

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第631號

上訴人即附

帶被上訴人 卓慶東

訴訟代理人 鍾明達律師

被 上訴人 陳家政

0000000000000000

蘇吉郎

陳仁建

蘇清讚

蘇采純（原名：蘇淑真）

0000000000000000

陳秀美

蘇添秀（即蘇金富之承受訴訟人）

0000000000000000

蘇添丁（即蘇金富之承受訴訟人）

0000000000000000

蘇美雪（即蘇金富之承受訴訟人）

0000000000000000

0000000000000000

蘇美珍（即蘇金富之承受訴訟人）

0000000000000000

0000000000000000

蘇桂枝（即王金花之承受訴訟人）

0000000000000000

共 同

訴訟代理人 王建偉律師

陳鄭權律師

上 一 人

複 代理人 楊安騏律師

被上訴人即

01 附帶上訴人 黃貞甄

05 訴訟代理人 楊士徹

06 林明正律師

07 上 一 人

08 複 代理人 曹尚仁律師

09 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年6
10 月29日臺灣桃園地方法院104年度重訴字第497號第一審判決提起
11 一部上訴，被上訴人黃貞甄提起附帶上訴，並擴張訴之聲明，本
12 院於112年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 一、原判決關於命上訴人給付逾附表二「本院判准金額」欄所示
15 之金額及法定遲延利息部分，暨訴訟費用（除確定部分外）
16 之裁判均廢棄。

17 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

18 三、其餘上訴駁回。

19 四、附帶上訴及追加之訴暨假執行之聲請均駁回。

20 五、第一、二審（除確定部分外），由上訴人負擔三分之二，餘
21 由被上訴人負擔；附帶上訴及追加之訴訴訟費用由被上訴人
22 黃貞甄負擔。

23 事實及理由

24 壹、程序方面

25 按依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定，
26 第二審程序，訴之變更或追加，非經他造同意不得為之；但
27 擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。查，本件被
28 上訴人即附帶上訴人黃貞甄（下逕稱其名）於民國110年9月
29 28日具狀提起附帶上訴及追加請求（見本院卷第165頁），
30 嗣迭經變更，終則聲明為：(一)附帶上訴部分：1.原判決關於
31 駁回黃貞甄後開第二項、第三項部分廢棄。2.上訴人即附帶

01 被上訴人卓慶東（下逕稱上訴人）應再給付黃貞甄新臺幣
02 （下同）38萬6,594元及自104年11月25日起，按年息5%計算
03 之利息。3.上訴人應再自104年10月13日起至返還土地之日
04 止，按月給付黃貞甄6,509元；(二)追加部分：1.上訴人應再
05 給付黃貞甄125萬8,513元及自附帶上訴暨變更聲明狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.上訴人應再
07 給付黃貞甄263萬7,142元及自104年11月25日起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息。3.上訴人應再給付黃貞甄845元
09 及自110年8月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.
10 上訴人應自110年8月2日起至返還土地日止，按月給付再給
11 黃貞甄1萬5,185元。5.願供擔保請准宣告假執行（見本院卷
12 第570頁至第571頁）。經核黃貞甄前開追加請求核屬擴張應
13 受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

14 貳、實體方面

15 一、被上訴人主張：

16 (一)蘇吉郎、陳仁建、蘇清讚、蘇采純（原名：蘇淑真）、陳秀
17 美、蘇桂枝、蘇美雪、蘇添秀、蘇添丁、蘇美珍（下合稱蘇
18 吉郎等11人，如單指其一則逕稱其名）部分：

