臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第954號

原　　告　葉美玉
訴訟代理人　路春鴻律師
複代理人　　葉文海
被　　告　吳翔華
　　鄧毓葳
000000000000000000
兼上2 人共同
訴訟代理人　吳文華
　　范玉媛
000000000000000000
訴訟代理人　范盛譽
被　　告　郭鴻華
000000000000000000
000000000000000000
　　丘仲堯
　　丘智羽
　　羅苡茹
　　陳張玉青
訴訟代理人　陳士豪

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告吳文華、吳翔華應給付原告新臺幣20,780元，及自民國111年10月5日起至返還土地時為止，按月給付原告新臺幣4,165元。

二、被告范玉媛應給付原告新臺幣20,925元，及自民國111年10月5日起至返還土地時為止，按月給付原告新臺幣4,185元。

三、被告鄧毓葳應給付原告新臺幣30,200元，及自民國111年10月5日起至返還土地時為止，按月給付原告新臺幣6,040元。

四、被告郭鴻華應給付原告新臺幣75,115元，及自民國111年10月5日起至返還土地時為止，按月給付原告新臺幣15,023元。

五、被告丘仲堯、丘智羽應給付原告新臺幣31,380元，及自民國111年10月5日起至返還土地時為止，按月給付原告新臺幣6,276元。

六、被告羅苡茹應給付原告新臺幣36,450元，及自民國111年10月5日起至返還土地時為止，按月給付原告新臺幣7,290。

七、被告陳張玉青應給付原告新臺幣53,765元，及自民國111年10月5日起至返還土地時為止，按月給付原告新臺幣10,753元。

八、原告其餘之訴駁回。

九、訴訟費用由被告依附表三所示之比例負擔。

十、本判決第一項前段及後段所命各期給付已到期部分，得假執行。但前段部分，被告吳文華、吳翔華如以新臺幣20,780元為原告預供擔保，得免為假執行；後段部分，被告吳文華、吳翔華如以已到期金額為原告供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第二項前段及後段所命各期給付已到期部分，得假執行。但前段部分，被告范玉媛如以新臺幣20,925元為原告預供擔保，得免為假執行；後段部分，被告范玉媛如以已到期金額為原告供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第三項前段及後段所命各期給付已到期部分，得假執行。但前段部分，被告鄧毓葳如以新臺幣30,200元為原告預供擔保，得免為假執行；後段部分，被告鄧毓葳如以已到期金額為原告供擔保，得免為假執行。

十三、本判決第四項前段及後段所命各期給付已到期部分，得假執行。但前段部分，被告郭鴻華如以新臺幣75,115元為原告預供擔保，得免為假執行；後段部分，被告郭鴻華如以已到期金額為原告供擔保，得免為假執行。

十四、本判決第五項前段及後段所命各期給付已到期部分，得假執行。但前段部分，被告丘仲堯、丘智羽如以新臺幣31,3

80元為原告預供擔保，得免為假執行；後段部分，被告丘仲堯、丘智羽如以已到期金額為原告供擔保，得免為假執行。

十五、本判決第六項前段及後段所命各期給付已到期部分，得假執行。但前段部分，被告羅苡茹如以新臺幣36,450元為原告預供擔保，得免為假執行；後段部分，被告羅苡茹如以已到期金額為原告供擔保，得免為假執行。

十六、本判決第七項前段及後段所命各期給付已到期部分，得假執行。但前段部分，被告陳張玉青如以新臺幣53,765元為原告預供擔保，得免為假執行；後段部分，被告陳張玉青如以已到期金額為原告供擔保，得免為假執行。

十七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項固定有明文，惟所謂「訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者」，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言，惟若該先決問題之法律關係是否成立，在本件訴訟本可自為調查裁判，若因裁定停止訴訟程序，當事人將受延滯訴訟之不利益時，自無庸裁定停止訴訟程序（最高法院88年度台抗字第646號裁判要旨參照）。又有無停止之必要，法院本有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟程序（最高法院84年度台抗字第658號裁定參照）。本件被告吳文華、吳翔華、羅苡茹雖執兩造間之本院107年度重訴字第250號及臺灣高等法院109年度重上字第552號拆屋還地事件（下稱前案），為本訴訟法律關係之先決問題，該案雖經二審判決被告敗訴，惟尚未確定（按被告除丘仲堯及丘智羽外，均對前案之第二審判決提起上訴至最高法院），無法確定被告係無權占有土地而構成不當得利，故請求裁定停止本件訴訟程序。然本訴訟請求返還不當得利之事實已臻明確，是否無

