

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第15705號

原告 王晨星
訴訟代理人 李志澄律師
複代理人 林國明律師
被告 洪進丁
林金鎮
林坤壯
張美蓮
林秀鑾
劉認路
曾見宗
曾見龍
曾建才
曾建福
洪少鈞（原名洪國棟）
洪慧琳
洪慧華
洪語辰
洪慧姿
張順興

共同

訴訟代理人 許志嘉律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年1月3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。

訴訟費用新臺幣壹萬貳仟參佰壹拾元由原告負擔。

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，但請求之

01 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
02 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告
03 起訴時原以鄭○英為被告之一，嗣知鄭○英已於起訴前死
04 亡，故追加其繼承人即洪○鈞、洪○琳、洪○華、洪○辰、
05 洪○姿為被告，並依測量後各被告地上物占用土地面積變更
06 聲明如附表「變更後訴之聲明」欄所示，故原告所為訴之變
07 更、追加，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許。

08 貳、實體部分：

09 一、原告起訴主張：原告以信託為原因成為坐落臺北市○○區○
10 ○段○○段000地號土地（下稱000土地）之分別共有人（權
11 利範圍分別為00000000分之000000、00000000分之000000、
12 00000000分之000000），而該筆土地上有各被告所有之地上
13 物分別搭建其上（占用位置及面積詳附圖），被告無權占用
14 667土地，受有相當於租金之不當得利，應返還與原告。原
15 告請求被告返還民國000年00月0日起至拆除地上物返還占用
16 土地與原告之日止，依占用面積按各年度土地申報地價10%
17 計算相當於租金之不當得利（計算方式詳見附表「計算式」
18 欄），而原告係於000年0月00日因訴外人即土地分別共有之
19 一吳○正委託取得其應有部分，吳○正已將000年0月0日前
20 對被告之不當得利債權讓與原告。爰依民法第179條規定提
21 起本訴等語。並聲明：(一)如附表「變更後訴之聲明」欄所
22 示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：000土地現況為供不特定公眾通行之道路，至遲
24 自00年0月00日起即規劃為臺北市信義區永吉路000巷、000
25 巷0弄、000巷0弄，並以該等巷道設籍門牌號碼，其上鋪設
26 柏油路面、劃設道路標線及標示，原告對之已無使用收益權
27 限，故被告地上物占用原告土地並未造成原告損害；而被告
28 所設置之地上物為雨遮及地板，不影響公眾通行，反增加公
29 眾通行及舒適，並未因此獲有利益；縱認原告受有損害、被
30 告受有利益，損害亦來自公用地役關係造成之損害，損害與
31 利益間並無因果關係；再者000土地早為臺北市政府於00年

間與地主協議價購後，交由臺北市政府做為遷建基地，故被告就建物基地、通行巷道之使用關係，乃承繼臺北市政府權利而來，原告或其前手受讓000土地時，不可能不知悉使用狀況，故應受臺北市政府與000土地原所有人間買賣契約約束，亦即原告已失000土地之使用管理權限，故原告無從主張不當得利。另原告未考量被告占用者係供公眾使用之道路，又屬開放空間，逕以申報地價10%作為計算不當得利基礎，並不合理，再者被告否認自000年00月0日起占用附圖所示位置及面積，原告就此應負舉證之責等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、二造不爭執事項：

(一)原告因信託取得667土地所有權，權利範圍分別為00000000分之000000、00000000分之000000、00000000分之000000。

該土地使用分區為道路用地，現況亦為巷道。

(二)臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼永吉路000巷0弄0號）原為鄭○英、洪○鈞共有，鄭○英死亡後，被告洪○鈞自000年00月00日取得該建物全部所有權。

