

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更三字第103號

上訴人 廖清佩（即廖嘉明承受訴訟人）

廖克仁（即廖嘉明承受訴訟人）

上一人

訴訟代理人 林穆弘律師

上訴人 廖清梅（即廖嘉明承受訴訟人）

廖清華（即廖嘉明承受訴訟人）

廖林茂英（即廖嘉明承受訴訟人）

參加人 林振陸

訴訟代理人 王維立律師

林杉珊律師

被上訴人 廖嘉裕

訴訟代理人 廖振甫

王元勳律師

李怡欣律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國103年5月13日臺灣新北地方法院102年度重訴字第174號第一審判決提起上訴，經最高法院第3次發回更審，被上訴人並追加及減縮起訴聲明，本院於114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一項除減縮部分外，及該部分假執行之宣告，暨除減縮部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

01 其餘上訴駁回。  
02 被上訴人追加之訴駁回。  
03 第一審（除減縮部分外）、第二審（除減縮部分外，含追加之訴  
04 部分）及發回前第三審訴訟費用（除減縮部分外），由被上訴人  
05 負擔百分之九十五，餘由上訴人在繼承被繼承人廖嘉明遺產範圍  
06 內連帶負擔。  
07 原判決主文第二項更正為：上訴人應在繼承被繼承人廖嘉明遺產  
08 範圍內連帶給付被上訴人新臺幣壹佰伍拾萬零參佰捌拾元，及自  
09 民國一百零二年二月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計  
10 算之利息。

## 11 事實及理由

### 12 壹、程序方面：

13 一原上訴人廖嘉明（下逕稱其名）於本院審理時之民國112年3月  
14 29日死亡，其繼承人為配偶廖林茂英、次男廖克仁、長女廖清  
15 梅、次女廖清佩、四女廖清華（下合稱上訴人，分則逕稱其  
16 名），有戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽（見本院卷(一)第239至  
17 253頁），廖克仁、廖清佩、廖清梅、廖清華已具狀聲明承受  
18 訴訟（見本院卷(一)第237至238、275頁），廖林茂英迄未聲明  
19 承受訴訟，本院爰依職權命其為廖嘉明之承受訴訟人，續行本  
20 件訴訟程序（見本院卷(一)第293至294頁），合先敘明。

21 二廖清佩、廖清梅、廖清華、廖林茂英經合法通知未於言詞辯論  
22 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上  
23 訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

24 三按當事人於第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為  
25 之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴  
26 訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。被上訴人  
27 於原審求為判命：廖嘉明應將坐落新北市○○區○○段000○○  
28 00○○0000○○00地號土地（重測前地號均為○○○段○○○坑  
29 小段000-0地號，下合稱系爭000至000土地，分則逕稱地號）  
30 如附圖1所示A1、A2、A3、A4部分土地（下稱A1至A4土地）之

01 所設置圍籬電動管制門、車棚等地上物拆除，將該部分土地返  
02 還被上訴人及全體共有人，暨廖嘉明應給付被上訴人新臺幣  
03 （下同）150萬380元，及自102年2月22日起至返還上開土地之  
04 日止，按年息5%計算之利息。原審就上開部分為被上訴人勝訴  
05 判決，上訴人不服，提起上訴。於本院更一審審理中，被上訴  
06 人就拆除地上物部分，追加請求廖嘉明應刨除A1至A4土地之水  
07 泥及柏油路面（見本院更一審卷(二)第102頁）。因廖嘉明於107  
08 年3月間，自行拆除電動管制門、車棚等地上物（見本院更二  
09 審卷(一)第49頁），被上訴人遂減縮該部分聲明，僅請求廖嘉明  
10 將水泥及柏油路面刨除（見本院更二審卷(二)第245至246頁、第  
11 325至326頁）。又因000、000-0土地業已分割並消滅共有關  
12 係，且因廖嘉明過世，被上訴人遂減縮起訴聲明為：上訴人應  
13 將000、000土地（下合稱系爭土地）如附圖2所示A部分（面積  
14 1037.13平方公尺）、D部分（面積168.48平方公尺，下合稱系  
15 爭占用土地）之水泥及柏油刨除，並將系爭占用土地返還予被  
16 上訴人及全體共有人，暨上訴人應於繼承廖嘉明遺產範圍內連  
17 帶給付被上訴人150萬380元，及自102年2月22日起至清償日  
18 止，按年息5%計算之利息（見本院卷(三)第332至333頁），依民  
19 事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定，應予准  
20 許。

