

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第486號

原告 鄭映芳

兼

訴訟代理人 鄭立偉

被告 合鴻冰品有限公司

法定代理人 丁怡雯

訴訟代理人 丁健翔

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬肆仟壹佰捌拾陸元，及自民國一百一十五年二月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之四，餘由原告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣玖萬肆仟壹佰捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

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或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、3款。本件原告起訴請求(一)被告應將原告所有坐落新北市○里區○○段00地號土地(下稱系爭土地)上之地上物，如圖所示框線A區(面積9.89175坪，以實測為準)及B區公共走道之地上物清除，將土地返還原告；(二)被告應支付原告自民國109年12月起至113年6月相當於租金之不當得利共計新臺幣(下同)542,316元；(三)被告應自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按月給付原告

01 12,612元之相當於租金之不當得利（若逾期未搬離不足一個
02 月按一個月租金計算）（本院113年度重訴字第486號卷【下
03 稱本院卷】第14、231頁）。嗣於本院審理中，原告追加鄭
04 立偉為原告，並變更訴之聲明為：(一)被告應給付原告自111
05 年1月1日至114年6月30日止占用系爭土地如新北市淡水地政
06 事務所114年3月20日淡土測字第504號土地複丈成果圖（即
07 附圖）所示A區、B區面積共15.43平方公尺相當於租金之全
08 部不當得利總額250,151元，及自115年1月14日民事補正狀
09 送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，
10 請准宣告假執行（本院卷第390、434至435頁）。經核原告
11 就前揭訴之聲明所為之變更，乃減縮應受判決事項之聲明，
12 於法並無不合，且其於變更前後所主張之基礎事實相同，訴
13 訟資料均可相互援用，在程序上應予准許。另原告於新北市
14 淡水地政事務所測量後特定系爭地上物占有系爭土地之範
15 圍，此部分屬補充法律上及事實上之陳述，揆諸上開說明，
16 非屬訴之變更，均合先敘明。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：緣被告前向原告承租坐落系爭土地上門牌號碼新
19 北市○里區○○○道000號建物（下稱系爭房屋）之1、2
20 樓，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭房屋租約），詎被告
21 未得原告同意，即無權占用系爭土地如附圖所示A區及B區，
22 原告遂於民國113年6月11日以存證信函請求被告於存證信函
23 送達後7日內返還上開占用部分及相當於租金之不當得利，
24 惟被告均置之不理。又參考內政部不動產交易實價資訊，系
25 爭土地鄰近區域之租金行情約為每平方公尺386元，是被告
26 自111年1月至114年6月30日以系爭地上物占用系爭土地受有
27 相當於租金之不當得利250,151元（計算式：386元/平方公
28 尺×15.43平方公尺×42個月=250,151元）。為此，爰依民法
29 第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利250,151
30 元等語。並聲明：(一)被告應給付原告自111年1月1日至114年
31 6月30日止占用系爭土地如附圖所示A區、B區面積共15.43平

01 方公尺之相當於租金不當得利總額250,151元，及自115年1
02 月14日民事補正狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利
03 息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：原告鄭映芳原為被告公司更名前（即統帥機械食
05 品有限公司）之負責人，嗣原告鄭映芳於109年11月2日與被
06 告合鴻食品有限公司簽訂食品工廠頂讓合約書（下稱系爭頂
07 讓契約），被告公司於取得股份後，即以被告公司名義與原
08 告簽訂系爭房屋租約，惟原告因被告公司未同意其調漲資金
09 之要求，故意以阻擾被告公司之行為，企圖趕走被告公司。
10 然依兩造間簽訂之系爭房屋租約，被告得使用收益之範圍本
11 即包括系爭土地，是被告並非無權占用系爭土地如附圖所示
12 A區、B區，原告自不得請求被告返還相當於租金之不當得利
13 等語，資為置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判
14 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、本院之判斷：

16 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
18 還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別
19 定有明文。又不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依
20 權益歸屬內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還
21 之範圍，應以受領人所受之利益為度。另無權占有他人土
22 地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償
23 還其價額，而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之
24 利益為社會通常之觀念。經查：

25 (一)、被告無權占有系爭土地如附圖所示A、B區

26 1.原告主張其為系爭土地之所有權人，及系爭土地於111年1月
27 1日至114年6月30日期間均經被告以鍋爐、柴油桶、冷凍
28 庫、鋼構坡道等地上物（下稱系爭地上物）占用如附圖所示
29 A、B等特定部分等事實，為被告所不爭執（本院卷第232、4
30 35頁），並有系爭土地登記第一類謄本、所有權狀等件為證
31 （本院卷第344、348、376至377頁），復經本院會同兩造及

