

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1408號

原告 蔡日

林茶花

共同

訴訟代理人 王芊智律師

被告 鄭萬法

訴訟代理人 許安德利律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年6月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告各新臺幣444,580元，及均自民國110年6月2
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣17,335元，其中新臺幣9,800元由被告負
擔，餘新臺幣7,535元由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告各以新臺幣148,193元為被告
供擔保後，得假執行。但被告分別以新臺幣444,580元為原
告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、因情
事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟
法第255條第1項第2款、第3款、第4款定有明文。原告起訴
時原請求：(一)被告應給付原告各新臺幣（下同）822,840
元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
百分之5計算之利息；(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至
騰空返還土地之日止，按月給付原告各30,214元。嗣因原告
於本件訴訟中，將兩造因繼承而共同共有坐落臺南市○○區
○○段0000○000○000地號土地（權利範圍均為全部，下分

01 稱3069地號土地、134地號土地、123地號土地，合稱系爭土
02 地），辦理繼承登記為分別共有，應有部分均各3分之1，並
03 將原告所有3069、123地號土地之應有部分移轉登記予被
04 告，134地號土地之應有部分移轉登記予訴外人統達興工程
05 有限公司（下稱統達興公司）；且因被告自承有於原告主張
06 之不當得利請求期間，向他人收取出租3069地號、134地號
07 土地之租金數額若干，原告乃重新計算被告受有相當租金之
08 不當得利數額，並變更前開第(一)項請求之本金金額為786,50
09 0元，並不再主張前開第(二)項請求之內容。核原告上開所
10 為，係屬因情事變更而減縮應受判決事項之聲明，且請求之
11 基礎事實同一，揆諸前揭法文，並無不合，應予准許。

12 二、原告主張：原告蔡日、林茶花與被告分別為同父同母、同母
13 異父之兄弟姐妹。兩造母親蔡見於民國99年2月7日死亡，兩
14 造為其法定繼承人，應繼分均各3分之1，因繼承而共同共有
15 蔡見所遺系爭土地，權利範圍均為全部，嗣於本件訴訟中將
16 系爭土地分割繼承登記為分別共有，應有部分均各3分之1。
17 惟被告未經原告同意，無權占有使用系爭土地，如出租他人
18 收取租金，或作自己及家人之使用（各筆土地之占用情形詳
19 如附表所示），並因此受有相當租金之不當得利，原告自得
20 依民法第179條前段規定，請求被告給付自本件起訴時之110
21 年5月13日回溯5年即105年5月14日起，至原告將系爭土地應
22 有部分移轉予被告及統達興公司之日止，按被告向他人收取
23 之租金或按申報地價年息百分之10乘以被告占用土地面積，
24 再依照原告應繼分或應有部分（同為3分之1）計算相當租金
25 之不當得利金額各786,500元（計算式詳如附表所示）等
26 語。並聲明：(一)被告應給付原告各786,500元，及均自起訴
27 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
28 利息。(二)願供擔保，請准宣告為假執行。

29 三、被告則以：對於原告主張被告無權占有使用3069、134地號
30 土地部分，均不爭執，但134地號土地其中面積1,286平方公
31 尺部分，被告種植水稻作農業使用，係有利於共有人節稅。

另否認被告無權占用123地號土地，該土地上存有門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷00號之三合院，為兩造母親蔡見生前居住使用，過世後遺物放在屋內，被告僅負責管理及祭祀；三合院旁有被告搭建、面積20平方公尺之鐵皮車庫1座，作被告停車使用；其餘空地則只有被告子女回來祭祀時才會停車等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項為（本院卷第250至251頁）：

(一)兩造為兄弟姐妹，蔡日與被告同父同母，林茶花與被告同母異父。

(二)兩造母親蔡見於99年2月7日死亡，兩造為其法定繼承人，應繼分均各3分之1，因繼承而公同共有蔡見所遺系爭土地，權利範圍均為全部。嗣於本件訴訟中將系爭土地分割繼承登記為分別共有，應有部分均各3分之1。