## 21 貳、實體方面：

22 一、被上訴人主張：廖嘉明自93年2月1日起，未經全體共有人同  
23 意，在系爭占用土地鋪設水泥及柏油路面，且無權占用兩造與  
24 其他共有人共有之A1及A4土地，受有占用A1及A4土地之利益，  
25 致伊受有損害，爰依民法第767條第1項、第821條、第179條等  
26 規定及繼承之法律關係，求為命上訴人將系爭占用土地上之水  
27 泥及柏油刨除，並返還系爭占用土地予全體共有人，及在繼承  
28 廖嘉明遺產範圍內，就A1、A4土地給付伊本件102年1月30日起  
29 訴前5年相當於租金之不當得利120萬305元，及自102年2月22  
30 日起算法定遲延利息。並聲明：上訴駁回（其他未繫屬本院部  
31 分，不贅）。

01 二上訴人則以：系爭土地自日據時期即由廖嘉明及廖嘉明父親廖  
02 福安分管耕作使用迄今，縱無分管契約，廖嘉明與共有人廖嘉  
03 苗、廖特青、廖炳溶、廖奕全、廖崑益（下稱廖嘉苗等5人）  
04 亦已於109年11月30日依民法第820條第1項規定，簽立共有土  
05 地管理決定書（下稱系爭決定書），同意由廖嘉明管理、使用  
06 及收益，並維持地上之水泥及柏油現狀，廖嘉明並非無權占  
07 用。又系爭土地共有人間另共有坐落於同區○○段00地號土地  
08 （下稱00土地），由被上訴人、廖嘉苗及廖嘉宗出租他人使用  
09 蓋停車場，故被上訴人請求伊給付系爭不當得利乃無理由，且  
10 有違誠信原則，並有權利失效原則之適用。況系爭占用土地之  
11 水泥及柏油路面已附著於土地而為全體共有人所有。另廖嘉明  
12 就00土地對被上訴人有侵權行為損害賠償或不當得利債權，亦  
13 均得予以抵銷等語，資為抗辯。並聲明：(一)原判決不利於上訴  
14 人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行  
15 聲請均駁回。(三)追加之訴駁回。

16 三參加人抗辯及聲明同上訴人。

17 四被上訴人主張兩造與廖嘉苗5人均為系爭土地之共有人，嗣廖  
18 克仁、廖林茂英於113年8月9日將系爭000土地應有部分各17/7  
19 50以買賣為原因移轉登記予參加人，為上訴人所不爭執，並有  
20 土地登記謄本在卷可稽（見本院卷(三)第127至129、257至260  
21 頁），自堪信為真實。

22 五被上訴人主張上訴人無權占有系爭占用土地，請求上訴人剷除  
23 水泥及柏油，返還該部分土地予全體共有人等語，然為上訴人  
24 所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

25 (一)按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原  
26 告就其物有所有權之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為  
27 抗辯者，被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之。如  
28 不能證明，應認原告之請求為正當（最高法院72年度台上字  
29 第1552號、第2516號判決意旨參照）。被上訴人主張上訴人  
30 無權占有系爭占用土地，應剷除系爭占用土地之水泥及柏油  
31 等語，既為上訴人所否認，自應由上訴人就其抗辯有權占有

