

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第352號

原告 賴俊源
訴訟代理人 郭乃瑩律師
被告 賴宏信
訴訟代理人 陳惠玲律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新台幣貳佰零壹萬玖仟壹佰零參元，及自民國一一三年十二月十一日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告應自民國一一四年五月起至民國一一五年三月止按月給付原告新台幣參萬參仟陸佰伍拾貳元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之三九，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一、二項於原告以新台幣柒拾玖萬陸仟肆佰貳拾伍元供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序之執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新台幣貳佰參拾捌萬玖仟貳佰柒拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，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1款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時原主張坐落台中市○區○○○段000000○000000○000000○000000地號等4筆土地(下與同段260-78地號土地合稱系爭土地，單獨敘述時則以各別地號稱呼)為訴外人即兩造之父賴懋樺所有，賴懋樺於民國103年11月11日死亡後，於1

13年7月26日經兩造與其他繼承人協議分割系爭土地，由原告取得系爭土地應有部分各5分之1，餘由被告取得。嗣原告起訴時僅以同段22-160、22-161、22-162、22-164地號等4筆土地相當於租金利益為請求返還不當得利之範圍，並聲明請求：「一、被告應給付原告新台幣(下同)330萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、願供擔保請准宣告假執行。」【參見本院113年度中司調字第1932號卷宗(下稱調字卷)第11頁】，嗣原告於114年3月31日具狀擴張聲明為：「一、被告應給付原告514萬8240元，暨其中330萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中184萬8240元自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。」，其餘不變等情，有該日民事擴張訴之聲明狀在卷(參見本院卷第141頁)可稽。再於114年4月28日言詞辯論期日以言詞追加同段260-78地號土地列入請求返還不當得利之範圍，經被告當庭表示對追加訴訟標的部分無意見等語，並經記明筆錄在卷(參見本院卷第163頁)。又於114年5月5日具狀追加聲明第2項為：「被告應自114年5月起至115年3月止按月給付原告522000元。」，其餘不變等情，有該日民事追加訴之聲明狀在卷(參見本院卷第169頁)。復於114年6月2日具狀減縮第2項聲明為：「被告應自114年5月起至115年3月止按月給付原告87000元。」，其餘不變等情，有該日民事減縮訴之聲明狀在卷(參見本院卷第199頁)可憑。本院審酌原告上開多次更正請求，其訴訟標的法律關係及原因事實均未變更，除114年4月28日以言詞追加訴訟標的部分經被告當庭表示同意外，其餘均係增減請求金額而已，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，並非訴之變更或追加，毋庸徵得被告同意，即無不合，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

01 1、兩造為兄弟，系爭土地原為訴外人即兩造之父賴懋樺所
02 有，嗣於113年7月26日經兩造與其他繼承人協議分割系爭
03 土地，由原告取得22-160、22-161、22-162、22-164地號
04 等4筆土地應有部分各5分之1，餘由被告取得。而上開22-
05 161、22-162地號土地(以下將22-161、22-162地號等2筆
06 土地合稱餐廳土地)上建造門牌號碼台中市○區○○路0段
07 000○000號房屋(下稱系爭房屋)為被告所有，然系爭房屋
08 係無權占用22-161、22-162地號土地，而賴懋樺於103年1
09 1月11日死亡後，22-161、22-162地號土地既由兩造及其
10 他繼承人共有，系爭房屋即無正當權源占用22-161、22-1
11 62地號土地，並出租予訴外人即阿官國際餐飲股份有限公司
12 (下稱阿官公司)經營牛比蔥壽喜燒店，每月收取360000
13 元之租金。

14 2、另22-160、22-164地號土地亦為賴懋樺所有(此部分曾經
15 鈞院106年度重家訴字第3號、臺灣高等法院臺中分院106
16 年度重上字第24號判決確定)，於賴懋樺死亡後，22-16
17 0、22-164地號土地屬於兩造及其他繼承人共同共有之財
18 產，詎被告竟未經全體共有人之同意，逕將22-160、22-1
19 64地號土地併同260-78地號土地規劃成停車場(以下將22-
20 160、22-164、260-78地號等3筆土地合稱停車場土地)，
21 並供大眾停車，藉此收取停車費用營利，而被告在鈞院10
22 5年度重家訴字第7號請求分割遺產事件(下稱另案)對此部
23 分事實不爭執，故被告自100年8月起利用22-160、22-164
24 地號土地每月可收取75000元之租金。

