

01 臺灣士林地方法院民事簡易判決

02 112年度士簡字第159號

03 原 告 羅守政

04 被 告 劉鄭岳

05 訴訟代理人 林仕文律師

06 上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年11月12  
07 日言詞辯論終結，判決如下：

08 **主 文**

09 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 訴訟費用新臺幣伍萬壹仟貳佰捌拾壹元由原告負擔。

11 **事實及理由**

12 **壹、程序部分：**

13 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
14 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者或不甚  
15 碴被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第25  
16 5條第1項但書第2款、第3款、第7款定有明文。又不變更訴  
17 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之  
18 變更或追加，同法第256條亦定有明文。再依同法第436條第  
19 2項之規定，前掲規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告起  
20 訴時訴之聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）360,00  
21 0元，並出讓被告溢佔之建物面積」；嗣於訴訟進行中，原  
22 告變更並追加訴之聲明為：「1. 被告應給付原告1,505,494  
23 元，及自民事訴之變更追加（二）狀繕本送達翌日起至清償  
24 日止，按週年利率百分之5計算之利息；2. 被告應將坐落臺  
25 北市○○區○○段0○段000○0地號土地（下稱系爭278之3  
26 號土地）上，如附件臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖  
27 （下稱系爭成果圖）所示項目B面積6.97方公尺之上物  
28 （下稱系爭建物）拆除，並將所占用之土地返還予原告；3.  
29 原告願供擔保請准宣告假執行」，核其變更請求部分之屬於  
30 擴張訴之聲明及補充事實上陳述，又追加假執行聲請之聲明  
31 部分，經核所據基礎事實同一，且不甚碍被告之防禦及訴訟

01 之終結，依前揭規定，原告所為變更及追加部分，均應予准  
02 許。

03 二、再按不合於簡易訴訟程序之訴訟，法院適用簡易程序，當事  
04 人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意，民  
05 事訴訟法第427條第4項定有明文。查本件原告擴張後之訴訟  
06 標的金額已逾50萬元，原應適用通常程序，然兩造均不抗辯  
07 而為本案之言詞辯論，視為已合意適用簡易訴訟程序，故依  
08 前揭規定，本件仍依簡易訴訟程序審理，併予敘明。

## 09 貳、實體部分：

### 10 一、原告起訴主張：

11 (一) 原告及訴外人即被告父親劉萬福自民國68年起，共同向臺  
12 灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）租賃坐落在臺北市  
13 ○○區○○段0○段000○0○000○0○000○0○00○000○00  
14 地號土地（以下分稱系爭278之3號土地、系爭278之4號土  
15 地、系爭278之40號土地、系爭278之42號土地，並合稱系  
16 爭承租土地），系爭承租土地面積約為73平方公尺，依據  
17 租賃契約，由原告使用其中系爭278之3號土地、系爭278  
18 之40地號土地，面積共計為28平方公尺、訴外人劉萬福使  
19 用其中系爭278之4地號及系爭278之42地號土地，面積共  
20 計為45平方公尺，所繳付予臺灣銀行之租金亦約定按照此  
21 比例分擔，嗣後則由被告繼承訴外人劉萬福與原告及臺灣  
22 銀行間之租賃關係及使用分區協議。

23 (二) 被告所有門牌號碼為臺北市○○區○○街00號房屋（下稱  
24 系爭71號房屋），依據系爭成果圖所示，系爭71號房屋之  
25 部分地上物（即系爭建物）有無權占用系爭278之3號土地  
26 6.97平方公尺土地，故被告應將系爭建物占用部分拆除，  
27 並返還占用之土地予原告。且兩造係按前揭使用分區協議  
28 繳付租金，被告所有之系爭建物自68年起即為無權占用系  
29 爭278之3號土地6.97平方公尺土地，原告卻依舊擔負此部  
30 分租金，計算至112年，原告因而多繳付457,689元（計算  
31 式詳如附表一）之租金，被告應返還此部分之不當得利。

01 (三) 又系爭建物係於68年即存在，而參酌系爭278之3號土地地  
02 地理位置及周遭環境，系爭278之3號土地之租金應以公告地  
03 價年息百分之10為計算，則自68年10月13日起計算至112  
04 年9月，被告因無權占用系爭278之3號土地部分而受有相  
05 當租金之不當得利為1,043,805元（計算式詳如附表  
06 二），原告則因而受有同額之損失，被告亦應返還此部分  
07 之不當得利。

08 (四) 另於112年1月間，原告有就系爭承租土地聲請辦理鑑界，  
09 支出鑑界費用8,000元，而被告既同意鑑界，自應平均分  
10 擔前開費用，故應給付4,000元予原告。