權占有之法律關係本院亦得自為判斷，且原告既係請求被告給付相當於租金之不當得利及法定遲延利息至返還土地為止，倘停止本件訴訟程序，不僅被告將受訴訟延滯之不利益，原告亦將受有土地所有權無法圓滿使用之損害，因認本件訴訟程序以不停止為適當，由本院依法獨立判斷被告是否無法律上之原因而受有利益，核先敘明。

二、本件被告丘仲堯及丘智羽經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地）現為原告所有，而被告具有事實上處分權如附表一「建物門牌號碼」欄所示之建物（下合稱系爭建物），未經原告同意且無正當使用權源，分別占用系爭土地如附表一「占用系爭土地情形」欄及附圖（包含新竹市地政事務所108年12月4日第130900號、108年5月2日第48400號、108年5月2日第48500號土地複丈成果圖，見本院卷㈠第89、91、93頁，下同）所示之之位置及面積，妨害原告對於系爭土地所有權之行使。原告前已對被告起訴請求拆屋還地，業經本院及臺灣高等法院以前案判決認定被告為無權占有，應拆除系爭建物並返還系爭土地。然被告迄未主動拆除，繼續無權占用系爭土地，乃無法律上原因受有占用系爭土地之利益，致原告受有不能使用收益系爭土地之損害，被告自應依土地法第97條第1項規定之法定租金標準，即系爭土地民國111年申報地價每平方公尺新臺幣（下同）11,120元年息10%，各自或連帶給付按其占用面積自111年5月5日起至同年10月4日止5個月期間、暨自111年10月5日起按月計算，如附表二所示相當於租金之不當得利予原告。爰依民法第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項至第7項所示（惟第1項及第5項之被告應連帶給付）；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告吳文華、吳翔華及鄧毓葳辯稱：前案仍在最高法院審理中，若判決被告敗訴，被告就會拆除，屆時再給求租金亦可；另原告主張之租金過高等語。並聲明：原告之訴駁回；願供擔保請准宣告假執行。

㈡被告范玉媛辯稱：伊陸續購買6坪土地，在前案臺灣高等法院審理期間，曾要求分割共有土地，卻遭建商以人頭手段整批收購，住戶毫不知情，直至收受新竹地政事務所通知公告註銷，被告何來不當得利等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告郭鴻華辯稱：前案仍在上訴中，伊原本為系爭土地之共有人，原告依土地法第34條之1取得系爭土地，其應有部分即被撤銷，不知道是怎麼一回事，對於原告為何可以取得系爭土地及其合法性均有質疑。系爭土地當初有分管協議等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈣被告羅苡茹辯稱：前案已上訴至最高法院，目前尚未判決，原告請求不當得利，言之過早。伊之父親於50幾年間有與原地主協議使用系爭土地。原告關於租金之計算過高，不合理等語。並聲明：原告之訴駁回；願供擔保請准宣告假執行。

㈤被告陳張玉青辯稱：已在此居住近50年，希望前案最高法院可以判決免予拆屋還地等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈥被告丘仲堯、丘智羽均未於最後言詞辯論期日到場，惟丘仲堯曾到庭辯稱，伊在50年間就已經買受系爭土地，但沒有權狀，係作為個人住宅使用，無租賃或營業，故無不法意圖或不當得利，伊與被告丘智羽未就前案上訴第三審等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠被告具事實上處分權之系爭建物是否無權占有系爭土地？

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，民事訴訟法第277條本文定有明文。又原告以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告則應就其取得占有，係有

正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由。

2.原告主張其為系爭土地所有權人，被告具事實上處分權之系爭建物，並無合法使用系爭土地之正當權源，對原告構成無權占有等情，業據提出系爭土地登記第一類謄本及前判決為證（見本院卷一第13至133頁），而被告對於其等分別為系爭建物之事實上處分權人，而系爭建物坐落使用如附表一所示系爭土地範圍及面積之事實，未予爭執，揆諸前揭說明，被告自應就其占有使用系爭土地具有正當法律權源一事負舉證之責。除丘仲堯及丘智羽未提起上訴外，其餘被告雖均以前案目前仍於最高法院審理中，故被告是否構成無權占有系爭土地而應對原告返還相當於租金之不當得利，尚無法確定等語置辯。惟法院為判決時，依民事訴訟法第222條第1項之規定，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽，除法律別有規定外，不受他事件裁判認定事實之拘束，是本院自應基於法定職權獨立認定本件事實，並加以審判，而不受前案判決之拘束，被告上開所辯，即非有理。

