

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第79號

上訴人 倪佳隆

訴訟代理人 林楊鎰律師

上訴人 謝子賢

訴訟代理人 詹晉鑒律師

劉禹劭律師

被上訴人 光華通運股份有限公司

兼法定代理人 施燦輝

上列2人共同

訴訟代理人 黃小芳

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人倪佳隆、謝子賢對於中華民國110年10月27日臺灣臺北地方法院108年度訴字第2022號判決各自提起上訴，本院於111年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人倪佳隆後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上訴人謝子賢應再給付上訴人倪佳隆新臺幣貳佰零捌萬伍仟零伍拾肆元，及其中新臺幣肆拾萬肆仟捌佰捌拾壹元自民國一〇八年三月二十一日起，其餘新臺幣壹佰陸拾捌萬零壹佰柒拾參元自民國一一〇年八月十三日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人光華通運股份有限公司、施燦輝應給付上訴人倪佳隆新臺幣貳拾貳萬柒仟玖佰貳拾捌元，及自民國一〇八年三月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人倪佳隆之其餘上訴及上訴人謝子賢之上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人謝子賢負擔百分之九十二，由上訴人謝子賢與被上訴人負擔百分之八。

本判決第二項所命給付，於上訴人倪佳隆以新臺幣柒拾萬元為上訴人謝子賢供擔保後，得為假執行。但上訴人謝子賢如以新臺幣貳佰零捌萬伍仟零伍拾肆元為上訴人倪佳隆預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命給付得假執行。但被上訴人光華通運股份有限公司、施燦輝如以新臺幣貳拾貳萬柒仟玖佰貳拾捌元為上訴人倪佳隆預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人倪佳隆主張：伊與對造上訴人謝子賢共有坐落新北市○○區○○○段○○○○段00○0地號土地（使用分區為農業區，下稱系爭農地），應有部分各為2分之1。詎謝子賢與被上訴人施燦輝及其擔任法定代理人之光華通運股份有限公司（下稱光華公司，合稱施燦輝等2人，與謝子賢合稱謝子賢等3人，分稱各自姓名）未經伊同意，基於共同侵害伊權利之犯意聯絡，由謝子賢於民國106年11月間沿系爭農地地界設置鐵皮圍籬，單獨占有使用系爭農地如附圖編號A、B所示建物，又在附圖編號C、D所示範圍搭建鐵皮建物，在附圖編號E所示範圍設置貨櫃屋，在附圖編號F、G所示範圍設置電動鐵門阻隔伊進出，在附圖編號H所示範圍鋪設水泥地磚並出租予施燦輝等2人停放車輛使用，而將附圖編號I所示範圍全部排他占有使用（下分稱A至I部分），施燦輝等2人至109年12月始將車輛駛離，是謝子賢受有租金收益，施燦輝等2人受有停車之利益，致伊受有相當於租金2分之1之損害。爰依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1、2項、第188條第1項、公司法第23條第2項規定，擇一請求謝子賢等3人連帶給付106年12月1日至109年11月30日共3年期間相當於租金之新臺幣（下同）274萬9374元，及其中106萬9201元自起訴狀繕本送達對造翌日即108年3月21日起，其餘168萬0173元自110年8月4日民事陳報狀繕本最後送達翌日即110

01 年8月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
02 而謝子賢自109年12月後仍繼續占有B、C、D、F、G部分，爰
03 依民法第767條第1項前段、第821條、第184條第1項前段規
04 定，擇一請求謝子賢拆除C、D、F、G部分地上物並返還該坐
05 落基地，及返還B部分之建物及坐落基地予全體共有人，並
06 自110年1月1日起至返還上開土地之日止按月給付B、C、D、
07 F、G部分相當於租金之損害賠償或不當得利2462元（計算式
08 詳如附表所示）。

