

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1932號

原告 蔡依蓉

蔡依潔

蔡瑋庭

蔡永煬

蔡宜芳

陳靖雯

蔡羽姍

蔡坤成

蔡松益

住○○市○○區○○路○段000巷00號
0樓

上九人共同

訴訟代理人 陳鄭權律師

周盈孜律師

被告 鄭守欽

訴訟代理人 邱天一律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年9月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾萬零陸佰貳拾捌元，及自民國一百一十三年八月二十三日至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾柒萬元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰肆拾萬零陸佰貳拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者。不在此限。民事訴訟法第255條

第1項但書第3款定有明文。原告原起訴聲明為：(一)被告應給付原告如附表一所示金額，及自起訴狀附表二所示各期起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行；嗣於民國114年5月27日以書狀將其聲明(一)變更為：被告應給付原告如附表一所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。其餘不變。原告所為減縮應受判決事項之聲明，核無不合，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告等人為桃園市○○區○○段00000○00000○00000○000地號土地（以下合稱系爭土地）之所有權人，應有部分均相同，原告前因臺灣高等法院99年度重上字第561號遷讓房屋事件與被告之父鄭水枝達成和解（下稱系爭和解筆錄），約定將系爭土地出租與鄭水枝，但租賃期間已於111年4月30日屆滿，原告於111年4月15日寄發桃園府前郵局第417號存證信函，通知被告不再繼續出租；再於111年5月17日寄發桃園府前郵局第525號存證信函通知被告搬遷；原告蔡宜芳更於113年1月19日寄發桃園府前郵局第116號存證信函，通知被告立刻搬遷、拆除地上物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000巷00號），並返還土地予原告及共有人，被告始於113年7月31日將地上物及臨路之橘紅色鐵門拆除，讓原告得以進入系爭土地。是被告無權占用系爭土地之時間為111年5月1日起至113年7月31日為止，共27個月，原告自得向被告請求相當於租金之不當得利，而被告曾於112年1月7日委託訴外人長榮不動產公司提出承諾書（下稱系爭承諾書），欲向原告及其他共有人承租系爭土地及680-1地號土地，每月租金為新臺幣（下同）10萬元，而今680-1地號土地業已出售，故租金之計算應扣除680-1地號土地（面積為626.88平方公尺）之佔比，系爭土地及680-1地號土地之總面積為3682.07平方公尺，故680-1地號土地之佔比為0.17，系爭土地為0.83，被告既曾願以每月10萬元承租，故系爭土地之租金應為每月83000元，並依照原告等人之應有部分比例

01 計算後，被告應給付原告每人之金額即如附表一所示，總計
02 應給付金額為0000000元，爰依不當得利之法律關係起訴，
03 並聲明：如前開變更後之聲明所示。

04 二、被告答辯：被告係在681-1、682-1、683-1地號土地上興建
05 倉庫（下稱系爭倉庫）出租予他人，依照系爭和解筆錄之約
06 定，由原告將系爭土地出租予被告，租賃期間為101年5月1
07 日至111年4月30日，租期屆滿後至113年5月16日被告才系爭
08 倉庫拆除，故無權占用期間應計算至113年5月16日，而非11
09 3年7月31日。又原告訴訟代理人處理系爭土地、系爭倉庫及
10 周邊土地時，曾於111年6月委由和富測繪有限公司進行測
11 繪，由測繪圖（下稱和富公司測繪圖）可知，系爭倉庫並無
12 使用687地號土地，且占用681-1、682-1、683-1地號土地之
13 面積為1725.16平方公尺（系爭倉庫分為甲棟、乙棟，面積
14 各為772.61、952.55平方公尺），原告計算不當得利之面積
15 顯然有誤。再者，原告以每月83000元計算相當於不當得利
16 之租金，並不可採，被告雖提出系爭委託書，但最後並未達
17 成合意，故系爭委託書之內容並無拘束兩造之效力，且系爭
18 委託書係包含系爭土地及680-1地號土地之全部土地及建物
19 ，與被告系爭倉庫僅占用681-1、682-1、683-1地號土地之
20 部分土地之情形明顯有別，故縱使被告需支付相當於租金之
21 不當得利，亦應依照土地法第97條第1項、第105條計算，依
22 照系爭土地113年度申報地價為每平方公尺4080元，被告占
23 用面積1725.16平方公尺，以年息5%計算不當得利，被告每
24 年受有之利益應為351933元（計算式： $4080 \times 1725.16 \times 0.05 = 351933$ ），而被告占用期間為111年5月1日至113年5月16
25 日，共746日，原告得請求相當於租金之不當得利應為71929
26 3元（計算式： $351933 \times 746 \div 365 = 719293$ ），因此原告之
27 請求即屬無據等語，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利
28 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29
30 三、兩造不爭執事項：

