

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第5號

原告 鄭曉安工程有限公司

法定代理人 鄭曉如

訴訟代理人 陳詩文律師

林羿樺律師

劉宜昇律師

被告 王垂坤

王宥筑

卓吳東汝

莊永土

上 二 人

訴訟代理人 卓秀英

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年1月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告王垂坤、王宥筑應連帶給付原告新臺幣陸萬零參拾柒元，及自民國一一一年一月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一一〇年十二月二十一日起至如附表編號一新竹市〇〇段〇〇〇地號土地占用情形欄所示範圍、面積之建物拆除，並將該部分土地返還原告之日止，按月給付原告新臺幣陸仟參佰陸拾參元。

二、被告卓吳東汝應給付原告新臺幣貳拾伍萬捌仟伍佰壹拾元，及自民國一一一年一月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨民國一一〇年十二月二十一日起至如附表編號二新竹市〇〇段〇〇〇地號土地占用情形欄所示範圍、面積之建物拆除，並將該部分土地返還原告之日止，按月給付原告新臺幣貳萬柒仟參佰玖拾柒元。

三、被告莊永土應給付原告新臺幣參拾壹萬零伍佰玖拾捌元，及

自民國一一一年一月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨民國一一〇年十二月二十一日起至如附表編號三新竹市〇〇段〇〇〇地號土地占用情形欄所示範圍、面積之建物拆除，並將該部分土地返還原告之日止，按月給付原告新臺幣參萬貳仟玖佰壹拾捌元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告王垂坤、王宥筑連帶負擔百分之八；被告卓吳東汝負擔百分之三十二；被告莊永土負擔百分之四十，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣貳萬元為被告王垂坤、王宥筑供擔保後，得假執行。但被告王垂坤、王宥筑如以新臺幣陸萬零參拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣捌萬陸仟元為被告卓吳東汝供擔保後，得假執行。但被告卓吳東汝如以新臺幣貳拾伍萬捌仟伍佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告以新臺幣壹拾萬參仟元為被告莊永土供擔保後，得假執行。但被告莊永土如以新臺幣參拾壹萬零伍佰玖拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告於起訴時列王興松、王詹蘭英、王嫻淳、王美容為被告，請求其等與被告王垂坤、王宥筑應連帶給付原告新臺幣（下同）7萬5831元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國110年12月21日起至如附表編號1新竹市〇〇段000地號土地（下稱系爭土地）占用情形欄所示範圍、面積之建物拆除，並將該部分土地返還原告之日止，按月給付原告7953元。嗣於本院112年1月18日言詞辯論期日當庭言詞撤回對王興松、王詹蘭英、王嫻淳、王美容部分之起訴，並變更上開聲明請求對象僅為被告王垂坤、王宥筑。而王興松、王詹蘭英、王嫻淳、王美容於

01 收受原告當庭言詞撤回之筆錄繕本後，未於10日內提出異議
02 （見本院卷2第211、215至227頁），合於民事訴訟法第262
03 條規定、第255條第1項第2款，應予准許。

04 二、被告王垂坤、卓吳東汝、莊永土經合法通知，未於言詞辯論
05 期日到場（見本院卷2第197、201、207頁），核無民事訴訟
06 法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而
07 為判決。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：

10 (一)原告於110年3月4日以買賣為原因取得系爭土地全部所有
11 權。被告王垂坤、王宥筑就其等如附表編號1暨附圖編號C所
12 示所有或具事實上處分權建物；被告卓吳東汝就其如附表編
13 號2暨附圖編號D、E所示所有或具事實上處分權建物；被告
14 莊永土就其如附表編號3暨附圖編號A、B所示所有或具事實
15 上處分權建物（下合稱系爭建物），並無合法使用系爭土地
16 之正當權源，前經本院以109年度重訴字第154號判決（下稱
17 前案判決）認定為無權占有，應予拆屋還地在案，被告自應
18 依土地法第105條準用第97條規定之法定租金標準，即依系
19 爭土地於109年間申報地價每平方公尺2萬6438.4元乘以年息
20 10%，再乘以各該占用面積及占有期間，各自給付如附表各
21 編號所示金錢給原告。

22 (二)依前案判決認定之結果，被告卓吳東汝、莊永土並無合法之
23 基地租賃權，且被告卓吳東汝於68年7月間向訴外人陳○○
24 買受系爭土地時，土地登記聲請書記載「本宗土地無出租」
25 等情，足認斯時系爭土地之其他共有人陳○○確實不知悉系
26 爭土地有出租之事。被告卓吳東汝、莊永土亦未證明承租系
27 爭土地之範圍，實無從認定其等為合法基地租賃之人。

