

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1385號

原告 盧俊雄

涂茹茵

共同

訴訟代理人 張晶瑩律師

被告 莊英鎮

訴訟代理人 黃鈺如律師

上列當事人間請求確認協議不存在等事件，本院於民國113年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告盧俊雄與被告間如附表一所示關於桃園市○鎮區○○段○○○○○○○○○○地號土地之土地互易協議不存在。

被告應給付原告盧俊雄、涂茹茵各新臺幣肆萬捌仟零肆拾壹元、壹萬壹仟貳佰陸拾陸元，及均自民國一百一十三年二月十六日起至返還如附圖編號A2、A4、A5所示之土地之日止，按月給付原告盧俊雄、涂茹茵各新臺幣捌佰貳拾玖元、壹佰玖拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔七分之三，原告盧俊雄負擔七分之三，原告涂茹茵負擔七分之一。

本判決第二項前段，於原告盧俊雄、涂茹茵各以新臺幣壹萬陸仟元、肆仟元供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣肆萬捌仟零肆拾壹元、壹萬壹仟貳佰陸拾陸元為原告盧俊雄、涂茹茵預供擔保，得免為假執行。本判決第二項後段，各期已屆期部分，於原告盧俊雄、涂茹茵各以新臺幣貳佰柒拾陸元、陸拾伍元供擔保後，各得假執行；但被告如各以新臺幣捌佰貳拾玖元、壹佰玖拾肆元為原告盧俊雄、涂茹茵預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

01 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
02 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
03 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得
04 以對於被告之確認判決除去之而言（最高法院109年度台上
05 字第1779號判決意旨參照）。本件原告主張兩造間關於桃園
06 市○鎮區○○段00○00地號土地（下稱26之19地號土地）與
07 同地段26之3地號土地（下稱26之3地號土地）互易之協議不
08 存在，為被告所否認，兩造間互易關係存在與否即屬不明
09 確，致原告私法上之地位有受侵害之危險，而此等不安之狀
10 態，可經由本件確認判決予以除去，是原告提起本件確認之
11 訴，有即受確認判決之法律上利益；至被告雖稱原告既已提
12 起訴之聲明第2項請求給付不當得利之給付之訴，即已包含
13 確認之訴，而無另提起確認之訴之必要云云，然除確認法律
14 關係基礎事實存否之訴，以不能提起他訴訟者為限者外，確
15 認法律關係之訴，如有即受確認判決之法律上利益，即得提
16 起之，此觀民事訴訟法第247條第1、2項規定即明，而本件
17 原告求為確認者，係與被告間之互易法律關係存否，並非求
18 為確認法律關係基礎事實存否，自不受民事訴訟法第247條
19 第2項規定之限制，被告前開抗辯，委不足採，合先敘明。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：

22 (一)兩造原為桃園市○鎮區○○段00地號土地（下稱26地號土
23 地）之共有人，經判決分割將同地段26之4地號土地（下稱2
24 6之4地號土地）分歸原告盧俊雄、涂茹茵（以下分稱其名，
25 合稱為原告）（權利範圍分別為658分之533、658分之12
26 5）；26之3地號土地則分歸被告單獨所有。而上開分割結果
27 導致被告先前建造之門牌號碼桃園市○鎮區○○路0段00號
28 建物（下稱系爭建物）有部分占用原告所有26之4地號土
29 地，經協調後兩造同意以系爭建物之牆心為基準線，以1比1
30 之比例調整26之3、26之4地號土地界址之方式，進行土地交
31 換，盧俊雄與被告遂於民國106年8月23日在同地段40之10地

01 號土地不動產買賣契約書（下稱系爭契約書）中另外載明上
02 開內容之土地交換協議（下稱系爭換地協議）；詎被告卻未
03 依系爭換地協議履行，更表示當初其係以26之3地號土地後
04 方之3坪土地與原告交換。既兩造就系爭換地協議所約定之
05 土地交換、界址調整方式認知不同，足見兩造就契約必要之
06 點並未達成合意，故系爭換地協議應不存在；又縱認系爭換
07 地協議確已成立，則因被告遲未履行，原告自得解除系爭換
08 地協議，故系爭換地協議亦因解除而不存在，爰請求確認系
09 爭換地協議不存在。

