臺灣高等法院民事判決

113年度上字第641號

上　訴　人　李沈秀玉
　　莊松光
　　莊松茂
　　羅苡茹（即羅玉涵之承當訴訟人）
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　許惠峰律師
　　房彥輝律師
　　劉祉妍律師
被 上訴 人　葉美玉
訴訟代理人　路春鴻律師
複 代理 人　江肇欽律師

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12月29日臺灣新竹地方法院111年度訴字第964號第一審判決提起上訴，本院於115年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命：㈠李沈秀玉給付超逾新臺幣貳萬參仟肆佰貳拾陸元，及自民國一一一年十月六日起至返還占用土地之日止，按月給付新臺幣肆仟陸佰捌拾伍元部分；㈡莊松光、莊松茂連帶給付超逾新臺幣貳萬柒仟零參元，及自民國一一一年十月六日起至返還占用土地之日止，按月給付新臺幣伍仟肆佰零壹元部分；㈢羅苡茹給付超逾新臺幣壹萬柒仟貳佰零陸元，及自民國一一一年十月六日起至返還占用土地之日止，按月給付新臺幣參仟肆佰肆拾壹元部分，及上開各該部分假執行之宣告，暨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。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔五分之四，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落新竹市○○段000地號土地（重測前為金山面段8-1地號，下稱系爭土地）為伊於民國111年5月5日以買賣為原因單獨登記取得所有權之原為共有土地。上訴人李沈秀玉、莊松光及莊松茂（下合稱莊松光等2人）、羅苡茹所有未辦保存登記即整編後門牌號碼依序各為新竹市○○○路00巷00號、71號、87號（下以門牌號簡稱，合稱系爭地上物），各無權占有系爭土地如原審判決書附圖（下稱附圖）所示標示欄「59」（面積63.20㎡）、標示欄「71」（面積72.85㎡）、標示欄「87」（面積46.42㎡）等部分（下各稱標示欄號土地，合稱系爭占用土地），而受有相當於土地租金之利益，致伊受有損害，爰依民法第179條規定，求為命上訴人應各給付及按月給付如原審判決書附表（下稱附表）編號2、3、4所示金額之判決。

二、上訴人則以：系爭土地原為共有耕地，於民國42年以前即已成立分管契約（下稱分管契約），系爭地上物且長期坐落各該共有人分管位置。莊松光等2人之母魏玉梅、羅苡茹之父羅金生，曾各與系爭土地原共有人蘇木榮之繼承人蘇陳素鑫約定，自83年起為蘇木榮繳交地價稅以換取系爭土地使用權限，應成立使用借貸關係。況羅金生早於58年3月12日、65年2月15日、同年6月15日先後各與系爭土地原共有人徐阿森及當時共有人徐煌金、徐添喜成立租地建屋契約，益見系爭土地確有分管契約存在，且分管契約從未變更或廢止，系爭土地共有人應已成立明示或默示分管協議，伊等所有之系爭地上物使用土地係合法占有。系爭土地生活機能欠佳，被上訴人請求每年租金應以土地各該年度申報地價年息10% 計算，顯屬過高，不應准許等語，資為抗辯。

三、原審就本件審理範圍為被上訴人全部勝訴之判決，即判命：上訴人應各給付及按月給付如附表編號2、3、4所示金額。上訴人就敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、查系爭土地原為多人共有，經被上訴人於111年5月5日單獨登記取得所有權。上訴人所有系爭地上物因占有系爭占用土地，前經被上訴人訴請拆屋還地，經臺灣新竹地方法院107年度重訴字第250號判決被上訴人勝訴後，上訴人不服，提起上訴，本院判決後，經最高法院第1次發回更審，本院於115年1月13日仍駁回上訴人該案上訴，迄未確定等情，為兩造於本院審理時所不爭執（見本院卷㈡第482頁），堪以信實。

五、被上訴人主張上訴人以系爭地上物無權占有系爭占用土地，受有利益，致伊無法使用系爭土地而受有損害，應負返還不當得利責任，為上訴人所否認。經查：

㈠、上訴人以系爭地上物無權占有系爭土地：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之。如不能證明，應認原告之請求為正當。本件上訴人既已不爭執被上訴人為系爭土地之所有人，上訴人所有之系爭地上物又興建於系爭土地上，依前說明，應由上訴人就其抗辯如何有權占有系爭土地之事實，負舉證責任。

