

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2060號

原告 邱垂祿

邱垂男

共同

訴訟代理人 陳家彥律師

廖家瑜律師

被告 東宸欣業貿易有限公司

兼 上一人

法定代理人 鄭欽維

上二人共同

訴訟代理人 簡志祥律師

林書緯律師

上 一人

複 代理人 郭哲宇律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告東宸欣業貿易有限公司應將坐落桃園市○○區○○段0000○0000地號土地上如附圖編號1872(1)、編號1873(1)部分所示之鐵皮建物拆除，並移除如附圖編號1872(2)、編號1873(2)部分所示之水泥空地上之鐵門及雜物，將所占用土地騰空返還予原告及全體共有人。

二、被告東宸欣業貿易有限公司應自民國113年1月13日起至騰空遷讓返還第一項所示土地之日止，按日給付原告邱垂祿新臺幣259元。

三、被告東宸欣業貿易有限公司應給付原告邱垂男新臺幣13萬9,436元，及自民國114年7月25日起至清償日止，按年息5%算

01 之利息；暨自民國114年7月25日起至騰空遷讓返還第一項所  
02 示土地之日止，按日給付原告邱垂男新臺幣259元。

03 四、原告其餘之訴駁回。

04 五、訴訟費用由被告東宸欣業貿易有限公司負擔10分之6，餘由  
05 原告負擔。

06 六、本判決第一項於原告邱垂祿、邱垂男以新臺幣391萬5,600元  
07 為被告東宸欣業貿易有限公司供擔保後，得假執行；但被告  
08 東宸欣業貿易有限公司如以新臺幣1,174萬6,801元為原告預  
09 供擔保，得免為假執行。

10 七、本判決第三項於原告邱垂男以新臺幣4萬6,479元為被告東宸  
11 欣業貿易有限公司供擔保後，得為假執行；但被告東宸欣業  
12 貿易有限公司以新臺幣13萬9,436元為原告邱垂男預供擔  
13 保，得免為假執行。

14 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 (一) 按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，  
18 於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。所謂  
19 於訴訟無影響，係指原告或被告不因為訴訟標的之法律關  
20 係移轉於第三人，而影響關於為訴訟標的之法律關係之要  
21 件而言。故在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上  
22 之權利，惟為求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負  
23 擔，並使讓與之對造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事  
24 人恆定主義之原則，該讓與人仍為適格之當事人，自可繼  
25 續以其本人之名義實施訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當  
26 之一種（最高法院101年度台聲字第1367號裁定意旨參  
27 照）。查原告邱垂祿於本件訴訟繫屬中，於民國113年7月  
28 17日將其所有桃園市○○區○○段0000○0000號土地（下  
29 分稱1872地號土地、1873地號土地，併稱系爭土地）應有  
30 部分2分之1，信託並移轉登記予第三人鍾竺明，此有系爭  
31 土地登記謄本及登記申請書暨信託契約書等在卷可稽（見

01 本院卷二第31-37頁、第95-116頁），依上開規定，對於  
02 本件訴訟並無影響，原告邱垂祿繼續以其本人之名義實施  
03 訴訟行為自屬合法，先予敘明。

04 (二) 按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已  
05 為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為  
06 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴  
07 訟法第262條第1項、第2項定有明文。查原告邱垂祿於114  
08 年5月22日具狀撤回對被告鄭欽維之本件訴訟（見本院卷  
09 一第466-頁），然因本院前已於113年7月22日進行言詞辯  
10 論，依法應得被告鄭欽維之同意，惟被告東宸欣業貿易有  
11 限公司（下稱東宸公司）、鄭欽維當庭表示不同意撤回等  
12 語（見本院卷二第133頁），揆諸上開規定，原告撤回對  
13 被鄭欽維之本件訴訟不生效力，本院仍應以鄭欽維為被告  
14 予以判決。

15 (三) 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求  
16 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，  
17 不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明  
18 文。查本件於112年10月5日起訴時，僅以原告邱垂祿之名  
19 義提起訴訟，其起訴時聲明為：「先位聲明：(一)被告應連  
20 帶將系爭土地上如起訴狀附圖1（見本院卷一第17頁）所  
21 示之違章建築廠房、棚架拆除，並移除如起訴狀附圖2  
22 （見本院卷一第19-21頁）照片所示之雜物，將土地騰空  
23 返還予共有人全體。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下  
24 同）203萬4,174元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
25 止，按年息5%計算之利息；暨自起訴狀繕本送達翌日  
26 起，至騰空遷讓返還第一項所示土地之日止，按日給付原  
27 告1,404元。(三)願供擔保，請准宣告假執行；備位聲明：  
28 (一)被告鄭維欽應將系爭土地上如起訴狀附圖1所示之違章  
29 建築廠房、棚架拆除，並移除如起訴狀附圖2照片所示之  
30 雜物，將土地騰空返還予共有人全體。(二)被告東宸公司應  
31 給付原告203萬4,174元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清