10 (二)系爭換地協議既不存在，系爭建物自屬無權占用26之4地號
11 土地（嗣另分割出26之19地號土地）如桃園市平鎮地政事務
12 所土地複丈成果圖（下稱附圖）A2、A4、A5所示之範圍，且
13 被告將系爭建物出租予受告知人新加坡商蝦皮娛樂電商有限
14 公司（下稱蝦皮公司）而受有租金利益，其自得依不當得利
15 之法律關係，請求被告給付回溯起訴前5年相當於租金之不
16 當得利各新臺幣（下同）24萬3,009元、5萬6,990元，及起
17 訴後至返還土地之日止，按月分別給付盧俊雄、涂茹茵相當
18 於租金之不當得利4,050元、949元等語。

19 (三)並聲明：⊖確認系爭換地協議不存在。⊖被告應分別給付盧
20 俊雄24萬3,009元、涂茹茵5萬6,990元及自起訴狀繕本送達
21 翌日起至返還所占用之土地止，按月分別給付盧俊雄4,050
22 元、涂茹茵949元。⊖就聲明第2項願供擔保，請准宣告假執
23 行。

24 二、被告則以：(一)雙方於簽立系爭換地協議時就互易土地之位置
25 已達成合意，系爭換地協議自己有效成立；又系爭換地協議
26 本係以原告26之19地號土地與系爭建物後方之空地進行界址
27 調整，原告之要求與系爭換地協議不符，方致未能完成界址
28 之調整，並非其有不依約履行之情，原告自不得主張解除系
29 爭換地協議，是原告請求確認系爭換地協議不存在，自非可
30 採。(二)其依系爭換地協議有權占用原告土地，原告請求相當
31 於租金之不當得利為無理由；縱認原告得以請求，原告以系

01 爭建物出租之租金收入為基準所計算之請求數額，顯已違反
02 土地法第97條之規定；又如認系爭建物為商用，因該租金收
03 入包含建物及土地之租金利益，故應扣除系爭建物所含價
04 值，僅有土地部分之租金方為原告所得請求之數額等語，資
05 為抗辯，並聲明：⊖原告之訴及假執行之聲請均駁回。⊕如
06 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第75頁，並由本院依論述需要
08 酌作文字修正）：

09 (一)兩造原為26地號土地之共有人。

10 (二)被告於26地號土地上建有系爭建物。

11 (三)嗣26地號土地分割出26之3、26之4地號土地，26之3地號土
12 地由被告取得所有權；26之4地號土地則由盧俊雄、涂茹茵
13 取得所有權（權利範圍分別為658分之533、658分之125）。

14 (四)26之4地號土地另割出26之19地號土地，由盧俊雄、涂茹茵
15 取得所有權（權利範圍仍分別為658分之533、658分之12
16 5）。

17 (五)盧俊雄與被告於106年8月23日於系爭契約書中記載系爭換地
18 協議，內容如附表一所示。

19 (六)被告於106年11月7日將26之3地號土地辦理變更為建地。

20 四、得心證之理由：

21 (一)系爭換地協議是否成立：

22 1. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
23 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
24 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
25 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；
26 又當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於
27 買賣之規定；當事人之一方，約定移轉前條所定之財產權，
28 並應交付金錢者，其金錢部分，準用關於買賣價金之規定；
29 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付
30 價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契
31 約即為成立，民法第153條、第398條、第399條、第345條分

01 別定有明文。又意思表示之內容須具體、特定、明確，互易
02 契約既以雙方互相約定移轉金錢以外財產權為其要素，當事
03 人有無互易之意思表示一致，必須當事人雙方已就互相移轉
04 財產權之標的之意思一致，始足當之。