(三)鄭○英之繼承人為被告洪○鈞、洪○琳、洪○華、洪○辰、洪○姿。

(四)被告洪○丁所有建物（門牌號碼永吉路000巷0弄0號）之地上物占用附圖C部分土地；被告林○鎮、林○壯、張○蓮所有建物（門牌號碼永吉路000巷0弄0號）之地上物占用附圖D部分土地；被告林○鑾所有建物（門牌號碼永吉路000巷0弄0號）之地上物占用附圖B部分土地；被告劉○路所有建物（門牌號碼永吉路000巷0弄0號）之地上物占用附圖A部分土地；被告曾○宗、曾○龍、曾○才、曾○福所有建物（門牌號碼永吉路000巷0弄0號）之地上物占用附圖E部分土地；被告張○興所有建物（門牌號碼永吉路000巷0弄0號）之地上物占用附圖G部分土地。前述0000建號建物之地上物占用附圖F部分土地。（各部分占用面積見附圖）

01 (五)吳○正同意將其對被告之不當得利債權讓與原告。

02 四、二造爭執事項：

03 (一)被告之地上物占用000土地，有無占有權源？臺北市政府向
04 原告前手購買000土地，以及000土地為既成道路具有公用地
05 役關係，被告得否以此對抗原告？

06 (二)原告請求不當得利有無理由？金額為何？

07 五、得心證之理由：

08 (一)民法上之債權契約，除法律有特別規定外，原則上僅於契約
09 當事人間發生其法律上效力，惟在契約當事人外之第三人主
10 觀上有特別認知、物之狀態得以公示之情況下，為保護特定
11 人之利益，僅具相對效力之債權例外亦得發生對抗當事人以
12 外之人之效果，此即債權物權化，司法院大法官會議釋字第
13 349號解釋理由書、民法第425條第1項於88年4月21日修法後
14 增列「承租人占有中」，均揭示債權物權化之正當性基礎。
15 於本件000土地重測前之地號為「五分埔段000地號」，有00
16 0土地登記第一類謄本（所有權個人全部）在卷可參（見本
17 院卷(一)第25頁），經本院調取臺北市政府價購000土地之資
18 料後，得知臺北市○○於00○○○○地○○○○○○
19 ○○○○○○○段000○○○○○○○○○○○○地號
20 土地之收購及補償事宜，嗣協議成立，承辦人於00年0月00
21 日將協議結果以簽呈報請市長核可，價購土地範圍包含五分
22 埔段000、000、000、000、000、000-0、00、00、00地號土
23 地，其中000地號土地購買範圍為全部，原地主同意臺北市
24 政府可先行使用土地，後徵收款由代理人林○代領轉發等
25 情，有簽呈、請款單、徵收五分埔違建遷建基地補償地價清
26 冊、收據、協議紀錄可證（見本院卷(一)第405至423頁），由
27 此可見臺北市政府於00年0月間已與000土地所有人成立買賣
28 契約，由臺北市政府買受000土地，土地並已交付臺北市政
29 府任其使用收益。而000土地使用分區為道路用地，現況為
30 巷道，為二造所不爭執，各被告所有之建物門牌初編時間均
31 為00年0月00日，亦有臺北市信義區戶政事務所000年0月0日

01 北市信戶資字第0000000000號函足參（見本院卷(一)第271
02 頁），如此可見000土地早於49年間即為政府編為道路用
03 地，供作道路使用迄今，甚且00年0月間協議時，000土地地
04 主即要求留用靠預定道路土地以作自建房屋之用（見本院卷
05 (一)第423頁協議紀錄），可見斯時臺北市政府價購土地用途
06 及將來規劃已披露與相關人知悉而廣為散佈。準此，000土
07 地登記為私人所有，其上卻為供作公用之道路相關設施，供
08 眾人通行、商業流通往來運輸之用，與社會運作密不可分，
09 如此第三人就000土地係臺北市政府價購而得一事，應屬明
10 知或可得而知，且該土地供作道路運輸與社會大眾使用一事
11 彰彰明甚，如此第三人不論基於自身認知或土地現狀，當可
12 知悉該土地已為臺北市政府購入。再觀臺灣高等法院83年度
13 上字第1125號民事判決理由欄中亦載明「查00年間臺北市政
14 府為安置遷建戶，除收購系爭土地外，尚有附近約2萬坪土
15 地亦在收購之列，此有收購協議紀錄影本在卷足稽，復經證
16 人及臺北市政府相關承辦人員張○蘭、陳○弘於原審證述無
17 訛。而臺北市政府就系爭土地已給付價款，亦有地主林○於
18 00年0月00日代表地主領款收據影本，附卷可參，迄至00年
19 間，因部分土地價款尚未付清，原地主包括上訴人之一鄭玉
20 須仍具函申請臺北市政府速予給付價款，文中明白指稱臺北
21 市政府收購系爭土地之目的，並表示已將所有權狀等交付臺
22 北市政府，亦有上訴人致臺北市政府申請書影本可稽…準
23 此，足證00年之收購協議為真正。又臺北市政府於00年購置
24 系爭土地安置被上訴人等數百戶遷建戶之行政措施，可謂係
25 當時一大創舉，其發展過程亦為媒體所矚目，乃眾所周知，
26 倘原地主未曾出賣系爭土地並得佃農等之同意，復允諾先行
27 交付土地供使用，則臺北市政府及被上訴人等占有系爭土
28 地，豈有未生抗爭之理…綜上所述，本件上訴人等就系爭土
29 地固為共有權人，但被上訴人等在系爭土地上建築房屋使
30 用，既係基於上訴人與臺北市政府間之收購協議，上訴人等
31 同意先行交付系爭土地以供被上訴人建屋使用，被上訴人並