01 償日止，按年息5%計算之利息；暨自起訴狀繕本送達翌  
02 日起，至騰空遷讓返還第一項所示土地之日止，按日給付  
03 原告1,404元。(三)被告鄭維欽應給付原告203萬4,174元，  
04 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算  
05 之利息；暨自起訴狀繕本送達翌日起，至騰空遷讓返還第  
06 一項所示土地之日止，按日給付原告1,404元。(四)上開第  
07 2、3項所示給付，如其中一被告已給付，於給付範圍內，  
08 其他被告免給付義務。(五)願供擔保，請准宣告假執  
09 行。」，此有原告邱垂祿起訴狀附卷可佐（見本院卷一第  
10 7-15頁）。經本院於113年9月6日履勘現場，並囑託桃園  
11 市中壢地政事務所（下稱中壢地政）測量原告所主張被告  
12 實際占用系爭土地之位置、面積後，中壢地政事務所於11  
13 4年3月21日以中地測字第1140005360號函檢附系爭土地複  
14 丈成果圖（見本院卷一第455頁，下稱附圖），原告於114  
15 年5月22日具狀變更聲明為：「(一)被告東宸公司應將坐落  
16 系爭土地上如附圖編號1872(1)、1873(1)所示之鐵皮  
17 建物拆除，並移除如附圖編號1872(2)、1873(2)所示之  
18 鐵門及雜物，將土地騰空返還予原告邱垂祿及全體共有  
19 人。(二)被告東宸公司應給付原告邱垂祿206萬1,509元及自  
20 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
21 息；並應自起訴狀繕本送達翌日起，至騰空遷讓返還第一  
22 項所示土地之日止，按日給付原告1,415元。」（見本院  
23 卷一第465-466頁）；復於114年7月23日追加邱垂男為本  
24 件原告並變更聲明為：「(一)被告東宸公司應將坐落系爭土  
25 地上如附圖編號1872(1)、1873(1)所示之鐵皮建物拆  
26 除，並移除如附圖編號1872(2)、1873(2)所示之鐵門及  
27 雜物，將土地騰空返還予原告邱垂祿、邱垂男及全體共有  
28 人。(二)被告東宸公司應給付原告邱垂祿206萬1,509元及自  
29 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
30 息；並應自起訴狀繕本送達翌日起，至騰空遷讓返還第一  
31 項所示土地之日止，按日給付原告1,415元。(三)被告東宸

01 公司應給付原告邱垂男303萬2,131元，及自追加書狀繕本  
02 送達翌日起至清償日止，按年息5%算之利息；暨自追加  
03 書狀繕本送達翌日起，至騰空遷讓返還第一項所示土地之  
04 日止，按日給付原告1,415元。(四)願供擔保，請准宣告假  
05 執行。」(見本院卷二第75-77頁、第131-132頁)。經核  
06 原告邱垂祿追加邱垂男為本件原告，並變更聲明，均係基  
07 於主張被告無權占用系爭土地，致原告邱垂祿、邱垂男就  
08 系爭土地之所有權受有損害之事實，並請求被告給付不當  
09 得利等情，核屬請求之基礎事實同一；變更請求金額部  
10 分，為擴張應受判決事項之聲明；至原告依中壢地政附圖  
11 更正訴之聲明有關請求被告拆除、返還之面積部分，未涉  
12 及訴訟標的之變更，僅係更正事實上之陳述。揆諸前揭規  
13 定，原告上開追加、變更，合於法律規定，均應准許之。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：

16 (一)原告邱垂男、邱垂祿雖登記為系爭土地之共有人，應有部  
17 分各2分之1，惟系爭土地實質權利人尚有邱健城、邱垂  
18 添。而系爭土地上現有門牌號碼為桃園市○○區○○路0  
19 段000號之未辦保存登記建物1棟(下稱770號房屋)，770  
20 號房屋係63年由原告兄長邱阿海擔任負責人之伍安纖維企  
21 業股份有限公司(下稱伍安公司)出資興建完成，後邱阿  
22 海過世，邱垂添自伍安公司合法受讓770號房屋之事實上  
23 處分權，邱垂添有效利用770號房屋乃決議出租，又因770  
24 號房屋坐落之系爭土地屬共有土地，且系爭土地應有部分  
25 比例最高者為原告邱垂祿，乃提議由原告邱垂祿之妻即邱  
26 鍾金蓮擔任770號房屋之出租人，並由邱鍾金蓮負責管理  
27 出租事宜，每月租金則依系爭土地共有人應有部分比例分  
28 配。故原告邱垂祿之配偶邱鍾金蓮以其名義，於108年9月  
29 10日與被告鄭欽維簽定房屋租賃契約書(下稱系爭租  
30 約)，將770號房屋之後半部(下稱系爭租賃物)，以現  
31 況出租予被告鄭欽維，租賃期間為108年9月10日起至113