05 2. 經查，系爭換地協議僅記載：「被告所有平鎮區金龍段26-3
06 地號及盧俊雄所有同地段26-4地號之地上建物牆心為基準，
07 雙方同意於被告辦理變更建地後，辦理界址調整（大約3
08 坪）實際以地政機關登記為準，交換比例1：1」等語（完整
09 內容如附表一所示）；縱佐以附圖所繪製之內容，亦僅得確
10 認系爭換地協議所謂以「建物牆心為基準」，所指應為以附
11 圖「A1至A5所示建物」與「B1至B2所示建物」之共用牆心
12 為基準，惟對於究竟以26之3地號土地之何部分與26之4地
13 號土地（含另割出26之19地號土地）之何部分相互交換，
14 實難以確認。

15 3. 又證人即草擬系爭換地協議之代書徐芝樺於本院審理時固證
16 述：其有全程參與系爭換地協議之討論過程，當時盧俊雄與
17 被告簽立系爭契約書之附加條件就是因為他們房子連在一
18 起，有互相佔到對方的土地，所以希望調整界址，以建物牆
19 心為界，按照1比1的比例以他們的建物互相佔用對方土地
20 之部分交換，其有確認他們的意思，才擬定系爭換地協議
21 等語（見本院卷第164至165頁）；然經本院及地政人員至現
22 場履勘後，確認原告所有之門牌號碼桃園市○鎮區○○路0
23 段00號建物根本未占用被告之土地，此有本院113年5月27
24 日勘驗筆錄及附圖足證（見本院卷第195至200頁、第211
25 頁），是證人徐芝樺上開證述內容與事實顯有不符，則其對
26 於盧俊雄與被告之各自「真意」是否確實瞭解、是否係在雙
27 方就欲交換土地之「特定部分」已達成意思合致後，方擬定
28 系爭換地協議之內容，即有可疑。

29 4. 況兩造對於系爭換地協議應如何解釋、上開土地交換及界址
30 調整實際應如何進行認知迥異，此有兩造當庭所繪之示意圖
31 附卷可稽（見本院卷第275至277頁），益徵系爭換地協議簽

01 立時盧俊雄與被告根本未相互表明、特定所欲交換土地之具
02 體範圍，方致如今雙方各說各話、毫無共識。

03 5. 被告固辯稱：其與盧俊雄於締約時就互易土地之位置已達成
04 合意云云，並認合意之內容即如其所繪之土地交換示意圖
05 （見本院卷第277頁）。然26之4地號土地為農牧用地，26之
06 3地號土地則為甲種建築用地，此有土地登記謄本足查（見
07 壙司簡調卷第106至108頁），是如依被告所抗辯之土地交換
08 內容，豈非使類別為農牧用地之26之4地號土地旁突出一塊
09 屬於建地之畸零地，該畸零地不僅因面積小無法單獨使用，
10 甚至亦因用地類別不同而無從與26之4地號土地一併利用，
11 殊難想像原告會同意此種對己毫無利益之換地方式，是被告
12 上開辯詞，實與常情相違，難以參採。

13 6. 是以，尚難認盧俊雄與被告曾就欲交換土地坐落位置此一攸
14 關互易契約之重要事項達成合致，系爭換地協議自無從成
15 立。原告請求確認系爭換地協議不存在，堪認有據。

16 (二)關於原告得請求之不當得利：

17 1. 查系爭換地協議並不存在，業經認定如前，則系爭建物占用
18 原告所有之26之4、26之19地號土地，即屬無權占有。而無
19 權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之不當利
20 益，同時造成物之所有權人之損害，乃為社會通常觀念，因
21 其所受利益為物之使用收益本身，故應以相當之租金計算應
22 償還之價額（最高法院61年台上字第1695號、106年度台上
23 字第461號判決意旨參照）。其數額則由法院參考土地申報
24 地價、土地位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經
25 濟價值及所受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上字
26 第1831號判決意旨參照）。次按規定地價後，每二年重新規
27 定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同；
28 舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期
29 間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。土地所
30 有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價
31 百分之120時，以公告地價百分之120為其申報地價；申報之

01 地價未滿公告地價百分之80時，得照價收買或以公告地價百
02 分之80為其申報地價，平均地權條例第14條、第16條分別定
03 有明文。

04 2. 查被告將系爭建物出租予他人使用，自包含系爭建物所坐落
05 之26之4、26之19地號土地，然被告非26之4、26之19地號土
06 地所有權人，就原告共有之26之4、26之19地號土地為使用
07 收益，並無任何正當權源，致原告因此受有上開期間不能使
08 用收益之損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告
09 返還相當於租金之利益。