(三)原告於110年8月4日以買賣為登記原因，將其二人所有134地號土地之應有部分各3分之1，移轉所有權登記予統達興公司，並於同年9月16日完成登記。

(四)原告於110年11月26日以分割繼承為登記原因，將其二人所有123地號土地之應有部分各3分之1，移轉所有權登記予被告。

(五)原告於111年1月14日以分割繼承為登記原因，將其二人所有3069地號土地之應有部分各3分之1，移轉所有權登記予被告。

(六)被告自105年5月14日起至111年1月14日止之期間，未經原告同意，擅自將3069地號土地出租予戴文度經營園藝事業，並於105年5月14日起至110年12月31日止之期間，向戴文度收取租金每年40,000元，另自111年1月1日起改為收取租金每年54,000元。被告與戴文度未簽訂書面租約。

(七)被告自105年5月14日起至110年9月16日止之期間，未經原告同意，擅自將134地號土地部分面積（406平方公尺）搭蓋2

01 層樓之鐵皮屋廠房（門牌號碼：臺南市○○區○○○路0 段
02 000號，下稱系爭鐵皮廠房）出租予他人，每年租金72,000
03 元，現由台灣前瞻企業有限公司、台灣騰達全球股份有限公
04 司、台灣紐恩格國際股份有限公司作為營業使用。134地號
05 土地其餘面積（1,286平方公尺）則由被告作農業使用，目
06 前種植水稻。

07 (八)123地號土地上有三合院1座，為未辦保存登記建物，門牌號
08 碼為臺南市○○區○○○街00巷00號（下稱系爭三合院），
09 三合院旁有被告搭建之鐵皮車庫1座（面積20平方公尺，下
10 稱系爭車庫）。

11 五、得心證之理由：

12 (一)被告有無占用系爭土地？若有，其占用有無合法權源？

13 1.按繼承人有數人時，在分割遺產前，依民法第1151條規定，
14 各繼承人對於遺產全部為共同共有關係，固無應有部分。然
15 共有人（繼承人）就繼承財產權義之享有（行使）、分擔，
16 仍應以應繼分（潛在的應有部分）比例為計算基準，若逾越
17 其應繼分比例享有（行使）權利，就超過部分，應對其他共
18 有人負不當得利返還義務，他共有人自得依其應繼分比例計
19 算其所失利益而為不當得利返還之請求（最高法院104年度
20 台上字第531號判決意旨參照）。次按繼承人在分割遺產
21 後，如為分別共有關係，依民法第818條規定，各共有人除
22 契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使
23 用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有
24 人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有
25 人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範
26 圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最
27 高法院55年度台上字第1949號判決意旨參照）。是以，因繼
28 承而共同共有或分別共有之人，對於共有物之使用收益，應
29 受應繼分或應有部分之限制，超過部分即屬無權占用，應對
30 其他共有人負不當得利返還之責。

31 2.原告主張兩造為兄弟姐妹，因繼承而共同共有蔡見所遺系爭

土地（權利範圍均為全部），應繼分均各3分之1，嗣於本件訴訟中將系爭土地分割繼承登記為分別共有，應有部分均各3分之1，原告並於110年9月16日將所有134地號土地之應有部分各3分之1，移轉登記予統達興公司，於110年11月26日及111年1月14日，將所有123、3069地號土地之應有部分各3分之1，移轉登記予被告，原告現已非共有人。於兩造共有系爭土地期間，被告自105年5月14日起至111年1月14日止之期間，未經原告同意，自行將3069地號土地出租予訴外人戴文度經營園藝事業並收取租金；暨自105年5月14日起至110年9月16日止之期間，未經原告同意，擅自將134地號土地，其中面積406平方公尺部分，搭蓋系爭鐵皮廠房出租予他人作營業使用並收取租金，其餘面積1,286平方公尺部分，則由被告種植水稻作農業使用等情，為被告所不爭執（不爭執事項(一)至(七)），並有系爭土地第一類謄本、地籍圖謄本、異動索引各1份、google地圖3紙、街景圖3紙、現況照片11紙等件在卷可稽（調字卷第17至39、73至83頁，本院卷第53至63、171、173、223至230頁），及臺南市歸仁地政事務所110年11月3日所登記字第1100099858號函檢附系爭土地辦理繼承登記相關資料附卷可參（本院卷第93至106頁）。被告雖抗辯稱134地號土地中面積1,286平方公尺部分，其種植水稻係有利於共有人節稅云云，惟未見舉證以實其說，復未證明上開使用業經原告同意，是縱被告所述節稅乙節為真，仍無解於其未得原告同意，即逾越應繼分及應有部分，對兩造共有之134地號土地為自己之使用收益，屬無權占用之事實。從而，被告自105年5月14日起至111年1月14日止之期間，無權將3069地號土地出租他人使用，及自105年5月14日起至110年9月16日止之期間，無權將134地號土地中面積406平方公尺部分搭蓋系爭鐵皮廠房出租他人使用，其餘面積1,286平方公尺部分自行種植水稻作農業使用之事實，堪以認定。