25 3、被告固為系爭土地之共同共有人之一，然依最高法院104
26 年度台上字第531號民事裁判意旨，被告不得逾其應繼分
27 比例而享有使用土地之權利，被告所為顯已侵害原告對系
28 爭土地之所有權利，並有不當得利之情事，原告自得請求
29 被告返還原告就系爭土地應繼分比例計算之所失利益，即
30 被告占有使用之餐廳土地出租予阿官公司之每月租金數額
31 為360000元、占有使用之停車場土地作為停車場營利使

01 用，每月獲利數額為75000元，是原告每月得請求之不當
02 得利數額為87000元【計算式： $(360000+75000) \div 5 = 87000$
03 0】。

04 4、並聲明：(1)被告應給付原告514萬8240元，暨其中330萬
05 元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中184萬8240
06 元自民事減縮訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按
07 年息百分之5計算之利息。(2)被告應自114年5月起至115
08 年3月止按月給付原告87000元。(3)願供擔保請准宣告假
09 執行。

10 (二)對被告抗辯之陳述：

11 1、被告就其占有使用系爭土地有逾應有部分比例之事實不爭
12 執，僅爭執原告請求不當得利數額及是否應扣減因占用系
13 爭土地支出之成本與費用，原告否認其爭執部分，茲說明
14 如次：

15 (1)依被告與阿官公司間即被證6租約，租賃期間自113年4月1
16 日起至115年3月31日止，每月租金為360000元，足見被告
17 於租期屆滿前均有逾其應有部分比例占用餐廳土地之情
18 事。又被告於另案不爭執自100年8月起就占有使用停車場
19 土地作為停車場營利，且被告迄今仍無返還停車場土地或
20 停止之意，故被告逾其應有部分比例而享有占用系爭土地
21 之利益，致原告受有損害，原告即得請求被告給付至系爭
22 土地共有關係終止時之不當得利，然因被告出租予阿官公
23 司之租金數額僅能特定至115年3月31日，故暫請求至該月
24 止。

25 (2)被告稱不當得利數額應扣除系爭房屋維護成本、營業成本
26 云云，顯不合理，因系爭房屋為被告單獨所有，其修繕及
27 維護與原告無涉，被告有何法律依據要求原告負擔？又依
28 最高法院94年度第2次民事庭會議決議、94年度台上字第1
29 094號及106年度台再字第20號等民事裁判意旨，被告出租
30 系爭土地所獲得之租金利益為計算不當得利之依據時，即
31 應以被告與第3人間之租賃契約約定之租金數額計算，被

01 告抗辯稱稅費支出乃因其個人原因(即被告之個人所得稅
02 基、稅率尚涉及被告其他收入)、因國家稅賦政策而生之
03 稅費負擔，無論何原因造成前開負擔，均與原告無涉，自
04 不得要求原告負擔而予扣除。

05 (3)被告另抗辯稱兩造在鈞院另有114年度重訴字第161號分割
06 共有物事件審理中，倘該事件判決確定或和解成立，兩造
07 共有關係消滅，原告即不得請求返還不當得利云云。然兩
08 造對於分割方案尚無共識，另案訴訟尚未有終結或和解成
09 立之可能性，倘兩造就系爭土地共有關係消滅，非為共有
10 人之一方固不得向他方請求逾應有部分使用收益之不當得
11 利，然此不影響被告於過去5年及至115年3月止確有逾其
12 應有部分比例使用收益系爭土地之事實，尤其依被證6即
13 租約第3條第2項約定，被告皆1次預先收取1年租金，且訴
14 外人即振和地產管理企業社(下稱振和企業社)係被告獨資
15 設立，形同被告自己使用，應無被告抗辯可能提前終止租
16 約或無法收租或獲利之情形，被告此部分抗辯洵不可採。

17 2、依阿官公司提出租賃契約書，可知被告與阿官公司之租金
18 數額確為每月360000元，故原告請求相當於租金利益之不
19 當得利數額並未過高。

20 3、原告就被告提出被證5、被證6即與阿官公司間租賃契約等
21 證據資料之形式上真正不爭執。另就被證7即108年度綜合
22 所得稅各類所得資料清單、被證8即112年度損益及稅額計
23 算表等證據資料部分，亦不爭執，但依被證7即108年度綜
24 合所得稅各類所得資料清單資料顯示，阿官公司確有給付
25 如給付總額所示之租金予被告。