2.上訴人固抗辯：系爭土地原共有人於42年以前已成立分管契約，且系爭房屋坐落各該共有人分管位置，迄被上訴人受讓系爭土地所有權時，分管契約未變更或廢止云云。惟經本院質以如何確認系爭土地之具體分管情形時，上訴人隨即表示：「我們確實無法具體說明分管位置」等語（見本院卷㈡第50頁第21至22行），已見上訴人無法舉證證明系爭地上物占有系爭占用土地之情形與其所抗辯成立於42年以前之分管契約有關。

3.實則就李沈秀玉部分，其所有之59號房屋係於81年2月完成，自同年3月起課房屋稅，固有新竹市稅捐稽徵處房屋稅籍紀錄表可參（見本院卷㈡第257頁），惟李沈秀玉不能舉證證明其當初係如何取得系爭土地原共有人同意而得在系爭土地上興建該59號房屋，本院即難以憑空遽為李沈秀玉有利之認定。而就莊松光等2人部分，依其等所有之71號房屋稅籍登記表所載，莊松光等2人之母魏玉梅原係於68年11月22日繼受取得訴外人譚葉清妹所有之71號房屋，後再經拆除改建，但仍登記為魏玉梅所有，有71號房屋之稅籍登記表、紀錄表、平面圖可參（見本院卷㈡第261至267頁），惟莊松光等2人既未舉證證明譚葉清妹與系爭土地之原共有人間之具體約定內容為何，亦未進而證明魏玉梅於原71號房屋拆除後原地重建與分管約定有關，即難率認現存之71號房屋係因分管約定而有權改建後繼續占有系爭土地。再就羅苡茹（即羅玉涵之承當訴訟人）所有之87號房屋部分，該屋係於55年間完工，原納稅義務人為載為羅金生，嗣於90年11月13日繼承更名為郭榮欽後，再經登記為羅玉涵所有、現則登記為羅苡茹所有，有新竹市稅捐稽徵處房屋稅稅籍通報表、房屋稅籍證明書可證（見原審卷㈡第21頁、第11頁第3至5行、本院卷㈡第269頁），單依上開稅籍資料，至多僅能確認87號房屋興建於系爭土地上之事實，但無從推論羅金生係基於分管契約而有權以87號房屋占有系爭土地之事實存在。羅苡茹雖提出由羅金生與徐煌金或其子徐添喜所簽立之58年3月12日土地使用同意書、65年2月15日土地地上物使用權補償同意書及65年5月15日土地使用同意書共3份為證（見本院卷㈠第557至566頁）。惟58年3月12日同意書係載：「一、立同意書人羅金生所有房屋後面使用徐煌金所有土地約4坪……於新臺幣壹仟元羅金生父給徐煌金，永久給羅金生使用……」、「三、本同意成立當場羅金生付出新臺幣壹仟元。徐煌金父子清收另無再具收據外，徐煌金所向有關機關告訴刑民事一切撤回告訴，不得拒不撤回。……」等語（見本院卷㈠第55

9頁）、65年2月15日土地地上物使用權補償同意書及65年5月15日土地使用同意書則均載：「一、緣乙方（按：指羅金生）房屋後面之土地約拾坪為甲方地上物使用權，今經雙方洽商議定甲方同意乙方使用，由乙方一次負給甲方補償費新臺幣肆仟元，爾後甲方（按：指徐添喜）不得再有任何異議，更不得有訴訟情事發生。」等語（見本院卷㈠第563、565頁），益徵上開同意書均係羅金生於55年興建87號房屋後，因恐遭徐煌金或徐添喜提起民刑事訴訟，始陸續於58年、65年所為之和解約定，無從確認羅金生於興建時係基於分管約定所為。莊松光等2人、羅苡茹復提出新竹市稅捐稽徵處84年4月13日八四新市稅財字第9750號函（僅節錄，下稱新竹稅函）為證，抗辯魏玉梅、羅金生曾與系爭土地之原共有人蘇木榮達成使用系爭占用土地之合意云云。惟按土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：……四土地所有權人申請由占有人“代繳”者，此觀土地稅法第4條第1項第4款規定即明。依上訴人所提出前開內容不完整之新竹稅函，其主旨欄已明載：「蘇木榮君所有本市○○段0○0地號1筆土地，同意依所請自83年起改由廖玉花君等25人負責“代繳”其使用部分之地價稅，請查照」、「……，科君84年3月27日陳情書」、「副本抄送廖玉花、曾文春、鄭麗蓮、廖國賓、陳正光、范玉媛、蕭邦定、戴道元、陳雄仁、李秋發、湯碧蓮、魏玉梅、邱昌偉、周玉菊、林煥清、楊以煊、羅金生、游遠隆、游家賢、晏雨椿、游日隆、陳張玉青、朱祖智、許定洪、劉連春君檢附83年地價稅繳款書乙份，請依限逕向公庫繳納」等語（見本院卷㈠第557至558頁），可見廖玉花以次25人之所以須依該稅函負擔系爭土地之地價稅，純係出於當時土地所有權人向稅捐機關“陳情”，而經稅捐機關本於土地稅法第4條第1項第4款規定為行政處分之結果，核與魏玉梅或羅金生是否與系爭土地原所有人蘇木榮達成合意、相約要以代繳地價稅而換取系爭土地使用權限無關。此外，莊松