3.另原告主張被告自105年5月14日起至110年11月26日止之期間，無權占用123地號土地，長期將坐落其上之系爭三合院

01 作為自己使用，並在三合院旁搭設系爭車庫供自己停車使
02 用，被告及其家人亦長期將車輛停放在123地號土地之空地
03 上，故認被告於上開占用期間，受有相當租金之不當得利等
04 情，則為被告所否認，依民事訴訟法第277條規定，自應由
05 原告就被告無權占用123地號土地全部乙節負舉證責任。經
06 查：

07 (1)原告主張被告無權占用123地號土地上系爭三合院乙節，被
08 告辯稱系爭三合院為兩造母親蔡見生前所居住使用，現內部
09 放置蔡見遺物及供俸祖先牌位等語；核與原告開庭時所述：
10 房子裡面應是有祖先牌位，原告很多年沒有去了，不是很清
11 楚等語（本院卷第71頁）大致相符，且與常情無違，堪信被
12 告此部分抗辯為可採。此外，原告既未提出證據證明系爭三
13 合院為被告所搭建之事實，尚難認被告有占用系爭三合院坐
14 落位置之土地，原告此部分主張，尚無可採。

15 (2)又原告主張被告無權占用123地號土地空地作為其與家人停
16 車使用乙節，觀諸原告提出之現場照片2紙、google街景圖1
17 紙（本院卷第61、171頁），固可見有若干車輛停放在空地
18 上，經本院當庭提示上開證據予被告辨識，被告雖稱：照片
19 上車牌號碼000-0000號車輛是被告媳婦盧杏秋的车辆、車牌
20 號碼0000-00號車輛是被告兒子鄭昭宗的車輛、車牌號碼000
21 0-00號車輛是被告女兒鄭惠婷的車輛（本院卷第217至218
22 頁），然仍辯稱空地部分只有子女回來祭祀才會停車等語；
23 而依原告舉證之內容，尚無法證明被告及其家人係長期、固
24 定將車輛停放在123地號土地空地上，是尚難以被告及其家
25 人偶爾為之之停車行為，逕認被告受有何相當租金之不當得
26 利，是原告此部分主張亦無理由。

27 (3)至原告主張被告無權占用123地號土地中面積20平方公尺部
28 分，搭蓋系爭車庫供自己停車使用乙節，則為被告所不爭執
29 （不爭執事項八），並於開庭時自承：該鐵皮車庫是我搭建
30 的，有1、20年了等語（本院卷第218頁），復有現場照片2
31 紙在卷可參（調字卷第39頁，本院卷第61頁），應認原告此

01 部分主張為真實。從而，被告自105年5月14日起至110年11
02 月26日止之期間，無權占用123地號土地中面積20平方公尺
03 部分，搭蓋系爭車庫供自己停車使用之事實，堪以認定。至
04 原告主張被告無權占用123地號土地其餘面積261平方公尺部
05 分，則因原告舉證不足而難憑採。

06 (二)原告請求被告給付相當租金之不當得利，有無理由？若有，
07 其數額應以若干為適當？

08 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返
10 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
11 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
12 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
13 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
14 年度台上字第1695號判決意旨參照）。又按相當租金之不當
15 得利計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定，
16 予以計算較為客觀公允。再按城市地方租用房屋之租金，以
17 不超過土地及建築物申報總價額年息百分之10為限，而前開
18 規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1
19 項、第105條分別定有明文。另土地法第97條第1項規定所謂
20 之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法定地價
21 而言。依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所
22 申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人
23 於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告申報地
24 價期間內自行申報之地價，平均地權條例第16條亦規定甚
25 明。