26 4、被告在另案即分割共有物事審理時自承使用停車場土地全
27 部面積作為停車場使用，每月得收取75000元租金，當時
28 是105、106年間，但原告於近期前往該停車場現場確認，
29 收費標準已由每小時40元調漲至每半小時30元，且時常處
30 於停滿狀態，顯見被告利用停車場土地之實際收入必較其
31 在另案自承者為多，故原告以其自承金額計算不當得利數

額，即無不合。

二、被告方面：

(一)原告僅繼承系爭土地，並非繼承系爭房屋租賃契約與停車場經營契約，自無依據該租賃契約請求按應有部分5分之1租金或營業獲利之權利：

1、就餐廳土地部分：

(1)其上系爭房屋均為被告單獨所有，而系爭房屋有其興建、維護、管理等成本及貸款利息費用等支出，如遇毀損，尚須費用修繕及保養，故被告因出租系爭房屋而得向餐廳收取之租金，係第3人使用房屋之代價，並非單純使用土地之代價。縱使是財政部國稅局向人民徵收房屋租賃所得，尚允許納稅義務人申報租賃房屋所得之必要損耗及費用(以113年度財產租賃必要損耗及費用標準為例，固定資產之必要損耗及費用率為百分之43)，原告主張取得系爭房屋租金5分之1而未扣除相關成本與費用，顯不合理。另系爭房屋租金亦由被告依法繳納所得稅與健保補充保費，原告無視前開稅費負擔，逕主張以全額比例分得，尚屬不公。

(2)依被告提出阿官公司之被證5租約(租期自104年4月1日起至113年3月31日止)、被證6租約(租期自113年4月1日起至115年3月31日止)，每月租金及承租人依法代扣繳之所得稅10%與健保補充保費，108~109年為1.91%、110年起為2.11%，被告每月實際收受租金如附表11(參見本院卷第191頁)，每月租金所得淨額如附表5(參見本院卷第129頁)所示。倘鈞院認為前開房屋租金可作為土地租金之基準，則原告可得請求金額至多為211萬550元，如附表6(參見本院卷第131頁)所示。另原告亦應負擔前開房屋租金代扣繳10%與健保補充保費，歷年金額如附表7(參見本院卷第133頁)所示，金額共444528元。再被告歷年綜合所得稅率級距為20%(請參附件4)，縱承租人已代扣繳10%，仍有不足，必須補繳所得稅，其金額如附表8(參見本院卷第135

頁)所示，原告亦應償還51838元，則原告可得請求金額至多為161萬4184元(計算式：0000000-000000-00000=000000)。

2、就停車場土地部分：

(1)被告雖因經營振和企業社而獲得營業利益，但振和企業社並未支付租金予被告，且該營業獲利除使用停車場之代價外，尚包含被告付出時間經營、管理、招攬，並維護停車柵欄與收費設施，另依法繳納營業稅、所得稅、責任保險費等，原告無視前開稅費負擔，逕主張以全額比例分得，對被告不公。再被告自103年8月1日起即未出租停車場土地，原告不得主張收取租金。

(2)停車場營業淨利情形(非土地租金)，因振和企業社使用停車場土地獲得營業利益如108至111年綜合所得稅各類所得清單所示(參見被證7，其中112年度部分待查)，而被告就前開營業淨利部分已扣除經營、管理及維護停車柵欄與收費設施成本，故不另提出相關單據。被告經計算後，自108年11月起至113年10月止因經營停車場所得營業淨利如附表9所示(參見本院卷第137頁，其中113年部分為暫估，實際金額有待會計師提出損益表)，金額至多為472648元，且應同時負擔綜合所得稅20%稅負即94530元，如附表10(參見本院卷第139頁)所示。據此，原告可得請求金額至多為378118元(計算式：000000-00000=378118)。