01 與臺北市政府訂立租約，其後兩造就系爭土地買賣條件復達
02 成初步協議，縱令嗣後因系爭土地公告現值調整，兩造就買
03 賣價金復生爭議，致買賣契約未成立，亦未辦理所有權移轉
04 登記，且上訴人與臺北市政府間之收購協議，亦因請求權時
05 效消滅，而未能辦理所有權移轉登記，被上訴人與臺北市政
06 府間之租約亦於00年0月間終止，亦難因上訴人之事後拒賣
07 土地，遽而推翻上訴人先前交付土地與被上訴人建屋使用之
08 允諾，被上訴人占有系爭土地建屋使用並非無正當權源」等
09 語（見本院卷(一)第518至520頁、第523頁），由該判決所載
10 內容，可知臺北市政府00年間價購五分埔段土地之背景事
11 實，及臺北市政府、地主、遷建戶間就土地之債權、物權關
12 係更迭情事，故自該判決內容益徵臺北市政府價購五分埔段
13 土地作為遷建戶基地一事，確實廣為人知，亦以行政作為將
14 之付諸實現延續至今，而得供作債權契約對第三人發生效力
15 之正當化基礎。從而，000土地前於00年間已為臺北市政府
16 向地主購入，地主並將之交付臺北市政府使用，則000土地
17 已由臺北市政府使用收益，該債權契約對第三人而言已屬明
18 知、可得而知其存在，復有000土地使用現況可供辨識現由
19 何人占有使用，則被告當可據臺北市政府與000土地地主間
20 買賣契約，主張000土地使用收益權限歸屬於臺北市政府，
21 如此不當得利制度目的係使受益人返還其依權益歸屬內容不
22 應取得之利益與受損人，原告既非000土地使用收益權限歸
23 屬者，自不得依民法第179條規定請求被告返還無權占用附
24 圖所示土地之不當得利。

25 (二)另臺北市政府購入000土地本意即為規劃道路，故該地作為
26 供社會大眾通行之道路自始即具法定權源，與私人土地所有
27 者初始未阻止他人通行土地，因長久慣行、又有通行必要性
28 所形成之公用地役關係不同，故000土地上是否存有公用地
29 役關係，不能無疑。如此臺北市政府將000土地規劃為道路
30 使用之法律上權源，應即為上述00年間與000土地地主締結
31 之買賣契約，亦得持以對抗嗣後取得000土地所有權之人，