01 地政機關所至現場勘驗確認無誤，有勘驗筆錄、現場照片及
02 複丈成果圖等證在卷可佐（本院卷第282至284、354頁），
03 堪認屬實。又系爭地上物占有系爭土地之範圍，經本院囑託
04 新北市淡水地政事務所測量結果，其占有位置如該所114年5
05 月8日新北淡地測字第1146126773號函檢送之114年3月20日
06 淡土測字第504號土地複丈成果圖（即附圖，本院卷352至35
07 4頁）編號A部分、B部分所示，占有面積各為2.75平方公
08 尺、12.68平方公尺，共計15.43平方公尺。

09 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民法第277條前段定有明文。次按以無權占有為原因，請求
11 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅
12 以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有
13 之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之
14 事實證明之（最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參
15 照）。被告固抗辯：兩造間訂有系爭房屋租約，其承租標的
16 固為系爭房屋之1、2樓，然系爭土地位於系爭房屋出入口
17 前，本即作為系爭房屋停放車輛及上下貨所用，此種含空地
18 的獨棟建物，其空地若不在租賃範圍內，則被告公司根本無
19 法出入；原告鄭映芳擔任被告公司前身統帥機械食品有限公
20 司負責人時亦向原屋主承租系爭房屋，當時使用範圍就有包
21 括系爭土地，嗣109年11月2日原告鄭映芳將統帥機械食品有
22 限公司出資額轉讓予被告公司時，即告知系爭房屋租約使用
23 範圍包括系爭土地，亦告知被告公司可使用系爭土地供租客
24 進出、停放車輛及上下貨使用，故被告公司乃有權占有等語
25 （本院卷第150、250頁）。惟查：原告鄭映芳與被告公司於
26 109年11月間締定系爭房屋租約及食品工廠頂讓合約書，約
27 定由原告鄭映芳將其所持有全部股權之統帥機械食品有限公
28 司及所屬工廠、設備均頂讓予被告公司，並於109年11月1日
29 至114年11月1日出租系爭房屋1、2樓供被告公司使用等節，
30 固為兩造所不爭執（本院卷第436頁），並有系爭房屋租約
31 及食品工廠頂讓合約書影本在卷可憑（本院卷第34、42至6

01 4、168至175頁)。然觀諸系爭房屋租約及前揭頂讓合約書
02 內容，均未見被告除系爭房屋1、2樓外，尚可使用系爭土地
03 之相關約定，被告公司雖辯稱系爭土地位於系爭房屋出入口
04 前，倘不能使用系爭土地，則被告公司根本無法出入系爭建
05 物云云，然被告公司占用系爭土地之地上物乃鍋爐、柴油
06 桶、冷凍庫、鋼構坡道等生產設備，與被告辯稱須保留出入
07 空間為由無涉，是被告以系爭房屋租約承租範圍應包含系爭
08 土地在內而主張有權占有云云，顯屬無稽。被告復辯稱原告
09 鄭映芳於頂讓統帥機械食品有限公司時，有告知被告公司可
10 使用系爭土地供進出、停放車輛及上下貨使用等語，然此業
11 經原告否認，被告公司亦未提出相關證據證明原告鄭映芳確
12 實有同意被告公司使用系爭土地，且據被告公司抗辯內容，
13 原告鄭映芳至多亦僅同意被告使用系爭土地進出及停放車輛
14 供上下貨使用，並未同意被告可長期以鍋爐、柴油桶、冷凍
15 庫、鋼構坡道等生產設備占用系爭土地，是被告執此理由抗
16 辯其乃有權占有，亦難謂可採。

17 3. 綜上，被告未經原告同意，以系爭地上物占用系爭土地如附
18 圖所示A、B部分，係屬無法律上原因而獲有相當於租金之利
19 益，並致原告受有損害，原告依前揭法條規定，請求被告給
20 付不當得利，即有理由，應予准許。

21 (二)、相當於租金之不當得利數額

22 1. 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
23 年息百分之10為限；該項規定於租用基地建築房屋準用之，
24 土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而該條之土地
25 價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又
26 法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土
27 地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，
28 即指該土地之申報地價。又所謂「申報總價年息百分之10為
29 限」，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之
30 租金必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之
31 位置，工商業繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值及所受