(二)被告願以高於土地法第97條第1項、第105條規定土地申報總價最高限制作為土地租金，並按5年計算金額，依應有部分比例5分之1，此因土地法第97條第1項及第105條規定之土地租金最高額限制規定，限於城市地方供「住宅」使用，而系爭土地均供營業使用，故無上開立法限制之適用，被告願依系爭土地申報地價「15%」計算年租金(參見臺灣高等法院臺中分院107年上易字第255號民事裁判意旨)，且依系爭土地歷年公告地價資料計算平均申報地價與及依申報地價15%計算年租金如附表3(參見本院卷第63

頁)所示，原告應有部分為1/5，被告每月應給付原告之租金數額應為16633元，則原告請求給付5年即60個月租金應為997980元(計算式：16633元×60月＝997980元)及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止之法定遲延利息。另依被證7、8即餐廳土地及停車場土地經財政部國稅局核定109年至112年度營業或租金淨額、被告申報113年度營業與租金淨額(參見被證9、10)，扣除所得稅率、健保補充保費費率(參見附件5)等負擔後，經調整與更正如附表11(參見本院卷第191頁)所示，總計229萬7003元，則依土地法第97條第1項、第105條規定土地申報總價15%作為系爭土地租金，金額共997980元，將近半數，應為合理。

(三)原告請求自114年5月1日起至115年3月31日止按月給付87000元(即請求餐廳土地租金72000元、停車場土地租金15000元)部分，此為將來給付之訴，依民事訴訟法第246條規定及最高法院109年度台上字第2778號裁判意旨，必須請求依據基礎法律關係而生之給付義務內容已確定，僅清償期限尚未屆至或條件尚未成就，而有預為起訴請求之必要，始得為之，但本件清償期限無法確定，請求依據基礎法律關係可能與本件不同，原告應無預為請求之必要：

(1)餐廳土地部分：兩造在另案分割共有物事件，原告主張餐廳土地應原物分割，被告主張劃歸被告單獨所有及現金補償，如採用原告分割方案，則被告勢必拆除部分房屋，拆除期間承租人因公共安全而確定無法營業，拆除後剩餘空間未必符合承租人商業利益，依民法第435條、第436條規定，承租人得拒絕支付拆除期間租金或提前終止租約，或降低租金，故原告請求被告至115年3月31日止仍應按月給付72000元，顯然無理。又鈞院如採用被告分割方案，將系爭房屋坐落土地劃歸被告單獨所有，被告應按起訴日即114年2月12日價格現金補償原告，則原告就114年2月12日起至115年3月31日止之餐廳土地租金即屬重複請求，雙重獲利，此因原告既已因分割取得原物換價之現金補償，自

01 無權再請求原物換價基準日後之使用收益至明。

02 (2)停車場土地部分，因兩造於另案同意劃歸被告取得單獨所
03 有，被告應按起訴日即114年2月12日之價格現金補償原告
04 告，則原告就114年2月12日起至115年3月31日止之停車場
05 土地租金，亦屬重複請求，雙重獲利。

06 (四)原告主張停車場土地之停車位經常滿租云云，被告否認，
07 而該停車場附近雖有餐廳及美妝商場，僅用餐與假日利用
08 率較高，縱為尖峰時間從未滿租。至於被告利用Google地
09 圖查得2024年5月拍攝之停車場照片，可見現場後方尚有
10 甚多空位，利用率不高，且原告於另案分割共有物事件提
11 出之停車場照片，拍攝時間為2025年6月11日中午(用餐時
12 間)，亦尚有19個、17個停車格可供停放使用。再被告雖
13 調漲停車格租金，但實際上僅假日或用餐時間稍有車潮，
14 最多僅停留4小時(中午11時至下午1時、晚間5時至7時)，
15 使用率經常不足25%，原告自不得以停車滿租狀態推算土
16 地租金。

17 (六)依阿官公司提出租賃契約書，可知阿官公司承租部分為系
18 爭房屋，並非系爭土地，故應扣除系爭房屋之費用及成
19 本，才能作為土地租金之計算基礎。

20 (七)並聲明：1、原告請求逾997980元及自起訴狀繕本送達翌
21 日至清償日止之法定遲延利息部分，應予駁回。2、如受
22 不利判決，願供擔保請准免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)兩造原為賴懋樺之繼承人之一，系爭土地均為賴懋樺之遺
25 產，由兩造與訴外人即賴玄敏、賴冬芬、賴玥瑀等5人公
26 同共有。

