

臺灣臺東地方法院小額民事判決

113年度東小字第69號

原告 林志豪

訴訟代理人 唐治民律師

被告 戴昀芸

鄭偲元（即戴秋琪之承受訴訟人）

鄭浩文（即戴秋琪之承受訴訟人）

上 三 人

訴訟代理人 蕭芳芳律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年2月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告戴昀芸應給付原告新臺幣（下同）8,816元，及自民國（下
同）113年2月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告鄭偲元、鄭浩文應共同給付原告8,815元，及自113年2月1日
起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用1,000元，其中600元由被告戴昀芸負擔300元；被告鄭
偲元負擔150元、被告鄭浩文負擔150元，並均應自本判決確定之
翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息；餘400元由原告
負擔。

本判決第1項得假執行。但被告戴昀芸如以8,816元為原告預供擔
保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行。但被告鄭偲元、鄭浩文如以8,815元為原
告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項（本件所有被告下合稱被告，單指一人則逕稱其
名）：

按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他

01 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
02 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
03 為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不
04 聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，
05 民事訴訟法168條、第175條、第178條分別定有明文。經
06 查，戴秋琪於訴訟繫屬中之民國113年10月12日死亡，其繼
07 承人為鄭偲元、鄭浩文，有配偶鄭志誠聲明拋棄繼承資料暨
08 拋棄繼承准予備查函、繼承系統表、戶籍謄本、除戶謄本在
09 卷可佐（卷第269-284頁），鄭偲元、鄭浩文亦提出書狀聲
10 明承受訴訟（卷第267頁），揆諸前開規定，核無不合，應
11 予准許。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：

14 臺灣高等法院花蓮分院於106年上字第3號土地所有權移轉事
15 件就臺東縣○○市○○○段000地號土地（面積1,836.52平
16 方公尺，下稱系爭土地）之紛爭成立調解（下稱系爭調解，
17 卷第73-75頁），由訴外人林登源（後贈與原告）、戴昀
18 芸、戴秋琪（後由鄭偲元、鄭浩文繼承）共有系爭土地，應
19 有部分各1/3，系爭土地上有林登源出資興建之門牌號碼臺
20 東縣○○市○○○路000號未保存登記建物（下稱系爭建
21 物），被告將系爭土地及系爭建物出租予他人，被告無權占
22 用系爭土地全部，致系爭土地共有人之原告無法使用收益，
23 依社會通常觀念，被告獲有相當於租金之不當得利，原告自
24 得本於民法第179條不當得利之法律關係，請求被告返還相
25 當於租金之不當得利予原告，並以系爭土地申報總價額每平
26 方公尺新臺幣（下同）192元、年息8%計算3年，準此，被
27 告應返還之利益為28,209元（1,836.52平方公尺×192元×8%
28 ×應有部分1/3×3年=28,209元，元以下4捨5入，下同）。爰
29 依上開規定起訴等語，並聲明：被告應給付原告28,209元，
30 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
31 利息。

01 二、被告則以：依系爭調解筆錄第2條所載已由被告取得系爭建
02 物之事實上處分權，故系爭建物有合法使用系爭土地全部之
03 權源，原告請求被告返還相當於租金之不當得利並無理由等
04 語，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
05 請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項（卷第264-265頁；本院依判決格式修正或
07 增刪文句）：

08 (一)兩造就系爭土地分別共有所有權，面積1,836.52平方公尺，
09 土地公告現值為每平方公尺1,500元、申報地價為每平方公
10 尺192元，權利範圍原告、戴昀芸、戴秋琪（後由鄭偲元、
11 鄭浩文繼承）各1/3。

12 (二)系爭土地上有如卷第43頁複丈日期104年7月23日臺東縣臺東
13 地政事務所土地複丈成果圖所示654(1)至(5)之門牌號碼臺東
14 縣○○市○○○路000號未保存登記建物，面積共403.93平
15 方公尺（654(1)至(5)面積分別為5.68平方公尺、90.58平方公
16 尺、198.14平方公尺、87.89平方公尺、21.64平方公尺）。

17 (三)被告就系爭建物有事實上處分權，且系爭建物現為被告占有
18 使用中。

19 (四)被告係於113年1月31日收受本件起訴狀繕本。

20 (五)系爭土地及系爭建物之使用現況如卷第229-237頁照片所
21 示。

22 四、本件爭點（卷第265頁）：

23 被告是否有占有使用超出其對系爭土地所有權範圍之不當得
24 利，而應將此部分不當得利返還予原告？不當得利如何計
25 算？

26 五、本院得心證之理由：

27 (一)被告有占有使用超出其對系爭土地所有權範圍之不當得利，
28 被告應給付原告17,631元，其中戴昀芸應給付原告8,816
29 元；鄭偲元、鄭浩文應共同給付原告8,815元：

