠1689、1690地號分別為原告於93年1月2日、92年12月10日以買賣為原因登記取得所有權。原告嗣於114年1月20日以買賣為原因將系爭土地所有權移轉登記予他人。

㈡系爭地上物之地上一層樓鐵皮屋、停車場、電線桿等部分均蘇仲裔出資興建，現已拆除。其中鐵皮屋作為被告2人存放賣雞排之原物料倉庫，另其中2個停車位各以月租1,500元出租他人使用。

㈢系爭地上物占用系爭土地如附圖所示編號1689(1)部分面積28平方公尺、編號1690(1)部分面積59平方公尺，合計為87平方公尺（經本院現場履勘）。

㈣原告前對蘇仲裔提起刑法第320條第2項竊佔罪之告訴，經屏東地方檢察署檢察官作成112年度偵字第7410號不起訴處分。

㈤賴水連前於105年8月25日向劉鳳美承租1691、1692地號，約定租期自105年9月1日起至113年9月1日止，雙方並有簽立不動產租賃契約書。

四、兩造爭執事項（見本院卷第213頁，部分文字依判決編輯略為修改）：原告依民法第179條等規定，得請求被告就系爭地上物占用系爭土地部分給付相當於租金之不當得利金額為若干？

五、本院之判斷：

㈠按對於物有事實上管領之力者，為占有人；受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管

領之力者，僅該他人為占有人，民法第940條、第942條分別定有明文。又按民法第942條所規定之占有輔助人，於受他人指示而為他人管領不動產時，僅該他人為占有人，其本身並非直接占有人（最高法院111年度台上字第2211號判決參照）。查蘇仲裔於本院審理時，自認系爭地上物為其出資興建等情，亦為原告所不爭執（見本院卷第137頁），則系爭地上物即應屬出資興建之蘇仲裔為事實上處分權人；又賴水連為蘇仲裔之配偶，基於與蘇仲裔共同生活之關係，而隨同使用系爭地上物，應為蘇仲裔就系爭地上物之占有輔助人，並非占有人。則原告徒以被告所提之不動產租賃契約書（見本院卷第93至96頁），其上記載賴水連有向劉鳳美承租1691、1692地號，且系爭地上物為被告2人共同經營雞排店之倉庫、停車位等，逕認賴水連亦為占有人等節，既為被告否認（見本院卷第211頁），然原告迄未舉證以實其說，自難認其主張賴水連亦為直接占有人，一併提起本件之請求部分於法相合。

㈡按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，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）。被告固辯以其與劉鳳美有簽立租約，並有按期給付租金，自無不當得利等語，惟按不動產租賃契約書之記載（見本院卷第93至96頁），出租人為劉鳳美並非本件原告，且租賃標的物為1691、1692地號亦非系爭土地，基於債之關係相對性，蘇仲裔自不得以其與劉鳳美間之租賃契約，對原告主張有占有使用系爭土地之法律上權源，況蘇仲裔迄未能提出其等占用系爭土地具合法權源之相關事證，自屬無權占有，致原告不能就系爭土地為使用收益，是依不當得利規定，請求蘇仲裔給付相當於租金之損害

部分，自屬有據。

㈢又城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院105年度台再字第7號判決意旨參照）。經查，系爭地上物包含存放被告經營雞排店之地上一層鐵皮屋倉庫、部分出租他人之停車場、水泥鋪面及電線桿等，其中2個停車位出租每月租金為3,000元，為兩造所不爭（見不爭執事項㈡），可徵系爭地上物非一般供住宅用之房屋（見本院卷第137頁）。原告主張應以系爭土地113年公告現值計算等語，尚乏依據，且顯然高於當地行情；蘇仲裔則辯以1691、1692地號租金作為本件計算依據等語，惟鄰地租金數額僅為衡量時參考因素之一，該租約未必能反映系爭土地附近之土地租金行情全貌，均無可採。本院參酌系爭土地坐落屏東縣屏東市，附近多為磚造平房，交通便利及繁榮程度均佳，有本院勘驗測量筆錄、空照圖及現場照片在卷可參（見本院卷第145至147、153至155、189至199頁），且鄰地之1691、1692地號面積合計138平方公尺年租金為15,000元（見本院卷第128頁）及上開因素等，認於105年9月1日至113年8月31日止相當租金之不當得利數額應為288,000元（計算式：3,000×12×8＝288,000）；另自113年9月2日起至114年1月20日止相當租金之不當得利數額應為13,839元（計算式：3,000×（4＋19/31）＝13,839，元以下4捨5入）。上開合計為301,839元（計算式：288,000＋13,839＝301,839）；逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。

㈣按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，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；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利

率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告上開請求相當租金之不當得利部分，屬以支付金錢為標的，揆諸上開說明，原告請求蘇仲裔給付自民事起訴狀繕本送達之翌日即113年10月16日（送達證書見本院卷第53頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦為法之所許。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求蘇仲裔給付301,839元，及自113年10月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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　　114　　年　　7　　月　　8　　日

民事第一庭　法　官　沈蓉佳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　8　　日

書記官　鄒秀珍

**附圖（即屏東縣屏東地政事務所114年5月13日屏所地二字第1140502190號檢附土地複丈成果圖）：**