09 二、謝子賢則以：系爭農地多年來均由伊管理、使用，倪佳隆明
10 知而無反對之表示，雙方已有默示分管協議存在，使伊有正
11 當信任，倪佳隆多年後始提起本件訴訟主張侵權行為、不當
12 得利及拆屋還地，為權利濫用且有違誠信原則，不應准許。
13 又A、B部分建物於伊與倪其煜買地時即已存在，B部分建物
14 為兩造所共有，C、D部分之鐵皮屋及E部分之貨櫃屋係伊擺
15 放農具及耕作時休憩之用，至於系爭農地之圍籬及F、G所示
16 電動鐵門係因106年間原有圍籬遭颱風吹毀，為防止外車進
17 入所設，又H部分之地磚係因地面沈陷而鋪設，均屬民法第8
18 20條第5項之簡易修繕或保存行為，共有人均蒙其利，並非
19 排他之占有行為。而I部分雜草叢生，倪佳隆可從文山路側
20 及河堤步道側兩處入口出入，伊並未排除倪佳隆占有使用。
21 縱認共有人無默示分管協議存在，然伊未受委任，並無義
22 務，以有利於共有人之方式管理系爭農地，得依民法第176
23 條規定請求倪佳隆償還必要有益之費用，以相當於租金之數
24 額計算，並與倪佳隆之損害賠償或不當得利請求互為抵銷，
25 倪佳隆不得再請求伊給付等語，資為抗辯。

26 施燦輝等2人則以：伊等為善意第三人，不知系爭農地為共
27 有，施燦輝與謝子賢為舊識，伊等無償借用土地，偶爾停放
28 車輛，並無租賃關係，有法律上原因。且A至H部分之地上物
29 均非伊等所設置，倪佳隆仍可使用系爭農地，其所有權未受
30 侵害，伊等並無共同侵害倪佳隆權利之行為。又停放車輛並
31 非光華公司之業務，倪佳隆依民法第188條第1項、公司法第

01 23條第2項規定請求伊等負連帶賠償責任，亦屬無據。縱認
02 伊等有共同侵權行為或不當得利，然伊等有協助謝子賢整理
03 系爭農地，亦得請求倪佳隆償還無因管理費用，互為抵銷，
04 並為時效抗辯，倪佳隆不得向伊等請求給付等語，資為抗
05 辯。

06 三、原審判決謝子賢應給付倪佳隆43萬6392元，及自108年3月21
07 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，謝子賢應將
08 C、D、F、G部分之地上物拆除，將該範圍土地返還予全體共
09 有人，及將B部分之建物暨所坐落土地返還全體共有人，並
10 自110年1月1日起至返還上開土地及建物之日止，按月給付
11 倪佳隆2462元，駁回倪佳隆其餘之訴。倪佳隆就其敗訴部分
12 提起上訴，聲明：(一)原判決關於駁回倪佳隆後開第二、三項
13 之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢
14 棄；(二)光華公司、施燦輝應與謝子賢連帶給付倪佳隆43萬63
15 92元，及自108年3月21日起至清償日止，按週年利率5%計
16 算之利息；(三)謝子賢、光華公司、施燦輝應再連帶給付倪佳
17 隆231萬2982元，及其中63萬2809元自108年3月21日起，其
18 餘168萬0173元自110年8月4日民事陳報狀繕本最後送達翌日
19 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)願供擔
20 保請准宣告假執行。謝子賢除對倪佳隆之上訴，為答辯聲
21 明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
22 假執行外，另就其敗訴部分提起上訴，聲明：(一)原判決不利
23 於謝子賢部分廢棄；(二)上開廢棄部分，倪佳隆在第一審之訴
24 及假執行之聲請均駁回。施燦輝等2人則均為答辯聲明：(一)
25 上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
26 行。

27 四、倪佳隆主張系爭農地由其父倪其煜與謝子賢於77年間合資購
28 買，因謝子賢有自耕農身份而登記為其單獨所有，嗣自耕農
29 之法規限制刪除後，雙方合意於91年間移轉所有權應有部分
30 2分之1予倪佳隆；A、B部分建物於購地時即已存在，現由謝
31 子賢置放物品，謝子賢於106年11月間在系爭農地之C至H部

