

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第276號

原告 許金菱
訴訟代理人 陳家彥律師
廖家瑜律師

被告 許立政
訴訟代理人 邱清銜律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸佰陸拾萬參仟參佰捌拾陸元，及自民國一一四年一月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾肆萬參仟伍佰捌拾元由被告負擔新臺幣柒萬參仟柒佰捌拾貳元，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣貳佰貳拾萬壹仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰陸拾萬參仟參佰捌拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：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項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明：(1)被告應將坐落桃園市○○區○○段000○000○000地號土地（下合稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示未辦保存登記之鐵皮建物（下稱系爭建物）拆除，並將佔用土地騰空返還與原告；(2)被告應給付原告新臺幣（下同）12,420,000元，及自起訴狀繕本送達後至被告拆除前開建物而騰空返還佔用土地時止，按日給付原告2,300元，並均自起訴狀繕本送達後至

01 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(3)願供擔保請
02 准宣告假執行。嗣變更為如後開之聲明，核屬應受判決事項
03 之聲明之擴張及減縮，依前開規定，其變更為合法，自應准
04 許。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：

07 (一) 系爭土地為原告所有，被告未經原告同意，於不詳時日擅
08 自在系爭土地上搭建系爭建物作為停車場出租。被告固已
09 拆除系爭建物並將佔用土地返還與原告，然被告前無法律
10 上原因而享有使用、收益系爭土地之利益，致原告受有損
11 害，原告自得請求被告返還自114年1月6日回溯15年期間
12 之不當得利等語。

13 (二) 並聲明：(1)被告應給付原告12,847,800元，及自準備書狀
14 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
15 利息；(2)願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一) 系爭土地為訴外人即被告之祖父、原告之父親許財寶借名
18 登記於原告名下。許財寶晚年均由訴外人即被告之母許曾
19 秀英照顧，原告及其兄弟均同意被告搭建系爭建物經營停
20 車場，作為照顧許財寶之對價。兩造間就系爭土地有使用
21 借貸契約，被告使用系爭土地，自無不當得利。

22 (二) 退言之，縱認被告有不當得利，系爭建物每月出租營收僅
23 數千元，而草漯地區地價揚升僅近兩年之事，又系爭土地
24 出入道路不及3米，且在巷弄內，應以申報地價年息百分
25 之5計算為當。另相當租金之不當得利應僅有5年之短期消
26 滅時效等語，以資抗辯。

27 (三) 並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受
28 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得
31 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所

01 取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還
02 者，應償還其價額。民法第179條、第181條定有明文。

03 四、得心證之理由：

04 (一) 本件原告主張：系爭土地為原告所有，被告前在系爭土地
05 上有系爭建物供作停車場出租等語，並提出土地登記謄
06 本、佔用現況現場照片、國土測繪查詢資料等件為證（見
07 本院卷第17至27頁），且為被告所不爭執，堪可採認。

08 (二) 關於被告佔用系爭土地的期間：

09 1. 被告於113年10月8日具狀抗辯：系爭建物已拆除完竣，並
10 會同原告現場確認等語（見本院卷第75頁），原告固不否
11 認，然另主張：被告雖拆除系爭建物，留有碎石、水泥地
12 坪，尚未騰空返還，惟為簡化法律關係，同意以114年1月
13 6日為被告佔用系爭土地之末日云云（見本院卷第74、155
14 頁），而未就系爭土地之現況舉證，本院認以被告抗辯為
15 可採，即認被告佔用系爭土地至113年10月8日前一日，即
16 113年10月7日止。

17 2. 調解程序中，調解委員或法官所為之勸導及當事人所為之
18 陳述或讓步，於調解不成立後之本案訴訟，不得採為裁判
19 之基礎。民事訴訟法第422條定有明文。本件關於被告拆
20 除系爭建物的日期，兩造調解中另有陳述（見調解委員調
21 解單，本院卷第89頁），爰依前開規定，不予援引作為裁
22 判之基礎，附此敘明

23 (三) 被告以前詞抗辯，兩造間有使用借貸關係，被告佔用系爭
24 土地乃有權占有云云，然查：

25 1. 借名登記跟使用借貸，都是債權契約，依民法第153條規
26 定，因當事人之合意而成立，本件被告抗辯：許財寶將系
27 爭土地借名登記於原告名下、原告將系爭土地貸與被告云
28 云，就此等合意之事實，應負舉證。

29 2. 此等合意，並無書面或其他直接證據。被告雖抗辯其有繳
30 納系爭土地之地價稅及系爭建物之房屋稅云云，並提出訴
31 外人即被告配偶邱美霞郵政存簿儲金簿、桃園市政府地方