19 伊等與上訴人共有坐落桃園市○○區○○段000○○00000○○
20 0地號土地（下合稱系爭土地，如單指其一逕稱其地號），系
21 爭土地面積共計18,480.35平方公尺，上訴人就137地號、18
22 4-1地號、512地號土地應有部分依序為14/36、9900/1608
23 3、75703/160830。詎上訴人明知系爭土地非其一人所有，
24 仍無權占用如附圖一編號b1至b12所示部分，並於其上搭建
25 鐵皮工廠、辦公室及倉庫等地上物（下合稱系爭地上物），
26 供訴外人慶東物流實業有限公司（下稱慶東公司）、鉅工實
27 業股份有限公司（下稱鉅工公司）、力大貿易股份有限公司
28 （下稱力大公司）使用，致伊等受有無法使用系爭土地之損
29 害，爰依民法第179條規定，求為命上訴人應給付蘇吉郎等1
30 1人如附表一「原審判准金額」欄所示金額及法定遲延利息
31 之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

01 (二)黃貞甄部分：

02 系爭土地鄰近林口交流道，生活機能良好、交通便利，且該
03 土地作為工廠、辦公室等營業用途使用，經濟價值甚鉅，是
04 計算上訴人無權占有系爭土地之相當於租金之不當得利之基
05 準，附圖一編號b1至b6、b8至b11所示部分，應依訴外人誠
06 立不動產估價師聯合事務出具之鑑定報告（下稱系爭鑑定報
07 告）認定之系爭土地價格5%為計算，附圖一編號b7、b11至b
08 12所示部分則應依申報地價7%為計算，爰依民法第179條規
09 定，命上訴人除附表一「原審判准金額」欄所示外，應再給
10 付伊38萬6,594元及自104年11月25日起，按年息5%計算之利
11 息、暨自104年10月13日起至返還土地之日止，再按月給付
12 伊6,509元；並於本院為訴之追加請求：1.上訴人再給付伊1
13 25萬8,513元及自附帶上訴暨變更聲明狀繕本送達翌日起至
14 清償日止，按年息5%計算之利息。2.上訴人應再給付伊263
15 萬7,142元及自104年11月25日起至清償日止，按年息5%計算
16 之利息。3.上訴人應再給付伊845元及自110年8月2日起至清
17 償日止，按年息5%計算之利息。4.上訴人應自110年8月2日
18 起至返還土地日止，按月再給付伊1萬5,185元之判決，並願
19 供擔保請准宣告假執行（未繫屬本院部分，不予贅述）。

20 二、上訴人則以：

21 伊占有使用系爭土地範圍並未逾越伊依應有部分比例計算之
22 範圍，且伊自94年11月起均按年給付被上訴人5萬元，由蘇
23 清讚、陳仁建代為受領，並供蘇吉郎、蘇清讚、陳仁建及原
24 審原告陳萬祥繳付地價稅，當已成立分管契約，縱未成立分
25 管契約，然上開四人加計原審被告姜秋華及伊之應有部分已
26 逾2/3，堪認伊已依民法第820條第1項但書規定取得管理
27 權，伊自非無權占有。退步言，縱認伊應給付被上訴人相當
28 租金不當得利，系爭土地地處偏僻，生活機能不佳，被上訴
29 人請求給付之不當得利金額顯屬過高等語，資為抗辯。

30 三、原審就被上訴人之請求，為其一部勝訴、一部敗訴之判決，
31 其判命上訴人應給付被上訴人如附表一「原審判准金額」欄

01 所示。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決關於命上訴
02 人給付被上訴人如附表一「原審判准金額」欄所示部分廢
03 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
04 人答辯聲明：上訴駁回。黃貞甄就其敗訴部分提起附帶上
05 訴，聲明為：(一)原判決關於駁回黃貞甄後開第二項、第三項
06 部分廢棄。(二)上訴人應再給付黃貞甄38萬6,594元及自104年
07 11月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人應
08 再自104年10月13日起至返還土地之日止，按月再給付黃貞
09 甄6,509元。黃貞甄並於本院擴張聲明：(一)上訴人應再給付
10 黃貞甄125萬8,513元及自附帶上訴暨變更聲明狀繕本送達翌
11 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)上訴人應再給付
12 黃貞甄263萬7,142元及自104年11月25日起至清償日止，按
13 年息5%計算之利息。(三)上訴人應再給付黃貞甄845元及自110
14 年8月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)上訴人應
15 自110年8月2日起至返還土地日止，按月再給付黃貞甄1萬5,
16 185元。(五)願供擔保請准宣告假執行。上訴人就附帶上訴及
17 擴張之訴答辯聲明：黃貞甄之附帶上訴及擴張之訴均駁回。