01 分設置地上物，施燦輝等2人於106年12月1日至109年11月30
02 日期間，將施燦輝自用車及光華公司遊覽車、司機車停放在
03 H部分之地磚上等情，為謝子賢等3人所不爭執（見原審卷一
04 第312、416、444頁），謝子賢於刑事案件偵查及原審亦陳
05 稱：其於106年間重新整修圍籬及改裝電動伸縮門，允許施
06 燦輝等2人入內停車等情〔見臺灣臺北地方檢察署108年度他
07 字第2756號卷（下稱他字卷）第45頁、第200頁反面、109年
08 度偵續字第181號卷（下稱偵續字卷）第94頁〕，並有土地
09 登記第一類謄本、存證信函、耕地承購合約書、土地所有權
10 狀、光華公司變更登記表、建物、地磚、電動鐵捲門之照片
11 為證（見原審店司調字卷第15、87-89頁、原審卷一第61-6
12 4、121-123、159、277、491-499頁），復據證人倪其煜到
13 庭證述明確（見本院卷一第426-428頁），堪認此部分事實
14 為真實。又原審已履勘現場並測量系爭農地如A至I部分之位
15 置及面積，有如附圖所示之複丈成果圖可憑（見原審卷一第
16 343-345頁），亦堪認定。

17 五、按民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之
18 全部有使用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無
19 害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而
20 言。故未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特
21 定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經他共
22 有人同意而就共有物之全部或一部占用收益，他共有人得本
23 於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部
24 分。共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越
25 其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當
26 得利（最高法院86年度台上字第275號判決、55年台上字第1
27 949號原判例意旨參照）。本件倪佳隆主張謝子賢等3人未經
28 其同意，共同無權占有系爭農地之A至I部分，超越謝子賢之
29 應有部分2分之1範圍，而請求除去地上物、返還坐落土地及
30 相當於租金之不當得利等語，謝子賢既以共有人間有默示分
31 管協議存在為抗辯，自應由謝子賢就其占有權源之存在負舉

證責任（最高法院110年度台上字第265號判決意旨參照）。
查：

(一)關於謝子賢就C至E、H部分設置地上物之行為是否符合該土地之農業目的，審以新北市政府於87年間即已發函通知謝子賢，系爭農地有閒置不用、不繼續耕作之情形者，應處以原免徵土地增值稅額2倍之罰鍰（見原審卷一第65頁），然新北市政府城鄉發展局於102年8月6日會勘系爭農地後，認定該地有堆置土方、夾雜紅磚混凝土塊、設置鐵皮圍籬及貨櫃屋，未依法作農業使用，請農業局追蹤列管、工務局依法管制該處土石方來源、環保局協助處理營建土石方隨意棄置之行為（見原審卷一第227-231、269-273頁、本院卷一第325-337頁之函文），新北市政府農業局亦於檢視空拍圖及於102年5月31日、8月6日現場會勘後，認定系爭農地有堆置土方及設置鐵皮圍籬、水泥鋪面、貨櫃屋等現況，並未依法作農業使用（見本院卷二第35-54頁），謝子賢從未就系爭農地申請農業使用證明，有新北市深坑區公所函可稽（見本院卷二第55頁）。至謝子賢雖抗辯：C至E所示建物係擺放農具及休憩使用云云，惟其不能證明其有依法申請在系爭農地上興建農舍，其中C部分之鐵皮屋於102年4月9日經新北市政府違章建築拆除大隊認為涉有違反建築法之情事，亦有該隊函及勘查照片可考（見本院卷一第445-447頁），顯見各該地上物之設置均非合法。嗣新北市政府稅捐稽徵處新店分處自103年起，以謝子賢設置水泥鋪面及貨櫃屋之面積60平方公尺，分別對倪佳隆、謝子賢核課地價稅（見本院卷一第251-259、343-350、473-496頁之地價稅繳款書、新北市政府稅捐稽徵處新店分處函文）。綜上足認謝子賢在系爭農地上設置C至E、H部分地上物之行為，顯不符合該土地之農業目的。謝子賢抗辯：上述行為係簡易修繕保存行為，農業局告訴其，鋪設地磚符合農業使用云云，均非可取。縱倪佳隆對於系爭農地鮮少聞問，但謝子賢所為違反農業使用目的之行為，既違反相關法令規定，且據證人倪其煜證稱：其等反對