光等2人、羅苡茹復未能再舉證以實，則其等空言抗辯均係基於分管約定而有權以71號或87號房屋占有系爭土地，不足採信。

4.從而，本件上訴人既未能舉證證明其等係因分管約定而有權占有系爭土地，則被上訴人主張其所有之系爭土地遭上訴人以系爭地上物無權占有，即屬有據。

㈡、被上訴人得請求上訴人返還因無權占用系爭土地所受之不當得利：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，此觀民法第179條規定即明。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為要件，其請求返還之範圍，應以受益人所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。再無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查上訴人以系爭地上物無權占有系爭占用土地，既經本院認定如前，依上說明，上訴人自可獲得相當於租金之利益，並致被上訴人受有損害，是被上訴人請求上訴人應返還其自單獨取得系爭土地所有權之日（即111年5月5日）起至騰空返還系爭占用土地之日止，因無權占用系爭土地所受相當於租金之利益，應屬可採。

㈢、本件不當得利數額之計算：

1.按租用基地建築房屋，租金以不超過土地申報總價年息百分之10為限，土地法第105條定有準用同法第97條第1項之明文。而此百分之10之限制，乃指基地租金之最高限額而言，並非謂必須照申報地價百分之10計算之（最高法院四十六年台上字第八五五號判決先例參照）。又基地租金之數額，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，並與鄰地相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判決先例意旨併參）。

2.本件上訴人以系爭地上物所占有之系爭占用土地，於111年1月之申報地價為每平方公尺1萬1,120元，有土地登記第一類謄本可參（見原審卷㈠第13頁），該占用土地附近主要為住宅，距離新竹市東區新莊里之新莊車站、新竹交流道、金山街商圈、關東商場、關東國小、新竹科學園區、交通大學、清華大學依序各為1.1、2.3、0.7、0.45、0.65、2.6、3.1及4公里，為兩造所不爭執，並有google地圖附卷可稽（見原審卷㈡第556、559頁）。審酌：系爭土地鄰近之住宅用途、商業活動、交通等客觀地理狀態，確有助於提升上訴人之生活便利性，認為上訴人因占有被上訴人所有之系爭土地所受相當於租金之利益，以按土地申報地價年息百分之8計算為適當。依是標準計算，上訴人自111年5月5日起至同年10月5日止因無權占有系爭占用土地所受相當於租金之金額即應各為2萬3,426元（李沈秀玉）、2萬7,003元（莊松光等2人）、1萬7,206元（羅苡茹）【計算式：⑴李沈秀玉：63.20×11,120×8% ×5÷12＝23,426；⑵莊松光等2人：72.85×11,120×8% ×5÷12＝27,003；⑶羅苡茹：46.42×11,120×8% ×5÷12＝17,206，元以下均四捨五入，下同】，另自111年10月6日起應按月給付之金額則應各計為4,685元（李沈秀玉）、5,401元（莊松光等2人）、3,441元（羅苡茹）【計算式：⑴李沈秀玉：63.20×11,120×8% ÷12＝4,685；⑵莊松光等2人：72.85×11,120×8% ÷12＝5,401；⑶羅苡茹：46.42×11,120×8% ÷12＝3,441】。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求李沈秀玉、莊松光等2人、羅苡茹各應給付2萬3,426元、2萬7,003元、1萬7,206元，及自111年10月6日起至返還所占用土地之日止，按月各給付4,685元、5,401元、3,441元，均應屬有據，逾此範圍所為請求，則屬無據。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，容有未合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至原審就上開應准許部分判命

上訴人應為給付，核無不合，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回此部分之上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　26　　日

民事第二十五庭

審判長法　官 潘進柳

法　官 林祐宸

法　官 呂綺珍

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應就合併上訴利益逾150萬元，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　　115　　年　　5　　月　　27　　日

書記官 蔡宜蓁