01 年10月9日止，租金為每月4萬元。而770號房屋前半部，  
02 則已先行出租予訴外人范永光。詎被告鄭維欽於系爭租約  
03 租賃期間，除同意被告東宸公司使用系爭租賃物外，被告  
04 東宸公司更於非屬系爭租約之租賃範圍即如附圖所示編號  
05 1872（1）、1873（1）部分，出資興建鐵皮廠房一棟（下  
06 稱系爭鐵皮建物）用以連接系爭租賃物，並合併作為被告  
07 東宸公司汽車展示及汽車修配廠使用；同時占用附圖所示  
08 編號1872（2）、1873（2）部分，搭設棚架供被告東宸公  
09 司停放車輛、置放雜物（目前棚架已拆除，僅於雜物），  
10 無權占用系爭土地如附表一「占用位置」欄所示部分。被  
11 告東宸公司無合法占有權源，卻無權占用系爭土地如附表  
12 一所示範圍，妨害原告就系爭土地之占有使用，原告自得  
13 依民法第767條第1項規定，請求被告東宸公司拆除系爭鐵  
14 皮建物及清空堆置之占用物後，將所占用之系爭土地騰空  
15 返還予原告。

16 （二）被告東宸公司未取得合法使用權源即以如附圖編號1872  
17 （1）、1873（1）所示之系爭鐵皮建物，及於附圖編號18  
18 72（2）、1873（2）所示搭設棚架堆置雜物（面積共893  
19 平方公尺），無權占用系爭土地受有相當於租金之不當得  
20 利，致原告受有損害，爰依民法第179條規定請求被告東  
21 宸公司給付無權占用期間所受相當於租金之不當得利。又  
22 依系爭租約所示，系爭租賃物面積約420.76平方公尺，租  
23 金每月4萬元計算，系爭土地每平方公尺每月租金為95.07  
24 元（計算式： $4\text{萬元} \div 420.76 = 95.07\text{元}$ ），被告東宸公司無  
25 權占用系爭土地面積為893平方公尺，依此計算被告東宸  
26 公司占用系爭土地範圍之每日相當於租金之不當得利為2,  
27 829元（計算式： $95.07\text{元} \times 893 \div 30\text{日} = 2,829\text{元}$ ），因原告  
28 邱垂男、邱垂祿應有部分各 $\frac{2}{3}$ ，則可各請求每日相當  
29 於租金之不當得利應為1,415元；另由被告抗辯係自108年  
30 9月25日開始興建系爭鐵皮建物，並於108年11月25日興建  
31 完成，則原告邱垂祿請求被告東宸公司給付不當得利期間

01 自108年11月25日起至112年9月6日止；原告邱垂男請求被  
02 告東宸公司給付不當得利期間自108年11月25日起至114年  
03 7月23日止（見本院卷二第134頁），是以，依此計算，原  
04 告邱垂祿請求被告東宸公司給付原告邱垂祿自108年11月2  
05 5日起至112年9月6日止所受相當於租金之不當得利金額為  
06 206萬1,509元，暨自起訴狀繕本送達翌日即113年1月13日  
07 起至騰空返還占用土地之日止，按日計算相當於租金之不  
08 當得利1,415元；原告邱垂男請求被告東宸公司給付原告  
09 邱垂男自108年11月25日起至114年7月23日止所受相當於  
10 租金之不當得利金額為303萬2,131元，暨自追加狀繕本送  
11 達翌日即114年7月25日起至騰空返還占用土地之日止，按  
12 日計算相當於租金之不當得利1,415元等語（原告請求金  
13 額計算式，詳見本院卷一第473頁、卷二第83頁），爰依  
14 民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟等語，  
15 並聲明：如變更後訴之聲明所示。

16 二、被告則以：

17 （一）系爭租賃物係於108年9月10日由邱鍾金蓮擔任出租人，以  
18 隱名代理方式代理系爭土地全體實質所有權人（含原告邱  
19 垂祿、邱垂男及借名登記之借用人邱垂添及邱健城）簽署  
20 系爭租約，故系爭租約之出租人應為系爭土地實際所有人  
21 全體。又被告東宸公司於簽訂系爭租約時，已告知將作汽  
22 車出售及維修廠使用，且出租人亦告知得使用系爭租賃物  
23 前方廣場安裝頂高機，並同意被告東宸公司自行興建鐵皮  
24 頂蓬使用，於被告東宸公司興建期間亦給予被告東宸公司  
25 二個月免繳租金之優惠，惟被告東宸公司須承諾於退租後  
26 將所興建之鐵皮頂蓬事實上處分權移轉予系爭土地全體實  
27 質所有權人，作為同意被告東宸公司使用系爭租賃物前方  
28 廣場興建鐵皮頂蓬之條件。是以，如附圖編號1872

29 （1）、1873（1）所示之系爭鐵皮建物範圍，應認出租人  
30 已得系爭土地所有人之同意交付承租人占有使用。又雖系  
31 爭租約就承租範圍僅記載系爭租賃物，然被告鄭欽維承租

01 後交由被告東宸公司使用系爭租賃物，勢必需要使用系爭  
02 租賃物範圍外屬系爭土地範圍以連接道路供對外通行使  
03 用，否則無法使用系爭租賃物，故依一般經驗法則，系爭  
04 租約之租賃標的，當然包含系爭鐵皮建物前方之空地，從  
05 而，原告均知悉系爭租約實際出租之範圍包括系爭租賃物  
06 前方屬系爭土地範圍之空地，則被告東宸公司經承租人即  
07 被告鄭欽維同意使用系爭租約之承租範圍，並於如附表一  
08 所示之系爭土地上興建地上物占有使用，自屬有權占用。