01 系爭占用土地之事實，負舉證責任。

02 (二)經查，因廖嘉明於本件更一審之107年3月間，自行拆除電動  
03 管制門、車棚等地上物，本院更二審於109年2月12日會同兩  
04 造及測量人員至現場履勘並囑託新北市板橋地政事務所測量  
05 廖嘉明鋪設水泥及柏油之範圍及現況，有勘驗筆錄及該地政  
06 事務所109年3月12日新北板地測字第1096004220號函檢附附  
07 圖2在卷可佐（見本院更二審卷(一)第133至135、183至185  
08 頁），並有現場相片可參（見本院更二審卷(一)第245至271  
09 頁）。又上訴人於本院更一審準備程序，先自陳水泥及柏油  
10 路面係其所鋪設等語（見本院更一審卷(一)第372頁、卷(二)第1  
11 00至第103頁），嗣以前詞否認置辯（見本院更一審卷(二)第2  
12 34、407至408頁），核屬撤銷其自認，復經被上訴人表明不  
13 同意。依民事訴訟法第279條第3項之規定，應由上訴人就其  
14 原先自認與事實不符乙節，負舉證之責任。上訴人固提出被  
15 上訴人、廖嘉明之父廖福安、廖嘉苗與繁和金屬工業股份有  
16 限公司（下稱繁和公司）63年5月3日簽訂之租約及65年5月3  
17 日簽訂之租約（下分稱63年5月3日租約、65年5月3日租約）  
18 及廖嘉苗於原審之證詞為據，抗辯其自認與事實不符云云。  
19 然觀諸63年5月3日租約、65年5月3日租約內容，均係重測前  
20 000之0地號（於67年間分割出重測前同小段000之00地號土  
21 地；重測前000之0地號、000之00地號土地於重測後即為000  
22 地號、000地號土地）之全體共有人即廖福安、被上訴人、  
23 廖嘉苗將繁和公司工廠後方之「田（二區）」出租予繁和公司，  
24 並無記載土地上有何地上物（見原審卷(一)第101至102  
25 頁）；而證人廖嘉苗證稱：重測前000地號土地很早以前有  
26 出租給做電鍍的工廠等語（見原審卷(一)第160頁背面），並  
27 未證稱系爭占用土地於出租時有鋪設水泥及柏油，則上訴人  
28 既未證明其自陳水泥及柏油為其鋪設等情係與事實不符，自  
29 不生撤銷自認之效力。是系爭占用土地之水泥及柏油應為上  
30 訴人所鋪設占用甚明。

31 (三)上訴人辯稱其已與廖嘉苗等5人簽署系爭決定書，約定維持

01 系爭占用土地之水泥及柏油現狀等語，為被上訴人所否認，  
02 並主張系爭決定書僅係為上訴人一人用益及訴訟上利益所  
03 為，而非為全體共有人管理共有物之意思，與民法第820條  
04 第1項規定有間云云，惟按共有物之管理，除契約另有約定  
05 外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行  
06 之。但其應有部分合計逾 $2/3$ 者，其人數不予計算，民法第8  
07 20條第1項定有明文。而所謂共有物之管理包括共有物之保  
08 存、改良及利用。查，兩造及其餘共有人關於000土地共有  
09 物分割案件，經原法院108年度重訴字第547號（下稱第547  
10 號）於108年12月16日現場勘驗，000土地為除部分鋪設柏油  
11 及水泥地面外，其餘部分為雜草叢生，並遭人停放汽、機車  
12 及擺放曬衣架曬衣，有照片可參（見本院卷(二)第46至52  
13 頁）。而本院更二審於109年2月12日履勘時，現場除系爭占  
14 用土地有鋪設柏油及水泥地面，其餘部分則為雜草叢生，及  
15 遭人丟棄之垃圾，亦有前開照片可佐（見本院更二審卷(一)第  
16 245至271頁）。又廖嘉明於109年11月30日與廖嘉苗等5人簽  
17 署系爭決定書第3點約定：「現況土地部分維持鋪設柏油及  
18 水泥地面，上述共有人取得共識維持土地現狀，待分割確定  
19 後各共有人自行處理範圍土地，本決定書至112年11月30日  
20 止。」（見本院更二審卷(二)第99頁）。斯時系爭土地共有人  
21 均為8人，而廖嘉明、廖嘉苗、廖特青、廖炳溶、廖奕全、  
22 廖崑益在000土地應有部分分別為 $17/150$ 、 $17/50$ 、 $4/150$ 、  
23  $4/150$ 、 $4/150$ 、 $17/150$ ，合計為 $97/150$ （ $17/150+17/50+4/1$   
24  $50+5/150+4/150+17/150=97/150$ ），其等在000土地應有部  
25 分分別為 $17/150$ 、 $17/50$ 、 $4/150$ 、 $5/150$ 、 $4/150$ 、 $17/150$ ，  
26 合計為 $98/150$ （ $17/150+17/50+4/150+5/150+4/150+17/150=$   
27  $98/150$ ），有土地登記謄本附卷可佐（見本院更二審卷(二)第1  
28 35至145頁），可見系爭土地共有人已過半數及其等應有部  
29 分合計過半數同意維持系爭占用土地鋪設柏油及水泥地面之  
30 現狀。而系爭占用土地鋪設柏油及水泥地面現狀予以保存，  
31 待系爭土地分割確定後再各自處理，應屬共有物之管理行

