

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1037號

原告 吳平平

訴訟代理人 劉炳烽律師

被告 長源汽車股份有限公司

法定代理人 柯濬源

訴訟代理人 范瑞華律師

王龍寬律師

林庭宇律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國110年4月28日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一)坐落臺北市○○區○○段0○段000地號、面積3,045.4平方
公尺之土地(調整前為臺北市○○區○○段0○段000地號，
下稱系爭土地)為原告與訴外人吳堂堂、吳正正共有，持份
依序為1/5、2/5、2/5。原告與吳堂堂長期旅居美國，吳正
正則於民國81年8月15日死亡，原告於108年返台發現系爭土
地遭人占用蓋有建物，調查後發現被告未經本人與其他共有
人同意，擅自於系爭土地建築門牌號碼臺北市○○街000號
建物作為HINO商用車台北營業處使用，並於102年間申請建
物所有權第一次登記在案。原告曾委請律師發函被告要求說
明，被告雖回覆系爭土地係於100年8月10日起向華勝電子股
份有限公司(下稱華勝公司)承租，然原告與其他共有人並未
簽署土地使用同意書，另據原告向臺北市工務局查詢取得被

01 告申請建物建築執照之土地使用同意書，發現其上「吳平
02 平」印文非原告所有，原告當時未在臺灣，足證土地使用同
03 意書為偽造，被告係屬無權占用。

04 (二)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益，民法第179條前段定有明文；無權占有使用他人所有之
06 土地、房屋，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相
07 當於租金之損害，為社會通常之觀念，是被告占用系爭土地
08 搭建建物營業之用，自屬獲得相當於使用該土地租金之不當
09 利益，原告自得依民法第179條規定，請求被告給付自104年
10 10月1日起至106年9月30日止共2年相當於租金之不當得利。

11 (三)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
12 價年息10%為限，土地法第97條第1項固有明文，然該條應僅
13 限於城市地方供住宅使用之房屋，始有適用；至營業用房
14 屋，無立法介入加以限制之必要，故土地法第97條所指房
15 屋，應解為不包括供營業使用之房屋。系爭土地面積
16 3,045.4平方公尺，原告持份1/5，核算持份面積609.08平方
17 公尺，約184.25坪，鄰近土地每坪每月租金約新臺幣（下
18 同）700元，原告每月受有無法收取128,975元租金之損害，
19 爰依民法第179條規定，請求被告給付2年相當於租金之不當
20 得利共計3,095,400元。並聲明：(一)被告應給付原告
21 3,095,400元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起按年利率5%
22 計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告答辯意旨略以：

24 (一)被告早自100年8月10日起即與華勝公司承租包括系爭土地在
25 內之三筆土地，於其上搭蓋建物使用，被告依約給付租金迄
26 今，無任何不當利得，華勝公司並有出示土地租賃轉租同意
27 書，被告善意信賴，108年間突接原告函稱其未同意云云，
28 應係家族成員間爭議。被告善意信賴華勝公司有權出租系爭
29 土地之外觀，與其簽訂租賃契約，取得系爭土地之承租權，
30 就系爭土地之使用收益，並無不當得利，於承租人為善意占
31 有人時，依民法第952條規定，推定於適法之權利範圍內，

01 得為租賃標的物之使用收益，並無不當得利可言。

02 (二)本件被告與華勝公司簽訂之租賃契約(被告為乙方，華勝公
03 司為甲方)第壹條「土地所在地及使用範圍」明載：「一、
04 土 地 坐 落 台 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 ○ ○ 段
05 ○○○○○○○○○○○○○○○地號土地…二、前列土地甲方
06 擁有合法使用權，如有產權糾葛，由甲方負責理直，與乙方
07 無涉。甲方同意乙方於前列土地上建蓋合於本約約定使用範
08 圍內之建築物…」，華勝公司並出具土地租賃轉租同意書，
09 證明其就包括系爭土地在內之三筆土地有使用權，且得轉租
10 他人，該土地租賃轉租同意書並有系爭土地共有人原告、吳
11 堂堂、廖淑芬、吳易達、吳佳蓉等人之印文為憑。可知系爭
12 土地係由華勝公司出租予被告，華勝公司也提出蓋有各共有
13 人印章之土地租賃轉租同意書取信被告，被告善意信賴華勝
14 公司有權管理系爭土地之外觀簽訂租約，被告以系爭土地承
15 租人身分公然使用、收益系爭土地，依民法第952條規定，
16 被告推定於適法之權利範圍內，得為租賃標的物之使用、收
17 益，並無不當得利。