27 (二)系爭土地曾經鈞院於另案達成訴訟上和解，由原告取得應
28 有部分1/5，被告取得應有部分4/5，並於113年10月14日
29 辦理和解繼承分割登記完畢。

30 (三)被告未經其他共有人同意在餐廳土地上興建系爭房屋使
31 用，自90年起屬於被告單獨所有，目前出租予阿官公司經

營牛比蔥壽喜燒店，依被告與阿官公司間即被證6租賃契約記載，租賃期間自113年4月1日起至115年3月31日止，約定租金為每月360000元。

(四)被告在停車場土地興建停車場使用，劃設停車格、設置停車柵欄與收費亭，占用範圍為停車場土地面積全部，均由振和企業社占有使用收益，該企業社於103年10月9日設立，登記負責人為被告。

(五)被證5、6即租賃契約等證據資料之形式上為真正。

(六)被證7即108年度綜合所得稅各類所得資料清單、被證8即112年度損益及稅額計算表等證據資料部分，均為真正。

(七)兩造間就系爭土地爭議另有本院114年度重訴字第161號分割共有物事件審理中，尚未終結。

(八)被告同意給付原告5年即60個月相當於租金利益997980元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。

四、兩造爭執事項：

(一)原告依民法不當得利規定請求被告給付逾997980元本息部分，是否有理由？

(二)原告依民法不當得利規定請求被告應自114年5月起至115年3月止按月給付87000元，是否有據？

五、法院之判斷：

(一)查民事訴訟法第279條第1項、第3項規定：「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證(第1項)。……。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之(第3項)。」，而當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自

01 認與事實不符，或經他造同意者，始得為之(參見最高法
02 院101年度台上字第1029號及102年度台上字第1430號等民
03 事裁判意旨)。原告起訴主張其為系爭土地共有人之一，
04 應有部分5分之1，被告應有部分5分之4，而被告逾越其應
05 有部分比例占用系爭土地全部，在餐廳土地建造系爭房屋
06 使用，並出租營利，另由被告獨資設立之振和企業社在停
07 車場土地經營停車場使用，遂請求被告返還相當租金利益
08 之不當得利514萬8240元，被告雖以原告計算基礎有誤而
09 否認其請求，但表示願意給付原告5年即60個月租金利益9
10 97980元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定
11 遲延利息等語，此有民事答辯一狀可憑(參見本院卷第27
12 頁)，另對於占有使用系爭土地之面積確為系爭土地全部
13 乙事不爭執(參見本院卷第212頁)，足見被告認為原告主
14 張其逾越應有部分比例占用系爭土地全部為使用收益，及
15 請求返還不當得利數額於997980元本息範圍內為有理由，
16 依前揭民事訴訟法第279條第1項規定及最高法院101年度
17 台上字第1029號等民事裁判意旨，應屬被告自認，此部分
18 自認即有拘束兩造當事人及法院之效力，法院應認被告上
19 開自認之事實為真正，並據為裁判之基礎，在未經被告合
20 法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。

21 (二)又民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
22 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
23 已不存在者，亦同。」，而無權占有他人之土地，可能獲
24 得相當於租金之利益，為社會之通常觀念(參見最高法院6
25 1年台上字第1695號民事判決先例意旨)。另民法第818條
26 所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收
27 益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人
28 之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有
29 人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利
30 範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利
31 (參見最高法院55年台上字第1949號民事判決先例意旨)。

且分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，土地及其上之建物係屬不同權利客體，建物所有人如同為坐落基地之土地共有人，其使用之土地苟超出其土地應有部分比例者，亦不能認建物之特定部分有使用土地之正當權源，其餘建物部分係無權使用，僅能就超出行使權利比例範圍，依相關法律關係資以解決(參見最高法院99年度台上字第1357號民事裁判意旨)。原告主張系爭土地為兩造所共有，被告自上揭時間起占用系爭土地之餐廳土地全部建造系爭房屋，並自104年間起出租予阿官公司營業使用迄今，又自100年間起占用停車場土地全部，作為其擔任負責人之振和企業社經營停車場使用迄今等事實，既經被告自認上情在卷，則被告未經系爭土地其他共有人同意，自行逾越其應有部分比例任意在系爭土地為使用收益行為，就超過其應有部分比例為使用收益所獲得之利益，在客觀上自屬欠缺法律上之正當權源，且使原告同時受有損害，依前揭民法第179條規定，被告應成立不當得利，原告請求被告返還相當於租金利益之不當得利，洵屬正當，應予准許。