01 為。被上訴人主張系爭決定書與民法第820條第1項規定不符  
02 云云，自非可採。堪認上訴人自109年11月30日起已依民法  
03 第820條第1項規定，就系爭占用土地維持鋪設柏油及水泥地  
04 面現狀而取得之占有權源。

05 (四)被上訴人復主張系爭決定書已於112年11月30日屆期，是上  
06 訴人仍屬無權占有云云，然查，系爭決定書雖有約定期限，  
07 惟多數共有人之真意應係先維持土地現狀，待分割確定後再  
08 行處理，此第547號判決000土地應予變價分割，所得價金按  
09 應有部分比例分配，被上訴人不服提起上訴後，撤回上訴而  
10 確定，及被上訴人以外之其他共有人7人曾於109年2月27日  
11 簽立共有土地共同開發協議書，約定共同開發系爭土地興建  
12 房屋或買賣，有前開判決、民事撤回上訴狀及共有土地共同  
13 開發協議書可考（見本院卷(一)第373至374頁、卷(二)第15至2  
14 5、109頁），是被上訴人前開主張，顯非可採。

15 (五)從而，上訴人於109年11月30日與廖嘉苗等5人簽署系爭決定  
16 書後，有權占用系爭占用土地，被上訴人依民法第767條第1  
17 項、第821條等規定，請求上訴人剷除系爭占用土地之水泥  
18 及柏油，返還該部分土地予全體共有人云云，委無足取。

19 六被上訴人請求返還相當於租金不當得利部分：

20 (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  
21 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
22 179條另有明定。又依不當得利之法則請求返還不當得利，  
23 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故  
24 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求  
25 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於  
26 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695  
27 號判決意旨參照）。

28 (二)查，廖嘉明自93年2月1日起至107年3月間止，占用A1至A4土  
29 地，並闢設為停車場，設有圍籬電動管制門、活動帆布車庫  
30 等地上物，為兩造所不爭執（見本院更一審卷(一)第372頁、  
31 卷(二)第100至第103頁），復有照片可查（見原審卷(一)第28至

01 32頁)，且經原審會同兩造及測量人員到場履勘，並囑託新  
02 北市板橋地政事務所測量占用面積如附圖1所示，有原審勘  
03 驗筆錄及附圖1附卷可考（見原審卷(一)第39至42、46至47  
04 頁），先堪認定。

05 (三)次查，廖嘉明與被上訴人之祖父為廖木生，廖木生有三子即  
06 廖福安、廖年標、廖年欽，廖福安有三子即廖嘉明、訴外人  
07 廖嘉隆、廖嘉宗，廖年標之子為廖嘉苗，廖年欽之子即被上  
08 訴人，廖嘉隆有五子即廖特青、廖炳溶、廖文富、廖奕全、  
09 廖錦章（亡），有繼承系統表在卷可稽（見原審卷(一)第234  
10 頁），亦堪認定。

