

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3093號

原告 張立如
訴訟代理人 張嘉明律師
被告 瑪蒂雅股份有限公司

法定代理人 陳英仁
訴訟代理人 羅子武律師
陳冠甫律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾貳萬參仟零陸拾參元，及自民國一百一十年二月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年二月八日起至拆除如附圖A部分所示臺北市○○區○○段○○段○○○號建物並返還如附圖A部分所示臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地之日止（最多僅得請求至民國一百一十二年二月六日），按月給付原告新臺幣壹萬伍仟貳佰參拾參元，及自各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖拾貳萬參仟零陸拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告按月以新臺幣伍仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹萬伍仟貳佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
02 訴，但請求之基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲
03 明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定
04 有明文。原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下
05 同）164萬7,676元，迄清償日止按週年利率5%計算之利
06 息，嗣於本院審理中為訴之變更、追加，聲明：(一)被告應給
07 付原告163萬7,676元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應自民國110年2月7
09 日起至112年2月6日止，按月給付原告2萬7,011元，及自各
10 期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
11 息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。核原告變更訴之聲明第
12 1項金額部分，應屬減縮應受判決事項之聲明，又原告追加
13 訴之聲明第2項部分，核其內容均係基於原告主張被告無權
14 占用原告所有之臺北市○○區○○段○○段000地號土地
15 （下稱系爭土地）之同一事實衍生之關聯性紛爭，證據資料
16 具共通性及同一性，堪認請求之基礎事實同一，揆諸前開規
17 定，均應予准許。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：伊於109年12月3日向訴外人劉威廷、劉威甫（下
20 稱劉威廷等二人）購得系爭土地，為系爭土地之所有權人之
21 一（權利範圍：30分之11）。詎被告所有之臺北市○○區○○
22 段○○段00○號建物（權利範圍：全部，門牌號碼為臺北
23 市○○區○○路00巷0號，下稱系爭建物）無權占用系爭土
24 地迄今，被告受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，
25 伊自得請求被告返還相當於租金之不當得利。又劉威廷等二
26 人已將伊取得系爭土地前對被告之不當得利債權讓與伊，伊
27 應得請求被告返還自110年1月7日回溯前5年（即105年1月8
28 日起至110年1月7日止）之相當於租金之不當得利共161萬66
29 4元（計算式詳如附表一所示），及加計1個月（即110年1月
30 8日至110年2月7日）之相當於租金之不當得利2萬7,011元，
31 合計共163萬7,676元（計算式：1,610,664+27,011=1,63

7,675) 之相當於租金之不當得利，暨請求被告給付自110年2月7日起至112年2月6日止，按月給付相當於租金之不當得利金額2萬7,011元，爰依民法第179規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告163萬7,676元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應自110年2月7日起至112年2月6日止，按月給付原告2萬7,011元，及自各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊係系爭建物之所有權人，然系爭建物僅有部分坐落於系爭土地上，其餘部分係坐落於臺北市○○區○○段○○段000○○地號土地，系爭建物並無占用系爭土地之全部。又系爭建物係於48年間經系爭土地原所有權人出具土地使用同意書同意興建，兩造應已繼承或繼受系爭土地原所有權人與系爭建物原所有權人間就系爭土地之使用借貸契約關係，且伊購得系爭建物以來，從未有系爭土地之所有權人向伊主張權利，伊自非無權占有系爭土地，並非無法律上原因而受有占有系爭土地之利益。此外，原告於109年間購買系爭土地之應有部分時，早已知悉系爭土地尚有系爭建物坐落，現對伊請求相當於租金之不當得利，應屬權利濫用而有違誠信原則。再者，系爭建物既未占用系爭土地全部，原告請求以系爭土地全部面積計算之相當於租金之不當得利，應有違誤，且原告以公告地價而非申報地價計算相當於租金之不當得利，亦有錯誤等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：原告主張被告所有之系爭建物無權占有系爭土地，依民法第179條規定得請求被告返還相當於租金之不當得利等語，為被告所否認，並以前詞置辯，茲就本件爭點分述如下：

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按在非給付型之不當得

01 利中之權益侵害之不當得利，由於受益人之受益非由於受損
02 人之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，
03 因此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為無法律上
04 之原因，受損人自不必再就不當得利之無法律上之原因負舉
05 證責任，如受益人主張其有受益之法律上之原因，即應由其
06 就此有利之事實負舉證責任（最高法院100年度台上字第899
07 號判決意旨參照）。經查，原告為系爭土地之所有權人（權
08 利範圍：30分之11），被告為系爭建物之所有權人（權利範
09 圍：全部）等節，此有系爭土地登記謄本、異動索引表、系
10 爭建物登記謄本在卷可稽（本院卷第83頁、第113至146
11 頁），且為兩造所不爭執，應堪認定。次查，系爭建物占用
12 系爭土地如附圖A部分所示之土地，占用面積為89.24平方公
13 尺等節，此有本院111年1月11日勘驗筆錄、臺北市中山地政
14 事務所111年2月22日北市中地測字第11170029871號函暨複
15 丈成果圖等件附卷足證（見本院卷第311至313頁、第335至3
16 37頁），而系爭建物另有於外牆裝設冷氣，占用系爭土地2.
17 4平方公尺乙情，並有111年1月11日勘驗筆錄、冷氣雨遮投
18 影面積位置示意圖、照片可稽（見本院卷第311至313頁、第
19 321至331頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第368頁），
20 堪認系爭建物確有占用系爭土地如附圖A部分所示之土地，
21 加計外牆冷氣，合計占用面積為91.64平方公尺（計算式：8
22 9.24+2.4=91.64）。至原告雖主張系爭建物導致系爭土地
23 全部無法使用，因此應認系爭建物係占用系爭土地全部，占
24 用面積應為104平方公尺等語，然原告未就系爭建物確有占
25 用系爭土地其餘部分及其餘部分無法使用等節舉證以實其
26 說，是原告此節主張，並非可採。

