

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上易字第223號

上訴人 鄭萬法  
訴訟代理人 蘇明道律師  
蘇敬宇律師  
被上訴人 蔡日

林茶花

訴訟代理人 王芊智律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國111年6月21日臺灣臺南地方法院第一審判決(110年度訴字第1408號)提起上訴，本院於112年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人蔡日、林茶花各超過新臺幣31萬6580元本息，及該部分假執行之宣告暨該訴訟費用部分廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔，駁回上訴之第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人蔡日經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：兩造之母蔡見於民國99年2月7日死亡，兩造因繼承蔡見遺產，而公同共有坐落臺南市○○區○○段0000○○000○○000地號土地（權利範圍均為全部，下分稱0000地號土地、000地號土地、000地號土地，合稱系爭土地）。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。惟上訴人未經被上訴人同意，無權占有使用系爭土地，擅自將134地號土地，面積1692平方公尺，其中406

01 平方公尺搭蓋2層樓之廠房出租予他人，每年租金新台幣(下  
02 同)7萬2000元；其餘1286平方公尺，上訴人作農業使用，上  
03 訴人因此受有相當租金之不當得利，被上訴人自得依民法第  
04 179條前段規定，請求上訴人給付自本件起訴時之110年5月1  
05 3日回溯5年即105年5月14日起，至被上訴人將系爭土地應有  
06 部分移轉予訴外人統達興工程有限公司（下稱統達興公司）  
07 之日即110年9月16日止，按上訴人向他人收取之租金或按申  
08 報地價年息百分之10乘以上訴人占用土地面積，再依照被上  
09 訴人蔡日、林茶花應繼分或應有部分（同為3分之1）計算相  
10 當租金之不當得利金額各36萬5767元等語。並聲明：上訴駁  
11 回。【被上訴人蔡日、林茶花於原審請求上訴人給付相當租  
12 金之不當得利之金額各78萬6500元，詳如附表原告主張欄所  
13 示；原審判命上訴人給付被上訴人蔡日、林茶花各44萬4580  
14 元，詳如附表一原判決之結果欄所示。被上訴人就其敗訴部  
15 分未上訴，而上訴人僅就134地號土地部分之36萬5767元上  
16 訴(即各超過7萬8813元本息部分)，是本院僅審究上訴人上  
17 訴部分】。

### 18 三、上訴人抗辯：

19 134地號土地，其中406平方公尺搭建2層樓鐵皮建物，係上  
20 訴人於91、92年間經當時之土地所有權人蔡見出具土地使用  
21 同意書後，向改制前台南縣政府申請建築，由上訴人出資興  
22 建，嗣後並取得使用執照，並非無權占有；其餘面積1,286  
23 平方公尺部分，上訴人種植水稻作農業使用，係有利於共有人  
24 節稅，否則會改按一般用地課徵地價稅，是上訴人無因管  
25 理之行為有利於被上訴人，並不違反其意思，亦非無權占  
26 有。且此部分雖由上訴人種植水稻作農業使用，然每年僅種  
27 植第一期稻作，其餘種植綠肥太陽麻，是每年稻米之收成扣  
28 除成本後，5年實際收益約3萬0864元，每人分得1萬0288  
29 元，被上訴人請求金額顯不合理等語。並聲明：(一)原判決命  
30 上訴人給付被上訴人各超過7萬8813元本息部分廢棄。(二)上  
31 開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁

01 回。

02 四、兩造不爭執事項：

03 (一)兩造為兄弟姐妹，蔡日與上訴人同父同母，林茶花與上訴  
04 人同母異父。

05 (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，  
06 應繼分均各3分之1，因繼承而共同共有蔡見所遺系爭土  
07 地，權利範圍均為全部。嗣於本件訴訟中將系爭土地分割  
08 繼承登記為分別共有，應有部分均各3分之1。

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

12 (四)上訴人自105年5月14日起迄今之期間，將134地號土地部  
13 分面積(406平方公尺)搭蓋2層樓之鐵皮屋廠房(門牌號碼  
14 ：臺南市○○區○○○路0段000號，下稱系爭鐵皮廠房)  
15 出租予他人，每年租金7萬2000元，現由台灣前瞻企業有  
16 限公司、台灣騰達全球股份有限公司、台灣紐恩格國際股  
17 份有限公司作為營業使用。134地號土地其餘面積(1286平  
18 方公尺)則由上訴人作農業使用，目前種植水稻。