11 (四)上訴人辯稱共有人間就系爭000至000土地有分管契約，約定  
12 由廖福安分管耕作，並代繳田賦及地價稅，是廖嘉明有權占  
13 用A1至A4土地云云，並舉證人廖嘉苗、廖特青之證詞及68年  
14 上期地價稅繳款書、田賦代金通知單、田賦實物繳納通知  
15 單、稻作肥料交換現谷通知單、稻谷保管證、土城鄉公所農  
16 會通知單為證。惟查，證人廖嘉苗證稱：系爭000至000土地  
17 是廖嘉明兄弟在種菜，但沒有付租金；共有人間未曾有分管  
18 協議，未曾約定由何人管理系爭000至000土地等語（見原審  
19 字卷(一)第160頁反面、本院更一審卷(一)第128至129頁），證  
20 人廖特青亦證稱：廖嘉明有在系爭000至000土地種過田等語  
21 （見原審卷(一)第161頁反面），足見證人廖嘉苗、廖特青之  
22 證詞僅能證明廖嘉明占有使用系爭000至000土地，尚不能證  
23 明共有人間有分管契約存在，難為有利於上訴人之認定。又  
24 觀其中記載納稅義務人各為「廖木生」、「廖福安」、「廖  
25 嘉明」之68年上期地價稅繳款書共3紙，分別載明課稅土地  
26 為「○○○○坑000-0地號等1筆」、「○○○○坑000-00地號  
27 等2筆」、「○○○○小段000地號等2筆」（見原審卷(一)第7  
28 7、78頁下方），均非系爭000至000土地；另其中記載納稅  
29 義務人「廖嘉明」之68年上期地價稅繳款書，固載明課稅土  
30 地為系爭土地重測前之地號即○○○○坑000之0地號等2筆土  
31 地、面積為293.86平方公尺（見原審卷(一)第78頁上方；與該

01 卷第96頁書證相同)，惟與000土地面積1,655.23平方公  
02 尺、000土地面積75.5平方公尺、000-0土地面積73.73平方  
03 公尺、000土地面積955.14平方公尺均不相同，有土地登記  
04 謄本可查（見原審補字卷第4至10頁），況地價稅之課徵，  
05 係共有人各按其應有部分為納稅義務人，為土地稅法第3條  
06 所明定，亦即地價稅係對土地共有人按其等應有部分分別課  
07 徵稅捐，而上開地價稅繳款書既僅記載納稅義務人為廖嘉明  
08 1人，非系爭000至000土地全體共有人，則上訴人執此主張  
09 其為全體共有人代繳地價稅，共有人間有分管協議云云，自  
10 不可取。另觀田賦代金通知單、田賦實物繳納通知單，其中  
11 56年之田賦代金通知單、田賦實物通知單，所載土地所在為  
12 ○○○段，繳稅義務人為「廖年標等3人」、管理人為「廖  
13 福安」（見原審卷(一)第92頁），其中65年度之田賦實物繳納  
14 通知單，記載坐落土地為○○坑000-0地號，繳稅義務人分  
15 別為「廖嘉苗」、「廖嘉苗等3人」（見原審卷(一)第93頁，  
16 與該卷第79頁書證相同），其中66年度之田賦代金繳納，載  
17 明坐落土地為○○坑000-00地號，繳稅義務人分別為「廖嘉  
18 明」（見原審卷(一)第95頁），僅能證明廖嘉明或其父親廖福  
19 安代繳各該年度之田賦，惟代繳田賦之原因多端，尚無法執  
20 此認定共有人間就系爭000至000土地有分管契約。又稻作肥  
21 料交換現谷通知單、稻谷保管證、土城鄉公所農會通知單  
22 （見原審卷(二)第8至10頁），亦僅能證明廖福安曾受上開通  
23 知，難認共有人間有分管契約存在。是上訴人執上開證據抗  
24 辯廖嘉明本於共有人間分管契約有權占用A1至A4土地云云，  
25 自無可取。