10 3. 次查，26之4、26之19地號土地近金陵路3段道路、往來車輛
11 頻繁，周遭建物1樓多作營業使用，有本院113年5月27日勘
12 驗筆錄可佐（見本院卷第200頁）；被告與他人訂立租約，
13 將系爭建物以每月2萬6,397元之租金出租予蝦皮公司作為營
14 業使用，亦有租賃契約存卷足參（見本院卷第133至138
15 頁），足徵系爭建物及所坐落之26之4、26之19地號土地係
16 作為營業使用，非供住宅使用，不受土地法第105條準用第9
17 7條第1項租金規定之限制（最高法院93年度台上字第1718號
18 判決意旨參照）。本院參酌26之4、26之19地號土地附近之
19 繁榮程度及土地利用情形，併考量被告以系爭建物占用土地
20 所受之利益等一切情狀，認原告主張其所受無法使用26之
21 4、26之19地號土地所受相當於租金之損害，應以26之4、26
22 之19地號土地之申報地價年息20%計算，核屬適當；至原告
23 主張應以被告出租予他人之租金按占用之面積比例計算其租
24 金損害，然其所作為計算依據之租金數額尚包含系爭建物之
25 使用收益部分，自不得逕作為26之4、26之19地號土地之租
26 金計算依據，應予敘明。

27 4. 又被告占用26之4、26之19地號土地如附圖編號「A5」、「A
28 2及A4」所示部分，面積分別為0.75、10.87平方公尺，此有
29 附圖足稽。則依上開認定之申報地價比例，復按如附表二所
30 示之占用期間、申報地價計算後，原告自108年2月16日至11
31 3年2月15日止得請求被告給付之不當得利數額為盧俊雄部分

01 共計4萬8,041元、涂茹茵部分共計1萬1,266元；自113年2月
02 16日起至返還土地之日，得按月請求被告給付之金額則為盧
03 俊雄部分829元、涂茹茵部分194元（計算方式詳參附表
04 二）。逾此範圍之請求，則難認有憑。

05 五、綜上所述，原告請求確認系爭換地協議不存在，及依不當得
06 利之法律關係請求被告分別給付盧俊雄4萬8,041元、涂茹茵
07 1萬1,266元，及自113年2月16日起至返還土地之日止，按月
08 給付盧俊雄829元、涂茹茵194元，為有理由，應予准許。逾
09 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

10 六、兩造就訴之聲明第2項均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及
11 免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌
12 定相當擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因該部分
13 訴之駁回而失所依據，不予准許。

14 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，
15 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
16 明。

17 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
18 段。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

20 民事第四庭 法官 傅思綺

21 正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

25 書記官 王家菡

26 附表一（系爭換地協議之內容）：
27

| 內容 | 出處 |
|--|------------------------------------|
| 莊英鎮所有平鎮區金龍段26-3地號及盧俊雄所有同地段26-4地號之地上建物牆心為基準，雙方同意於莊英鎮辦 | 106年8月23日不動產買賣契約書之補充欄位（見壙司簡調卷第47頁） |