01 系爭農地作非農業使用等語（見本院卷一第429-433頁），
02 自難認倪佳隆有默示同意謝子賢在系爭農地上設置非農用地
03 上物之行為。

04 (二)謝子賢雖抗辯：其為避免遭主管機關開罰，只好利用假日在
05 系爭農地種植竹筍等情，並提出新北市稅捐稽徵處新店分處
06 函為證（見原審卷一第65-66頁）。惟據證人倪其煜證稱：
07 其於10年前搬到臺北之前，有在系爭農地上種植竹筍及青
08 菜，也有請鄰居幫忙種菜等語（見本院卷一第427頁），此
09 乃共有人共同使用、收益系爭農地之行為，縱其因搬至臺北
10 而未再就系爭農地進行農業使用行為，亦不能認定其有默示
11 由謝子賢單獨管理使用收益之意思。

12 (三)謝子賢又抗辯：系爭農地多年來均由其出面與主管機關交涉
13 云云，並提出關於平埔橋新建工程案之陳情函、規費徵收
14 單、會勘紀錄、剪報為證（見原審卷一第67-97頁、本院卷
15 一第159、233頁）。惟關於平埔橋新建工程案所舉辦之說明
16 會、農林作物查估認定、協議價購、延伸會勘會議等相關事
17 宜，倪佳隆均有參與（見原審卷一第68-71、96頁），至於
18 謝子賢另主張該橋樑新建工程致系爭農地之地界偏移、面積
19 減少而請求鑑界、施工人員任意侵入致農作物受損、施工衍
20 生低窪沈陷積水、致土地無法使用等情，據證人倪其煜證
21 稱：其有到現場看，系爭農地積水不嚴重，不需要回填，且
22 謝子賢說土地面積有短少，要找議員來施壓、抗爭，其等不
23 同意他的作法，因公務員依法行政，應該訴諸法律等語（見
24 本院卷一第429-433頁），新北市政府農業局亦函覆系爭農
25 地並無謝子賢陳情所稱不適農耕之情形（見本院卷二第35
26 頁），倪佳隆既與謝子賢意見相左，不同意謝子賢以抗爭方
27 式處理，故未參與，尚屬合理，自難因此逕認其有默示同意
28 謝子賢管理使用系爭農地特定部分之意思。

29 (四)謝子賢抗辯：系爭農地相關稅費都由其繳納云云，並提出規
30 費收據、申請單、地價稅繳納證明書、電費收據、挖掘道路
31 修建地下工事申請書、水費收據、代辦安裝費收據、水費查

01 詢結果為證（見本院卷一第235-285頁）。惟查，地價稅係
02 就系爭農地未符合農業使用之水泥鋪面及鐵皮貨櫃之面積，
03 按共有人應有部分分別繳納，有倪佳隆提出其地價稅繳款書
04 及新北市政府稅捐稽徵處新店分處函為證（見本院卷一第34
05 3-350、473-496頁），故地價稅本應由兩人各自繳納，與分
06 管協議無關。次查水費、電費部分，倪佳隆爭執99年間水電
07 費不到百元，106年卻暴增為數百元甚至超過1千元，證人倪
08 其煜亦證稱：謝子賢跟其要過水電費，其都已交給謝子賢等
09 語（見本院卷一第432頁），況謝子賢所主張之水費、電費
10 不能排除與系爭農地之管理使用方法有關，而倪佳隆並未同
11 意謝子賢占有使用A至I部分及搭建建物、鋪設地磚、鐵皮圍
12 籬、電動門等非農業使用行為，已詳述如前(一)，另鑑界費、
13 謄本費及其他規費部分，不能排除與上開(三)所載謝子賢向主
14 管機關陳情事項有關，然倪佳隆並不同意謝子賢之方法，則
15 因此所生費用自應由謝子賢自行負擔。實無從因謝子賢支出
16 上開費用逕認倪佳隆有默示同意系爭農地由謝子賢分管之
17 意思。