01 故本院上開認定與臺北市政府使用000土地之法律上原因相
02 符，併此敘明。

03 (三)至原告雖主張00年間000土地所有權人有23名，然出席協調
04 會議之地主僅有林○等4人，出售土地價款亦僅林○等數
05 人，則其他地主是否同意出售、有無委託林○出售，實不明
06 確等語。惟觀出席協調會議者除地主外，尚有自耕農、佃
07 農，臺北市政府補償範圍亦包含土地上農作物，既耕作者亦
08 在當初協調之列，如此地主應無不知協調會存在致未出席之
09 理，況且土地價款由代理人林○代領轉發一情，業經敘明如
10 上，既林英得代所有地主領取價款，則其得代理其他地主與
11 臺北市政府訂立買賣契約，亦非意外，故由卷內現存事證，
12 尚無土地買賣契約效力有疑情事，況且上開臺灣高等法院83
13 年度上字第1125號民事判決亦同認臺北市政府與五分埔段土
14 地地主買賣契約有效，則原告此部分主張尚屬無據。

15 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告分別給付如
16 附表「變更後訴之聲明」欄所示，均無理由，應予駁回。原
17 告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁
18 回。

19 七、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
20 決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
22 額，依後附計算書確定如主文第2項所示。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
24 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區
27 ○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
28 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
30 書記官 高秋芬

01 訴訟費用計算書：

02 項 目 金 額（新臺幣）

03 第一審裁判費 2,430元

04 第一審測量費用 9,880元

05 合 計 12,310元

06 附表：

07

原 訴 之 聲 明	變 更 後 訴 之 聲 明	計 算 式
一、被告洪○丁應給付原告39,952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，暨自111年10月1日起至112年9月30日止，按月給付原告916元。	一、被告洪○丁應給付原告59,928元，及其中39,952元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中19,976元自民事變更訴之聲明暨準備（二）狀送達翌日起至清償止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年10月1日起至拆除附圖C部分所示地上物並返還附圖C部分所示土地止（最多僅得請求至112年9月30日），按月給付原告1,374元。	被告洪○丁：即門牌號碼永吉路000巷0弄0號、附圖C部分、占用面積12平方公尺： 1.自106年10月1日至111年9月30日，計5年59,928元：12平方公尺×69,995元×10%×(1,498,311/10,500,000)×5年=59,928.2元。 2.自111年10月1日起至112年9月30日止，每月應給付1,374元：12平方公尺×74,090元×10%×0.1854÷12月=1,373.6元。
二、被告林○鎮、林○壯、張○蓮應共同給付原告19,976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，暨自111年10月1日起至112年9月30日止，按月共同給付原告458元。	二、被告林○鎮、林○壯、張○蓮應共同給付原告14,982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，暨自111年10月1日起至拆除附圖D部分所示地上物並返還附圖D部分所示土地止（最多僅得請求至112年9月30日），按月共同給付原告343元。	被告林○鎮、林○壯、張○蓮：即門牌號碼永吉路000巷0弄0號、附圖D部分、占用面積3平方公尺： 1.自106年10月1日至111年9月30日，計5年14,982元：3平方公尺×69,995元×10%×(1,498,311/10,500,000)×5年=14,982元。 2.自111年10月1日起至112年9月30日止，每月應給付343元：3平方公尺×74,090元×10%×0.1854÷12月=343.4元。
三、被告林○鑾應給付原告19,976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	三、被告林○鑾應給付原告14,982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，暨自111年10月1日起至拆除附圖B部分	被告林○鑾：即門牌號碼永吉路000巷0弄0號、附圖B部分、占用面積3平方公尺： 1.自106年10月1日至111年9月30日，計5年14,982元：3平方公尺×69,99