09 (二) 退步言之，縱認系爭租約出租人並無明示被告東宸公司得  
10 自行於承租範圍內興建鐵皮頂蓬，惟被告東宸公司興建系  
11 爭鐵皮建物費時長達4個多月，且原告居所亦在系爭土地  
12 附近，則原告斷無可能不知道被告東宸公司實際使用系爭  
13 土地之情形，況且被告東宸公司於正式開業時，原告亦有  
14 贈送花籃致意、一同烤肉用餐等情事，自系爭鐵皮建物興  
15 建完成起至原告提起本件訴訟為止共約4年多期間，原告  
16 均未對被告東宸公司提出任何異議，或主張無權占用，仍  
17 每月按期收受租金，依交易慣例，自可推知原告對於被告  
18 東宸公司自行興建系爭鐵皮建物有默示之同意。退萬步  
19 言，縱認被告東宸公司確有不當得利之情形存在，因系爭  
20 租約之租賃標的包含系爭租賃物前方如附表一所示系爭土  
21 地之範圍（面積共893平方公尺），加計原告主張系爭租  
22 賃物面積420.76平方公尺，則系爭土地每月每平方公尺租  
23 金應為30元【計算式：4萬元÷1313.76平方公尺（893+42  
24 0.76=1313.76）=30.44元】，方屬合理。是以，系爭租  
25 約之租賃範圍除系爭租賃物外，尚包括如附表一所示附圖  
26 編號1872（1）、1873（1）、1872（2）、1873（2）部分  
27 （即系爭租賃物前方之空地），被告東宸公司係因被告鄭  
28 欽維同意使用系爭租約承租範圍，而有權就系爭土地如附  
29 表一所示部分為使用、收益，且被告東宸公司所興建之系  
30 爭鐵皮建物係經含原告在內之系爭土地全體實質所有權人  
31 之同意或默示同意，則被告自無侵害原告權利或不當得利

01 之情形等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判  
02 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執之事實：（見本院卷二第137-138頁）

04 （一）桃園市○○區○○段0000○0000號土地（即系爭土地）之  
05 登記所有權人為原告邱垂男、邱垂祿，應有部分各2分之  
06 1。系爭土地上現有門牌號碼為桃園市○○區○○路0段00  
07 0號之未辦保存登記建物1棟（即770號房屋），770號房屋  
08 係63年由伍安公司出資興建完成。原告邱垂祿於113年7月  
09 17日將其所有系爭土地應有部分2分之1，信託予訴外人鍾  
10 竺明，並以信託為登記原因，移轉登記系爭土地應有部分  
11 2分之1予鍾竺明。

12 （二）原告邱垂祿之配偶即邱鍾金蓮。以邱鍾金蓮之名義將770  
13 號房屋之後半部（即如本院卷一第347-352頁所示，本院1  
14 12年度壜簡字第2226號判決附圖所示橘色部分，即系爭租  
15 賃物），現況出租予鄭欽維，邱鍾金蓮與鄭欽維於108年  
16 9月10日簽定系爭租約，記載租賃標的為桃園市○○區○  
17 ○路○段000號農舍2戶；租賃期間為108年9月10日起至11  
18 3年10月9日，租金為每月4萬元；系爭租約第9條第1項、  
19 第3項約定：「本房屋係供營業之使用」；「未經出租人  
20 同意，承租人不得將房屋全部或一部轉租、出借或以其他  
21 方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人」。

22 （三）邱鍾金蓮前以鄭欽維於系爭租約租賃期間，竟以被告東宸  
23 公司出資興建鐵皮廠房一棟（即系爭鐵皮建物）用以連接  
24 系爭租賃物，並合併作為汽車展示及汽車修配廠，及將系  
25 爭租賃物出借予第三人東林國際汽車有限公司（下稱東林  
26 公司）作為汽車修配廠使用，而違反系爭租約為由向本院  
27 起訴，請求鄭欽維返還系爭租賃物，經本院以112年度壜  
28 簡字第2226號請求返還租賃物事件審理後，認定鄭欽維未  
29 經邱鍾金蓮同意，將系爭租賃物出借予東林公司使用，已  
30 違反系爭租約第9條之約定，邱鍾金蓮得終止系爭租約，  
31 系爭租約已於113年1月23日經邱鍾金蓮合法終止，鄭欽維

01 應將系爭租賃物返還邱鍾金蓮，並以本院以112年度壩簡  
02 字第2226號民事簡易判決命鄭欽維應將系爭租賃物返還邱  
03 鍾金蓮，上開判決業於113年11月6日確定（下稱前案確定  
04 判決）。

05 （四）本院卷第455頁土地複丈成果圖（即附圖）編號1872（1  
06 ）、1873（1）所示之鐵皮建物，及附圖編號1872（2  
07 ）、1873（2）所示之棚架範圍（現為水泥空地）上之鐵  
08 門及雜物，其所有人均為被告東宸公司。

