

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第948號

原告 李素娥

李月華

共同

訴訟代理人 孫志堅律師

被告 桃園育樂事業股份有限公司

法定代理人 張茂松

訴訟代理人 陳泓年律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年8月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告李素娥、李月華各新臺幣壹拾參萬柒仟柒佰柒拾柒元，及均自民國一百一十年六月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年四月十七日起至騰空桃園市○○區○○段○○○地號土地之地上物，遷讓返還土地予全體共有人之日止，按月給付原告李素娥、李月華各新臺幣貳仟壹佰玖拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之二；餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。但被告就本判決第一項各以新臺幣壹拾參萬柒仟柒佰柒拾柒元為原告李素娥、李月華供擔保後，各得免為假執行；被告就本判決第二項各按月給付已到期部分，各以新臺幣貳仟壹佰玖拾壹元為原告李素娥、李月華供擔保後，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時，其訴之聲明
05 為：(一)被告應給付原告李素娥、李月華（以下分稱其名，合
06 稱原告）各新臺幣（下同）33萬5,998元及均自起訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
08 (二)被告應自民國110年4月17日起至被告騰空桃園市○○區○
09 ○段000地號土地（下稱系爭土地）之地上物，遷讓返還土
10 地予全體共有人之日止，按月各給付李素娥、李月華5,315
11 元。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第3至4頁）。
12 嗣原告按本院會同桃園市大溪地政事務所現場測量後繪製如
13 附件之土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖），於111年6
14 月23日具狀變更為：(一)被告應給付李素娥、李月華各34萬6,
15 241元及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
16 率百分之5計算之利息。(二)被告應自110年4月17日起至被告
17 騰空系爭土地之地上物，遷讓返還土地予全體共有人之日
18 止，按月各給付李素娥、李月華5,477元。(三)願供擔保，請
19 准宣告假執行（見本院卷第205至206頁），經核屬擴張應受
20 判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，原告上開訴之變更，
21 應予准許，合先敘明。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：李素娥、李月華為姊妹，於90年7月19日因繼承
24 而取得系爭土地之應有部分各10分之1；詎被告竟在無分管
25 協議亦未經系爭土地全部共有人同意之情形下，自68年起在
26 系爭土地上如系爭複丈成果圖所示之B部分，設置高爾夫球
27 道、樹叢、草坪、圍籬，以經營高爾夫球場，顯屬無權占
28 有，爰按系爭土地申報地價百分之8計算相當於租金之數
29 額，依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不
30 當得利等語，並聲明：(一)被告應給付李素娥、李月華各34萬
31 6,241元及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年

01 利率百分之5計算之利息。(二)被告應自110年4月17日起至被
02 告騰空系爭土地之地上物，遷讓返還土地予全體共有人之日
03 止，按月各給付李素娥、李月華5,477元。(三)願供擔保，請
04 准宣告假執行。

05 二、被告則以：(一)被告於經營高爾夫球場時與系爭土地其餘共有
06 人間即存有默示分管協議，故被告並非無權占有，原告對於
07 此情亦知之甚詳，方多年來從未表示異議或反對。(二)原告無
08 視於系爭土地之利用情形，以申報地價總額百分之8計算相
09 當於租金之數額，顯屬過高等語，資為抗辯，並聲明：(一)原
10 告之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
11 執行。

12 三、兩造不爭執事項（見本院卷第213頁）：

13 (一)李素娥、李月華於90年7月19日因繼承而取得系爭土地應有
14 部分各10分之1。

15 (二)系爭土地由被告之法定代理人張茂松自94年1月起陸續取得
16 所有權，現應有部分達5分之4。

17 (三)系爭土地上如系爭複丈成果圖所示之B部分係由被告占有使
18 用中。

19 四、得心證之理由：

20 原告主張被告無權占有系爭土地上如系爭複丈成果圖所示之
21 B部分，被告則予以否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為
22 (一)被告有無占有系爭土地如系爭複丈成果圖所示B部分之正
23 當權源？(二)如被告確屬無權占有，則原告所得請求之不當得
24 利數額為何？以下分述之：