11 (五) 為此，爰依民法第179條、第962條等法律關係提起本件訴  
12 訟，並聲明：1. 被告應給付原告1,505,494元，及自民事  
13 訴之變更追加（二）狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
14 年利率百分之5計算之利息；2. 被告應將坐落系爭278之3  
15 號土地上，如系爭成果圖所示項目B面積6.97方公尺之地  
16 上物（即系爭建物）拆除，並將所占用之土地返還予原  
17 告；3. 原告願供擔保請准宣告假執行。

## 18 二、被告則以：

19 (一) 門牌號碼為臺北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭69號  
20 房屋）與系爭71號房屋均係訴外人劉萬福所建，因訴外人  
21 劉萬福與訴外人林建一之祖父母有金錢借貸關係，訴外人  
22 劉萬福遂將系爭69號房屋之使用權讓與訴外人林建一之祖  
23 父母，訴外人劉萬福並與訴外人林建一之祖父母共同向臺  
24 灣銀行承租系爭承租土地，而系爭69號房屋與系爭71號房  
25 屋間中間分隔之牆面，係原告之前手即訴外人林建一或前  
26 前手所建，在原告購得系爭69號房屋時該牆面即已存在，  
27 於原告購入系爭69號房屋後，即由原告與訴外人劉萬福共  
28 同向臺灣銀行承租系爭承租土地，並協議按現況使用，非  
29 按照地號而區分使用範圍，原告使用面積為19.47平方公  
30 尺、訴外人劉萬福使用面積為39.48平方公尺，故由訴外  
31 人劉萬福負擔近2倍於原告之租金；被告則自72年起繼承

訴外人劉萬福與原告及臺灣銀行之租賃契約及就系爭承租土地之現況使用協議，租金係交由原告統一給付予臺灣銀行，期間臺灣銀行多次漲租，被告也有將調漲部分交予原告，自109年至111年期間，被告每月負擔租金9,113元、原告為5,760元，並無不相當之情事，原告對此亦無爭議，且縱認就系爭承租土地之使用協議與所負擔之租金不相當，亦係因原告與訴外人劉萬福之協議所致，被告無任何不當得利。況於兩造與臺灣銀行之租賃關係中，被告既給付較多之租金，理應使用範圍較廣之土地，然就原告之主張，其給付較少之租金，卻可以使用系爭承租土地之一半或得使用系爭278之3號土地之全部，原告自應就其有權使用負舉證責任。

- (二) 本件原告並未提出任何土地鑑界資料，更未說明有土地鑑界之必要，亦未提出任何理由說明被告要擔負此部分費用之原因，被告也從未同意就系爭承租土地聲請鑑界或負擔鑑界費用，故原告請求被告給付鑑界費用並無理由。
- (三) 縱認原告主張被告不當得利為有理由，但原告請求自68年起計算之不當得利，其請求超過15年之部分應均已罹於時效，故被告就此部分為時效抗辯。
- (四) 並聲明：1. 請求駁回原告之訴；2. 如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

### 三、本院得心證之理由：

- (一) 原告及訴外人劉萬福自民國68年起，共同向臺灣銀行承租系爭承租土地，嗣因訴外人劉萬福過世，則由被告與原告繼續共同向臺灣銀行承租系爭承租土地，並由兩造協議分攤租金，而因被告所使用之系爭承租土地面積較大，因此由被告分攤較多之租金等事實，有臺灣銀行基地租賃契約、基地租賃契約（臺北市）、地籍圖謄本、系爭承租土地土地登記第二類謄本等件為證（見本院112年度士簡字第159號卷【下稱本院卷】第21至38頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第13、133至134、282頁），是此部分之

01 實事，首堪認定。

02 (二) 又經本院會同兩造於112年6月55日上午10時至現場履勘及  
03 嘱託臺北市建成地政事務所派員測量，經該所測量確認後  
04 製作系爭成果圖，其上記載被告所有之系爭71號房屋確有  
05 占用到系爭278-3號土地6.97平方公尺等情，此有系爭成  
06 果圖在卷可參（見本院卷第119頁），故此部分之事實，  
07 亦堪認定。

08 (三) 原告主張被告所有系爭71號房屋之部分地上物（即系爭建  
09 物）有無權占用系爭278之3號土地6.97平方公尺土地，故  
10 被告應將系爭建物占有部分拆除，並返還占用之土地予原  
11 告，被告則以前詞置辯。經查：

12 1. 原告雖主張本件兩造約定係由原告使用系爭278之3號土  
13 地、系爭278之40地號土地，被告使用其中系爭278之4地  
14 號及系爭278之42地號土地，故其為系爭278之3號土地之  
15 占有人等語，然經本院詢問租賃時有無各自約定使用範  
16 圍、面積，原告雖表示有約定再具狀表示等語（見本院卷  
17 第296頁），然其迄至本案言詞辯論期日終結前，並未提  
18 出相關證據以實其說，自難認原告此部分之主張屬實。