09 （五）被告東宸公司自108年11月25日起占用如附圖編號1872  
10 （1）、1873（1）所示之鐵皮建物，及附圖編號1872  
11 （2）、1873（2）所示土地範圍。

12 四、本件兩造爭執之點，應在於：（一）原告依民法第767條第1  
13 項、第821條規定，請求被告東宸公司應將系爭土地上如附  
14 圖編號1872（1）、1873（1）所示之系爭鐵皮建物拆除，並  
15 移除如附圖編號1872（2）、1873（2）所示之鐵門及雜物，  
16 將系爭土地騰空返還予全體共有人，有無理由？（二）原告邱垂  
17 祿依民法第179條規定，請求被告東宸公司應給付原告邱垂  
18 祿206萬1,509元，及自113年1月13日（起訴狀繕本送達翌  
19 日，見本院卷一第99頁）起至騰空返還前項所示土地之日  
20 止，按日給付1,415元；原告邱垂男請求被告東宸公司應給  
21 付原告邱垂男303萬2,131元，及自114年7月25日（追加狀  
22 繕本送達翌日）起至騰空返還前項所示土地之日止，按日給  
23 付1,415元，有無理由？茲敘述如下：

24 （一）原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告東宸  
25 公司應將系爭土地上如附圖編號1872（1）、1873（1）所  
26 示之系爭鐵皮建物拆除，並移除如附圖編號1872（2）、1  
27 873（2）所示之鐵門及雜物，並將附圖編號1872（1）、1  
28 873（1）、1872（2）、1873（2）部分所占用之系爭土地  
29 返還予原告及全體共有人為理由：

30 1、按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；  
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之

01 虞者得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當  
02 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
03 事訴訟法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求  
04 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而  
05 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權  
06 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正  
07 當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120號判決  
08 意旨參照）。又建物之拆除，為事實上之處分行為，僅所  
09 有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院  
10 108年度台上字第46號民事判決意旨參照）。

11 2、次按訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判  
12 者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟  
13 用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以  
14 該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之  
15 其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張，此就  
16 民事訴訟法第四百條第一項規定之趣旨觀之甚明。又法院  
17 於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯  
18 之重要爭點，本於當事人完足舉證及辯論之結果，已為實  
19 質之判斷者，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資  
20 料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重  
21 要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得  
22 作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之  
23 訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所  
24 生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當  
25 為程序法所容許。所謂同一當事人間，係指前案訴訟為實  
26 質對立之當事人，可期待彼此就該重要爭點能互為對立之  
27 攻防，預見法院對於該重要爭點之判斷將產生拘束力而不  
28 致生突襲性裁判者而言（最高法院102年度台上字第106號  
29 裁判意旨參照）。

30 3、經查：

31 (1)邱鍾金蓮前以系爭租約出租人身分，向系爭租約承租人即

01 被告鄭欽維起訴主張，因被告鄭欽維違反系爭租約之規  
02 定，系爭租約已於113年1月23日經邱鍾金蓮合法終止，請  
03 求被告鄭欽維返還系爭租賃物（即如本院卷一第347-352  
04 頁所示同第369頁所示橘色部分）及給付違約金；被告鄭  
05 欽維於該訴訟中除爭執邱鍾金蓮是否為系爭租約之出租人  
06 及並未違反轉租、轉借租賃標的物外，另抗辯依系爭租約  
07 所承租之範圍包括系爭租賃物及如本院卷一第347-352頁  
08 同第369頁所示藍色部分（相當於本件附表一所示占用位  
09 置），則為邱鍾金蓮所否認，而觀本件原告起訴主張其等  
10 就系爭租約均享有權利，僅係以邱鍾金蓮名義任系爭租約  
11 出租人（見本院卷一第9-10頁），而被告鄭欽維為被告東  
12 宸公司之法定代理人，對於有將依系爭租約所承租之範圍  
13 同意被告東宸公司使用並不爭執，足認兩造對於系爭租約  
14 之承租人是否有違約之情事、系爭租約是否已經邱鍾金蓮  
15 合法終止，及系爭租約租賃範圍認定，彼此利害相反，乃  
16 實質對立之當事人，且原告及被告東宸公司對於法院就前  
17 案確定判決爭點之判斷將產生拘束力難謂無所預見，則就  
18 本件而言，自可認係同一當事人，故兩造應受前案確定判  
19 決理由中有關重要爭點之判斷。惟經本院依職權調閱本院  
20 112年度壟簡字第2226號卷宗閱覽，被告鄭欽維於前案中  
21 雖曾抗辯系爭租約之承租範圍除系爭租賃物外，尚包括如  
22 本件附表一所示占用位置等語【見本院112年度壟簡字第2  
23 226號卷（下稱壟簡卷）第131-133頁、第202-203頁】，  
24 然因邱鍾金蓮於前案中僅請求被告鄭欽維返還系爭租賃  
25 物，而被告鄭欽維對於系爭租賃物確為系爭租約承租範圍  
26 一事並不爭執，故前案確定判決理由中並未實質就系爭租  
27 約之租賃標的範圍除系爭租賃物外，是否尚包括前案確定  
28 判決附圖標示藍色及廣場之範圍（即如本件附表一所示占  
29 用位置）一併認定，此有前案確定判決（見本院卷一第34  
30 7-352頁）附卷可稽。是以，前案確定判決所認定邱鍾金  
31 蓮為系爭租約之合法出租人，被告鄭欽維為系爭租約之承