01 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院46年
02 度台上字第855號、68年度台上字第3071號判決意旨參
03 照）。本院審酌系爭土地位於此處主要幹道（忠孝路）西
04 側，距離八里工業區約2公里，鄰近區域均為食品廠、鐵工
05 廠、木箱廠等工廠，與住宅區間隔相當距離，離最近公車站
06 約600公尺，附近有便利商店、小吃攤等，生活機能尚可，
07 有本院勘驗筆錄、現場照片在卷可稽（本院卷第282至284
08 頁），綜合衡量系爭土地之位置、工商業繁榮程度、被告利
09 用土地之經濟價值及所受利益等因素，認原告主張被告公司
10 所獲得相當於租金之利益，以申報地價年息10%計算，尚屬
11 過高，應以申報地價年息5%計算，較為適當。原告雖提出內
12 政部不動產交易實價參考表（本院卷第396頁），認系爭土
13 地相當於租金之不當得利應以系爭土地周遭2公里內土地租
14 賃價格即每平方公尺386元為基準計算之，然不當得利之返
15 還範圍應以受益人所受利益為限，而非以受損害人之損失為
16 準，無權占有他人土地或房屋者，其所受利益，係占有使用
17 該不動產本身之利益，僅因其性質不能返還，始以價額償
18 還，是該價額之認定，應依個案具體情形，綜合不動產之位
19 置、面積、使用方式、利用強度及經濟價值等因素，為客觀
20 評價，鄰近區域土地或房屋之租金行情，固得作為參考因素
21 之一，惟不同不動產間，於使用條件、收益能力及市場需求
22 等方面，常有差異，尚難逕以鄰近租金作為當然之計算標
23 準，且租金係基於租賃契約自由約定之對價，其形成尚受市
24 場供需、契約條件及當事人協商能力等因素影響，與無權占
25 有所生之利益，性質上未盡相同，亦不得逕為等同評價，況
26 觀諸原告提出之前開交易實價參考表，其租賃標的乃建物而
27 非土地，與本案係計算占用系爭「土地」之不當得利亦有不
28 同，自難以之作為認定不當得利之基準。是原告前開主張，
29 難謂可採。

30 2.原告自111年5月2日登記為系爭土地之所有權人，而被告於1
31 14年7月2日即將系爭地上物拆除，將系爭土地返還予原告等

01 節，為兩造所不爭執（本院卷第383頁），並有系爭土地登
02 記謄本在卷為憑（本院卷第376至377頁），是原告請求被告
03 給付自111年5月2日起至114年6月30日止，相當於租金之不
04 當得利金額為94,186元（計算式詳如附表所示），為有理由，
05 應予准許。原告固主張其於111年1月至4月間已向原地
06 主承租系爭土地，是被告占有系爭土地仍損害其使用利益云
07 云，然觀諸原告所提租約（本院卷第416頁），其承租標的
08 乃系爭房屋，並未含系爭土地，原告亦未舉證證明有何使用
09 系爭土地之合法權限，自難認其主張可採。

10 (三)、按不當得利之受領人於受領時知無法律上之原因或其後知之
11 者，應將受領時所得之利益、或知無法律上之原因時所現存
12 之利益，附加利息，一併償還，民法第182條第2項前段定有
13 明文。又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
14 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其
15 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
16 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
17 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
18 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
19 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
20 項前段、第203條亦分別定有明文。本件原告變更聲明之民
21 事補正狀繕本於115年2月9日送達被告公司，有送達回執可
22 資為憑（本院卷第442頁），則原告就被告公司應給付94,81
23 6元部分，併請求自115年2月10日起至清償日止，按法定利
24 率即年息百分之5計算之遲延利息，洵屬有據；逾此部分之
25 遲延利息之請求，難認有據。

26 四、從而，原告依民法第179條之規定，請求被告應給付原告94,
27 186元，及自115年2月10日起至清償日止，按年息百分之5計
28 算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理
29 由，應予駁回。

30 五、本件判決所命被告給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法
31 第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。原告就此

01 雖陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅具促使本院發
02 動上開職權之性質，而本院既已依職權宣告假執行，即無再
03 命原告提供擔保之必要，此部分爰不另為准駁之諭知。又被
04 告陳明願供擔保，請准免為假執行之宣告，核無不合，爰酌
05 定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因該
06 部分訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證
08 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
09 一論列，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

11 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
12 民事第三庭 法 官 黃瀞儀

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
18 書記官 宋姿萱

19 附表：

占用期間	申報地價 (元/平方公尺)	相當於租金之不當得利數額 (新臺幣，元以下四捨五入)
111年5月2日至111年12月31日	111年公告地價44,300元/平方公尺×0.8=35,440元/平方公尺	申報地價35,440元×占用面積15.43平方公尺≈546,839元 546,839元×年息5%×244/365≈18,278元
112年1月1日至112年12月31日	112年公告地價48,400元/平方公尺×0.8=38,720元/平方公尺	申報地價38,720元×占用面積15.43平方公尺≈597,450元 597,450元×年息5%≈29,873元
113年1月1日至113年12月31日	113年公告地價48,900元/平方公尺×0.8=39,120元/平方公尺	申報地價39,120元×占用面積15.43平方公尺≈603,622元 603,622元×年息5%≈30,181元
114年1月1日至114年6月30日	114年公告地價51,800元/平方公尺×0.8=41,440元/平方公尺	申報地價41,440元×占用面積15.43平方公尺≈639,419元 639,419元×年息5%×181/365天≈15,854元
總計		94,186元

21 附圖：

22 新北市淡水地政事務所114年3月20日淡土測字第504號土地複丈
23 成果圖