28 (三)門牌新竹市○○路0段000號建物（即部分附圖編號C）自55
29 年間即開徵房屋稅，於起造初始，土地與房屋異其所有人，
30 是否有民法第425條之1適用，本有疑義，且縱有上開條文之
31 適用，被告王垂坤、王宥筑亦應先證明該建物起造時得到系

01 爭土地全體共有人同意，始有適用之可能。此外，系爭土地
02 並無任何明示或默示之分管契約，系爭土地之共有人雖未曾
03 對被告占有之事提出異議或制止，惟該單純沉默之舉動不得
04 認定有成立分管協議。又縱被告與系爭土地共有人間成立分
05 管協議，原告屬於善意第三人，並無任何明知或可得而知之
06 可能，即毋庸受其拘束。至被告王宥筑之父親即訴外人王○
07 ○雖於69年間，向訴外人吳○○購買系爭土地部分，惟無從
08 證明吳○○有何代表全體地主出售系爭土地之情形。

09 (四)爰依民法第179條、第184條第1項前段規定提起本件訴訟，
10 擇一請求判決被告應返還或賠償無權占有系爭土地之金錢給
11 原告，並聲明：

- 12 1. 被告王垂坤、王宥筑應連帶給付原告7萬5831元，及自起訴
13 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自
14 110年12月21日起至如附表系爭土地占用情形欄所示範圍、
15 面積之建物拆除，並將該部分土地返還原告之日止，按月給
16 付原告7953元。
- 17 2. 被告卓吳東汝應給付原告32萬6514元，及自起訴狀繕本送達
18 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自110年12月2
19 1日起至如附表系爭土地占用情形欄所示範圍、面積之建物
20 拆除，並將該部分土地返還原告之日止，按月給付原告3萬4
21 246元。
- 22 3. 被告莊永土應給付原告39萬2305元，及自起訴狀繕本送達翌
23 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自110年12月21
24 日起至如附表系爭土地占用情形欄所示範圍、面積之建物拆
25 除，並將該部分土地返還原告之日止，按月給付原告4萬114
26 6元。
- 27 4. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)王垂坤、王宥筑：

30 被告王宥筑之祖父即訴外人王○○於58年間向蔣姓軍官太太
31 買受舊門牌新竹市○○路000號房屋，並先後登記在王葉○

01 ○名下，王葉○○、王○○、王○○、王興松共有。嗣被告
02 王宥筑之父親王○○於68年間新竹市光復路拓寬時，經地主
03 代表吳○○同意後，改建上開房屋，並於69年6月21日以9萬
04 元向吳○○買受系爭土地應有部分171720分之15640而登記
05 為系爭土地共有人，嗣舊門牌新竹市○○路000號房屋則改
06 編為門牌新竹市○○路000○000號（部分即為附圖編號
07 C），長久以來坐落系爭土地並無土地共有人提出異議。嗣
08 被告王垂坤、王宥蓉亦於108年10月5日以分割繼承為原因分
09 別取得系爭土地應有部分171720分之6256、171720分之938
10 4，以及上開房屋所有權或事實上處分權，故被告王垂坤、
11 王宥筑及前手，與系爭土地共有人間早已存在默示分管協議
12 得無償使用系爭土地，同時有民法第425條之1規定適用情
13 形，是被告王垂坤、王宥筑自非無權占有系爭土地。又原告
14 主張土地法第97條、第105條規定之法定租金年息10%上限，
15 亦屬過高，應以年息5%為適當等語，資為抗辯。

16 (二)卓吳東汝、莊永土（下合稱被告卓吳東汝2人）：

17 1. 被告卓吳東汝、莊永土係因前手承租基地建築房屋，因此有
18 權占用如附表編號2、3暨附圖編號D、E，A、B所示建物坐落
19 系爭土地範圍。被告卓吳東汝2人之前手即訴外人卓○○於3
20 9年間，即已向原告前手承租基地建築房屋並設籍在舊門牌
21 新竹市○○路000號，嗣於48年間將部分房屋出售予訴外人
22 莊○○（莊永土父親），其餘房屋則移轉予被告卓吳東汝
23 （卓○○媳婦），地主代表吳○○則持續收租至59年間。莊
24 ○○於52年向主管機關申請分割新竹縣○○里00鄰000號房
25 屋，新編門牌為新竹市○○路000○0號，復於68年10月12日
26 將上開建物部分贈與其配偶即訴外人莊王○○，官方文件中
27 清楚載明「土地使用情形：租約地」。此後，因聽聞吳○○
28 已出國，乃於68年、71年間寄發存證信函予吳○○之胞弟即
29 訴外人吳信榆，並將租金進行提存（見本院卷1第235至237
30 頁）。