18 (三)況原告自承就系爭土地僅有1/5持分，縱認轉租同意書中原
19 告簽署部分之效力存有爭議，依民法第820條第1項規定，共
20 有物之管理，由共有人過半數及其應有部分合計過半數之同
21 意即可行之，扣除原告持分，尚不影響華勝公司轉租系爭土
22 地之權利。再者，原告於86年後將系爭土地所有權狀、身分
23 證及印章等，交予租約簽約當時之華勝公司負責人吳楊德能
24 保管，原告對於華勝公司出租系爭土地等行為，至少應負表
25 見代理授權人責任。據查，原告於鈞院108年度訴字第5064
26 號民事案件(下稱另案)，自承其父親吳長炎於86年12月25日
27 逝世後，包括系爭土地之所有權狀等不動產所有權之證明文
28 件及原告之身分證及印章等，均交由原告母親吳楊德能保
29 管，被告與華勝公司簽訂租約時，華勝公司即由原告母親吳
30 楊德能擔任公司負責人，原告既已將系爭土地所有權狀、個
31 人重要證件及印章交予華勝公司負責人保管，原告對於華勝

01 公司出租系爭土地之行為，應負表見代理授權人責任。並聲
02 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，
03 被告願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、本件系爭土地為原告與吳堂堂、吳正正共有，各持分1/5、
05 2/5、2/5，吳正正已於81年8月15日死亡，及被告與華勝公
06 司於100年9月2日簽訂土地租賃契約書，由被告自100年8月
07 10日起期間10年承租包括系爭土地在內之三筆土地，供被告
08 於土地上搭建臺北市○○區○○段0○段00○號建物使用，
09 有土地登記謄本、戶籍資料、建物登記謄本、土地租賃契約
10 書等件為證，並為兩造所不爭，堪以認定。

11 四、原告主張被告搭蓋建物占用系爭土地之行為，為無權占有，
12 已損害原告共有系爭土地應有之利益，認被告行為已構成不
13 當得利云云，已經被告否認，被告並辯稱被告搭蓋建物占用
14 系爭土地為有權占有，並無不當得利。經查，被告所辯有權
15 於包含系爭土地在內之三筆土地上搭蓋建物使用，所憑為被
16 告與華勝公司簽訂之土地租賃契約書（見本院卷第113至118
17 頁），原告雖主張該土地租賃契約為被告與華勝公司間之約
18 定，對原告不生效力云云，然被告已另提出土地租賃轉租同
19 意書（見本院卷第119頁），依該土地租賃轉租同意書之內
20 容，包括原告在內之系爭土地共有人均同意華勝公司將系爭
21 土地轉租予第三人，該轉租同意書中立同意書人處並蓋有原
22 告之印文，可見原告應已同意系爭土地得由華勝公司轉租予
23 被告。原告對此雖進一步否認，並稱其長年人在美國，不在
24 台灣，並未同意云云，但原告自求學起即長年居住美國，原
25 告所有不動產所有權狀、印章及身分證均交由其父保管，其
26 父過世後原告主觀上認轉由其母保管，此觀另案即本院108
27 年度訴字第5064號民事判決內容記載即明，而華勝公司彼時
28 之負責人即為原告之母吳楊德能，參以華勝公司多年來由原
29 告父母經營，系爭土地雖登記於共有人名下，但該等資產用
30 益事項多委由華勝公司管理，已行之有年，在原告家族間發
31 生糾紛前，本件土地租賃契約已經履約長達九年，足見原告

01 應有授權其母就原告共有之系爭土地用益事宜代為決定，本
02 件被告與華勝公司間所簽之土地租賃契約書，被告自得對原
03 告引為有權占有系爭土地之依據。

04 五、縱本件不足以認定原告授權華勝公司代為決定系爭土地之用
05 益事宜，惟按民法第169條前段：由自己之行為表示以代理
06 權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示
07 者，對於第三人應負授權人之責任。本件原告於其父過世
08 後，將包括系爭土地在內之所有權狀、身分證、印章等物，
09 交由華勝公司負責人即原告之母吳楊德能保管，衡以土地所
10 有權狀、身分證件及印章等物，屬於表彰個人財產權利之重
11 要文件，得以作為處分財產權利之用，而原告之母與原告份
12 屬至親，原告之母持有原告之土地所有權狀、身分證件及印
13 章等物，外界已足認原告之母就原告共有土地之出租事宜有
14 代理權限，原告對於華勝公司出租系爭土地之行為，至少應
15 負表見代理之授權人責任，被告自得對原告引為有權占有系
16 爭土地之依據。

17 六、綜上所述，原告依不當得利法律規定，請求被告給付如聲明
18 所示，為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請，因本訴經
19 駁回而失其附麗，應併予駁回。

20 七、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經
21 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，毋庸再予論述，附此
22 敘明。

23 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
24 判決如主文。

25 中 華 民 國 110 年 5 月 12 日
26 民事第四庭法 官 陳正昇

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 110 年 5 月 12 日
31 書記官 廖宣惟