31 ①系爭和解筆錄所訂之租賃契約於111年4月30日到期後，被告

01 仍繼續占用系爭土地至113年5月16日。

02 ②系爭倉庫經桃園市政府地方稅務局派員於113年5月17日至現
03 場勘查，認定系爭倉庫已全部拆除。

04 ③系爭土地上之水泥為紀森實業股份有限公司（負責人為被告
05 ）所鋪設。

06 ④臨路之橘紅色鐵門為被告所設置。

07 四、爭執事項：

08 ①被告占用部分範圍為何？

09 ②113年5月17日至113年7月31日是否仍為被告所占用？

10 ③原告得請求相當於租金之不當得利若干？

11 五、得心證之理由：

12 (一)被告占用部分應為系爭土地之全部：

13 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
14 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有
15 或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第450條第1項、第
16 455條前段及第767條第1項前段分別定有明文。系爭和解筆
17 錄第四點載明：「上訴人（即原告及其他共有人）願將上開
18 五筆土地分割後所剩餘之土地（即系爭土地與680-1地號土
19 地）出租予參加人（即被告之父鄭水枝）使用十年，上開租
20 約自101年5月1日起至111年4月30日止…」，由此可知，兩
21 造所訂之租賃契約係就系爭土地之全部為出租，被告抗辯占
22 用面積僅為系爭倉庫之占用面積共1725.16平方公尺，顯與
23 兩造之租賃契約意旨不符，且依和富公司測繪圖之面積計算
24 表，被告所稱系爭倉庫之甲棟、乙棟所占用之土地，除部分
25 為系爭土地外，尚包括系爭和解筆錄出租範圍以外之土地，
26 故可見被告此部分抗辯顯非可採，被告無權占用之面積應以
27 系爭和解筆錄出租之土地全部扣除680-1地號土地後（即系
28 爭土地）為占用面積。

29 (二)系爭土地自113年5月17日至113年7月31日應仍由被告占有：
30 被告抗辯系爭倉庫於113年5月17日經桃園市政府地方稅務局
31 派員勘查後，確認系爭倉庫業已拆除完畢，故被告無權占用

之期間應為111年5月1日至113年5月16日云云。惟系爭土地如欲通往道路，僅能依照原證十八所標示之A、B、C三處，A處為被告所設置之橘紅色鐵門，B、C兩處亦為被告所設置之電動鐵門，兩造對此均不爭執（見卷第298頁），應堪信為真實。被告雖稱其本就同意將B、C處鐵門遙控器交給原告使用，但事實上卻並未將遙控器交付原告，致原告無法進入系爭土地使用收益，由此即難認被告已依債之本旨返還租賃物之義務，是被告主張113年5月17日起已無無權占用系爭土地即難認有據，而由原告提出之114年1月15日之照片（見卷第129頁）及113年8月之google街景圖，可見系爭土地周圍之圍牆、鐵門至114年1月15日仍未拆除，而原告既主張至113年7月31日為止為不當得利之請求範圍，時間跨度小於被告客觀上無權占有之期間，從其主張，自屬合理可採。

(三)原告得請求相當於租金之不當得利：

- 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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。次按依不當得利請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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(最高法院61年台上字第1695號停止適用之判例仍足資參照)。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。土地法第97條第1項定有明文。惟該限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該條項立法本旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市居住問題」及同法第3編第3章「房屋及基地租用」第94條至第96條均就「城市住宅用房屋」設其規範暨該條項蘊含摒除「城市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏洞」有以「目的性限縮解釋」補充必要自明(同院93年度台上字第1718號、同院94年度第2次民事

庭會議決議參照)。

②被告於租賃契約到期後，仍繼續占有系爭土地，係屬無法律上原因受有使用土地之利益，致原告受有損害，又依其利益之性質（即占有土地之利益）不能返還，原告請求被告給付因無權占用系爭土地所受相當於租金之不當得利，自屬有據。原告主張依照系爭承諾書之內容，兩造曾協議以每年120萬元，每月10萬元為由被告承租，以此基準扣除680-1地號土地後按比例計算相當於租金之不當得利金額云云，然系爭承諾書僅為作成承諾書當時被告所願意支付之租金，非惟經被告抗辯兩造終未意思表示合致，且承租範圍除系爭土地外，尚包含680-1地號土地，如僅承租系爭土地，尚有土地之面積、位置、締約當下時空條件等因素影響租金之多寡，原告執對被告不具拘束力之系爭承諾書為據，尚非可採。又土地法第97條第1項僅限於城市地方供住宅用之房屋始有適用，系爭土地並非供住宅使用，自不受最高10%之限制，爰依無權占有他人土地之事物本質，依民事訴訟法第222條第2項審酌系爭土地屬工業用地，鄰近林口工四工業區與國道一號，物流便利性高，周邊土地利用情形大致雷同，認不當得利之數額宜類推系爭土地申報地價之10%為妥。

③承上所述計算，被告占有面積為系爭土地之全部即3055.19平方公尺，系爭土地113年度申報地價為每平方公尺4080元，租金為系爭土地申報地價之10%，原告應有部分合計共8分之5，占有期間自111年5月1日至113年7月31日共822日，故被告應給付原告相當於租金之不當得利為0000000元（計算式：4080 3055.19 0.1 5 8 822 365=0000000，四捨五入至個位數）。原告請求被告給付0000000元，未逾此金額，即屬有據，應予准許。

六、未按給付無確定期限者，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；又應付利息之債務，

其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第203條分別定有明文。起訴狀繕本係於113年8月22日送達被告，此有本院送達證書在卷可稽（見卷第65頁）。從而原告請求被告自113年8月23日起按年息5%計算遲延利息，亦有理由。

七、綜上，原告依不當得利之法律關係，請求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。兩造均聲明願供擔保請准或免為假執行，經核均無不合，爰酌定相當金額准許之。

八、本判決事證已臻明確，兩造其餘之主張及所提證據資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論駁，附此敘明。

據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，第392條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 15 日
民事第二庭法 官 毛松廷

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 10 月 16 日
書記官 鍾宜君

附表一

桃園市○○區○○段00000○00000○00000○000地號土地被告應給付之不當得利

原告	蔡依蓉	蔡依潔	蔡瑋庭	蔡永揚	蔡宜芳	陳靖雯	蔡坤成	蔡松益	蔡羽嫻	總計
應有部分	1/16	1/16	1/4	1/8	1/16	1/64	1/64	1/64	1/64	
被告應給付之金額	140,062.5元	140,062.5元	560,250元	280,125元	140,062.5元	35,016.3元	35,016.3元	35,016.3元	35,016.3元	1,400,628元