

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第261號

上訴人 施林朗

施智強

施昌榕

共同

訴訟代理人 陳明欽律師

鄭書暉律師

被上訴人 環泰環保工程有限公司

法定代理人 張振恭

被上訴人 許源彬即虹海企業社

上二人共同

訴訟代理人 劉嘉宏律師

被上訴人 鈞輝汽車企業有限公司

法定代理人 王明泉

被上訴人 屯大企業有限公司

法定代理人 陳文土

訴訟代理人 林麗玉

被上訴人 林玉燕

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109年1月17日臺灣士林地方法院107年度訴字第1472號第一審判決提

起上訴，本院於109年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）為伊（應有部分為施林朗1532/14400、施智強372/14400、施昌榕4446/14400）與訴外人林睦熙等合計62人共有，並未經全體共有人協議分管。詎被上訴人未經伊同意即占用系爭土地，其中屯大企業有限公司（下稱屯大公司）占用如本判決附圖（下稱附圖）編號A、B部分土地（面積合計181.52平方公尺）；林玉燕占用附圖編號C部分土地（面積43.27平方公尺）；鈞輝汽車企業有限公司（下稱鈞輝公司）占用附圖編號D部分土地（面積73.60平方公尺）；許源彬即虹海企業社（下稱許源彬）占用附圖編號E1、E2部分土地（面積合計376.56平方公尺）；環泰環保工程有限公司（下稱環泰公司）占用附圖編號H部分土地（面積252.55平方公尺）。被上訴人無權占有系爭土地上開部分，獲有相當於租金之利益，致伊受有損害，爰依民法第179條規定，求為命被上訴人給付如附表所示金額及利息之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付伊如附表所示金額及利息。

二、被上訴人部分：

（一）環泰公司、許源彬以：環泰公司係自民國106年6月1日起，向訴外人鄒金進承租其所有系爭土地如附圖編號H部分，每月租金新臺幣（下同）1萬5,000元；許源彬係自同年11月1日起，向林睦熙承租其所有系爭土地如附圖編號E1、E2部分土地上之鐵皮屋，每年租金新臺幣（下同）20萬元，伊等均係基於租賃關係而使用系爭土地上開部分，均屬善意占有人，並非不當得利。施林朗、施智強分別係於80年1月3日、98年4月17日取得系爭土地應有部分，卻遲於10年後之107年

01 9月間才提起本件訴訟，已發生權利失效情事。又環泰公司
02 已於108年9月15日搬離系爭土地，將所占用部分返還予鄒金
03 進，而許源彬係自106年11月1日起占有系爭土地，上訴人無
04 權請求其返還占有前之不當得利。再者，伊等所承租系爭土
05 地之位置偏僻、交通不便、生活機能不佳，四周皆為鐵皮工
06 廠，上訴人以申報地價年息10%計算不當得利，顯屬過高，
07 應予酌減等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

08 (二)屯大公司以：伊於80幾年間，向訴外人林阿零及林義一承租
09 臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地（即系爭土地
10 之鄰地）時，一併承租系爭土地如附圖編號A、B部分，並於
11 91年8月間林阿零死亡後，向其繼承人即訴外人王寶珠繼續
12 承租，再於97年8月4日王寶珠死亡後，向其繼承人即訴外人
13 林金城繼續承租，故伊有權使用系爭土地如附圖編號A、B部
14 分，並非無權占有。又伊已於108年2月20日拆除系爭土地上
15 之鐵皮圍籬，將所占用部分返還予林義一及林金城等語，資
16 為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

17 (三)鈞輝公司以：伊於99年3月10日起向林玉燕承租坐落000至00
18 0地號土地（包含系爭土地如附圖編號D部分）上之鐵皮屋，
19 每月租金2萬6,000元，伊係基於租賃關係而占有系爭土地上
20 開部分，並非不當得利等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴
21 駁回。

22 (四)林玉燕以：系爭土地之共有人即訴外人周林鳳為伊胞姐，訴
23 外人闕威任、闕文海為伊之子，上三人均同意伊使用系爭土
24 地如附圖編號C部分；此部分土地現由伊與兒子共同使用，
25 伊是基於親屬關係而占用等語，資為抗辯。

26 三、兩造不爭執事項（見本院卷第118頁，並由本院依相關卷證
27 為部分文字修正）：

28 (一)施林朗、施智強分別於80年1月3日、98年4月17日登記為系
29 爭土地之所有人，應有部分依序為1532/14400、372/1440
30 0；施昌榕於103年10月2日登記為系爭土地之所有人，應有
31 部分4446/14400。

01 (二)林睦熙、林義一、周林鳳、闕威任、闕文海、林金城、鄒金
02 進分別於55年4月28日、77年7月23日、81年4月8日、89年1
03 月6日、92年6月25日、98年2月6日登記為系爭土地之所有
04 人，應有部分依序為336/14400、7/150、450/14400、1800/
05 432000、1800/432000、15/3456、72/14400。