19 五、本院之判斷：

20 (一)上訴人在134地號土地上占用406平方公尺，搭蓋系爭鐵皮廠  
21 房，並非無權占有：

22 經查，系爭鐵皮廠房係上訴人於92年間，經當時土地所有權  
23 人蔡見出具土地使用同意書，向改制前台南縣政府申請建  
24 築，並取得使用執照，此有臺南市政府工務局111年11月25  
25 日南市工管一字第1111527281號函，檢附建物原核發執照之  
26 全部資料可參(見本院卷第103-154頁)。並經證人即建築師  
27 劉勇信結證上情在卷(見本院卷第225-227頁)，且證人林永  
28 平於本院結證：其原來是承租別的地方的土地在做運動用品  
29 的批發，後來岳父(即上訴人)跟阿嬤(即蔡見)說可以在自己  
30 的土地上蓋廠房…，我岳父他要蓋給我使用。…建築師要求  
31 要資料，岳父去跟阿嬤講，阿嬤就提供資料給建築師…蓋的

時候她經常去…廠房興建完成後，阿嬤也會常去等語明確（見本院卷第227-233頁）。蔡見生前既出具土地使用同意書允許上訴人使用系爭134地號土地406平方公尺興建系爭鐵皮廠房，則雙方顯已成立使用借貸契約。而按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1148條本文定有明文。被上訴人既係蔡見之繼承人，蔡見之權利義務本應由被上訴人包括的繼承，而如前所述，蔡見生前確有允許上訴人使用系爭134地號土地其中406平方公尺興建系爭鐵皮廠房，而成立使用借貸契約。因此契約所生之權利義務，既應由被上訴人繼承，在此契約未經合法終止或因其他事由而失其效力前，上訴人即有使用該部分土地之合法權源，殊難指為無權占有。是被上訴人主張上訴人無權占有134地號土地中406平方公尺，其得請求上訴人給付自105年5月14日起至110年9月16日（64個月）止，按每年7萬2000元計算，各12萬8000元（ $72,000 \text{元} \div 12 \text{月} \times 64 \text{月} \times 1/3 = 128,000 \text{元}$ ）相當租金之不當得利，即屬無據，不應准許。

(二)上訴人使用134地號土地作農作使用，為無權占有；對被上訴人蔡日、林茶花所受之相當租金不當得利之金額各為 23萬7767元：

1.按繼承人有數人時，在分割遺產前，依民法第1151條規定，各繼承人對於遺產全部為共同共有關係，固無應有部分。然共有人（繼承人）就繼承財產權義之享有（行使）、分擔，仍應以應繼分（潛在的應有部分）比例為計算基準，若逾越其應繼分比例享有（行使）權利，就超過部分，應對其他共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算其所失利益而為不當得利返還之請求（最高法院104年度台上字第531號判決意旨參照）。次按繼承人在分割遺產後，如為分別共有關係，依民法第818條規定，各共有人除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。係指各共有人得就

共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最高法院55年度台上字第1949號判決意旨參照）。是以，因繼承而共同共有或分別共有之人，對於共有物之使用收益，應受應繼分或應有部分之限制，超過部分即屬無權占用，應對其他共有人負不當得利返還之責。

2.系爭134地號土地為兩造共同繼承，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，被上訴人並於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，被上訴人現已非該土地共有人。134地號土地其餘之1286平方公尺部分，自105年5月14日起至110年9月16日止，64個月期間，未經被上訴人同意，上訴人種植水稻作農業使用等情，為上訴人所不爭執。上訴人雖抗辯稱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。然134地號土地本屬課徵田賦(自76年第2期停徵)，因上訴人使用該土地406平方公尺興建系爭鐵皮廠房，未作農地使用，按一般土地稅率課徵地價稅，其餘1286平方公尺，符合農用，自101年課徵田賦(自76年第2期停徵)，此因上訴人變更134地號土地農地之本來用途，而興建系爭鐵皮廠房，始徵地價稅，其申請使用134地號土地1286平方公尺作農用，僅屬回復該土地之本來用途而已，難認其係為被上訴人無因管理，是縱上訴人所述節稅乙節為真，仍無解於其未得被上訴人同意，即逾越應繼分及應有部分，為自己之使用收益，屬無權占用之事實。

3.按「無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受

有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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」（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。

又按相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定，予以計算較為客觀公允。再按城市地方租用房屋之租金，以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項、第105條分別定有明文。另土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法定地價而言。依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報之地價，平均地權條例第16條亦規定甚明。

4. 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○○○路0段，附近有住宅及園藝商店眾多，並有○○花卉區、花田、便利商店、○○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（原審調字卷第23、37、77至79頁，原審卷第57頁）。是依134地號土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途、上訴人使用狀況及兩造主張陳述等一切情狀，認為被上訴人請求相當於租金之不當得利，以申報地價每平方公尺2080元，年息百分之5為計算，應屬可採。依此計算之結果，上訴人就此部分應給付被上訴人相當租金之不當得利為各23萬7767元（計算式： $2080\text{元}/\text{m}^2 \times 1286\text{m}^2 \times 5\% \div 12 \times 64 \div 3 = 237,767$ （元以下四捨五入）。雖上訴人抗辯其種植水稻作農業使用，然每年僅種植第一期稻作，其餘種植綠肥太陽麻，是每年稻米之收成扣除成本，自105年5月14日起至110年9月16日止3萬0864元，每人分得1萬0288元（見本院卷第289頁之附