26 (五)上訴人復以廖福安於59年5月間，單獨將重測前000-0土地  
27 （即000土地）出租予繁和公司，嗣被上訴人與廖福安、廖  
28 嘉苗於63年5月間、65年5月間將重測前000-0地號土地及其  
29 上2個小水池出租予繁和公司，嗣兩造、廖嘉隆、廖嘉宗、  
30 廖嘉苗於79年5月間，將重測前000-0土地所分割出000-0、0  
31 00-00土地出租予繁和公司（下稱79年5月3日租約），迄至

01 繁和公司遷出後，由其本於共有人間分管契約占用系爭000  
02 至000土地云云，並提出59年5月3日租約、63年5月3日租  
03 約、65年5月3日租約、79年5月3日租約為憑。查，廖福安於  
04 59年5月間，由其將繁和公司工廠後之田（二區）出租予繁  
05 和公司，租賃期間為59年5月3日起至62年5月3日止（見原審  
06 卷(一)第82頁），嗣系爭000至000土地斯時之共有人即被上訴  
07 人與廖福安、廖嘉苗，將重測前000-0土地及其上2個小水池  
08 出租繁和公司，租賃期間分別為自63年5月3日起至65年5月2  
09 日止及自65年5月3日至67年5月2日止（見原審卷(一)第81、10  
10 1、102頁），又系爭000至000土地斯時之共有人即兩造、廖  
11 嘉隆、廖嘉宗、廖嘉苗，將重測前000-0土地所分割出000-  
12 0、000-00土地（見原審補字卷第6、10頁）出租予繁和公  
13 司，租賃期間為79年5月3日起至87年5月2日止（見本院前審  
14 卷第226至228頁），足見上開土地於59年5月間係由廖福安1  
15 人所出租，然自63年5月3日起改由全體共有人出租上開土  
16 地，並載明廖福安持分13/50、廖嘉裕16/50、廖嘉苗13/5  
17 0，則共有人間若協議由廖嘉明一房分管使用系爭土地，自  
18 無於自62年5月間起改由全體共有人名義出租之理，上訴人  
19 以廖福安曾單獨出租之片面情事，即謂系爭000至000土地之  
20 共有人間有分管契約存在云云，並不可取。

21 (六)上訴人復以系爭000至000土地之共有人亦共有00土地，其分  
22 管使用系爭000至000土地，被上訴人則分管使用00土地並收  
23 取租金，被上訴人本件請求違反誠信原則，且權利失效云  
24 云，查，000、000-0土地之部分持分因作為抵稅地及經新北  
25 市政府接管外，系爭000、000土地與00土地之共有人均為廖  
26 木生三房（即廖福安、廖年標、廖年欽）之子孫所共有等  
27 情，有土地登記簿、土地登記謄本及繼承系統表可稽（見原  
28 審卷(一)第117至139、194至195頁、本院前審卷第154至157  
29 頁、本院更一審卷(一)第287頁、卷(二)第545至547頁）。又00  
30 土地上有新北市○○區○○段000○號建物（門牌號碼新北  
31 市○○區○○路000巷00號），所有權人為張鄭水木，現供

