

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第767號

上訴人 大陸營建廢棄物共同清除處理股份有限公司

法定代理人 徐碧雲

訴訟代理人 鄭仁壽律師

黃曙展律師

被上訴人 合豐磚廠股份有限公司

法定代理人 高琴琴

訴訟代理人 陳韶瑋律師

被上訴人 李永輝

李永耀

郭永發

郭永全

葉裕源

葉慧珠

共同

訴訟代理人 高琴琴

複代理人 陳韶瑋律師

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112年4月28日臺灣桃園地方法院111年度訴字第1645號第一審判決提起一部上訴，本院於113年2月21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、被上訴人主張：被上訴人合豐磚廠股份有限公司（下稱合豐公司）前為桃園市○○區○○段000-0、000地號（下稱系爭000-0號土地、系爭000號土地）土地所有權人，於111年3月29日以買賣為原因，將該等土地所有權移轉登記於訴外人台灣載帶股份有限公司；又被上訴人李永輝、李永耀、郭永發、郭永全、葉裕源、葉慧珠（下稱李永輝等6人，與合豐

公司合稱被上訴人）前為桃園市○○區○○段000地號（下稱系爭000號土地，其中面積425.59平方公尺於111年2月17日分割為同區段000-0號土地《下稱系爭000-0號土地》，與系爭000-0號土地、系爭000號土地、系爭000-0號土地合稱系爭土地）土地共有人，先於111年4月19日以買賣為原因，將系爭000-0號土地所有權移轉登記於訴外人大境環保再生股份有限公司，復於同年5月5日以買賣為原因，將分割後000號土地所有權移轉登記於訴外人祺美家飾企業有限公司。上訴人於94年6月間向合豐公司承租坐落桃園市○○區○○段000、000、000、000地號土地（下稱000、000、000、000號土地）搭建廠房、擋土牆及鐵皮圍籬（下合稱系爭地上物）時，越界占用系爭土地，面積合計847.67平方公尺，致伊受有損害，爰依不當得利法律關係請求上訴人給付合豐公司起訴前5年（自106年8月1日起至111年2月28日）無權占有系爭000-0號、系爭000號土地相當於租金之不當得利計新臺幣（下同）13萬0,558元，及給付李永輝等6人起訴前5年（自106年10月1日起至111年3月31日）無權占有系爭000號土地、系爭000-0號土地相當於租金之不當得利各12萬0,095元，並加計法定遲延利息等語。

二、上訴人則以：伊前於93年4月5日以籌備處名義向合豐公司承租000、000、000、000號土地時，合豐公司即告知承租範圍四周除面臨桃園市○○區○○路部分以道路為界外，其餘部分均以相鄰廠房為界，並未指定界址；伊設立完成後，再於94年6月1日與合豐公司簽立租約，以合豐公司為起造人，由伊出資興建廠房及圍牆，並主動退縮兩米建築圍牆，自94年11月10日完工迄今，若認有越界占用情形，係肇因於合豐公司未確實指界所致，且因92年間曾有地籍圖重測致相鄰土地間發生互相占用情形，實不可歸責於伊。被上訴人既已將系爭000號土地出租與訴外人永準實業有限公司（下稱永準公司），難認其受有租金之損害，且其所請求租金之金額亦屬過高等語，以資抗辯。

01 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，嗣減縮
02 上訴聲明，其上訴聲明為：

03 (一)原判決逾聲明第(二)項部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢
04 棄。

05 (二)上開廢棄部分，上訴人應給付如113年1月16日民事言詞辯論
06 意旨續狀附表1-1所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起
07 算之利息（經減縮上訴聲明部分，即生撤回該部分上訴效
08 力，已告確定）。

09 被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

10 四、本院之判斷

11 (一)被上訴人主張：上訴人自94年間承租000、000、000、000號
12 土地時，即越界無權占用如附表二、三所示面積之系爭土地
13 搭建系爭地上物使用等語，有土地登記謄本、地價謄本、地
14 籍異動索引、現場照片、土地現況實測圖、不動產租賃契約
15 書、土地及廠房租賃契約書等件可按（見原審卷(一)第15-3
16 5、41-63、87-99、131-158、175-181、185-191、211-225
17 頁），及證人馬永澤之證述足佐（見原審卷(二)第13-19
18 頁），且上訴人就此亦不爭執（見本院卷(一)第279頁、本院
19 卷(二)第76頁）；惟辯稱：分割前之000號土地已出租永準公
20 司使用，並未造成被上訴人之損害，且關於相當於租金之不
21 當得利之數額，原審認定金額過高，應以申報地價之年息1
22 0%為限等語置辯。經查：