3.被告郭鴻華固抗辯系爭土地全體共有人間有分管契約存在等語。惟查，系爭土地重測前為金山面段8-1地號（下稱8-1地號），地目為「畑」、面積為1公頃41公畝36公厘，日據時期之共有人合計有74人，於42年9月17日分割出同段8-5地號等8筆土地，所餘之系爭土地面積減少為40公畝54平方公尺，地目「旱」，系爭土地於43年4月29日以「民國四貳年五月參壹日因實施耕者有其田分割保留土地換發土地所有權狀」為原因辦理移轉登記予其中鄭邦汀等38人共有(見前案高等法院卷㈢第353至395頁)，而參酌實施耕者有其田條例第5條：「本條例所稱耕地，指私有之水田（田）及旱田（畑）」之規定，可知8-1地號土地原為鄭邦汀等38人及其餘36人共有之耕地，全體共有人間協議分管，鄭邦汀38人就分管部分自任耕作，其他人就分管部分出租予現耕農耕作，

嗣政府於42年間實施耕者有其田政策，將分管出租部分辦理分割增加8-5地號等8筆土地，再徵收放領予現耕農承領，並將徵收補償費發給該36人，則該36人之共有權因徵收而消滅，所餘之系爭土地則辦理自耕保留持分交換移轉登記予自耕之共有人即鄭邦汀等38人所有，再斟酌鄭邦汀等38人既登記為保留自耕土地之共有人，本無檢附其等間分管契約之必要，是前開辦理自耕保留地持分交換移轉登記時所檢附之分管協議書，應指鄭邦汀38人及其他36人間就分割前8-1地號土地「出租」及「自耕」部分成立之分管契約。況原始共有人鄭紹枝於35年3月10日死亡，其繼承人迄至80年8月16日始辦理繼承登記(見同上卷第405至411頁)，則在鄭邦汀38人於辦理上開自耕保留持分交換移轉登記時，顯不可能檢附其自耕共有人就系爭土地成立之分管協議書等情，有系爭土地日據時期登記簿、共有人連名簿及人工登記簿謄本可參，業經本院依職權調取前案電子卷證全部資料核閱無訛，且為前案之高等法院判決所是認。此外，被告復未能在本件審理過程中提出其他有利於已之事證以實其說，從而，被告郭鴻華辯稱系爭土地原始共有人間有分管契約存在云云，尚屬無法證明，應不可採。另被告羅苡茹亦抗辯其父親於50幾年間有與原地主協議使用系爭土地等語，然未能提出任何證據以明其實，且如上所述，系爭土地於42年實施耕者有其田後辦理自耕保留持分交換移轉登記之自耕共有人間，尚且未有分管之協議，如何劃分特定範圍與第三人成立有效之使用協議？故被告羅苡茹所為辯解，亦難謂可採。

4.據上，原告既為系爭土地之所有權人，而被告等人就系爭建物占有系爭土地如附表一所示範圍與面積，無法證明有正當之法律權源，參之前開說明，即應認為被告係屬無權占有。

㈡原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，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。查原告係於111年5月5日取得系爭土地所有權，有系爭土地登記第一類謄本在卷可佐（見本院卷㈠第13頁），而被告之系爭建物並無使用系爭土地之正當權源，亦如上開說明，堪認渠等受有系爭土地之使用利益，致原告受有無法使用土地之損害；又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，被告既無權占有原告所有之土地，其使用土地所受之利益依其性質不能返還，自應償還相當於租金之價額。從而，原告依民法179條規定，請求被告給付自原告111年5月5日取得系爭土地所有權起算，至被告拆除系爭建物並將占用部分土地返還原告之日止所受相當於租金之利益，洵屬有據。

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、105條定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，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%最高額。查系爭土地面對新竹市立新科國中及新科國民運動中心，位處交通要道光復路一段之巷弄，近國道1號公路新竹交流道及臺鐵支線新莊車站，附近商業機能發達，除光復路上各式店家林立，復有金山街商圈、關東市場及美式賣場等，不遠處另有關東國小、陽明交通大學與清華大學，且可直通新竹科學園區及工業技術研究院等情，應屬於法院已顯著且知悉之事實，是本院審酌系爭土地坐落位置、交通便利性、工商繁榮程度、生活機能完善與否及利用狀況等因素，認原告主張應以系爭土地申報地價總價額年息10%計算，尚屬妥適。查系爭土地之111年1月申報地價為每平方公尺11,120元，有登記第一類謄本可稽，則原告得請求被告給付相當於租金之不當得利數額，即如附表二編號1至編號7所