27 (二)次查，被告抗辯系爭建物係於48年間經系爭土地原所有權人
28 出具土地使用同意書同意興建永久式加強磚造住宅，兩造應
29 已繼承或繼受系爭土地原所有權人與系爭建物原所有權人間
30 就系爭土地之使用借貸契約關係等語，並提出系爭建物營造
31 執照卷（即45營字第03306號卷）所附土地使用權證明書為

證（見本院卷第196至197頁、第222頁）。惟查，土地使用權證明書性質上屬於債權契約，基於債之相對性，僅存在於出具者與被證明者之間，不能及於契約當事人以外之第三人，且土地使用同意書僅為其上載明供建造人申請營造執照使用之證明，僅係一行政上措施，不得憑為永久無償、有權占有之依據。而本件兩造並非土地使用同意書之當事人，亦未繼受該債權契約，且無法僅憑土地使用同意書證明系爭土地原所有權人與系爭建物起造人間之法律關係究竟為何（例如使用借貸、租賃或其他），尚不能據此即認兩造間確有使用借貸之契約關係存在，被告復未就兩造間確有使用借貸之契約關係存在等節舉證以實其說，是被告此節主張，應非有據。再者，原告以其為系爭土地所有權人之身分主張被告為無權占有，難謂有何違反公共利益或以損害他人為主要目的而違反誠信原則之情形，是被告此節抗辯，亦非有據。揆諸前開說明，被告既未就其有權占有系爭土地而有受有占用系爭土地利益之法律上原因為舉證，應認被告確係無法律上原因而受有占有系爭土地之不當得利，是原告主張被告無法律上原因而受有占有系爭土地之不當得利，致原告受有損害等語，應為可採。

(三)再按不當得利之受領人，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，民法第181條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，乃為社會通常觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，故應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院61年台上字第1695號、106年度台上字第461號判決意旨參照）。另按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10%為限，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條亦有明定。而所謂土地價額係指法定地價，法定地價係指申報地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地

價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條所明定。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10% 最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。茲查：

1.被告無權占用系爭土地如附圖A部分所示之土地，加計外牆冷氣，合計占用面積為91.64平方公尺等節，業如前述，揆諸前開說明，堪認被告受有使用系爭土地面積91.64平方公尺之相當於租金之不當得利。次查，原告於109年11月20日取得系爭土地所有權，並受讓劉威廷等二人（即原告之前手）之相當於租金之不當得利之債權，且於110年1月7日以存證信函催告被告返還系爭土地相當於租金之不當得利等節，此有系爭土地登記謄本、異動索引表、樹林三多郵局000047號存證信函、郵件查詢畫面、債權讓與同意書在卷可稽（本院卷第21至27頁、第113至146頁、第263頁），是原告應得請求被告給付自105年1月8日（即自110年1月7日起回溯5年）至110年2月7日之相當於租金之不當得利，及自110年2月8日起至拆除如附圖A部分所示系爭建物，並返還系爭土地如附圖A部分所示土地之日止（最多僅得請求至112年2月6日），按月給付相當於每月租金之不當得利。至原告雖請求110年2月7日起按月計算之相當於租金之不當得利，然原告已計算105年1月8日起至110年2月7日計算之相當於租金之不當得利之合計金額並為請求，自不得再重複請求110年2月7日當日之相當於租金之不當得利，故其僅得請求自110年2月8日起，按月計算之相當於租金之不當得利，至為明確。

2.此外，系爭土地位於臺北市中山區，附近有捷運松江南站及忠孝新生站，交通便利，工商業繁榮，本院審酌前開情事，認原告請求之不當得利金額以系爭土地申報地價週年利率8%計算，應屬合理。再者，系爭土地於105年、106年之公告地價為每平方公尺8萬6,200元，107年、108年之公告地