18 (原審判命系爭土地分割及駁回蘇吉郎等11人逾上開請求部
19 分，未據兩造及原審被告姜秋華、王端正及財政部國有財產
20 署聲明不服，非本院審理範圍)。

21 四、兩造不爭執事項(見本院卷第247頁，並依判決格式修正或
22 刪減文句，或依爭點論述順序整理內容)：

23 (一)兩造均為系爭土地共有人，應有部分各如原判決附件「共有
24 人名單及分割前、後應有部分明細表」所示。

25 (二)原審於106年2月6日會同兩造及桃園市龜山地政事務所(下
26 稱龜山地政所)至現場履勘，並測量坐落系爭土地上之地上
27 物面積及坐落位置，嗣經龜山地政所繪製土地複丈成果圖如
28 如附圖一編號b1至b12所示部分(見原審卷二第221頁；原審
29 卷五第113頁)；原審復於109年1月3日會同兩造及龜山地政
30 所至現場履勘，並製有勘驗筆錄。

31 (三)原審被告姜秋華曾於103、104年間交付如原審卷六第49頁之

01 2紙支票予陳萬祥及被上訴人蘇吉郎、陳仁建及蘇清讚，惟
02 僅提示兌現103年簽發之支票。

03 五、本院之判斷：

04 (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
05 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
06 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，故無權占有他
07 人土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額（最
08 高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）；又按分別共有
09 之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之
10 權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而
11 非指共有物之特定部分言（最高法院99年度台上字第1357號
12 判決意旨參照）；末按民法第818條所定各共有人按其應有
13 部分，對於共有物之全部有使用收益之權。係指各共有人得
14 就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有
15 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
16 用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過
17 利益，要難謂非不當得利（最高法院55年台上字第1949號判
18 決意旨參照）。

19 (二)經查，兩造均為系爭土地共有人，已如前述（見兩造不爭執
20 事項(一)）。而被上訴人主張上訴人於系爭土地上搭建系爭地
21 上物，並占用系爭土地如附圖一編號b1至b12所示部分等
22 情，業已為上訴人於原審所自認（見原審卷三第140頁反
23 面），上訴人固於本院審理中改稱其並無占用如附圖一編號
24 b7部分云云（見本院卷第243頁），惟其未能證明自認之內
25 容與事實不符，復未經被上訴人同意（見本院卷第243
26 頁），依民事訴訟法第279條第3項規定，不生撤銷自認之效
27 力。

28 (三)承上，上訴人既於系爭土地上搭建系爭地上物占用系爭土地
29 如附圖一編號b1至b12所示部分，則上訴人自應就其取得占
30 有係有正當權源之事實負舉證證明之責（最高法院85年度台
31 上字第1120號判決意旨參照）。而查，上訴人固辯稱其自94

01 年11月起均按年給付5萬元與被上訴人並由蘇清讚、陳仁建
02 代為受領，業已成立分管契約云云，惟為被上訴人所否認，
03 而給付金錢之原因多端，非必基於分管契約所為。再者，土
04 地共有人數十年未行使任何權利，或基於共有人間情誼、甚
05 或基於權利之消極不行使，然單純不行使權利，並不足以證
06 明共有人間就系爭土地有使用、收益之默示分管契約，而上
07 訴人既未提出其他證據證明系爭土地共有人間確有分管契約
08 之合意，復未舉證證明系爭土地共有人有何舉動或其他情事
09 而得認全體共有人間默示成立分管契約等情，上訴人此部分
10 所辯，自無可採。上訴人另辯稱已依民法第820條第1項但書
11 規定取得系爭土地共有人應有部分合計逾2/3之同意而得管
12 理系爭土地云云，亦為蘇吉郎、蘇清讚及陳仁建所否認，而
13 上訴人亦未能舉證以其實說，其執此辯稱有權占有系爭土地
14 云云，要無足採。至上訴人辯稱依其占有使用系爭土地範圍
15 並未逾越其依應有部分比例計算之範圍，惟如前述，分別共
16 有之應有部分係抽象存在共有物所有權內，而非存在共有物
17 之特定部分，然上訴人既無法舉證其有權占有系爭土地之特
18 定部分，則上訴人以系爭地上物占用系爭土地，就逾越其所
19 有權應有部分範圍，本會侵犯其他分別共有人之應有部分，
20 是上訴人前開所辯，亦屬無據。