算之利息，暨自111年10月1日起至112年9月30日止，按月給付原告458元。	所示地上物並返還附圖B部分所示土地止（最多僅得請求至112年9月30日），按月給付原告343元。	$5\text{元} \times 10\% \times (1,498,311 / 10,500,000) \times 5\text{年} = 14,982\text{元}$ 。 2.自111年10月1日起至112年9月30日止，每月應給付343元： $3\text{平方公尺} \times 74,090\text{元} \times 10\% \times 0.1854 \div 12\text{月} \div 343.4\text{元}$ 。
四、被告劉○路應給付原告19,976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，暨自111年10月1日起至112年9月30日止，按月給付原告458元。	四、被告劉○路應給付原告14,982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，暨自111年10月1日起至拆除附圖A部分所示地上物並返還附圖A部分所示土地止（最多僅得請求至112年9月30日），按月給付原告343元。	被告劉○路：即門牌號碼永吉路000巷0弄0號、附圖A部分、占用面積3平方公尺： 1.自106年10月1日至111年9月30日，計5年14,982元： $3\text{平方公尺} \times 69,995\text{元} \times 10\% \times (1,498,311 / 10,500,000) \times 5\text{年} = 14,982\text{元}$ 。 2.自111年10月1日起至112年9月30日止，每月應給付343元： $3\text{平方公尺} \times 74,090\text{元} \times 10\% \times 0.1854 \div 12\text{月} \div 343.4\text{元}$ 。
五、被告曾○宗、曾○龍、曾○才、曾○福應共同給付原告39,952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，暨自111年10月1日起至112年9月30日止，按月共同給付原告916元。	五、被告曾○宗、曾○龍、曾○才、曾○福應共同給付原告9,988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，暨自111年10月1日起至拆除附圖E部分所示地上物並返還附圖E部分所示土地止（最多僅得請求至112年9月30日），按月共同給付原告229元。	被告曾○宗、曾○龍、曾○才、曾○福：即門牌號碼永吉路000巷0弄0號、附圖E部分、占用面積2平方公尺： 1.自106年10月1日至111年9月30日，計5年9,988元： $2\text{平方公尺} \times 69,995\text{元} \times 10\% \times (1,498,311 / 10,500,000) \times 5\text{年} = 9,988\text{元}$ 。 2.自111年10月1日起至112年9月30日止，每月應給付229元： $2\text{平方公尺} \times 74,090\text{元} \times 10\% \times 0.1854 \div 12\text{月} \div 228.9\text{元}$ 。
六、被告鄭○英、洪○鈞應共同給付原告19,976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，暨自111年10月1日起至112年9月30日止，按月共同給付原告458元。	六、被告洪○鈞應給付原告5,109元，及自111年11月30日民事追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年11月1日起至拆除附圖F部分所示地上物並返還附圖F部分所示土地止（最多僅得請求至112年9月30日），按月給付原告229元。	被告洪○鈞、洪○琳、洪○華、洪○辰、洪○姿：即門牌號碼永吉路000巷0弄0號、附圖F部分、占用面積2平方公尺： 1.被告洪○鈞： ①自106年10月1日至111年9月30日，計5年4,994元： $2\text{平方公尺} \times 69,995\text{元} \times 10\% \times (1,498,311 / 10,500,000) \times 5\text{年} \div 2 = 4,994\text{元}$ 。 ②自111年10月1日起至111年10月31日止，應給付115元： $2\text{平方公尺} \times 74,090\text{元} \times 10\% \times 0.1854 \div 12\text{月} \div 2 \div 114.5\text{元}$ 。
七、被告張○興應給	七、被告洪○鈞、洪○琳、	

付原告19,976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，暨自111年10月1日起至112年9月30日止，按月給付原告458元。	洪○華、洪○辰、洪○姿應在繼承被繼承人鄭○英之遺產範圍內連帶給付原告4,994元，及自111年11月30日民事追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	③自111年11月1日起至112年9月30日止，每月應給付229元：2平方公尺×74,090元×10%×0.1854÷12月=228.9元。 2.被告洪○鈞、洪○琳、洪○華、洪○辰、洪○姿：自106年10月1日至111年9月30日，計5年4,994元：2平方公尺×69,995元×10%×(1,498,311/10,500,000)×5年÷2=4,994元。
	八、被告張○興應給付原告9,988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，暨自111年10月1日起至拆除附圖G部分所示地上物並返還附圖G部分所示土地止（最多僅得請求至112年9月30日），按月給付原告229元。	被告張○興：即門牌號碼永吉路000巷0弄0號、附圖G部分、占用面積2平方公尺： 1.自106年10月1日至111年9月30日，計5年9,988元：2平方公尺×69,995元×10%×(1,498,311/10,500,000)×5年=9,988元。 2.自111年10月1日起至112年9月30日止，每月應給付229元：2平方公尺×74,090元×10%×0.1854÷12月=228.9元。