25 (一)被告有無占有系爭土地如系爭複丈成果圖所示B部分之正當
26 權源？

27 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，
28 民事訴訟法第277條本文定有明文。查原告為系爭土地之共
29 有人；被告則占有使用系爭土地上如系爭複丈成果圖所示之
30 B部分等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(三)），揆
31 諸前揭舉證責任分配原則，自應由被告就其占有具正當權源

01 一事負舉證責任。

02 2. 被告辯稱其於經營高爾夫球場時與系爭土地其餘共有人間即
03 存有默示分管協議，故為有權占有云云，無非以證人即曾擔
04 任被告副總經理、總經理職位之莊熊源之證述，以及原告自
05 90年間即為系爭土地之共有人，卻遲至110年間始為本件請
06 求為其論據（見本院卷第112頁）。經查：

07 (1) 證人莊熊源於本院審理時證稱：被告所經營之高爾夫球場係
08 於68年間開發，開發當時訴外人即被告之開發人員李錦雄應
09 該有跟其他共有人即李家人談，因為其於77年任職時李錦雄
10 有跟其說已經跟李家的人談好了；但其並未參與商談系爭土
11 地如何分管之過程，其不知道系爭土地之其他共有人是於何
12 時同意被告使用系爭土地之特定範圍，也不知道同意被告使
13 用系爭土地特定範圍之共有人為何人等語明確（見本院卷第
14 214至216頁）。

15 (2) 依證人莊熊源上開所述，顯然其所知悉之被告使用系爭土地
16 權源僅係透過李錦雄轉知；而如李錦雄斯時確已為被告與系
17 爭土地其他全部共有人談妥系爭土地之分管方式，因事涉被
18 告經營之高爾夫球場用地之合法性，按一般商業交易慣例，
19 勢必會留存書面資料，以免事後徒生爭議而有害被告之商業
20 利益。然被告卻未能提出任何關於分管系爭土地之書面資
21 料，則所謂「李錦雄已經跟李家的人談好了」乙情，是否屬
22 實，即非無疑；況李錦雄所稱「李家的人」，是否包含系爭
23 土地之其餘「全部」共有人，亦有不明；遑論證人莊熊源並
24 未能就被告斯時究竟與何位共有人、如何達成默示使用分管
25 協議、協議之確切內容為具體說明，自難以其證詞推論被告
26 與其餘共有人間有默示分管契約存在而為有利被告之認定。

27 (3) 再按分管協議雖不以訂立書面為要件，明示或默示均無不
28 可，然默示之意思表示，係指土地共有人之舉動或其他情
29 事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，則除
30 有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂
31 為默示之意思表示（最高法院109年度台上字第2118號判決

參照)。查原告於90年間成為系爭土地之共有人後，縱知悉被告占用系爭土地之情事，或曾歷時多年未異議，僅為單純沉默，參照上開說明，尚不得逕謂為默示成立分管契約之意思表示。

3. 綜上，被告未能舉證其具有占有系爭土地如系爭複丈成果圖所示B部分之正當權源甚明。

(二)原告所得請求之不當得利數額為何？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。查被告未經其他共有人全體之同意，無權占有系爭土地如系爭複丈成果圖所示之B部分，業經認定如前，自屬無法律上之原因而受有占用利益，致原告受有損害，則原告依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。
2. 再按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，復土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段定有明文。另基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息10%最高額，此亦有最高法院68年度台上字第3071號判決先例可資參照。本院審酌系爭土地使用分區為「一般農業區」、使用地類別為「農牧用地」，此有土地登記謄本在卷可查（見本院卷第143頁），雖作為高爾夫球場營利使用，然附近生活機能、交