23 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益，民法第179條前段定有明文。次按無權占有他人土地，
25 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
26 61年台上字第1695號判例要旨參照）。請求人請求無權占有
27 人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租
28 金為限（最高法院94年度台上字第1094號判決意旨參
29 照）。再按城市地方土地之租金，以不超過土地申報價額年
30 息10%為限，土地法第105條、第97條第1項固有明文。然就
31 基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基

地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項以為決定（最高法院68年台上字第3071號裁判參照）。查上訴人自陳其自94年6月1日即向合豐公司承租緊鄰系爭土地之000、000、000、000號土地，最新租約至111年12月31日（見本院卷(一)第31-32頁），該等總面積共計為5,028.97平方公尺（計算式： $1,119.62+883.85+734.75+2,290.75=5,028.97$ ），約為1,521坪（計算式： $5,028.97\times 0.3025=1,521$ ，小數點以下四捨五入，下同），94年6月1日起至96年5月31日止之租金為每月10萬元，並約定如續約每月租金調整為15萬元，於110年1月1日起至111年12月31日止之租金則約定為每月19萬元等情，有土地謄本、土地及廠房租賃契約書可參（見原審卷(一)第175-181、185-191、211-225頁，按：94年至96年間租約關於土地地段為高山頂段之記載為誤繕），是上訴人自94年6月1日起迄111年12月31日止，向合豐公司承租000、000、000、000號土地之租金為每月每坪66元（計算式： $100,000\div 1,521=66$ ）至125元（計算式： $190,000\div 1,521=125$ ）不等。又參酌被上訴人與永準公司就分割前000號土地（即系爭000號土地、系爭000-0號土地）自106年1月1日起至109年12月31日之土地及廠房租賃契約書，106至109年之土地租金每月為9萬元（見本院卷(一)第73-103頁，按：關於土地地段為高山頂段之記載為誤繕），分割前000號土地總面積為4,569.3平方公尺，約為1,382坪（計算式： $4,569.3\times 0.3025=1,382$ ），故被上訴人與永準公司就分割前000號土地於106-109年之租金為每月每坪65.12元（計算式： $90,000\div 1,382=65.12$ ）。再參酌系爭土地均位於工業區，上訴人占有系爭土地係設置鐵皮圍籬、擋土牆及廠房（即系爭地上物）之用，併同作為其承租000、000、000、000號土地上營運使用，有照片可參（見原審卷(一)第41-51、95頁）。是本院綜合審酌上情，並斟酌系爭土地坐落區域、路段、交通、工商繁榮程度、商業及交通發展情形，認被上訴人主張以每坪65元計算上訴人占用系爭土地所受相

01 當於租金之不當得利，應屬妥適。

02 2.綜上，上訴人自106年8月1日起至111年2月28日止，占有系
03 爭000-0號土地及系爭000號土地，所受有相當於租金之不當
04 得利為17萬3,388元（計算式如附表二所示，原判決誤載為1
05 3萬5,558元，應予更正）；自106年10月1日起至111年3月31
06 日止，占有系爭000號土地及系爭000-0號土地，所受有相當
07 於租金之不當得利為72萬6,570元（計算式如附表三所示，
08 則李永輝等6人可分別請求給付121,095元《計算式：726,57
09 0÷6=121,095》）。是被上訴人請求上訴人應給付合豐公司1
10 3萬0,558元本息，及給付李永輝等6人各12萬0,095元本息
11 （見原審卷(二)第11頁），未逾上開得請求之金額，為有理
12 由，應予准許。

13 3.末按不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸屬
14 內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還之範圍，
15 應以受領人所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準
16 （最高法院112年度台上字第156號判決要旨參照）。準此，
17 被上訴人固於106-109年間已將分割前之000號土地（即系爭
18 000號、000-0號土地）出租予永準公司，有土地及廠房租賃
19 契約書可稽（見原審卷(一)第297-312頁、本院卷(一)第73-103
20 頁），揆諸上開說明，仍無卸於上訴人無權占用系爭000
21 號、000-0號土地受有不應取得利益之事實；況被上訴人仍
22 因上訴人之無權占用而無法使用遭占用之系爭000號、000-0
23 號土地或將之交付上開租賃契約之承租人，自係受有損害。
24 至於被上訴人因上開租賃契約取得之租金係基於其與永準公
25 司間之契約關係，核屬其等間之契約如何約定及履行問題，
26 不能因此即謂被上訴人未因上訴人之無權占用系爭000號、0
27 00-0號土地而受有損害。是上訴人以此抗辯被上訴人並未受
28 有損害云云，亦屬無據。