19 2. 又原告雖表示彼此租金分配比例在基地租賃契約上有約  
20 定，然觀諸原告所提之基地租賃契約（見本院卷第25至27  
21 頁），其上僅記載承租人即兩造所承租之土地為系爭承租  
22 土地，並未特別區分何地號土地應由原告或被告何人所單  
23 獨占有或使用，亦僅記載系爭承租土地之租金價格，而為  
24 記載兩造間之分配比例，基此，兩造應均為系爭承租土地  
25 之承租人，亦為有權占有人；復原告未能提出相關證據證明  
26 兩造間有具體將系爭承租土地之地號特別特定由何人單  
27 獨使用之約定，自難認原告為系爭278之3號土地之單獨占  
28 有人，故縱被告所有之系爭建物有占用系爭278之3號土地  
29 部分區域，亦難認原告得據此請求被告拆除系爭建物並返  
30 還占有部分，是原告此部分之主張，難謂有理。

31 (四) 原告主張被告所有系爭71號房屋之部分（即系爭建物）有

無權占用系爭278之3號土地6.97平方公尺土地，卻由原告負擔系爭278-3號土地之租金，且被告亦同時享有使用上開土地面積相當於租金之不當得利，請求被告返還不當得利1,501,494元，被告則以前詞置辯。經查：

1. 系爭278-3號土地與系爭278-4號土地上之房屋（即系爭71號房屋與系爭69號房屋）係於兩造承租前開土地時，就已存於前開土地上等情，業據兩造所不爭執（見本院卷第296頁）；而被告表示系爭承租土地後雖因區隔出萬全街，致系爭承租土地上之房屋有重新改建，但分隔牆面自始均未變動，且係由訴外人林建一所隔出等事實，亦據證人即被告胞妹劉麗玲於本院言詞辯論期日時證稱：建物跟牆面未因萬全街打通的關係有變動，但因萬全街打通後牆面不見，需要修理房子，才順勢依原有建物家蓋上去，水平方向是沒有擴張的，打通後建物狀況就均如現況一樣，至於系爭71號房屋與系爭69號房屋的隔間牆係由訴外人林建一所建等語甚詳（見本院卷第341至343頁），復原告亦不爭執分隔牆面係由訴外人林建一所建（見本院卷第343頁），是以，系爭71號房屋與系爭69號房屋既本即存在前開土地上，且面積均未有變化，則兩造於承租系爭承租土地時，對於其上之建物狀況應均有所悉；復被告確也因其使用較大範圍系爭承租土地之原因，而負擔較原告多之租金等情，亦為兩造所不爭執（見本院卷第134頁）。從而，被告抗辯兩造係以現實被告使用較多系爭承租土地之狀況而由被告分攤較高租金等情，尚非無據，應堪採信。
2. 沉且，兩造共同承租系爭承租土地，並無證據可認有約定系爭278之3號土地專由原告所使用等情，業如前述，自難逕認被告所有之系爭71號房屋之部分（即系爭建物）係無權占用系爭278之3號土地，而致原告受有此部分之不當得利。基此，系爭建物占用到系爭278之3號土地，並非屬無法律上之原因，且被告亦分攤多於原告之租金，尚難逕認被告有不當得利可言。綜上，原告依民法第179條之規

01 定，請求被告返還不當得利1,501,494元，為無理由，應  
02 予駁回。

03 (五) 另就原告主張支出鑑界費用8,000元，應由被告平均分攤  
04 等情，經被告否認有同意分攤費用，而原告亦表示僅有口  
05 頭約定，沒有其他證據等語（見本院卷第297頁），是原  
06 告此部分之主張，並無相關證據可參；況且，原告認有鑑  
07 界之必要而聲請鑑界，並支出費用，亦未舉證被告有因此  
08 受有何種利益，自難認原告此部分之主張有理。

09 (六) 綜上，原告依上開法律關係，請求被告給付1,505,494  
10 元，及自民事訴之變更追加（二）狀繕本送達翌日起至清  
11 債日止，按週年利率百分之5計算之利息，及被告應將坐落  
12 系爭278之3號土地上之系爭建物拆除，並將所占用之土  
13 地返還予原告，均無理由，應予駁回。

14 四、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資  
15 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐  
16 一論列。

17 五、本件係就民事訴訟法第427條第4項適用簡易程序所為原告敗  
18 訴之判決，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附  
19 麗，應併予駁回。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項。  
21 依職權確定訴訟費用額為51,281元（第一審裁判費28,621  
22 元、證人旅費1,060元、複文費21,600元），應由原告負  
23 擔。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日  
25 士林簡易庭 法 官 葛名翔

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應  
28 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決  
29 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日  
31 書記官 詹禾翊

- 01 附件：臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖
- 02 附表一：（68-112年度台銀土地租金占用比例計算明細）
- 03 附表二：（相當於租金之不當得利明細）