通並非便利等情，認為依系爭土地當年度每平方公尺申報地價年息之4%計算被告無權占有系爭土地所受相當於租金之利益為適當。

3. 原告請求被告給付自「105年4月17日起至110年4月16日止」相當於租金之不當得利各34萬6,241元，有無理由：

(1)按租金請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院96年度台上字第2660號判決意旨參照）。查原告於110年4月13日寄送律師函向被告為本件請求，經被告於110年4月16日予以回覆，此有律師函附卷足查（見本院卷第59至64頁），堪認原告於110年4月16日已向被告為本件請求，依前揭說明，原告在上開請求之日回溯5年（即自105年4月17日起）之範圍內為請求，核屬有據。

(2)另參酌系爭土地於105及106年間每平方公尺公告地價為650元，107及108年間為590元、109及110年間為580元，此有地價資料查詢結果存卷可稽（見本院卷第57頁），復以公告地價之百分之80計算申報地價（原告起訴狀附表一、變更聲明狀附表二均誤將公告地價為申報地價計算），則系爭土地於105及106年間每平方公尺之申報地價為520元，107及108年間為472元、109及110年間為464元；又被告所占用之系爭土地面積如系爭複丈成果圖所示之B部分為14164.34平方公尺，此有系爭複丈成果圖可證。是原告分別所得請求之金額為13萬7,777元（計算式如附表所示），逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。

4. 上開部分之遲延利息：

按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第229條定有明文。本件原告就其對被告之不當得利返還請求權，並未約定清償期，係無確定期限之給付，應於被告受催告履行而未履行，始發生遲延責任。故原告請求被告就上開不當得利金額，給付自起訴狀繕本送達翌日即110年6月19日（見本院卷第85至87頁之送達證書證）起至清償日止，按週年利率百分之5之遲延利息，核屬有據，應予准許。

5. 原告另請求被告自「110年4月17日」起至返還土地予全體共有人之日止，按月給付相當於租金之不當得利部分：

經查，被告無權占用系爭土地迄未返還，原告自另得請求被告自110年4月17日至返還如系爭複丈成果圖所示之B部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額為2,191元【計算式： $464 \times 14164.34 \times (12\text{分之}1) \times 4\% \times (10\text{分之}1) = 2191$ ，元以下四捨五入）】，逾此範圍之請求，則非有理。

五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付李素娥、李月華各13萬7,777元及均自110年6月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並應自110年4月17日起至被告騰空系爭土地之地上物，遷讓返還土地予全體共有人之日止，按月各給付李素娥、李月華2,191元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

六、本判決所命給付之金額未逾50萬元，原告雖為假執行宣告之聲請，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，仍由本院依職權宣告之。至原告就敗訴部分所為之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，不予准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘

明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中華民國 111 年 9 月 30 日
民事第四庭 法官 傅思綺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 9 月 30 日
書記官 康馨予

附表（原告於105年4月17日起至110年4月16日得請求之相當租金之不當得利金額）：

編號	原告請求之期間	申報地價 (新臺幣)	被告占用面積 (平方公尺)	相當租金之不當得利計算式 (申報地價*面積*期間*4%*應有部分，元以下四捨五入)
1	105年4月17日起至 106年12月31日	520元	14164.34	$520 * 14164.34 * (365 \text{ 分之 } 624) * 4\% * (10 \text{ 分之 } 1) = 50,368 \text{ 元}$
2	107年1月1日起至1 08年12月31日	472元	14164.34	$472 * 14164.34 * 2 * 4\% * (10 \text{ 分之 } 1) = 53,485 \text{ 元}$
3	109年1月1日起至1 10年4月16日	464元	14164.34	$464 * 14164.34 * (365 \text{ 分之 } 471) * 4\% * (10 \text{ 分之 } 1) = 33,924 \text{ 元}$
合計：50,368元+53,485元+33,924元=137,777元				

附件：系爭複丈成果圖