29 (二)另上訴人辯稱：伊無權占用系爭土地搭建系爭地上物，原判
30 決僅敘及鐵皮圍籬，並未敘及廠房及擋土牆，且未認定系爭
31 地上物為伊所有，因兩造尚有另案塗銷所有權移轉登記訴

- 01 訟，本件應於裁判中認定伊為系爭地上物之所有權人，倘伊
02 非所有權人，何須給付相當於租金之不當得利云云；經查：
- 03 1.依本院向桃園市政府經濟發展局調取上訴人之工廠登記抄本
04 及申請資料所附之（94）桃縣工建使字第楊02218號使用執
05 照，可看出起造建物含有雜項工程擋土牆，有該局112年8月
06 16日桃經工行字第1120041875號函可按（見本院卷(一)第220
07 頁）。又依原審卷(一)第43-45、57頁之現場照片可看出系爭0
08 00號土地確曾有擋土牆及鐵皮圍籬存在（按：起訴時已拆
09 除），且為被上訴人所不爭執（見本院卷(二)第77頁），則上
10 訴人越界占用系爭000號土地上建有擋土牆及鐵皮圍籬等地
11 上物，堪以認定。又依前開函覆資料可知，上訴人於94年12
12 月21日即經核准於000、000、000、000號土地設廠，有桃園
13 市政府工廠登記抄本可佐（見本院卷(一)第215頁），且依鉅
14 識公司出具之現場實測圖、空拍圖亦可看出上訴人所興建、
15 使用之廠房及鐵皮圍籬已占用系爭000-0號土地（見原審卷
16 (一)第99頁、本院卷(一)第377頁），並為兩造所不爭執（見本
17 院卷(一)第279-280頁、本院卷(二)第76、78頁），足認上訴人
18 自94年即興建廠房使用至今，且有部分廠房占用系爭000-0
19 號土地。
- 20 2.至上訴人辯稱：系爭地上物為其所有，未經原判決認定，本
21 院判決應予補充更正云云；然依上訴人與合豐公司之不動產
22 租賃契約書、土地及廠房租賃契約書第四條之約定，使用租
23 賃限制二未經甲方（即合豐公司）同意，乙方（即上訴人）
24 不得在本租賃空地上另行增建廠房，若有必要需增建時，需
25 以甲方為起造人，其增建費用由乙方負擔，所有權歸屬甲方
26 所有。租賃契約終止時建物亦歸甲方所有，乙方不得要求有
27 關建物之任何補償費等語（見原審卷(一)第175-181、185-201
28 頁），堪認上訴人與合豐公司間已就增建廠房所有權歸屬有
29 所約定。而上訴人以鐵皮圍籬劃出占用範圍及興建擋土牆、
30 廠房，越界占用非其承租之系爭土地，於上訴人使用廠房期
31 間，其為無權占有系爭土地之使用人（受益人），已如前

01 述，上訴人即受有相當於租金之不當得利，被上訴人自得基
02 於系爭土地所有權人請求上訴人給付相當於租金之損害，此
03 與上訴人及合豐公司基於前揭租賃契約而約定上訴人於承租
04 土地上增建廠房之所有權歸屬當係二事，上訴人辯稱倘其非
05 系爭地上物之所有權人，即無須給付租金予被上訴人云云，
06 委無可採。又上訴人稱：伊與合豐公司另有塗銷所有權移轉
07 登記訴訟（案列：本院112年度重上字第298號），被上訴人
08 已在本件開庭時表示「伊沒有主張圍牆之所有權」等語，且
09 鐵皮圍籬及擋土牆不具使用上獨立性，為廠房之附屬建物，
10 事實上處分權應同屬1人，被上訴人既稱其非圍牆之所有權
11 人，本件應認定系爭地上物為上訴人所有云云；惟上訴人以
12 系爭地上物占用系爭土地而受有不當得利之情，業據本院認
13 定如前，且被上訴人於本件並未請求拆除系爭地上物，因此
14 系爭地上物之所有權歸屬核屬另一法律關係，倘上訴人另有
15 其他反證主張其為系爭地上物之所有權人，應於另案提出相
16 關證據予以主張，與本件判斷上訴人越界占用系爭土地應給
17 付相當於租金之不當得利之爭點無涉，附此敘明。