26 2.經查，被告自105年5月14日起至111年1月14日止之期間，無
27 權將3069地號土地出租他人使用；及自105年5月14日起至11
28 0年9月16日止之期間，無權將134地號土地中面積406平方公
29 尺部分搭蓋系爭鐵皮廠房出租他人使用，其餘面積1,286平
30 方公尺部分自行種植水稻作農業使用；暨自105年5月14日起
31 至110年11月26日止之期間，無權占用123地號土地中面積20

平方公尺部分，搭蓋系爭車庫供自己停車使用之事實，業經認定如前，是原告依照民法第179條前段規定，請求被告給付相當租金之不當得利，為有理由。各該地號土地所得請求之數額如下：

(1)3069地號土地：

被告於上開無權占用期間，將3069地號土地出租予戴文度經營園藝事業，並於105年5月14日起至110年12月31日止之期間，向戴文度收取租金每年40,000元，另自111年1月1日起改為收取租金每年54,000元等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(六)），依照被告收取之租金金額，乘以被告占用期間，再除以兩造應繼分及應有部分（均為3分之1）後，被告應給付原告相當租金之不當得利為各75,000元（計算式如附表編號1所示）。

(2)134地號土地：

被告於上開無權占用期間，將134地號土地其中面積406平方公尺部分，搭蓋系爭鐵皮廠房出租予他人作營業使用，收取租金每年72,000元等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(七)），依照被告收取之租金金額，乘以被告占用期間，再除以兩造應繼分及應有部分（均為3分之1）後，被告就此部分應給付原告相當租金之不當得利為各128,000元。其餘土地面積1,286平方公尺由被告作農業使用部分，本院審酌134地號土地位於臺南市歸仁區，使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，緊鄰中正北路2段，附近有住宅及園藝商店眾多，並有七甲花卉區、花田、便利商店、七甲里辦公室等，此有134地號土地登記第一類謄本、地籍圖、google地圖、現場照片在卷可參（調字卷第23、37、77至79頁，本院卷第57頁）。是依134地號土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途、被告使用狀況及兩造主張陳述等一切情狀，認為原告請求相當於租金之不當得利，以申報地價年息百分之5為計算，應屬可採，逾此範圍之請求，則屬過高，依此計算之結果，被告就此部分應給付原告相當租金之不當得利為各23

7,767元（計算式如附表編號2所示）。

(3)123地號土地：

被告於上開無權占用期間，將123地號土地中面積20平方公尺部分，搭蓋系爭車庫供自己停車使用，本院審酌123地號土地位於臺南市歸仁區，使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，鄰近中正北路2段，附近有住宅及園藝商店眾多，並有七甲花卉區、花田、便利商店、七甲里辦公室等，此有123地號土地登記第一類謄本、地籍圖、google地圖、現場照片在卷可參（調字卷第31、39、73至75頁，本院卷第61至63頁）。是依123地號土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途、被告使用狀況及兩造主張陳述等一切情狀，認為原告請求相當於租金之不當得利，以申報地價年息百分之5為計算，應屬可採，逾此範圍之請求，則屬過高，依此計算之結果，被告就此部分應給付原告相當租金之不當得利為各3,813元（計算式如附表編號3所示）。

六、綜上所述，原告依民法第179條前段規定，請求被告給付原告各444,580元（計算式：75,000元+128,000元+237,767元+3,813元=444,580元），及均自起訴狀繕本送達翌日即110年6月2日（調字卷第53頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件訴訟費用為原告支出之第一審裁判費17,335元，爰依民事訴訟法第79條、第87條第1項規定，參酌兩造勝敗比例，依職權確定本件訴訟費用額之負擔如主文第3項所示。

八、本判決原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，核與民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項之規定並無不合，茲分別酌定相當擔保金額，准原告於供擔保後得假執行，被告於供擔保後得免為假執行，如主文第4項所示。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依據，應予駁回如主文第5項所示。

九、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及

01 所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
02 明。

03 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本
04 文。

05 中 華 民 國 111 年 6 月 21 日
06 民事第四庭 審判長法官 張家瑛

07 法官 余玟慧

08 法官 陳紆伊

09 以上正本係照原本作成。

10 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表明
11 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
12 訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 6 月 22 日
14 書記官 王美韻