18 (五)謝子賢又抗辯：系爭農地周圍之鐵皮圍籬非伊設置云云。
19 查，倪其煜雖曾於99至100年間與謝子賢共同將系爭農地出
20 租予新高建設股份有限公司（下稱新高公司，見原審卷一第
21 501-507頁、本院卷一第317-323頁），惟據謝子賢在本院自
22 陳：現況系爭農地周圍之鐵皮圍籬係第二家建設公司作的，
23 不是新高公司作的等情（見本院卷一第435、439頁），參以
24 新北市政府農業局於102年5月31日會勘拍攝照片，益徵該鐵
25 皮圍籬係新高公司租賃期滿後設置者（見本院卷二第45-46
26 頁）。而據證人倪其煜證稱：其不知謝子賢有將系爭農地出
27 租予新高公司以外之第二家建設公司使用（見本院卷一第43
28 5、439頁），謝子賢復自陳：其未將搭設鐵皮屋、貨櫃屋、
29 鋪設水泥地磚及允許光華公司入內停車等事告知倪佳隆或倪
30 其煜（見本院卷一第437-438頁），足認倪佳隆主張謝子賢
31 未得其同意，自行或任由第三人在系爭農地上設置鐵皮屋、

01 貨櫃屋、鋪設水泥地磚並讓施燦輝等2人入內停車等情為可
02 取，與新高公司之租賃契約無關。又系爭農地沿地界設置之
03 鐵皮圍籬迭經主管機關認定違反農業使用目的，如前(一)所
04 述，謝子賢仍沿用至今，迄未拆除，益證其有藉此排他占有
05 使用系爭農地之意思。

06 (六)謝子賢雖抗辯：倪佳隆可從系爭農地之北側、東側道路進出
07 云云，並提出錄影檔案為證（見原審卷一證物袋內光碟檔
08 案）。惟由錄影內容可知該開口處設有移動式隔板，謝子賢
09 於108年7月15日會勘時將隔板封閉，足以排除他人包含倪佳
10 隆進入使用，於108年8月3日會勘時則將部分隔板移除，亦
11 有照片可資對照（見本院卷一第185、189頁），謝子賢復於
12 本院審理中陳稱：該處是區公所預留空間，因有地界問題云
13 云（見本院卷一第436頁），則該處開口係區公所留設，而
14 謝子賢另行設置移動式隔板，可隨時啟閉，且開口甚窄，仍
15 有妨礙倪佳隆出入使用之情形。且謝子賢因擅自鋪設地磚、
16 搭建鐵皮屋，並沿地界搭設鐵皮圍籬、電動伸縮門等阻隔措
17 施，藉此管控未經其允許之人、車任意進出系爭農地，並排
18 除倪佳隆之管領力，以此方式竊佔上開部分之土地等情，已
19 於刑事案件審理中坦承不諱，經原法院以109年度審簡字第1
20 801號刑事簡易判決判處拘役40日，緩刑2年確定，有檢察事
21 務官履勘拍攝之A至H部分照片、起訴書、刑事簡易判決可參
22 （見他字卷第192-195頁、原審卷二第23-45頁、本院卷一第
23 47-58頁）。謝子賢於本件訴訟中否認占有使用云云，難認
24 可信。