表)，上訴人僅需返還該金額云云。然無權占有他人土地，係受有相當租金之不當得利，該得利並非使用該土地有實際產生獲利，始需返還，例如無權占有他人農地堆置雜物，並無利用該土地生產農作物而獲利，仍應認無權占有人，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，其理甚明，是上訴人此部分之抗辯，並無可採。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人給付系爭134地號土地，相當租金之不當得利各23萬7767元，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年6月2日（見原審調字卷第53頁送達證書）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，逾此範圍之請求即12萬8000元本息（即原判決金額各超過31萬6580元本息；444,580-128,000=316,580）部分，則無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 18 日

民事第二庭 審判長法 官 吳上康

法 官 陳春長

法 官 李素靖

01 上為正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 112 年 4 月 18 日

書記官 顏惠華

04  
05 附表  
06

| 標的【臺南市歸仁區○○○】                                                                                                                                                                                                                             | (兩造)原審之主張                                                                                                                                                                   | 原判決之結果                                                                                                                                                                               | (被告)上訴項目                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 本訴(原告)<br>◎3069地號(面積1249㎡):<br>①繼承: 99.02.07/101.05.16<br>→公同共有: 兩造(全部)<br>②出租→戴文度<br>└105.05.14至110.12.31:<br>└○租金: 每年4萬元<br>└111.01.01至111.01.14:<br>└○每年5萬4000元<br>③分割繼承: 111.01.14<br>└蔡日(1/3)→鄭萬法<br>└林茶花(1/3)→鄭萬法                   | △占用1249㎡<br>└105.05.14-109.12.31<br>└4萬元÷12月×55.5月<br>×1/3=6萬1667元<br>└110.01.01-111.01.14<br>└5萬4000元÷12×12.5月<br>×1/3=1萬8750元<br>→小計: 8萬0417元                             | ★原告各得7萬5000元<br>└105.5.14-110.12.31<br>└4萬元÷12月×67.5月<br>×1/3=7萬5000元<br>└111.01.01-111.01.14<br>└未滿一個月: 捨棄<br>→小計: 7萬5000元                                                          | →同意: 7萬5000元                       |
| ◎134地號(面積1692㎡):<br>①繼承: 99.02.07/101.05.16<br>→公同共有: 兩造(全部)<br>②分別共有: 110.07.09<br>→兩造(各1/3)<br>③出租: 105.5.14-110.09.16<br>└面積: 406㎡→前瞻等3公司<br>└租金: 年租7萬2000元<br>④農用: 面積1286㎡→鄭萬法<br>⑤買賣: 110.08.04<br>└蔡日(1/3)→統達興公司<br>└林茶花(1/3)→統達興公司 | △占用406㎡:<br>└105.5.14-110.09.16<br>└7萬2000元÷12月×64月<br>×1/3=12萬8000元<br>△占用1286㎡:<br>└105.05.14-110.09.16<br>└2080元×1286㎡×10%<br>÷12月×64月×1/3<br>=47萬5534元<br>→小計: 60萬3534元 | ★原告各得12萬8000元<br>└105.05.14-110.09.16<br>└7萬2000元÷12月×64月<br>×1/3=12萬8000元<br>★原告各得23萬7767元<br>└105.05.14-110.09.16<br>└2080元×1286㎡×5%÷<br>12月×64月×1/3<br>=23萬7767元<br>→小計: 36萬5767元 | →上訴: 12萬8000元<br><br>→上訴: 23萬7767元 |
| ◎123地號(面積281㎡):<br>①繼承: 99.02.07/101.05.16<br>→公同共有: 兩造(全部)<br>②分割繼承: 110.11.26<br>└蔡日(1/3)→鄭萬法<br>└林茶花(1/3)→鄭萬法<br>③三合院(○○區○○街00巷00號)、鐵皮車庫(20㎡)                                                                                          | △占用281㎡:<br>└105.05.14-110.11.26<br>└2080元×281㎡×10%<br>÷12月×66.5月×1/3<br>=10萬7966元<br>→小計: 10萬7966元                                                                         | ★原告各得3813元<br>└105.05.14-110.11.26<br>└2080元×20㎡×5%÷12月<br>×66月×1/3<br>=3813元<br>→小計: 3813元                                                                                          | →同意: 3813元                         |
| ★原告2人: 僅請求78萬6500元(合計: 79萬1917元)                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                             | ★判准各: 44萬4580元                                                                                                                                                                       | →上訴: 原告2人、各36萬5767元                |