01 稅務局108至112年度之房屋稅繳款書為證（見本院卷第14
02 3至153頁），也就是用繳稅的事實，推論合意之存在。

- 03 3. 然而：(1)先不管這項推論是否成立，被告於112年5月4日
04 提領現金87,000元、在郵政存簿儲金簿上手寫「87043元
05 地價稅」（見本院卷第144頁），都還不足以證明，這筆
06 錢是拿去繳地價稅，那不過是被告的片面記載；(2)被告起
07 造系爭建物，依法本應繳納房屋稅，這跟借名登記或消費
08 借貸無關。此部分抗辯於法無據，均無可採。

09 (四) 被告以系爭房屋無權占有系爭土地，無法律上之原因，受
10 有使用、收益該部分土地之利益，致原告受有損害，構成
11 不當得利，且被告所受利益，依其性質不能返還，應依民
12 法第181條規定，償還其價額，原告據以請求被告給付，
13 為有理由，應予准許。又原告請求被告返還「相當於租金
14 之利益」云云（見本院卷第10至12頁），乃以租金之減省
15 對被告整體財產之增益，作為被告所受利益，惟不當得利
16 制度旨在矯正無法律上原因之財產變動，利益、損害等概
17 念，均應指具體個別之財產變動所生具體特定之利益、損
18 害上給付，原告此部分主張似有誤解，惟本院須依職權適
19 用法律，仍應就原告主張並經本院採認之事實，准許原告
20 此部分請求。

21 (五) 關於償還價額之計算：

- 22 1. 系爭建物非供居住使用，不適用土地法第105條準用同法
23 第97條第1項關於租金上限之規定，合先敘明。
- 24 2. 原告主張：系爭建物有23格停車位云云，並提出佔用現況
25 現場照片為證（見本院卷第23至26頁），但從這些照片其
26 實無法清楚辨別有幾個車位。被告則抗辯：之前有租給附
27 近的住戶停車，每個月大概只有10到12部等語（見本院卷
28 第174頁），然未提出相關契約、帳簿或收款記錄為證，
29 本院認應以每個月出租12個停車位計算為適當。
- 30 3. 原告雖主張：被告出租停車位之租金，應參照附近停車場
31 小型車每月租金3,000元等語，被告則抗辯其一個車位月

01 租2,000元云云（見本院卷第174頁），依原告所舉桃園市
02 政府交通局停車資訊系統停車資訊查詢結果所示，觀音區
03 的停車場，小型車月租租金低至1,500元、高到5,000元
04 （見本院卷第29頁），原告主張的3,000元應為適當，則
05 被告每月所受利益為36,000元、每年所受利益為432,000
06 元。

07 4. 原告主張，其不當得利返還請求權，應適用民法第125條
08 所定15年一般時效期間，而不是民法第126條規定的5年短
09 期時效期間，本院認此主張為有理由，理由在於：

10 (1)原告行使的，本來就不是利息、紅利、租金、贍養費、
11 退職金債權，而是不當得利返還請求權。

12 (2)司法實務上，就無權占有他人土地所生不當得利，雖常
13 按月計付，但這只是為了計算方便而採取的算法，這種
14 不當得利返還請求權，並不因此成為定期給付債權。

15 (3)傳統實務見解或囿於「相當於租金之利益」的概念，認
16 應適用5年短期時效期間，而如前所述，這項概念並不
17 精確，從而也沒有基於「相當於租金」的性質，適用民
18 法第126條規定的餘地。

19 5. 據此，按原告主張，自113年6月25日起訴時（見起訴狀上
20 本院收文章，本院卷第7頁）回溯15年，自98年6月25日
21 起，至113年10月7日止，共15年3月13日期間之不當得利
22 價額為6,603,386元（計算式：432000〔15+3/12+13/
23 365〕，小數點以下四捨五入）

24 五、綜上所述，原告本於不當得利之法律關係，請求被告給付
25 6,603,386元，及自114年1月8日起至清償日止，按週年利率
26 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此金額之請
27 求，為無理由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與判決結果不
29 生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

30 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原
31 告勝訴部分核屬有據，爰酌定相當擔保金額分別准許之。至

01 原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。
02 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
03 訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗
04 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或
05 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。另依民
06 事訴訟法第91條第3項規定，以裁判確定之訴訟費用額，應
07 於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。民事訴
08 訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件訴訟費
09 用第一審裁判費143,580元應依比例由兩造分別負擔，爰裁
10 判如主文第3項，並依前開規定諭知加給利息。

11 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
12 事訴訟法第79條，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日
14 民事第二庭 法 官 孫健智

15 正本係照原本作成。

16 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。
17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
19 書記官 許文齊