01 租人；系爭租約於113年1月23日經出租人合法終止等事  
02 實，兩造於本件訴訟中均應受拘束，本院亦不得作相異之  
03 判斷，堪予認定。

04 (2)被告東宸公司對於其為附圖編號1872(1)、1873(1)所  
05 示系爭鐵皮建物之事實上處分權人，及有於附圖編號1872  
06 (2)、1873(2)所示範圍設置鐵門及堆放雜物等事實，  
07 均不爭執，僅抗辯如附圖編號1872(1)、1873(1)、18  
08 72(2)、1873(2)所示範圍亦屬系爭租約之租賃範圍，  
09 被告鄭欽維有權將上開範圍同意被告東宸公司使用等語。  
10 然系爭租約既於113年1月23日經出租人合法終止，則無論  
11 上開範圍是否為系爭租約之租賃範圍，於系爭租約終止  
12 後，承租人或經承租人同意使用之人均不得再占用系爭土  
13 地如附表占用位置欄所示部分，應堪認定。又被告東宸公  
14 司除系爭租約外，未能提出其得繼續占用系爭土地如附表  
15 占用位置欄所示部分之合法占用權源，則被告東宸公司於  
16 系爭租約終止後係無權占用系爭土地如附圖編號1872  
17 (1)、1873(1)、1872(2)、1873(2)所示部分，應  
18 堪認定。

19 4、從而，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被  
20 告東宸公司拆除如附圖編號1872(1)、1873(1)部分所示之  
21 系爭鐵皮建物，並移除如附圖編號1872(2)、1873(2)部分  
22 所示之水泥空地上之鐵門及雜物後，將所占用如附圖編號  
23 1872(1)、1873(1)、1872(2)、1873(2)部分所示  
24 之系爭土地返還予原告及其他全體共有人，自屬有據，應  
25 予准許。

26 (二)原告邱垂男依民法第179條規定，請求被告東宸公司給付  
27 自113年1月24日起至114年7月23日止，如附表二「不當得  
28 利金額」欄所示13萬9,436元，為有理由；逾此範圍之請  
29 求，則為無理由：

30 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
31 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民

01 法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得  
02 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要  
03 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，  
04 非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，可  
05 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61  
06 年度台上字第1695號、94年度台上字第1094號判決意旨參  
07 照)。

## 08 2、經查：

09 (1)被告東宸公司、鄭欽維均抗辯如附圖編號1872(1)、187  
10 3(1)、1872(2)、1873(2)所示部分，亦為系爭租約  
11 之租賃範圍，被告東宸公司占有使用系爭土地如上開所示  
12 範圍，不構成不當得利等語。是以，上開範圍是否屬系爭  
13 租約租賃範圍或被告得否本於系爭租約而主張合法使用，  
14 攸關原告主張被告東宸公司無權占用系爭土地所受不當得  
15 利期間之認定，先予敘明。

16 (2)原告主張系爭租約之租賃範圍僅為系爭租賃物，被告鄭欽  
17 維則抗辯依系爭租約所承租之範圍除系爭租賃物外，尚包  
18 括系爭土地，因其承租系爭租賃物是要從事汽車修理廠，  
19 不可能只單承租系爭租賃物，且如附圖編號1872(1)、1  
20 873(1)、1872(2)、1873(2)所示部分，屬系爭租賃  
21 物前方空地，同為系爭租賃物通往道路之必經範圍，若未  
22 一併承租上開範圍，單就系爭租賃物無法達成被告東宸公  
23 司經營汽車修理廠及對外通行之目的，顯不合理等語(見  
24 本院卷二第134-135頁)。然細觀系爭租約內容(見本院  
25 卷一第43-51頁)，已明示租賃標的為房屋即系爭租賃  
26 物，並未有任何關於出租或承租系爭土地之相關記載；而  
27 被告東宸公司於另案對原告邱垂祿、邱垂男及訴外人邱鍾  
28 金蓮、邱美昭等人所提起之損害賠償訴訟中亦係主張原告  
29 以邱鍾金蓮名義將系爭租賃物出租予被告，此有本院112  
30 年度重訴字第481號民事判決可佐，準此，依系爭租約內  
31 容及被告提出之現有證據資料，尚無從認定系爭土地如附