01

理變更建地後，辦理界址調整（大約3坪）實際以地政機關登記為準。
 登記費用各自負責，界址調整費用由買方負責，交換比例1：1，實際地政機關登記為準。

註：所載26之4地號土地嗣分割出26之19地號土地

02

附表二（相當租金之不當得利計算）：

03

| 編號 | 被告占用期間 | 占用土地 | 申報地價 | 占用面積（平方公尺） | 不當得利之計算 （計算式：占用面積*每平方公尺申報地價*年息20%*占用期間*應有部分，元以下四捨五入） |
|----|----------------------|---------|-------------|------------|--|
| 1 | 108年2月16日至108年12月31日 | 26之4地號 | 960元/平方公尺 | 0.75 | ①盧俊雄： $0.75 * 960 * \text{年息}20\% * 319 / 365 * 533 / 658 = 102 \text{元}$ ②涂茹茵： $0.75 * 960 * \text{年息}20\% * 319 / 365 * 125 / 658 = 24 \text{元}$ |
| | | 26之19地號 | 5,608元/平方公尺 | 10.87 | ①盧俊雄： $10.87 * 5608 * \text{年息}20\% * 319 / 365 * 533 / 658 = 8,631 \text{元}$ ②涂茹茵： $10.87 * 5608 * \text{年息}20\% * 319 / 365 * 125 / 658 = 2,024 \text{元}$ |
| 2 | 109年1月1日至110年12月31日 | 26之4地號 | 880元/平方公尺 | 0.75 | ①盧俊雄： $0.75 * 880 * \text{年息}20\% * 2 * 533 / 658 = 214 \text{元}$ ②涂茹茵： $0.75 * 880 * \text{年息}20\% * 2 * 125 / 658 = 50 \text{元}$ |
| | | 26之19地號 | 5,368元/平方公尺 | 10.87 | ①盧俊雄： $10.87 * 5368 * \text{年息}20\% * 2 * 533 / 658 = 18,906 \text{元}$ ②涂茹茵： |

| | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------|---------------|-------|--|
| | | | | | $10.87 \times 5368 \times \text{年息} 20\% \times 2 \times 125 / 658 = 4,434 \text{元}$ |
| 3 | 111年1月1日至112年12月31日 | 26之4地號 | 880元/平方公尺 | 0.75 | ①盧俊雄： $0.75 \times 880 \times \text{年息} 20\% \times 2 \times 533 / 658 = 214 \text{元}$ ②涂茹茵： $0.75 \times 880 \times \text{年息} 20\% \times 2 \times 125 / 658 = 50 \text{元}$ |
| | | 26之19地號 | 5,315.2元/平方公尺 | 10.87 | ①盧俊雄： $10.87 \times 5315.2 \times \text{年息} 20\% \times 2 \times 533 / 658 = 18,720 \text{元}$ ②涂茹茵： $10.87 \times 5315.2 \times \text{年息} 20\% \times 2 \times 125 / 658 = 4,390 \text{元}$ |
| 4 | 113年1月1日至113年2月15日 | 26之4地號 | 960元/平方公尺 | 0.75 | ①盧俊雄： $0.75 \times 960 \times \text{年息} 20\% \times 46 / 365 \times 533 / 658 = 15 \text{元}$ ②涂茹茵： $0.75 \times 960 \times \text{年息} 20\% \times 46 / 365 \times 125 / 658 = 3 \text{元}$ |
| | | 26之19地號 | 5,582.4元/平方公尺 | 10.87 | ①盧俊雄： $10.87 \times 5582.4 \times \text{年息} 20\% \times 46 / 365 \times 533 / 658 = 1,239 \text{元}$ ②涂茹茵： $10.87 \times 5582.4 \times \text{年息} 20\% \times 46 / 365 \times 125 / 658 = 291 \text{元}$ |
| 以上盧俊雄部分共計48,041元；涂茹茵部分共計11,266元 | | | | | |
| 5 | 起訴狀繕本送達翌日即113年2月16日起至返還土地之日止每月應給付 | 26之4地號 | 960元/平方公尺 | 0.75 | ①盧俊雄： $0.75 \times 960 \times \text{年息} 20\% \times 1 / 12 \times 533 / 658 = 10 \text{元}$ ②涂茹茵： $0.75 \times 960 \times \text{年息} 20\% \times 1 / 12 \times 125 / 658 = 2 \text{元}$ |
| | | 26之19地號 | 5,582.4元/平方公尺 | 10.87 | ①盧俊雄： $10.87 \times 5582.4 \times \text{年息} 20\% \times 1 / 12 \times 533 / 658 = 819 \text{元}$ |

(續上頁)

01

| | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|--|
| | | | | | ②涂茹茵： $10.87 * 5582.4 * \text{年息} 20\% * 1/12 * 125/658 = 192 \text{元}$ |
| 被告應每月給付盧俊雄829元；涂茹茵部分194元 | | | | | |

02

附圖：桃園市平鎮地政事務所土地複丈成果圖