06 (三)原審於108年1月14日前往系爭土地現場履勘時，屯大公司使
07 用如附圖編號A、B部分土地（面積合計181.52平方公尺）；
08 林玉燕使用如附圖編號C部分土地（面積43.27平方公尺）；
09 鈞輝公司使用如附圖編號D部分土地（面積73.60平方公
10 尺）；許源彬使用如附圖編號E1、E2部分土地（面積合計37
11 6.56平方公尺）；環泰公司使用如附圖編號H部分土地（面
12 積252.55平方公尺）。

13 上開事實為兩造所不爭（見本院卷第118頁），並有系爭土地
14 登記第一類謄本及現場照片在卷可稽（見原審卷一第135至15
15 1、47至50、164至197、210至237、252至262頁），復經原審
16 前往現場履勘，囑託臺北市中山地政事務所測量，此有原審勘
17 驗筆錄、土地複丈成果圖可憑（見原審卷一第154至160、301
18 頁），均堪認真實。

19 四、按共有物全部或一部之出租，屬民法第820條第1項所定之管
20 理行為，即除契約另有訂定外，應以共有人過半數及其應有
21 部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二
22 者，其人數不予計算。惟在98年7月23日民法物權編所有權
23 章修正條文施行前，共有物之出租，除契約另有訂定外，應
24 由共有人全體共同為之。次按以無權占有為原因，請求返還
25 土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非
26 無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事
27 實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事
28 實證明之，最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照。
29 又土地共有人未經其他共有人同意，將土地之全部或一部出
30 租予第三人，此項租賃契約於締約當事人之間固屬有效，但
31 對他共有人不生效力。查屯大公司、鈞輝公司、許源彬、環

01 泰公司（下稱屯大公司等4人）依序使用系爭土地如附圖編
02 號A、B、D、E1、E2、H部分，固有與系爭土地之共有人簽訂
03 租賃契約（詳下述），林玉燕抗辯：伊與系爭土地之共有人
04 即其子闕威任、闕文海共同使用系爭土地如附圖編號C部分
05 等語，但上訴人主張系爭土地之共有人間未協議分管系爭土
06 地等語，被上訴人亦未舉證系爭土地之共有人有依民法第82
07 0條第1項規定約定分管契約，依上說明，上開租賃契約對契
08 約當事人以外之共有人即上訴人自不生效力，則上訴人主張
09 系爭土地如附圖編號A、B、D、E1、E2、H部分遭無權占用，
10 當屬可採。

11 五、本件上訴人主張被上訴人無權占用系爭土地，請求給付相當
12 租金之不當得利，被上訴人則以前揭情詞置辯，茲就兩造爭
13 點分別論述如下：

14 (一)上訴人得否請求許源彬、鈞輝公司給付相當於租金之不當得
15 利？

16 1.按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋
17 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房
18 屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有
19 權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地
20 時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自
21 房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土
22 地之第三人返還土地，否則無從強制執行。無權占有他人土
23 地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人
24 （最高法院102年度台上字第232號民事判決意旨參照）。

25 2.鈞輝公司抗辯：其自99年3月10日起，向林玉燕承租系爭土
26 地如附圖編號D部分土地上之鐵皮屋，每月租金2萬6,000元
27 等語，業據提出房屋租賃契約書、付款簽收簿、繳納租金明
28 細為證（見原審卷一第76至87頁），核與林玉燕供稱：系爭
29 土地如附圖編號D部分土地上之房屋，是由伊出租給鈞輝公
30 司，並由鈞輝公司之實際經營者即法定代理人王明泉之子王
31 大專掛名承租人，與伊簽約；系爭土地之共有人周林鳳、闕

01 威任、闕文海（下稱周林鳳等3人）委任伊為上開出租行為
02 等語大致相符（見原審卷二第250頁；本院卷第212頁）。而
03 許源彬抗辯：其自106年11月1日起迄今，向系爭土地之共有
04 人林睦熙承租系爭土地如附圖編號E1、E2部分土地上之鐵皮
05 屋，每年租金20萬元等語，業據提出房屋租賃契約、房屋稅
06 繳納通知書、戶籍登記簿等件為證（見原審卷一第99至104
07 頁；原審卷二第155、156頁），均堪採信。準此，鈞輝公
08 司、許源彬既係分別向林玉燕、林睦熙承租系爭土地如附圖
09 編號D、E1、E2部分上之二建物，依上說明，占用系爭土地
10 上開部分者，應為上二建物之所有人，而非建物使用人鈞輝
11 公司或許源彬，無權占用系爭土地上開部分而受有利益者亦
12 為上二建物之所有人，鈞輝公司、許源彬使用上二建物之利
13 益，與上訴人即土地所有人所受損害，二者並無因果關係，
14 則上訴人請求鈞輝公司、許源彬給付占有系爭土地上開部分
15 所受相當於租金之不當得利，即屬無據。

16 (二)上訴人得否請求屯大公司、環泰公司給付相當於租金之不當
17 得利？

18 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益，民法第179條前段定有明文。所謂無法律上原因，在非
20 給付類型之不當得利，應以權益歸屬為標準。不當得利之受
21 領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，
22 依民法第182條第1項規定免負返還或償還價額之責任。次按
23 共有人超出其應有部分，將整筆土地出租，該租約於為出租
24 之共有人與承租人間仍然有效，承租人有依約支付租金之義
25 務，其既未受有相當於租金之利益，他共有人自不得依不當
26 得利之規定，對該承租人為返還利益之請求，最高法院83年
27 度台上字第1139號、96年度台上字第1479號判決意旨參照。