31 2. 被告卓吳東汝於68、69年間即透過吳○○之介紹買受系爭土

01 地應有部分171720分之20766、171720分之25580，於75年5
02 月3日始辦理登記。是本件應有民法第425條之1規定適用情
03 形，渠等為有權使用系爭土地。

- 04 3. 又縱認原告主張被告無權占有為有理由，其依土地法第97
05 條、地105條規定之法定租金年息10%上限請求，亦屬過高，
06 應以年息6%為適當等語，資為抗辯。

07 (三)並均聲明：

08 1. 原告之訴駁回。

09 2. 如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

10 三、本院之判斷：

11 (一)被告所有或具事實上處分權之系爭建物是否無權占有系爭土
12 地？

- 13 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
14 民事訴訟法第277條本文定有明文。又原告以無權占有為原
15 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在
16 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無
17 權占有之事實，無舉證責任，被告則應就其取得占有，係有
18 正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為
19 有理由。

- 20 2. 原告主張其於110年3月4日登記取得系爭土地全部所有權，
21 被告所有或具事實上處分權之系爭建物，並無合法使用系爭
22 土地正當權源，對原告構成無權占有等情，業據提出附圖、
23 系爭土地登記第一類謄本、前案判決節錄主文（原告於該案
24 勝訴、被告則受敗訴判決結果）為憑（見本院卷1第19至24
25 頁），而被告對於其等分別為系爭建物所有權或事實上處分
26 權人，該建物坐落使用如附表各編號暨附圖所示系爭土地範
27 圍等節不爭執（見本院卷1第182、183頁）。再參以被告王
28 垂坤、王宥筑書狀所載前案判決理由略以：被告王垂坤、王
29 宥筑無法舉證證明渠等先祖何時取得系爭土地應有部分，復
30 未能提出系爭建物於起造時，系爭土地全體共有人同意興建
31 之書面證據。而共有人就無權占有者不為異議或反對之表

示，並不等同默示同意使用或成立分管協議，足認渠等之建物並無合法使用系爭土地正當權源等節（見本院卷1第273至275頁），此部分論斷亦合於本院於本件調查所得系爭土地之地籍異動索引、人工登記簿謄本（見本院卷1第93至173頁）。另被告卓吳東汝2人於本件提出前案判決中所提防禦方法及相關證據資料（見本院卷1第193至258、355至377頁），業經前案判決已為實質審理而為不利渠等之論斷。至前案判決雖經被告不服提起上訴而繫屬臺灣高等法院審理中，目前尚未確定，然被告於本件訴訟復未能提出其他反證（或新證據資料），依前開舉證責任分配之說明，足認原告主張被告之系爭建物無權占用如附表各編號暨附圖所示系爭土地範圍，應屬可採。

3. 被告所執前詞及舉證無從作為其等有權使用系爭土地之憑據，說明如下：

(1) 被告王垂坤、王宥筑自王○○處共同繼承門牌新竹市○○路0段000號建物（部分為附圖編號C）；王○○、被告王垂坤、王宥筑、卓吳東汝前為系爭土地共有人等情，有新竹市稅務局111年2月15日新市稅房字第1116602253號函檢附稅籍異動資料、新竹市地政事務所111年2月18日新地登字第1110001226號函檢附土地異動索引、人工登記簿謄本為證（見本院卷1第89至91、93至173頁），堪信被告所辯此部分事實固為真正，惟土地與建物本為不同之所有權標的物，尚不足推論出渠等之建物即有使用系爭土地之合法權源。

(2) 按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。民法第425條之1第1項前段定有明文。所稱「土地及房屋同屬一人所有」固包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內（最高法院107年度台上字第1797號判決同

此見解），惟須土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，始得推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。

(3)被告王垂坤、王宥筑雖於本件提出土地或建築物改良物買賣所有權移轉契約書、繼承系統表、戶籍謄本、房屋稅籍證明書、房屋稅繳款書、門牌證明書、系爭建物現場照片等件（見本院卷1第287至319頁、卷2第43至63頁）；被告卓吳東汝2人則提出新竹縣稅捐稽徵處來文簡便答復表、查定通知書、共有地租金收據、戶籍謄本、土地或建築物改良物贈與所有權移轉契約書、存證信函、本院提存收據等證據資料（見本院卷1第203至241頁），然此至多證明系爭建物坐落系爭土地已有相當時日，嗣經渠等或前手合法繼受；渠等或前手曾與自稱地主代表之吳○○有租賃或買賣土地事宜來往等事實，仍不足證明系爭建物於起造時，起造人同為系爭土地共有人，且確經其他共有人之全體同意而起造建物。是被告辯稱本件有民法第425條之1規定適用，應非有據。