01 ○○菜市場使用，有土地登記謄本、建物登記謄本及照片可  
02 稽（見本院前審卷第51至53、137至139頁）。而00土地之出  
03 租，係由張鄭水木分別與被上訴人（即廖年欽之子）、廖嘉  
04 苗（即廖年標之子）、廖嘉宗（即廖福安之子）洽租，廖福  
05 安一房係由廖嘉宗代表簽約並收取租金，被上訴人按其應有  
06 部分與張鄭水木議定並收取租金等情，業據張鄭水木於原法  
07 院104年度重訴字第189號案件中證述：新北市○○區○○路  
08 000巷00號房屋係其所蓋，地不是其的，其是向被上訴人、  
09 廖嘉宗及廖嘉苗承租等語（見本院卷(二)第371頁）；證人廖  
10 嘉苗於該案證述：其曾與張鄭水木簽過租約，每月收取1萬  
11 5,000元租金等詞（見前開189號卷(二)第73頁反面至第74  
12 頁）；證人廖崑益亦證稱：當初市場那塊地是由承租人各別  
13 簽約，其這一房由父親代表簽約，另外被上訴人、廖嘉苗亦  
14 由承租人自己簽約的。承租人係租持分，所以自行與土地持  
15 分人談，故分成三份，承租人各別與各占有土地所有權人  
16 談，被上訴人收取的租金為其本身持分，其無權利拒絕等語  
17 （見原審卷(一)第164頁）；參以，被上訴人與張鄭水木，及  
18 廖嘉苗與張鄭水木分別簽立之土地租賃契約書出租範圍均僅  
19 為00土地應有部分1/3，而非全部（見本院卷(二)第155、393  
20 頁），足見00土地係由全體共有人即廖木生三房【廖福安  
21 （即上訴人父親）、廖年標、廖年欽】之子孫與張鄭水木簽  
22 訂租約及收取租金，並非由被上訴人分管使用並收取租金。  
23 而本院105年度重上字第458號亦同此認定，有該判決及確定  
24 證明書可稽（見本院卷(二)第83至95頁）。則上訴人以被上訴  
25 人分管使用00土地為由，抗辯被上訴人本件請求違反誠信原  
26 則云云，自非可採。至被上訴人為系爭000至000土地共有人  
27 之一，行使其法律上正當權利，亦難認有何違反誠信而致權  
28 利失效可言。

29 (七)再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
30 價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地  
31 價額係指法定地價而言，土地所有人依土地法所申報之地價

01 為法定地價，除非土地所有權人未於公告期間申報地價者，  
02 以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條，土地法施  
03 行法第25條及平均地權條例第16條前段分別定有明文。查，  
04 被上訴人自97年1月31日起至102年1月30日止，均為系爭000  
05 至000土地之共有人，持分8/25，及廖嘉明於93年間起至102  
06 年1月30日止期間無權占用系爭000至000土地等情，已如前  
07 述，則廖嘉明因無權占有系爭000至000土地而受有利益，致  
08 被上訴人受有相當於租金之損害，被上訴人依繼承、不當得  
09 利之法律關係，請求上訴人在繼承廖嘉明遺產範圍內連帶給  
10 付被上訴人102年1月30日起訴前5年期間（即97年1月31日起  
11 至102年1月30日止）就A1、A4土地部分相當於租金之不當得  
12 利（見本院卷(三)第124頁），自屬有據。

13 (八)查系爭000、000土地位於新北市○○區○○路上，附近有郵  
14 局、派出所，林立各式商店、餐廳、便利商店，生活機能、  
15 交通均屬良好，又附圖1所示A1、A4部分由廖嘉明經營停車  
16 場使用，路口處設置有柵欄，地上鋪設水泥地面，地上有模  
17 糊停車白色格位，部分停車位上放置活動帆布車庫，有原審  
18 勘驗筆錄及現場照片可稽（見原審卷(一)第28至33、39至42  
19 頁），兼衡上訴人陳稱出租約20個停車位（見原審卷(一)第18  
20 頁反面），以及被上訴人所提系爭土地照片顯示停放之車輛  
21 稀落（見原審卷(一)第106、154頁）等情，經本院斟酌上情認  
22 依系爭土地申報地價年息4%計算相當租金之不當得利為適  
23 當。

24 (九)又查，廖嘉明無權占有A1面積為1,270.59平方公尺，該土地  
25 （即000土地）自96年1月至98年12月之公告地價為每平方公  
26 尺1萬6,100元、申報地價為每平方公尺1萬2,880元，99年1  
27 月至101年12月之公告地價為每平方公尺1萬6,900元、申報  
28 地價為每平方公尺1萬3,520元，102年1月之公告地價為每平  
29 方公尺1萬7,400元、申報地價為1萬3,920元；以及無權占用  
30 A4面積為179.57平方公尺，該土地（即000土地）自96年1月  
31 至98年12月之公告地價為每平方公尺1萬2,100元、申報地價