21 (四)準此，上訴人之系爭地上物於原判決分割共有物之訴確定前
22 (即110年8月2日，見原審卷七第105頁最後一位原審被告王
23 端正送達證書)，逾越上訴人應有部分範圍占有系爭土地如
24 附圖一編號b1至b12所示部分，及於分割共有物之訴確定
25 後，占有被上訴人分得之系爭土地如附圖二編號*7(面積1,
26 485.69平方公尺)、*8(面積254平方公尺)、*10(面積2,
27 309.78平方公尺)所示，亦據本院依職權囑託龜山地政所測
28 繪並製有複丈成果圖在卷可稽(見本院卷第349頁至352-1
29 頁)，復為兩造所不爭執(見本院卷第453頁)，均屬無權
30 占用，上訴人因此受有使用土地之利益，並致被上訴人受有
31 不能使用收益之損害，則被上訴人依不當得利法律關係，請

01 求上訴人返還不當得利，於法自屬有據。

02 (五)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
03 年息10%為限，並為租用基地建築房屋所準用，土地法第97
04 條第1項、第105條有所明文。經查，系爭土地坐落桃園市龜
05 山區，與新北市林口區接壤，所屬區域屬農業區、保護區範
06 圍，而周遭環境多為廠房，多以工業或倉儲物流使用為主，
07 亦有部分透天厝、公寓之住宅，距離中央警察大學約3分鐘
08 車程，而如附圖一編號b1至b6、b8至b10之地上物分別係供
09 鐵皮工廠、辦公室及倉庫使用，編號b7則係供居家使用，編
10 號b11原有種植蔬之菜圃及墓地，現為雜草叢生之空地，編
11 號b12為鐵皮屋等情（按其中編號b7、b12分別於111年3月7
12 日、108年12月31日拆除，見本院卷第439頁、第445頁、第4
13 52頁），亦據原審偕同兩造至現場履勘製有勘驗筆錄，並有
14 現場照片及系爭鑑定報告之區域因素分析在卷可參（見原審
15 卷二第200頁至第208頁；原審卷四第322頁至第329頁；原審
16 卷三第151頁反面至第155頁），上訴人雖將系爭地上物之一
17 部分供作慶東公司、鉅工公司及力大公司營業使用，固不應
18 受土地法第97條規定限制（最高法院109年度台上字第1944
19 號判決意旨參照），然系爭地上物亦有部分係供作住宅使
20 用，部分為菜圃（已移除）、墓地，尚非全然占用該基地供
21 營業之用並受有商業上之特殊利益，惟與土地法第97條第1
22 項、第105條租用基地建築房屋之情形相類似，非不可據計
23 算相當於租金之標準，是計算上訴人無權占用系爭土地所獲
24 得相當於租金之利益，應得類推適用土地法第97條第1項、
25 第105條規定以為核計，較屬妥適。黃貞甄雖主張應以系爭
26 鑑定報告之土地價格5%為計算依據，然此與上訴人所可能獲
27 得相當於租金之利益有別，更與不當得利所得返還之範圍以
28 對方所受之利益為度之立法意旨有所扞格，自無足採。

29 (六)又按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
30 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟
31 價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並