(4)至系爭土地共有人單純沈默而未為異議或反對之情事，並無法推論即有默示意思表示同意被告或其等前手使用系爭土地，併此敘明。

(二)原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金不當得利之損害，有無理由？如有，其數額應為何？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。查被告之系爭建物已無使用系爭土地之正當權源，堪認渠等受有土地之使用利益，致原告受有無法使用之損害，然物之使用性質不能返還，而使用他人之物，依常情當須支付一定之對價，是以相當於租金之利益為計算被告所受之利益及原告所受之損害，應屬合理，則原告依民法179條規定，請求被告給付原告自110年3月4日取得所有權起算

01 至拆除系爭建物，並將該部分土地返還原告之日止所受相當
02 於租金之利益，即屬有據。

03 2. 按相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105條、
04 第97條第1項規定，予以計算較為客觀公允，再按城市地方
05 房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%
06 為限。土地法第97條第1項定有明文。又基地租金之數額，
07 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
08 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
09 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息
10 百分之10最高額。查系爭土地坐落新竹市光復路1段，為主
11 要幹道，鄰近學區，系爭建物部分作為商業用途，1樓開設
12 小吃店等情，業據原告陳述明確，且為被告王宥筑所不爭
13 執，並有其與被告王垂坤提出現場照片為憑（見本院卷2第2
14 11、57、59頁），本院審酌上情，認原告主張應以申報地價
15 總價額年息10%計算，尚屬過高，應以申報地價之年息8%計
16 算，方屬妥適。

17 3. 原告得請求被告給付相當於租金之不當得利數額，分列計算
18 式（系爭土地於109年間每平方公尺申報地價×占用面積×年
19 息8%）如下：

20 (1)被告王垂坤、王宥筑：

21 2萬6438.4元×36.1平方公尺×8%=7萬6354元（年/365天，小
22 數點以下四捨五入，下同），每月應給付6363元（計算式：
23 7萬6354元÷12月）。

24 110年3月4日至110年12月16日期間為287日，此段期間得請
25 求相當於租金之不當得利數額為6萬0037元（計算式：7萬63
26 54元×287/365）。

27 (2)被告卓吳東汝：

28 2萬6438.4元×155.44平方公尺×8%=32萬8767元（年/365天，
29 小數點以下四捨五入，下同），每月應給付2萬7397元（計
30 算式：32萬8767元÷12月）。

31 110年3月4日至110年12月16日期間為287日，此段期間得請

01 求相當於租金之不當得利數額為25萬8510元（計算式：32萬
02 8767元×287/365）。

03 (3)被告莊永土：

04 2萬6438.4元×186.76平方公尺×8%=39萬5011元（年/365天，
05 小數點以下四捨五入，下同），每月應給付3萬2918元（計
06 算式：39萬5011元÷12月）。

07 110年3月4日至110年12月16日期間為287日，此段期間得請
08 求相當於租金之不當得利數額為31萬0598元（計算式：39萬
09 5011元×287/365）。

10 (4)至原告另主張依民法第184條第1項前段規定請求被告給付金
11 錢，該金錢性質均同為無權占有之相當於租金損害，從而，
12 本院依民法第179條規定判准範圍，毋庸再行審酌此部分請
13 求權基礎，至不准許範圍部分，依民法第179條及第184條第
14 1項前段規定則均無理由，應予駁回。

15 四、綜上所述，被告無法舉證證明系爭建物坐落系爭土地之正當
16 權源。從而，原告依民法第179條規定，請求被告分別給付
17 如主文第1至3項所示相當於租金之損害及自起訴狀繕本送達
18 翌日起（見本院卷1第43至49頁）之法定遲延利息，為有理
19 由，應予准許，逾此範圍所依民法第179條規定、第184條第
20 1項前段規定之請求，均無理由，應予駁回。

21 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核合於法律規定，
22 爰酌定相當之擔保金額宣告之。被告聲請免為假執行，經核
23 與規定相符，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部
24 分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
26 與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

28 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日

29 民事第一庭 審判長法官 林南薰

30 法官 傅伊君

31 法官 王凱平

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日

05 書記官 王恬如

06 附 表

編號	當事人	新竹市○○段○○○地 號土地占用情形		自110年3月4日 起至110年12月 16日止	自110年12 月21日起按 月給付
		範圍	面積(m ²)		
1	被告王垂坤	附圖編號C	36.10	7萬5831元	7953元
	被告王宥筑				
2	被告卓吳束汝	附圖編號D	151.62	32萬6514元	3萬4246元
		附圖編號E	3.82		
3	被告莊永土	附圖編號A	109	39萬2305元	4萬1146元
		附圖編號B	77.76		

08 附 圖（見本院卷1第19頁）