01 為每平方公尺9,680元，99年1月至102年1月之公告地價為每  
02 平方公尺1萬3,700元、申報地價為每平方公尺1萬0,960元，  
03 有地價網路查詢資料可稽（見原審卷(一)第52至53頁）。是上  
04 訴人就A1、A4部分之起訴前5年不當得利分別為107萬9,989  
05 元（計算式詳附表1所示）、12萬316元（計算式詳附表2所  
06 示），此部分亦為兩造所不爭執（見本院卷(三)第335頁）。

07 (十)準此，被上訴人依民法第179條規定及繼承之法律關係，請  
08 求上訴人應在繼承廖嘉明遺產範圍內連帶給付120萬305元  
09 （1,079,989+1200,316=1,200,305元），為有理由。

10 (十一)上訴人提出抵銷抗辯部分：

11 上訴人以00土地出租之事實為據，主張對被上訴人具有損害  
12 賠償或不當得利債權，並為抵銷抗辯，然00土地係由全體共  
13 有人即廖木生之三房子孫與張鄭水木簽訂租約，其中廖福安  
14 （即上訴人父親）一房係由廖嘉宗代表簽約並收租等情，業  
15 如前述，顯非共有人以多數決為共有物之管理，亦無其他共  
16 有人共同為侵權行為或獲取不當得利可言，則其依民法第18  
17 5條第1項、第179條等規定，請求被上訴人賠償或返還不當  
18 得利（見本院卷(三)第334頁），進而為抵銷抗辯為無理由。

19 七綜上所述，被上訴人依民法第179條規定及繼承之法律關係，  
20 請求上訴人在繼承廖嘉明遺產範圍內連帶給付120萬305元，及  
21 自102年2月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應屬有  
22 據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從  
23 而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自  
24 有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為  
25 有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准  
26 許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳  
27 詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁  
28 回其上訴。至被上訴人追加之訴部分，為無理由，應予駁回。

29 八本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
30 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘  
31 明。

01 九據上論結，本件上訴人上訴為一部有理由，一部無理由，被上  
02 訴人追加之訴為無理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日  
04 民事第五庭

05 審判長法官 賴劍毅  
06 法官 洪純莉  
07 法官 陳君鳳

08 正本係照原本作成。

09 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  
10 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  
11 （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  
12 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  
13 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  
14 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

16 書記官 郭姝妤

17 附表1：（即附圖1所示A1部分）

18 面積為1270.59平方公尺，被上訴人應有部分為8/25

19

占用期間	申報地價 (元/平方公尺)	計算式(元以下四捨五入)
97年1月31日至98年12月31日	96年1月： 1萬2,880元	1萬2,880元×1270.59平方公尺×8/25×4%× (1+335/365)=40萬1,732元
99年1月1日至101年12月31日	99年1月： 1萬3,520元	1萬3,520元×1270.59平方公尺×8/25×4%×3 =65萬9,650元
102年1月1日至102年1月30日	102年1月： 1萬3,920元	1萬3,920元×1270.59平方公尺×8/25×4%×3 0/365=1萬8,607元
合計：40萬1,732+65萬9,650+1萬8,607=107萬9,989元		

20 附表2：（即附圖1所示A4部分）

21 面積為179.57平方公尺，被上訴人之應有部分為8/25

占用期間	申報地價 (元/平方公尺)	計算式 (元以下四捨五入)
97年1月31日至 98年12月31日	96年1月： 9,680元	$9,680 \text{元} \times 179.57 \text{平方公尺} \times 8/25 \times 4\% \times (1 + 35/365) = 4 \text{萬}2,670 \text{元}$
99年1月1日至 101年12月31日	99年1月： 1萬0,960元	$1 \text{萬}0,960 \text{元} \times 179.57 \text{平方公尺} \times 8/25 \times 4\% \times 3 = 7 \text{萬}5,575 \text{元}$
102年1月1日至 102年1月30日	102年1月： 1萬0,960元	$1 \text{萬}0,960 \text{元} \times 179.57 \text{平方公尺} \times 8/25 \times 4\% \times 30/365 = 2,071 \text{元}$
合計：4萬2,670+7萬5,575+2,071=12萬0,316元		