(三)原告得請求被告返還不當得利之範圍：

- 1、依土地法第97條第1項規定：「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百分之10為限。」，而該法條規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦設有明文。且該條項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內(參見最高法院93年度台上字第1718號民事裁判意旨)。是依前述，被告占有使用系爭土地一部即在餐廳土地上建造系爭房屋，並出租予阿官公司營業使用，即系爭房屋並非供住宅使用，故就餐廳土地部分之相當於租金利益計算基準應無土地法第105條準用第97條第1項規定之適用，被告抗辯稱餐廳土地之租金利益計算依據，以土地法第97條第1項規定為基礎而按年息百分之1

5計算云云，無異割裂法條規定，即為本院所不採。

2、依「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。」、「不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償還價額之責任(第1項)。受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償(第2項)」，民法第181條及第182條分別設有規定。而民法第181條但書所謂所受利益依其他情形不能返還者，如受領利益本身之滅失、被盜或遺失，及受領人將受領標的物出售、贈與或與他人之物互易而移轉其所有權，均屬之。又該價額之計算，應以其價額償還義務成立時之客觀交易價值定之(參見最高法院105年度台上字第32號民事裁判意旨)。經查：

(1)餐廳土地部分：

不當得利之受領人返還之範圍，僅限於「所受利益」及「本於該利益更有所取得者」，其餘不包括在內，已如前述，而原告在本件訴訟係請求被告返還占有使用系爭土地逾越其應有部分比例部分，而餐廳土地部分，被告出租營利部分尚包括系爭房屋在內，且因系爭房屋屬於被告單獨所有，故系爭房屋之使用收益部分即歸被告全部享有，原告無權為任何主張。準此，本院審酌餐廳土地部分，參考財政部國稅局認定房屋租金得依租金總額扣除興建、管理、維護及稅負等費用率43%後計算收入淨額為租金淨額57%，故認為就餐廳土地部分相當於租金利益應為租金總額40%計算為適當。從而，原告請求被告返還不當得利期間係5年共60個月(原告於113年11月1日起訴，故回溯5年期間應為108年11月至113年10月)相當於租金利益部分，參酌被告與阿官公司簽訂租賃契約記載，108年11月至110年3月之實收租金為每月258720元，110年4月至113年3月之

01 實收租金為每月271656元，113年4月至113年10月之實收
02 租金為316404元，故上開5年期間之實收租金總額應為163
03 9萬2684元【計算式： $(258720 \times 17) + (271656 \times 36) + (3164$
04 $04 \times 7) = 00000000$ 】，因餐廳土地部分佔租金總額比例為4
05 0%，故其金額應為655萬7074元(計算式： $00000000 \times 40\% =$
06 00000000 ，元以下四捨五入，下同)。

07 (2)停車場土地部分：

08 原告雖以被告在另案審理時自承停車場租金自100年8月起
09 為每月75000元乙節，並提出另案判決節影本為證(參見本
10 院調字卷第50頁)，然為被告所否認，並以上情抗辯。本
11 院認為被告抗辯稱自103年8月1日起不再出租停車場土
12 地，而改由其獨資設立之振和企業社經營停車場使用乙
13 事，卻未提出任何積極證據以實其說，且另案訴訟係於10
14 5年間提起，被告為另案訴訟之原告，若當時已無出租停
15 車場土地營利，被告何以在另案訴訟為上開內容之陳述？
16 可見被告此部分抗辯與事實不符，尚難採信。然因原告請
17 求給付停車場土地相當於租金利益之不當得利期間亦為10
18 8年11月至113年10月間，原告復未提出任何證據證明此段
19 期間內之停車場土地仍有繼續出租及每月租金確有75000
20 元之事實，爰參酌被告提出振和企業社經營停車場之所得
21 淨額於112年度為697590元，於113年度為717779元，有該
22 企業社112年度損益及稅額計算表、113年度營利事業投資
23 人明細及分配盈餘表可憑(參見本院卷第123、193頁)，綜
24 合該2年度平均數計算每月所得淨額約為58974元【計算
25 式： $(697590 + 717779) \div (12 \times 2) = 58974$ 】，則被告占用停
26 車場土地於5年期間收取相當於租金之利益約為353萬8440
27 元(計算式： $58974 \times 60 = 0000000$)。

