臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壢簡字第170號

原　　告　肯盛股份有限公司
法定代理人　曾世澤
訴訟代理人　楊貴森律師
被　　告　周祖森
　　周權統
　　周永財
　　周家明
共　　同
訴訟代理人　張運弘律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，於民國109 年7 月8 日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）16,062元，及被告周祖森、周永財及周家明自民國109 年1 月16日起，被告周權統自同年1 月15日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應自108 年12月7日起，至被告將新竹縣○○鄉○○段○○○○○號土地作為桃園市○○區○○段○○○ ○號農舍之法定空地套繪解除之日止，按年於每年12月5 日給付原告3,443元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用1,880 元，由被告負擔188元，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但如被告以16,062元為原告預供擔保，得免本判決第1 項假執行；如被告按年以3,443元為原告預供擔保，得免本判決第2 項假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、承受訴訟

按民事訴訟法第170 條規定：「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或

取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。」同法第175條規定：「第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。」第176條規定：「聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。」查本件原告之法定代理人原為曾俊義，嗣於訴訟程序進行中變更為曾世澤，有原告於109年7月7日所提民事準備書狀（四）暨承受訴訟聲請狀所附原告公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第148、149頁），於法並無不合，自應准許。

二、訴之更正及縮減

（一）按民事訴訟法第255條第1項第3款規定：「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。」同法第256條規定：「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」

（二）本件原告起訴時原以「周＊＊、周＊＊、周＊＊、周＊＊」為被告，起訴聲明為：「（一）被告應給付原告178,810元，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。（二）被告應自108年12月7日起至被告將新竹縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）作為桃園市○○區○○段○○○ ○號農舍（下稱系爭建物）之法定空地套繪解除之日止，按年於每年12月5日給付原告34,428元。」嗣原告於109年1月16日具狀更正被告姓名如上，並縮減聲明為：「（一）被告應給付原告160,626元，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。（二）被告應自108年12月7日起至被告將系爭土地作為系爭建物之法定空地套繪解除之日止，按年於每年12月5日給付原告34,428元。」（見本院卷第38頁），原告僅係更正被告姓名，並縮減應受判決事項之聲明，經核均合於上揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張

系爭土地於76年間地號為新竹縣○○鄉○○○段○○○○○ 號，原告前於76年間向訴外人周耀津購買系爭土地，訴外人周耀津並保證無第三人可向系爭土地主張任何權利。嗣於91年間，原告將系爭土地借名登記於訴外人顏惠真名下。然於108年間，系爭土地遭套繪作為被告所有系爭建物之法定空地，並經地政機關於土地標示部之其他記事欄上註記：「已提供興建農舍，基地座落○○○區○○○○段○○○○○○○號」。被告無法律上原因將系爭土地作為系爭建物之法定空地，致原告受有損害，並獲得相當於租金之不當得利，爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如上述縮減後訴之聲明。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯

系爭土地之登記名義人為訴外人顏惠真，並非原告，原告應舉證證明其為系爭土地之所有人。又系爭建物並非實際占有系爭土地，且被告係經訴外人周耀津於68年6 月間出具使用同意書（下稱系爭同意書），始將系爭土地作為系爭建物之法定空地，並非無法律上原因。又原告已購買系爭土地逾30年，且就不動產買賣甚為熟稔，理應事先查悉系爭土地是否已經套繪作為系爭建物之法定空地，則原告自不得就系爭同意書諉為不知，系爭使用同意書應已有債權物權化之效力，原告應受系爭同意書之拘束。且系爭土地位於荒山野嶺，無任何商業活動，縱原告主張不當得利有理由，其請求金額亦屬過高等語。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）願供擔保請免為假執行。

三、系爭建物實際坐落於桃園市○○區○○段○○○○○號（重測前為大坪山下段97-105地號）土地上，為被告所共有。而系爭土地重測前地號為新竹縣○○鄉○○○段○○○○○ ○號，訴外人周耀津於68年6 月間出具系爭同意書，同意將系爭土地作為系爭建物之法定空地。現系爭土地登記名義人為訴外人顏惠真，並於108 年10月29日經地政機關註記：「已提供興建

農舍，基地座落○○○區○○○○段○○○○○○○○號」之其他登記事項等事實，有上述土地及建物之第一類謄本及系爭同意書在卷可參（見本院卷第27、29、30、67頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告應返還不當得利，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）系爭土地是否為原告所有，並借名登記於訴外人顏惠真名下？（二）系爭使用同意書是否有債權物權化之效力？（三）原告得否向被告請求不當得利？（四）如可，則原告得向被告請求之金額若干？

（一）系爭土地是否為原告所有，並借名登記於訴外人顏惠真名下？

按所謂「借名登記」契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。查系爭土地因地目為農牧用地，原告依法不得為登記名義人，故將系爭土地借名登記於訴外人顏惠真名下等情，有原告提出與訴外人顏惠真簽立之確認書及其附表在卷可參（見本院卷第106至108頁），可認原告確實為系爭土地之所有人，並將系爭土地借名登記於訴外人顏惠真名下。

（二）系爭使用同意書是否有債權物權化之效力？

按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，

此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。可知如欲發生債權物權化之效果，必定須具備「使第三人知悉之公示作用」，始可類比於物權之登記，而生債權物權化之法律效果；倘無上開公示作用，自無從令第三人受他人間之債權行為所拘束。