25 (七)謝子賢復稱：鐵皮屋鑰匙就放在門邊盆栽內，但其不能證明
26 倪佳隆知悉可自取鑰匙乙情（見原審卷二第445頁），亦於
27 偵查中自承：其要將電動門遙控器給倪其煜，但他都不要等
28 情（見他字卷第201頁），並於收受倪佳隆存證信函後，始
29 以108年7月16日存證信函要求倪佳隆儘速領取電動鐵門鑰匙
30 （見本院卷一第217-221頁），再於原法院刑事庭提議交付
31 鑰匙予倪佳隆（見原法院109年度審易字第1450號卷第184

頁），復在原審當庭提出鐵捲門鑰匙欲交付倪佳隆（見原審卷一第103頁），足見倪佳隆或倪其煜從未持有鐵皮屋及電動門之鑰匙或遙控器，而無從進入並使用系爭農地及地上物。且倪佳隆既已表明不同意謝子賢為違法之地上物設置，自得拒絕收受鑰匙及遙控器，不能僅因謝子賢於訴訟中提出鑰匙及遙控器，即解免其所負無權占有及不當得利之責。

(八)綜上，謝子賢不能證明倪佳隆有何舉動或其他情事，足以間接推知其有同意謝子賢單獨管理使用系爭農地之效果意思，縱倪佳隆未積極參與相關事務之處理，充其量僅係共有人意見不合，不能逕認其有默示分管之意思表示。謝子賢既不能證明其就A至I部分之使用行為，有取得倪佳隆之同意，則依首開說明，倪佳隆依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求謝子賢拆除C、D、F、G部分之地上物，返還上開部分土地及B建物暨坐落土地予共有人全體，並依民法第179條規定，請求謝子賢返還超過其應有部分2分之1使用收益之不當得利，洵屬有據。此乃倪佳隆基於所有權之合法權利行使，尚無權利濫用或違反誠信之情事。

(九)至謝子賢雖以：其依民法第176條規定，得請求倪佳隆償還系爭農地之無因管理費用，為抵銷抗辯云云。惟按無因管理須有為他人管理之意思，且管理事務須利於本人，且不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人始得就其為本人支出必要或有益之費用，請求償還，此為民法第176條第1項所明文。承前所述，謝子賢未得倪佳隆同意，擅自在系爭農地上搭設鐵皮屋、貨櫃屋、鋪設水泥地磚、鐵皮圍籬、電動門等設施，係為自己之利益而排他使用，顯非為倪佳隆管理事務之意思。且上開設置違反農業及建築相關法規，違反倪佳隆明示之意思，謝子賢因此支出之水、電及相關行政費用亦難認係必要且有益之費用，自與無因管理請求權之成立要件不符。則謝子賢依民法第176條第1項規定，請求倪佳隆償還相同數額之無因管理費用，並與倪佳隆之不當得利返還請求互為抵銷云云，即非可取。

01 六、倪佳隆另主張施燦輝等2人與謝子賢有共同侵權行為或不當
02 得利。查：

03 (一)按侵權行為以故意或過失侵害他人之權利為成立要件，而不
04 當得利法律關係之成立，與利得者是否善意或惡意無關，即
05 利得者縱為善意，如無法律上之原因受有利益，致他人受損
06 害，仍成立不當得利，至於善意、惡意，僅於返還利益之範
07 圍有異而已，此觀民法第182條第2項規定即明。查，謝子賢
08 等3人不爭執施燦輝等2人經謝子賢同意，於106年12月1日至
09 109年11月30日期間，在H部分停放施燦輝自用車及光華公司
10 遊覽車、司機車，並持有F、G部分之電動鐵門鑰匙及遙控
11 器，由該電動門進出等情，且據謝子賢於偵查中陳稱：因大
12 陸客不來，停車費很貴，其讓施燦輝停車在H部分等情（見
13 偵續字卷第94頁），益證謝子賢等3人共同占有H部分，受有
14 在H部分無償停放車輛之利益。依上說明，倪佳隆雖不能證
15 明施燦輝等2人自106年12月1日起即有侵害其權利之故意或
16 過失，然施燦輝等2人未得系爭農地共有人倪佳隆之同意，
17 即無法律上原因而與謝子賢共同使用F、G、H部分，受有無
18 償停放車輛之利益，致倪佳隆受有相當於租金之損害，則倪
19 佳隆依民法第179條規定，請求施燦輝等2人給付106年12月1
20 日至109年11月30日期間使用F、G、H部分之不當得利，即屬
21 有據。