01 非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3
02 071號判決意旨參照）。本院審酌上訴人占有系爭土地使用
03 現況、系爭土地坐落位置、生活機能、交通狀況及繁榮程度
04 等一切情狀，認上訴人占用系爭土地所受相當租金之不當得
05 利以系爭土地申報地價年息10%計算作為計算基準，應為適
06 當，並據此計算被上訴人所得請求之金額如附表二「本院判
07 准金額」欄所示之金額及法定遲延利息（按：上訴人無權占
08 有系爭土地各別計算之數額均詳如附表2-1【附圖一編號b
09 1、b2坐落137地號土地自99年10月13日起至110年8月2日止
10 之相當於租金不當得利】、附表2-2【附圖一編號b3至b6坐
11 落184-1地號土地自99年10月13日起至110年8月2日止之相當
12 於租金不當得利】、附表2-3【附圖一編號b7坐落184-1地號
13 土地自99年10月13日起至110年8月2日止之相當於租金不當
14 得利】、附表2-4【附圖一編號b8至b11坐落512地號土地自9
15 9年10月13日起至110年8月2日止之相當於租金不當得利】、
16 附表2-5【附圖一編號b12坐落512地號土地自99年10月13日
17 起至108年12月31日止之相當於租金不當得利】、附表3-1
18 【附圖二編號*8坐落184-1地號土地自110年8月3日起至111
19 年3月7日止之相當於租金不當得利】、附表3-2【附圖二編
20 號*7坐落184-1地號土地自110年8月3日起至拆除地上物返還
21 占有土地之日止之相當於租金不當得利】、附表3-3【附圖
22 二編號*10坐落512地號土地自110年8月3日起至拆除地上物
23 返還占有土地之日止之相當於租金不當得利】所示，加總後
24 則如附表二「本院判准金額」欄所示）。

25 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付
26 於如附表二「本院判准金額」欄所示之金額及法定遲延利
27 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應
28 予駁回。原審就被上訴人上開請求不應准許部分（未上訴部
29 分除外），為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘
30 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由；另就黃貞甄
31 請求不應准許部分，為黃貞甄敗訴之判決，並無不合，黃貞

甄附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由；又黃貞甄所為擴張聲明之追加部分，亦無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

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。

八、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，黃貞甄之附帶上訴及追加之訴均為無理由，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78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

民事第二十庭

審判長法 官 周祖民

法 官 鄭威莉

法 官 張永輝

正本係照原本作成。

被上訴人合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 112 年 3 月 28 日

書記官 鄭淑昀

附圖一（桃園市龜山地政事務所土地複丈成果圖，見原審卷二第212頁；原審卷五第23頁、第112頁至第113頁）

- 01 附圖二（桃園市龜山地政事務所土地複丈成果圖，見本院第351
02 頁至第352-1頁）
- 03 附表一【原審判准被上訴人請求相當於租金之不當得利】
- 04 附表二【本院判准被上訴人請求相當於租金之不當得利】
- 05 附表2-1【附圖一編號b1、b2坐落137地號土地自99年10月13日起
06 至110年8月2日止之相當於租金不當得利】
- 07 附表2-2【附圖一編號b3至b6坐落184-1地號土地自99年10月13日
08 起至110年8月2日止之相當於租金不當得利】
- 09 附表2-3【附圖一編號b7坐落184-1地號土地自99年10月13日起至
10 110年8月2日止之相當於租金不當得利】
- 11 附表2-4【附圖一編號b8至b11坐落512地號土地自99年10月13日
12 起至110年8月2日止之相當於租金不當得利】
- 13 附表2-5【附圖一編號b12坐落512地號土地自99年10月13日起至1
14 08年12月31日止之相當於租金不當得利】
- 15 附表3-1【附圖二編號*8坐落184-1地號土地自110年8月3日起至1
16 11年3月7日止之相當於租金不當得利】
- 17 附表3-2【附圖二編號*7坐落184-1地號土地自110年8月3日起至
18 返還占有土地之日止之相當於租金不當得利】
- 19 附表3-3【附圖二編號*10坐落512地號土地自110年8月3日起至返
20 還占有土地之日止之相當於租金不當得利】