示。

3.另按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，又繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，民法第272條、第1153條第1項分別定有明文。則連帶債務之成立，既以法律明定或約定為限，故繼承人僅對於被繼承人生前已負之不當得利債務，依民法第1153條第1項規定負連帶清償責任，至於就繼承人繼承後方產生之不當得利債務，倘土地所有權人僅依民法第179條規定請求，而未依同法第184條規定請求，繼承人應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任。復按因不當得利發生之債，同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任（最高法院74年度台上字第2733號、92年度台上字第1774號、96年度台上字第1470號判決意旨可資參照）。經查，被告吳文華及吳翔華於前審自承如附表一編號1所示建物係自其母親過戶登記為渠等所有，被告丘仲堯及丘智羽於前審自承如附表一編號5所示建物係於104年8月因繼承取得（見前審之本院卷㈠第268、317至321頁，第281、282頁），則原告請求給付自111年5月起算之相當於租金不當得利，即係被告本身侵害原告就系爭土地之歸屬利益而生，非被告丘仲堯、丘智羽繼承而來之公同共有債務，其等就取得建物事實上處分權後始發生之不當得利給付義務，既無法律明文應負連帶責任，復無對原告有何連帶負責之明示，自毋庸負連帶給付責任，是原告請求吳文華及吳翔華2人、丘仲堯及丘智羽2人各別應負連帶給付之責，尚屬無據。

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權源。從而，原告依民法第179條規定，請求被告分別給付如主文第1至7項所示相當於租金之不當得利，並請求被告自111年10月5日起至返還土地時為止，按月給付相當於租金之不當得利予原告，為有理由，應予准許；至逾此部分之請求

（即關於連帶給付部分），則無理由，應予駁回。

五、本判決第1至7項所命被告給付之金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應由本院依職權宣告假執行，原告雖就此部分陳明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已依職權宣告，無再命原告提供擔保之必要，不另為准駁之諭知；另依同法第392條第2項規定，依職權及被告吳文華、吳翔華、鄧毓葳、羅苡茹之聲請，酌定相當之擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　20　　日

民事第一庭　　法　官　彭淑苑

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　21　　日

書記官　鄧雪怡

附表一：

編號	被告姓名	建物門牌號碼	占用系爭土地情形	
			範圍	面積(㎡)
1	吳文華 吳翔華	新竹市○○路○段00巷00號	如附圖標示49	44.85
2	范玉媛	新竹市○○路○段00巷00號	如附圖標示57	45.16
3	鄧毓葳	新竹市○○路○段00巷00號	如附圖標示63	65.18
4	郭鴻華	新竹市○○路○段00巷00號及69號	如附圖標示67及69	162.12
5	丘仲堯 丘智羽	新竹市○○路○段00巷00號	如附圖標示73	67.73

6	羅苡茹	新竹市○○路○段00巷00號	如附圖標示89	78.67
7	陳張玉青	新竹市○○路○段00巷00號	如附圖標示99	116.04

附表二：（元之單位：新臺幣）

編號	被告姓名	自111年5月5日至同年10月4日本件訴訟繫屬時止，5個月期間相當於租金之不當得利金額	自111年10月5日起按月給付相當於租金之不當得利金額	計算式
1	吳文華 吳翔華	20,780元	4,156元	11,120元×44.85㎡×10%÷12=4,156元
2	范玉媛	20,925元	4,185元	11,120元×45.16㎡×10%÷12=4,185元
3	鄧毓葳	30,200元	6,040元	11,120元×65.18㎡×10%÷12=6,040元
4	郭鴻華	75,115元	15,023元	11,120元×162.12㎡×10%÷12=15,023元
5	丘仲堯 丘智羽	31,380元	6,276元	11,120元×67.73㎡×10%÷12=6,276元
6	羅苡茹	36,450元	7,290元	11,120元×78.67㎡×10%÷12=7,290元
7	陳張玉青	53,765元	10,753元	11,120元×116.04㎡×10%÷12=10,753元

附表三：

編號	被告姓名	訴訟費用負擔比例
1	吳文華 吳翔華	8%
2	范玉媛	8%
3	鄧毓葳	11%
4	郭鴻華	28%
5	丘仲堯 丘智羽	12%
6	羅苡茹	13%

（續上頁）

7	陳張玉青	20%