01 價為每平方公尺8萬2,500元，109年、110年之公告地價為每
02 平方公尺8萬5,000元，此有系爭土地公告地價查詢畫面在卷
03 可稽（見本院卷第173頁），被告無權占有系爭土地面積為9
04 1.64平方公尺，自105年1月8日至110年2月7日之相當於租金
05 之不當得利合計為92萬3,063元（計算式詳如附表二所
06 示），而系爭土地於110年間之每月相當於租金之不當得利
07 為1萬5,233元（如附表二編號6所示），從而，原告依民法
08 第179條規定請求被告給付自105年1月8日至110年2月7日之
09 相當於租金之不當得利合計為92萬3,063元，及自110年2月8
10 日起至拆除如附圖A部分所示系爭建物，並返還系爭土地如
11 附圖A部分所示土地之日止（最多僅得請求至112年2月6
12 日），按月給付1萬5,233元等語，應屬有據，逾此範圍之請
13 求，應屬無據。

14 四、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
16 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229 條第
17 2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權
18 人得請求依法定利率計算之遲延利息，法定週年利率為
19 5%，民法第233 條第1 項前段、第203條定有明文。本件原
20 告請求被告返還不當得利之債權，核屬無確定期限之給付，
21 經原告提起訴訟，起訴狀繕本於110年2月22日送達被告（見
22 本院卷第41頁），被告迄未給付，當負遲延責任。是原告請
23 求被告給付92萬3,063元自起訴狀繕本送達被告翌日即110年
24 2月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，暨
25 請求按月給付部分自各期應給付之日翌日起至清償日止，按
26 週年利率5%計算之利息，核無不合，應予准許。

27 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付92萬3,0
28 63元，及自110年2月23日起至清償日止，按週年利率5%計
29 算之利息，暨請求被告自110年2月8日起至拆除如附圖A部分
30 所示系爭建物，並返還系爭土地如附圖A部分所示土地之日
31 止（最多僅得請求至112年2月6日），按月給付1萬5,233

元，及自各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 7 月 27 日
民事第八庭 審判長法官 鄭侑瑩
法官 陳宣每
法官 邱于真

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 111 年 7 月 27 日
書記官 邱美榕

附表一（新臺幣/民國）：

編號	期間	占用面積	權利範圍	公告地價	計算式	年度總金額	每年相當於租金之不當得利 （以租金率10%計算，小數點以下四捨五入）	每月相當於租金之不當得利	期間總額
001	105年1月8日至105年12月31日	104平方公尺	30分之11	86,200元	$104 \times 11 \div 30 \times 86,200 = 3,287,093$	3,287,093元	328,709元	-	3,224,053元 （計算式： $3,287,093 \times 358 \div 365 = 3,224,053$ ）
002	106年1月1日至106年12月31日				$104 \times 11 \div 30 \times 86,200 = 3,287,093$	3,287,093元	328,709元	-	3,287,093元
003	107年1月1日至107年12月31日			82,500元	$104 \times 11 \div 30 \times 82,500 = 3,146,000$	3,146,000元	314,600元	-	3,146,000元
004	108年1月1日至108年12月31日				$104 \times 11 \div 30 \times 82,500 = 3,146,000$	3,146,000元	314,600元	-	3,146,000元
005	109年1月1日至109年12月31日			85,000元	$104 \times 11 \div 30 \times 85,000 = 3,241,333$	3,241,333元	324,133元	-	3,241,333元
006	110年1月1日至110年1月7日				$104 \times 11 \div 30 \times 85,000 = 3,241,333$	3,241,333元	324,133元	27,011元（計算式： $324,133 \div 12 = 27,011$ ）	62,163元 （計算式： $3,241,333 \times 7 \div 365 = 62,163$ ）

(續上頁)

01

期間總額合計	16,106,642元
以租金率10%計算	1,610,664元

02

附表二（新臺幣/民國）：								
編號	期間	占用面積	權利範圍	公告地價	申報地價	計算式 （以租金率8%計算，小數點以下四捨五入）	每月相當於租金之不當得利	期間總額
001	105年1月8日至105年12月31日	91.64平方公尺	30分之11	86,200元	68,960元（計算式： 86,200×0.8＝68,960）	68,960×91.64×11÷30×8%÷12＝15,448	15,448元	181,771元 （計算式： { 15,448×11 } + { 15,448×23÷30 } ＝181,771）
002	106年1月1日至106年12月31日					68,960×91.64×11÷30×8%÷12＝15,448	15,448元	185,376元 （計算式：15,448×12＝185,376）
003	107年1月1日至107年12月31日			82,500元	66,000元（計算式： 82,500×0.8＝66,000）	66,000×91.64×11÷30×8%÷12＝14,785	14,785元	177,420元 （計算式：14,785×12＝177,420）
004	108年1月1日至108年12月31日					66,000×91.64×11÷30×8%÷12＝14,785	14,785元	177,420元 （計算式：14,785×12＝177,420）
005	109年1月1日至109年12月31日			85,000元	68,000元（計算式： 85,000×0.8＝68,000）	68,000×91.64×11÷30×8%÷12＝15,233	15,233元	182,796元 （計算式：15,233×12＝182,796）
006	110年1月1日至110年2月7日					68,000×91.64×11÷30×8%÷12＝15,233	15,233元	18,280元 （計算式： { 15,233×1 } + { 15,233×6÷30 } ＝18,280）
合計								923,063元