28 (3)依前述，被告占用系爭土地於上開5年期間取得相當於租
29 金之利益約為1009萬5514元(計算式： $0000000 + 0000000$
30 $= 00000000$)，而原告就系爭土地應有部分比例為5分之
31 1，則原告得請求被告返還之不當得利金額應為201萬9103

元(計算式： $00000000 \div 5 = 0000000$)，逾此金額之請求，不應准許。

(4)至被告抗辯稱原告請求返還系爭土地相當於租金利益之不當得利，原告亦應分擔系爭土地之管理、修繕及維護等費用暨相關稅捐，即租賃所得稅及健保補充保費等乙節，已為原告所否認，並為上開主張。本院認為原告請求返還不當得利，僅限於系爭土地相當於租金利益之使用收益，而不包括系爭土地之地上物部分(即系爭房屋及停車場設備等)之使用收益，且在系爭土地建造系爭房屋供第3人經營餐廳，及設置停車場供不特定人停車使用，均未曾徵得原告同意，被告明知系爭土地屬於父親之遺產，應為各繼承人共同共有，於遺產分割前卻從未分配系爭土地之使用收益予包括原告在內之其他繼承人。況系爭土地上若無上開房屋及停車場設施等地上物存在，何來被告抗辯之租賃所得稅及健保補充保費？是系爭土地上之建物及停車場設施等地上物既全部歸屬於被告使用收益，則該地上物之管理、修繕及維護等費用暨相關稅捐應由被告自行負擔，乃屬當然，故被告此部分抗辯尚無可採。又被告就系爭土地(不含地上物部分)之管理、維護是否確有發生其他費用及稅捐情形，因被告並未提出相關證據證明，本院無從確認及判斷，附此說明。

3、原告得請求被告自114年5月起至115年3月止按月給付不當得利部分：

又民事訴訟法第246條規定：「請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之。」，而將來給付之訴，以債權已確定存在，僅請求權尚未到期，因到期有不履行之虞為其要件(參見最高法院86年度台上字第1385號民事裁判意旨)。原告提起將來給付之訴，請求被告返還114年5月至115年3月期間占有使用系爭土地相當於租金利益部分，雖為被告所否認，並以上情抗辯。然依被告提出與阿官公司間就餐廳土地部分之租約，及停車場土地仍供

01 振和企業社經營停車場使用等事實，被告與阿官公司間就
02 餐廳土地租約之租期屆滿前，被告應無提前終止租約之可
03 能，而被告就停車場土地使用部分亦無停止營業之可能
04 性，則被告就系爭土地逾越其應有部分比例占有使用之情
05 事既未變更，且被告自認應返還相當於租金利益之不當得
06 利予原告，堪認原告對被告得主張之不當得利債權已確定
07 存在，僅不當得利金額尚有爭執而已，故原告提起將來給
08 付之訴請求被告預為給付，尚無不合(尤其於本院宣示判
09 決時，114年5月至114年8月部分均已屆期)。又依前述，
10 原告得請求被告返還系爭土地相當於租金利益之不當得
11 利，就餐廳土地部分每月為21857元(計算式： $0000000 \div 60$
12 $\div 5 = 21857$)，就停車場土地部分每月為11795元(計算式：
13 $58974 \div 5 = 11795$)，以上合計33652元(計算式： $21857 + 11$
14 $795 = 33652$)，逾此金額之請求，即屬無據。

15 六、綜上所述，原告依民法不當得利法律關係請求被告返還占用
16 系爭土地逾其應有部分比例相當於租金利益之不當得利，於
17 201萬9103元及起訴狀繕本送達翌日即113年12月11日(參見
18 本院調字卷第57頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之利
19 息，暨自114年5月起至115年3月止按月給付33652元範圍
20 內，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，均屬無憑，
21 應予駁回。

22 七、又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原
23 告勝訴部分，核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額
24 准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回而失其依
25 據，併駁回之。

26 八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
27 料，核與本判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一述，
28 併此敘明。

29 參、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
30 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

民事第一庭 法官 林金灶

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 114 年 8 月 25 日

書記官 張哲豪