22 (二)倪佳隆另主張施燦輝等2人就謝子賢其餘無權占有部分亦有
23 不當得利云云，惟施燦輝等2人進入系爭農地僅係基於停車
24 之目的，倪佳隆不能證明施燦輝等2人除停車行為外，尚有
25 排他占有使用系爭農地其他部分之事實，實難僅以施燦輝等
26 2人持有電動門鑰匙逕予推認其等與謝子賢共同無權占有其
27 他部分，倪佳隆此部分主張並非可取。

28 (三)又倪佳隆雖主張：謝子賢係將H部分出租予施燦輝等2人停車
29 使用云云，惟為謝子賢等3人所否認，觀諸財政部臺北國稅
30 局函覆本院所附光華公司營業人銷售額與稅額申報書、房屋
31 租賃契約書、各類所得扣繳暨免扣繳憑單、損益表，均未記

01 載光華公司有承租系爭農地之租金支出（見本院卷一第375-
02 415頁、卷二第57-65頁），無從認定雙方有給付租金之約
03 定，倪佳隆此主張難認可取。

04 (四)至施燦輝等2人雖為抵銷抗辯及時效抗辯，惟其等不能證明
05 有符合民法第176條規定之費用支出，又倪佳隆於108年9月1
06 日起訴請求其等2人返還106年12月1日至109年11月30日期間
07 之不當得利（見原審店司調字卷第5頁），並未超過15年之
08 請求權時效，此部分抗辯自非可採。

09 七、按無權占有他人之土地，可獲得相當於租金之利益，為社會
10 通常之觀念。關於謝子賢等3人應給付不當得利之金額酌
11 定，依都市計畫法臺灣省施行細則第29條之1規定，都市計
12 畫農業區雖得作為汽車運輸業停車場（站）使用，但須依各
13 縣市政府所訂之申請審查作業要點或相關規定辦理，並依農
14 業發展條例第12條繳交回饋金才能合法作為汽車運輸業停車
15 場（站）使用，若未完成上開變更使用程序，應以估價報告
16 書所載為現況出租之合理租金，有原審囑託鑑價之巨秉不動
17 產估價師聯合事務所回函可稽（見原審卷一第467頁）。系
18 爭農地既未完成上開變更使用程序，不能合法出租為汽車運
19 輸業停車場（站）使用，倪佳隆亦不能證明謝子賢等3人訂
20 有車輛租賃契約，已如前六(三)所述，則依上說明，H部分亦
21 應以一般使用租金計算。爰審酌：系爭農地位於新北市深坑
22 區平埔街、文山路交岔口，鄰近深坑老街、深坑國小、三級
23 古蹟（見原審卷一第361頁），交通、生活機能完善（見巨
24 秉不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書第23-24
25 頁），現況除地上物設置外，I部分雜草叢生（見原審卷一
26 第339頁之勘驗測量筆錄）等一切情狀，認依鄰近土地租金
27 所估如附表所示各部分之租金單價為合理（見估價報告書、
28 原審卷二第171頁之回函），據此計算A至I部分自106年12月
29 1日起至109年11月30日止共3年期間相當於租金總額2分之1
30 金額為274萬9374元，其中F、G、H部分之不當得利34萬1892
31 元應由謝子賢等3人共同給付，依民法第271條規定應由3人