18 五、從而，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人給付合
19 豐公司13萬0,558元，及自111年9月8日起至清償日止，按年
20 息5%計算之利息；給付李永輝等6人各12萬0,095元，及自1
21 12年2月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
22 由，應予准許。是則，原審為上訴人敗訴之判決，並無不
23 合，上訴人上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄
24 改判，為無理由，應予駁回。再本件事證已臻明確，兩造其
25 餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均
26 不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

27 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 13 日
29 民事第二十二庭

30 審判長法 官 范明達

31 法 官 張嘉芬

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 3 月 14 日

書記官 陳玉敏

附表一：

被上訴人請求上訴人給付之金額（新臺幣：元）

編號	被上訴人	上訴人給付金額	備註
1	合豐公司	13萬0,558元	上訴人固受有附表二所示不當利益，惟被上訴人僅聲明請求13萬0,558元。
2	李永輝	12萬0,095元	計算式：72萬6,570元÷6＝12萬1,095元，惟被上訴人僅聲明請求12萬0,095元。
3	李永耀	12萬0,095元	計算式：72萬6,570元÷6＝12萬1,095元，惟被上訴人僅聲明請求12萬0,095元。
4	郭永發	12萬0,095元	計算式：72萬6,570元÷6＝12萬1,095元，惟被上訴人僅聲明請求12萬0,095元。
5	郭永全	12萬0,095元	計算式：72萬6,570元÷6＝12萬1,095元，惟被上訴人僅聲明請求12萬0,095元。
6	葉裕源	12萬0,095元	計算式：72萬6,570元÷6＝12萬1,095元，惟被上訴人僅聲明請求12萬0,095元。
7	葉慧珠	12萬0,095元	計算式：72萬6,570元÷6＝12萬1,095元，惟被上訴人僅聲明請求12萬0,095元。

附表二：被上訴人主張上訴人占有系爭000-0、000號土地所受不

01 當得利（新臺幣：元）

02

鐵皮建物及鐵皮圍籬等	地號	系爭000號土地	系爭000-0號土地	000年0月間上訴人收受本件起訴狀繕本之翌日起回溯約前5年之相當於租金之不當得利
	佔用面積	105.54平方公尺	54.8平方公尺	
	總計	160.34平方公尺 （約48.5坪）		計算式如備註（被上訴人請求範圍為自106年8月計算至111年2月底，小數點以下四捨五入）
備註	111年1月1日至111年2月28日			48.5坪×65元×2個月＝6,305元
	110年1月1日至110年12月31日			48.5坪×65元×12個月＝3萬7,830元
	109年1月1日至109年12月31日			48.5坪×65元×12個月＝3萬7,830元
	108年1月1日至108年12月31日			48.5坪×65元×12個月＝3萬7,830元
	107年1月1日至107年12月31日			48.5坪×65元×12個月＝3萬7,830元
	106年8月1日至106年12月31日			48.5坪×65元×5個月＝1萬5,763元
總計				17萬3,388元（原判決誤載為13萬5,558元，應予更正）

03 附表三：被上訴人主張上訴人占有系爭000、000-0號土地所受不當得利

04

05

鐵皮圍籬等	地號	分割前000號土地		111年8月間上訴人收受民事追加起訴狀繕本之翌日起回溯約前5年之相當於租金之不當得利
	佔用面積	687.33平方公尺 （約207坪，被上訴人主張小數點以下捨去）		
				計算式如備註1（被上訴人請求範圍為自106年10月計算至111年2月17日，小數點以下四捨五入）
備註1	111年1月1日至111年2月7日			207坪×65元×1個月＋65元×17/28＝2萬1,624元
	110年1月1日至110年12月31日			207坪×65元×12個月＝16萬1,460元
	109年1月1日至109年12月31日			207坪×65元×12個月＝16萬1,460元
	108年1月1日至108年12月31日			207坪×65元×12個月＝16萬1,460元
	107年1月1日至107年12月31日			207坪×65元×12個月＝16萬1,460元
	106年10月1日至106年12月31日			207坪×65元×3個月＝4萬0,365元
鐵皮圍籬	地號	系爭000號土地	系爭000-0號土地	111年8月間上訴人收受民事追加起訴狀繕本之翌日起回溯約前5年之相當

(續上頁)

01

等	佔用面積	261.74 平方公尺	425.59 平方公尺	於租金之不當得利
	總計	687.33平方公尺 （約207坪，被上訴人主張小數點以下捨去）		計算式如備註2（被上訴人請求範圍為自111年2月18日計算至111年3月底，小數點以下四捨五入）
備註2	111年2月17日至111年3月底			207坪×65元×11/28+207坪×65元×1個月＝1萬8,741元
總計				72萬6,570元