01 圖編號1872 (1) 、1873 (1) 、1872 (2) 、1873 (2) 所  
02 示部分，亦為系爭租約之租賃範圍，應堪認定。

03 (3)惟被告東宸公司抗辯系爭租賃物欲通往道路必須使用系爭  
04 土地如附圖編號1872 (1) 、1873 (1) 、1872 (2) 、187  
05 3 (2) 所示部分範圍，否則無法對外通行；且於系爭租約  
06 簽訂後，被告東宸公司至少花費近4個月期間興建系爭鐵  
07 皮建物，並持續於附圖編號1872 (2) 、1873 (2) 所示部  
08 分，停放施工機具、車輛及搭設棚架至111年6月14日發生  
09 火災前，而原告住居所均在系爭土地附近，長期間就被告  
10 使用系爭土地之方式未為反對表示等語，業據被告提出系  
11 爭租賃物承租前、後現況照片、被告於系爭租賃物及系爭  
12 土地上如附圖編號1872 (1) 、1873 (1) 、1872 (2) 、1  
13 873 (2) 所示部分施工之照片即自108年9月2日起至108年  
14 11月30日止之期間之現況照片、原告住居所與系爭土地距  
15 離位置圖及署名「房東」之人於被告東宸公司於系爭租賃  
16 物開幕時所贈送之花籃照片等情（見本院卷二第175頁、  
17 第181-259頁）在卷可考。由被告東宸公司提出之上開照  
18 片綜合觀之，被告東宸公司於系爭租約簽訂後隨即於系爭  
19 租賃物及其前方空地即如附圖編號1872 (1) 、1873

20 (1) 、1872 (2) 、1873 (2) 所示系爭土地部分進行施  
21 工，並興建系爭鐵皮建物，至少自108年11月25日起系爭  
22 租賃物前方已非空地，而有明顯興建完成之系爭鐵皮建物  
23 坐落系爭土地上；參以，被告東宸公司早在系爭土地臨道  
24 路處設置鐵門禁止他人隨意出入，而系爭土地即位於桃園  
25 市中壢區中園路旁，交通便利，此有本院現場勘驗筆錄1  
26 份（見本院卷一第383-385頁）在卷可考；輔以原告住居  
27 所地址，上開路段亦係原告頻繁經過之路段，當不可能不  
28 知道被告有於系爭土地興建系爭鐵皮建物之情況，然原告  
29 迄至提起本件訴訟前，均未曾向被告表示反對意見或主張  
30 無權占用；況誠如被告所述若承租系爭租賃物僅能使用系  
31 爭租賃物，將無法對外通行，必須一併使用系爭租賃物前

01 方空地始能通往道路，而原告對於曾基於地主好意施惠讓  
02 承租人可以經由系爭土地通行至道路一節，亦不爭執（見  
03 本院卷二第135頁），綜合上情以論，原告於系爭租約存  
04 續期間，對於承租人使用系爭租賃物前方空地之方式應為  
05 知悉，卻始終未為反對之表示，則被告鄭欽維抗辯系爭租  
06 賃物前方空地係得出租人同意使用一節，應非無據。準  
07 此，依照系爭租約目的解釋或如前所述客觀事實狀態等情  
08 以觀，被告抗辯於系爭租約承租期間，已得出租人同意而  
09 有權使用系爭租賃物前方空地（即系爭土地如附圖編號18  
10 72（1）、1873（1）、1872（2）、1873（2）所示部分）  
11 等情，應堪採信。

12 (4)是以，於系爭租約有效期間即自108年9月10日起至113年1  
13 月23日止之期間，被告東宸公司抗辯係經承租人即被告鄭  
14 欽維將其依系爭租約有權使用之範圍，同意被告東宸公司  
15 使用，被告東宸公司於系爭土地上如附圖編號1872

16 （1）、1873（1）、1872（2）、1873（2）所示範圍興建  
17 系爭鐵皮建物及搭設棚架，均不構成無權占用，應屬有  
18 據。惟於系爭租約於113年1月23日終止後，被告東宸公司  
19 自不得再主張就系爭土地上開部分有合法占用權源，從  
20 而，原告主張被告東宸公司自113年1月24日起就系爭土地  
21 如附表一所示占用位置為無權占用，請求相當於租金之不  
22 當得利損害，自屬有據。

23 3、次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報  
24 總價年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用  
25 之，土地法第97條第1項、105條定有明文。所謂土地之申  
26 報總價，係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有權  
27 人依土地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，  
28 則以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土  
29 地法第148條、平均地權條例第16條規亦有明定。另就基  
30 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基  
31 地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價

01 值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並  
02 非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字  
03 第3071號判例意旨參照）。經查：