查系爭土地固經地政機關註記：「已提供興建農舍，基地座落○○○區○○○○段○○○○○○○○號」然註記時間為108年10月29日，已如前述。且查桃園市楊梅區公所108年5月30日桃市楊工字第1080018287號函可知，係因被告於108年3月20日欲就系爭建物申請使用執照，桃園市楊梅區公所及桃園市楊梅地政事務所始查悉系爭建物核發之建築執照登載有誤，系爭土地應為系爭建物之法定空地，有上開函文及附件在卷可參（見本院卷第65、70頁）。足認此前並無何等公示外觀，可使第三人知悉系爭土地已經套繪作為系爭建物之法定空地。而原告於知悉上情後，隨即於108年12月6日提起本件訴訟，有本院收文戳章在卷可參（見本院卷第4頁），是依上揭判決意旨，無從認定系爭同意書有公示外觀存在，亦無從發生債權物權化之效果。被告抗辯原告應受系爭同意書拘束，自屬無據。

（三）原告得否向被告請求不當得利？金額若干？

按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」而所謂法律上之原因如係債權行為，必限於債權行為之雙方，始足當之；對於債權行為以外之第三人，則難謂有法律上原因存在。又按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決參照）。查本件系爭土地為原告所有，且系爭土地現作為系爭建物之基地而經套繪管制，均如前述。本件被告雖非實際占用系爭土地，然其將系爭土地套繪作為系爭建物基地之行為，已使系爭土地無從再興建其他建物，而原告因此無從完

整使用、收益系爭土地，應認系爭土地確實受被告占有，原告因而受有損害，依上揭規定，被告即應返還原告負擔不當得利。被告雖辯稱其已取得訴外人周耀津之同意而使用系爭土地等語。然訴外人周耀津之同意並無債權物權化之法律效果，已如前述，是訴外人周耀津之同意並不拘束原告，被告自不得執此主張其對原告有法律上之原因，是被告此部分抗辯，並不可採。

（四）如可，則原告得向被告請求之金額若干？

按土地法第105 條規定：「第97條第99條及第101 條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」第97條第1 項規定：「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。」土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價。」土地法第148 條規定：「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」惟依土地法第97條計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。

系爭土地雖非城市地方房屋，並不受上開年息10％之限制，然被告既將系爭土地套繪為系爭建物之基地，應可類推適用上開規定，以申報地價之一定比例核算相當於租金之不當得利。查系爭土地自102 年1 月起申報地價為每平方公尺77元、105 年1 月起申報地價為每平方公尺112 元，總面積則為3,074 平方公尺，有系爭房屋地價第二類謄本在卷可參（見本院卷第22頁）。本院審酌系爭土地位於○區○○○○道路、無商業活動，有履勘筆錄及現場照片在卷可參（見本院卷第134 、139 頁），認以申報地價之百分之1 計算其每年相當於租金之不當得利為適當。而原告於108 年12月6 日提起本件訴訟，請求自起訴前5 年起算

之相當於租金不當得利，有本院收文戳章在卷可參（見本院卷第4頁），是本件原告得請求之不當得利數額，其計算式如下：

－103年12月6日起至104年12月31日止，共2,536元【計算式：（26/365+1）x 77× 3,074 × 0.01＝2,536，整數以下四捨五入，下同】。

—105年1月1日起至108年12月5日止，共13,526元【計算式：（339/365+3）x 112 × 3,074 × 0.01＝13,526】。

·108年12月6日起至被告將系爭土地土地作為系爭建物之法定空地套繪解除之日止，按年於每年12月6日給付原告3,443元【計算式：1 × 112 × 3,074 × 0.01＝3,443】。原告僅請求自108年12月7日起，按年於每年12月5日計算之相當於租金之不當得利，未逾上開範圍，自屬有據

是原告即得請求被告返還16,062元【計算式：2,536+13,526 ＝16,062】之不當得利，及自108年12月7日起至被告將系爭土地土地作為系爭建物之法定空地套繪解除之日止，按年於每年12月5日給付原告3,443元，為有理由；逾此部分之請求則屬無據。

五、末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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。」查本件返還不當得利債務，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於109年1月15日送達被告周祖森、周永財及周家明，並於109年1月14日送達被告周權統，有本院送達證書附卷可證（見

本院卷第34至37頁），是被告周祖森、周永財及周家明應於109年1月16日起負遲延責任；被告周權統則應於109年1月15日起負遲延責任。

六、綜上所述，本件原告依不當得利之法律關係請求被告給付原告16,062元，及被告周祖森、周永財及周家明自109年1月16日起；被告周權統自109年1月15日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨被告應自108年12月7日起至被告將系爭土地作為系爭建物之法定空地套繪解除之日止，按年於每年12月5日給付原告3,443元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行。並依被告之聲請，宣告如被告為原告預供擔保，得免為假執行。又法院應依職權宣告假執行者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職權而宣告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。至本件原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應予駁回。

八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79、85條第1項，並依職權確定訴訟費額如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　24　　日

中壢簡易庭　法　官　周仕弘

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　巫嘉芸