01 平均分擔各11萬3964元，故謝子賢應給付252萬1446元，施
02 燦輝等2人應給付22萬7928元；及謝子賢自109年12月1日起
03 至返還B、C、D、F、G部分土地之日止，應按月給付該部分
04 不當得利金額2462元為適當，倪佳隆逾上開範圍之請求則非
05 有據。

06 八、綜上所述，倪佳隆依民法第179條規定，請求謝子賢給付252
07 萬1446元，及其中84萬1273元自起訴狀繕本送達對造翌日即
08 108年3月21日（見原審店司調字卷第57-61頁之送達證書）
09 起，其餘168萬0173元自110年8月4日民事陳報狀繕本最後送
10 達翌日即110年8月13日（見原審卷二第188頁之共同訴訟代
11 理人陳述）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息，另自110年1月1日起至返還B、C、D、F、G部分土地及建
13 物之日止，按月給付2462元，並依民法第767條第1項前段、
14 第821條規定，請求謝子賢將C、D、F、G部分之地上物拆
15 除，將該範圍土地返還予全體共有人，將B部分之建物暨所
16 坐落土地返還全體共有人；依民法第179條規定，請求施燦
17 輝等2人共同給付22萬7928元，及自108年3月21日起至清償
18 日止，按週年利率5%計算之利息，均屬正當，應予准許，
19 逾上開範圍之請求，則屬無據，不應准許。從而原審就上開
20 應准許部分，為駁回倪佳隆對謝子賢請求208萬5054元（即2
21 52萬1446元－43萬6392元＝208萬5054元）本息及對施燦輝
22 等2人請求22萬7928元本息部分之判決，尚有未洽。倪佳隆
23 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。
24 至原審駁回倪佳隆對施燦輝等2人之請求超過22萬7928
25 元本息部分及命謝子賢給付43萬6392元本息、按月給付2462
26 元及拆除上物、返還土地部分之判決，均無不合。倪佳隆、
27 謝子賢之上訴論旨分別指摘原判決各該部分不當，求予廢棄
28 改判，均無理由。又本判決所命謝子賢給付部分，倪佳隆、
29 謝子賢分別陳明願供擔保請求為准、免假執行之宣告，經核
30 均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；所命施燦輝等
31 2人給付部分，金額未逾50萬元，爰依職權為假執行之宣

告，施燦輝等2人陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

九、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，附此敘明。

十、據上論結，倪佳隆之上訴為一部有理由、一部無理由，謝子賢之上訴為無理由，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463條、第390條第2項、第392條第2項、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 28 日

民事第十二庭

審判長法 官 陳婷玉

法 官 毛彥程

法 官 林晏如

正本係照原本作成。

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 111 年 12 月 29 日

書記官 簡維萍

附表（新臺幣）：

範圍	面積 (m ²)	謝子賢占有之地上物	合理租金 單價(元/ m ² /月)	總金額	謝子賢等3人應 共同給付不當 得利金額	謝子賢應單 獨給付不當 得利金額
附圖編號A所示土地	15	磚造建物	40	600		600
附圖編號B所示土地	11	土造建物	40	440		440
附圖編號C所示土地	95	鐵皮屋	38	3,610		3,610
附圖編號D所示土地	15	鐵皮屋	40	600		600

(續上頁)

01

附圖編號E所示土地	15	貨櫃屋	40	600		600
附圖編號F所示土地	3	電動鐵門	38	114	114	
附圖編號G所示土地	4	電動鐵門及地磚空地	40	160	160	
附圖編號H所示土地	520	地磚空地	36	18,720	15,720	
附圖編號I所示土地	4737	道路內使用範圍	27			127,899
合 計				152,743	18,994	133,749
3 年 期 間 總 額				5,498,748	683,784	4,814,964
按應有部分1／2比例				2,749,374	341,892 謝子賢等3人平 均負擔各 113,964	2,407,482