- 04 (1)原告邱垂祿請求被告東宸公司給付不當得利期間為自108  
05 年11月25日起至提起本件訴訟前一月即112年9月6日止；  
06 原告邱垂男請求被告東宸公司給付不當得利期間為自108  
07 年11月25日起至追加繕本送達被告東宸公司前一日即114  
08 年7月23日止（見本院卷二第134頁），然被告東宸公司於  
09 系爭租約終止前即113年1月23日前均屬有權使用系爭土地  
10 如附圖編號1872（1）、1873（1）、1872（2）、1873  
11 （2）所示部分，詳如前述，此段期間自不構成不當得  
12 利，則原告邱垂祿請求被告東宸公司給付自108年11月25  
13 日起至提起本件訴訟前一月即112年9月6日止之期間，占  
14 用系爭土地如附表一所示範圍之不當得利金額，實屬無  
15 據，應予駁回。至原告邱垂男請求被告東宸公司給付自11  
16 3年1月24日起至追加繕本送達被告東宸公司前一日即114  
17 年7月23日止之期間，占用系爭土地如附表一所示範圍之  
18 不當得利金額，應屬有據，逾此期間之請求，則屬無據。
- 19 (2)查系爭土地自113年1月24日起至114年7月23日止之申報地  
20 價如附表二「各期申報地價」欄所示，此有本院依職權查  
21 詢之地價資料可考（見本院卷二第375-378頁）。本院審  
22 酌系爭土地位於桃園市中壢區中園路旁，緊鄰大江國際購  
23 物中心，附近生活、交通、商業機能均屬便利，且被告東  
24 宸公司係以占用系爭土地如附圖編號1872（1）、1873  
25 （1）、1872（2）、1873（2）所示部分連同系爭租賃物  
26 範圍作為被告東宸公司對外經營汽車修理廠使用，兼衡系  
27 爭土地之座落位置、土地價值等情狀，認原告請求以系爭  
28 土地申報地價年息10%計算相當於租金之損害，核屬公允  
29 而妥適。準此，原告邱垂男請求被告東宸公司自113年1月  
30 24日起至114年7月23日止，如附表二編號2「不當得利金  
31 額」欄位所示之金額13萬9,436元，及自追加起訴狀繕本

送達翌日（見本院卷二第133頁）即114年7月25日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，暨原告邱垂祿請求自起訴狀繕本送達翌日即113年1月13日起（見本院卷一第99頁送達證書）；原告邱垂男請求自114年7月25日起，均至騰空返還系爭土地如附圖編號1872（1）、1873（1）、1872（2）、1873（2）所示部分之日止，按日給付如附表二編號1、2「按日給付不當得利之金額」欄位所示金額，即屬有據，逾此部分之請求，則不得准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條之規定，請求如主文第1項至第3項所示之內容，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中華民國 114 年 9 月 30 日

民事第二庭 法官 陳俐文

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 114 年 9 月 30 日

書記官 藍予伶

附表一：

編號	占用土地	占用位置 (如附圖編號)	占用面積 (平方公尺)	地上物	原告供擔保金額 (土地公告現值 ×占有面積×1/ 3) (元, 元以下 四捨五入)	被告供擔保金額 (土地公告現值×占 有面積) (元以下 四捨五入)
1	桃園市○ ○區○○	1872 (1)	343	鐵皮建築	279萬2,533元 (計算式: 13,0	837萬7,600元 (計 算式: 13,090×640

(續上頁)

01

	段0000地號	1872 (2)	297	棚架範圍 (現況棚架已拆除)	90×640×1/3=27 9萬2,533)	=837萬7,600)
		合計	640			
2	桃園市○○區○○段0000地號	1873 (1)	128	鐵皮建築	112萬3,067元 (計算式: 13,317×253×1/3=112萬3,067)	336萬9,201元(計算式: 13,317×253=336萬9,201)
		1873 (2)	125	棚架範圍 (現況棚架已拆除)		
		合計	253			
總計			893平方公尺		391萬5,600元	1,174萬6,801元

02 附表二：

03

編號	原告	占用面積 (平方公尺)	不當得利期間 (日數)	各期申報地價 (元/平方公尺)	不當得利金額 (計算式: 占用面積× 當期申報地價10% ×期間×原告應有部 分1/2)(元, 元 以下四捨五入)	原告供擔保 金額(A) (元, 元以下四捨五 入)	按日給付不當得 利之金額(計算 式: 占用面積× 當期申報地價1 0%÷12÷30日) (元, 元以下四 捨五入)
1	邱垂祿	①1872地號 土地: 640 ②1873地號 土地: 253	原告邱垂祿 請求期間10 8年11月25 日起至112 年9月6日止, 未構成不當 得利。	113年1月至 114年: ①1872地號 土地: 2, 078元。 ②1873地號 土地: 2, 112元	無。	無。	259元 【計算式: ①1872地號土 地: 640×2,078元×1 0%÷12÷30=36 9.4
2	邱垂男		113年1月24 日起至114 年7月23日 止, 合計54 6日。		13萬9,436元。 ①1872地號土地: 640×2,078元×1 0%×546/365=1 9萬8,941.4元。 ②1873地號土地: 253×2,112元×1 0%×546/365=7 萬9,930.8元。 ③合計: 13萬9,43 6元。(計算 式: 19萬8,941 元+7萬9,931元 ×原告應有部分 1/2=13萬9,436 元)	4萬6,479 元。 (計算式: 13萬9,436 元×1/3=4 萬6,478.6 元)	②1873地號土 地: 253×2,112元×1 0%÷12÷30=14 8.4元 ③合計: 259元 【計算式: (36 9+148)×原告 應有部分1/2=2 58.5元)】

01 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：  
02 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補  
03 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀  
04 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或  
05 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。  
06 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期  
07 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。  
08 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。