28 2.屯大公司抗辯：伊於80幾年間，由法定代理人陳文土代表伊
29 向林阿零及林義一承租606、607地號土地時，一併承租系爭
30 土地如附圖編號A、B部分，於91年8月間林阿零死亡後，繼
31 續向其繼承人即王寶珠承租，再於97年8月4日王寶珠死亡

01 後，繼續向其繼承人即林金城承租；伊已於108年2月20日拆
02 除系爭土地上之鐵皮圍籬，將所占用部分返還予林義一及林
03 金城等語，核與證人林義一、林金城及屯大公司員工陳俊廷
04 於原審審理時之具結證述大致相符（見原審卷二第282至287
05 頁），並有契約書、土地租賃契約書等附卷可考（見原審卷
06 一第287至293頁）。而環泰公司抗辯：伊自106年6月1日
07 起，向鄒金進承租系爭土地如附圖編號H部分，每月租金1萬
08 5,000元，嗣於108年9月15日終止租約，騰空返還此部分土
09 地予鄒金進等語，核與證人鄒金進於原審審理時之具結證述
10 大致相符（見原審卷二第252、253頁），並有土地租賃契約
11 書、土地所有權狀等附卷可佐（見原審卷一第95至98頁），
12 均堪認屬實。查系爭土地之共有人間未成立分管契約，系爭
13 土地之共有人林義一、林金城、鄒金進將系爭土地如附圖編
14 號A、B、H部分出租予屯大公司、環泰公司，均未經上訴人
15 之同意，固經本院認定如前，然依上說明，屯大公司及環泰
16 公司與出租人間之租約於締約當事人間仍屬有效，屯大公司
17 及環泰公司有依約給付租金之義務，其等即未受有相當於租
18 金之利益，則系爭土地之共有人即上訴人自無從依民法第17
19 9條前段規定，請求屯大公司及環泰公司給付相當於租金之
20 不當得利。

21 (三)上訴人得否請求林玉燕給付相當於租金之不當得利？

22 按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指
23 示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第94
24 2條定有明文。林玉燕抗辯：系爭土地如附圖編號C部分現由
25 伊與兒子闕威任、闕文海共同使用，伊是基於親屬關係而占
26 用等語，而林玉燕為系爭土地共有人闕威任、闕文海之母之
27 事實，有戶籍謄本在卷可考（見原審卷二第257、258頁），
28 則林玉燕既係基於家屬關係，受其子闕威任、闕文海之指示
29 而占有系爭土地如附圖編號C部分，足認林玉燕為占有輔助
30 人，僅係占有人闕威任、闕文海之機關，林玉燕本身並非占
31 有人（最高法院101年度台上字第1106號判決意旨參照）。

01 從而上訴人主張林玉燕無權占用系爭土地如附圖編號C部
02 分，應給付相當於租金之不當得利，洵不足採。

03 六、綜上所述，上訴人以被上訴人無權占有系爭土地如附圖編號
04 A、B、C、D、E1、E2、H部分，依民法第179條規定請求被上
05 訴人給付如附表所示相當於租金之金額及利息之不當得利，
06 非屬正當，均不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，
07 並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
08 理由，應駁回其上訴。

09 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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
13 項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 109 年 8 月 12 日
15 民事第十六庭

16 審判長法 官 朱耀平

17 法 官 黃明發

18 法 官 羅立德

19 正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
21 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
22 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
23 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
24 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
25 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
26 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 109 年 8 月 14 日
28 書記官 顧哲瑜

29 附註：

30 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

31 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴

01 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
02 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
03 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
04 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

05 附表：
06

- | |
|---|
| 一、環泰公司應依序給付施林朗、施智強、施昌榕37萬6,947元、9萬1,530元、92萬1,246元，及均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，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月依序給付施林朗、施智強、施昌榕6,520元、1,583元、1萬8,922元。 |
| 二、鈞輝公司應依序給付施林朗、施智強、施昌榕10萬9,853元、2萬6,674元、26萬8,476元，及均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，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月依序給付施林朗、施智強、施昌榕1,900元、461元、5,514元。 |
| 三、許源彬應依序給付施林朗、施智強、施昌榕56萬2,040元、13萬6,475元、137萬3,607元，及均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，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月依序給付施林朗、施智強、施昌榕9,722元、2,361元、2萬8,213元。 |
| 四、屯大公司應依序給付施林朗、施智強、施昌榕27萬3,325元、6萬6,369元、70萬2,945元，及均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，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月依序給付施林朗、施智強、施昌榕4,686元、1,138元、1萬3,600元。 |

五、林玉燕應依序給付施林朗、施智強、施昌榕6萬4,964元、1萬5,775元、16萬4,323元，及均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，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月依序給付施林朗、施智強、施昌榕1,117元、271元、3,242元。