30 1.關於系爭土地之面積、公告現值、申報地價、兩造權利範
31 圍，以及其上系爭建物之面積及範圍，如上三、兩造不爭執

01 事項(一)、(二)所示，被告辯稱依系爭調解筆錄第2條內容，戴
02 昀芸、戴秋琪（後由鄭偲元、鄭浩文繼承）把系爭土地應有
03 部分1/3移轉登記予林登源（後贈與原告），林登源把在系
04 爭土地上所蓋之系爭建物事實上處分權讓給戴昀芸、戴秋琪
05 （後由鄭偲元、鄭浩文繼承），當然隱含有系爭建物得使用
06 全部土地之意義等語。惟細譯系爭調解筆錄第2條係載「上
07 開土地建物之現居人林登源同意最遲於民國106年12月31日
08 前須無條件搬離現址」之文義（卷第73頁），僅能使系爭建
09 物取得合法使用系爭土地之權源，原告因而不得對被告主張
10 拆屋還地，但並未使被告取得原告對系爭土地應有部分1/3
11 之無償使用權，則被告對系爭土地應有部分共2/3，卻占有
12 使用系爭土地之全部，對原告就系爭土地應有部分1/3占有
13 使用利益，自構成不當得利。

14 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲
16 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查被告占有使用
17 系爭土地之全部，且未支付原告對系爭土地應有部分1/3之
18 土地使用對價，原告自得請求被告給付相當於租金之使用補
19 償金，是原告請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有
20 據。

21 3.按土地法第110條第1項前段、第2項規定，每年地租不得超
22 過法定地價8%；而法定地價，依同法第148條規定，應為土
23 地所有權人依土地法所申報之地價。上開計收租金之規定，
24 於不當得利事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算不
25 當得利之標準；且土地申報地價8%，乃地租之最高限額，
26 非謂必照申報價額8%計算，尚應斟酌基地位置、工商繁榮
27 程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為
28 決定。經查：系爭土地之使用現況，如卷第229-237、289-2
29 93頁google地圖、照片、國土測繪圖資服務雲列印資料所
30 示，系爭土地鄰台9線道路（卷第229、233、289、291、293
31 頁），對外交通便利。本院審酌上情，認被告占有土地每年

01 所得相當於租金之利益，應以所占用之土地申報地價5%計
02 算為適當。又系爭土地自113年1月之申報地價為每平方公尺
03 192元（卷第77頁），準此，被告無權占有原告就系爭土地
04 應有部分1/3之3年期間之所受利益合計金額為17,631元（1,
05 836.52平方公尺×192元×5%×應有部分1/3×3年＝17,631
06 元），故本件原告請求被告給付17,631元，核屬有據；逾此
07 範圍之請求，則屬無據。而被告上開所受利益，由戴昀芸以
08 及鄭偲元、鄭浩文平均分受下（即戴昀芸受有利益2分之1；
09 鄭偲元、鄭浩文受有利益2分之1），戴昀芸應給付原告8,81
10 6元（17,631元×1/2＝8,816元）；鄭偲元、鄭浩文應共同給
11 付原告8,815元（17,631元－8,816元＝8,815元）。

12 (二)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
16 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
17 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
18 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
19 條分別定有明文。被告係於113年1月31日收受本件起訴狀繕
20 本，如上三、兩造不爭執事項(四)所示，揆諸前揭說明，原告
21 主張以本件起訴狀繕本送達之翌日即113年2月1日起至清償
22 日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

23 六、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求戴昀芸給付原
24 告8,816元，請求鄭偲元、鄭浩文共同給付原告8,815元，及
25 均自113年2月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
26 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
27 回。

28 七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8適用小額程序
29 所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應
30 依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假
31 執行，合於民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第392

01 條第2項之規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審核
03 後，認對判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

04 九、本件訴訟費用額確定為1,000元（即第一審裁判費），依民
05 事訴訟法第79條、第85條第1項、第91條第3項之規定，其中
06 600元應由戴昀芸負擔300元、鄭偲元負擔150元、鄭浩文負
07 擔150元，並均應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給
08 按年息5%計算之利息；餘由原告負擔。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日
10 臺東簡易庭 法 官 陳建欽

11 以上正本證明與原本無異。

12 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向
13 本院提出上訴狀。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日
15 書記官 謝欣吟