

臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第1472號

原告 施林朗
施智強
施昌榕

共同

訴訟代理人 陳明欽律師
鄭書暉律師

被告 環泰環保工程有限公司

法定代理人 張振恭

被告 許源彬即虹海企業社

上二人共同

訴訟代理人 劉嘉宏律師

被告 鈞輝汽車企業有限公司

法定代理人 王明泉

追加被告 屯大企業有限公司

法定代理人 陳文土

訴訟代理人 林麗玉

追加被告 林玉燕

上列當事人間返還不當得利事件，本院於中華民國108年12月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣玖萬參仟柒佰壹拾陸元由原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1、3款、第2項定有明文。

貳、查原告於民國107年9月20日以環泰環保工程有限公司（下稱

01 環泰公司）、鈞輝汽車企業有限公司（下稱鈞輝公司）、許
02 源彬即虹海企業社（下稱許源彬）為被告，請求：(一)環泰公
03 司應各給付原告施林朗、施智強、施昌榕新臺幣（下同）74
04 ,189元、18,014元、215,302元，及均自起訴狀繕本送達之
05 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀
06 繕本送達之翌日起至騰空返還坐落臺北市○○區○○段○○
07 段000地號土地（下稱系爭633土地）之日止，按月各給付施
08 林朗、施智強、施昌榕1,291元、313元、3,746元。(二)鈞輝
09 公司應各給付施林朗、施智強、施昌榕74,189元、18,014元
10 、215,302元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止
11 ，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起
12 至騰空返還系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施智
13 強、施昌榕1,291元、313元、3,746元。(三)許源彬應各給付
14 施林朗、施智強、施昌榕148,377元、36,029元、430,603元
15 ，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
16 5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還系
17 爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施智強、施昌榕2,5
18 82元、627元、7,492元（見本院卷(一)第9至12頁）。嗣於108
19 年1月18日具狀追加屯大企業有限公司（下稱屯大公司）為
20 被告，並請求：屯大公司應各給付施林朗、施智強、施昌榕
21 153,030元、37,159元、444,106元，及均自起訴狀繕本送達
22 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴
23 狀繕本送達之翌日起至騰空返還系爭633土地之日止，按月
24 各給付施林朗、施智強、施昌榕2,582元、627元、7,492元
25 （見本院卷(一)第263至265頁）。再於108年6月18日具狀追加
26 林玉燕為被告（見本院卷(二)第74至75頁）。其後迭經擴張及
27 減縮聲明後，於108年9月10日具狀請求：(一)環泰公司應各給
28 付施林朗、施智強、施昌榕376,947元、91,530元、921,246
29 元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
30 率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還
31 系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施智強、施昌榕6

,520元、1,583元、18,922元。(二)鈞輝公司應各給付施林朗、施智強、施昌榕109,853元、26,674元、268,476元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施智強、施昌榕1,900元、461元、5,514元。(三)許源彬應各給付施林朗、施智強、施昌榕562,040元、136,475元、1,373,607元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施智強、施昌榕9,722元、2,361元、28,213元。(四)屯大公司應各給付施林朗、施智強、施昌榕273,325元、66,369元、702,945元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施智強、施昌榕4,686元、1,138元、13,600元。(五)林玉燕應各給付施林朗、施智強、施昌榕64,964元、15,775元、164,323元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施智強、施昌榕1,117元、271元、3,242元（見本院卷(二)第167至175頁）。經核上開原起訴請求金額異動部分僅係擴張及減縮應受判決事項之聲明；至於追加被告及聲明部分，被告均無異議而為本案之言詞辯論，視為同意，故原告上開所為與前揭規定相符，應予准許。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

- 一、施林朗於80年1月3日登記取得系爭633土地權利範圍1532/14400；施智強於98年4月17日登記取得系爭633土地權利範圍372/14400；施昌榕於103年10月2日登記取得系爭633土地權利範圍4446 /14400。詎被告未經原告同意占用系爭633土地，其中屯大公司占用附圖編號A、B所示土地（面積共計181.

52平方公尺)；林玉燕占用附圖編號C所示土地(面積43.27平方公尺)；鈞輝公司占用附圖編號D所示土地(面積73.60平方公尺)；許源彬占用附圖編號E1、E2所示土地(面積共計376.56平方公尺)；環泰公司占用附圖編號H所示土地(面積252.55平方公尺)。被告無權占有上開土地獲有相當於租金之利益，致原告受有損害，依民法第179條規定，施林朗、施智強自得請求被告給付自102年11月1日起至107年10月31日止之相當於租金之不當得利；施昌榕自得請求103年10月2日起至107年10月31日止之相當於租金之不當得利，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還系爭633土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利。又依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，及土地法第148條、土地法施行法第25條規定，審酌系爭土地之地理位置、生活機能均屬良好，交通便捷，應以系爭土地申報地價年息10%計算上開不當得利數額，為此，提起本訴等語。

二、並聲明：

- (一)環泰公司應各給付施林朗、施智強、施昌榕376,947元、91,530元、921,246元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施智強、施昌榕6,520元、1,583元、18,922元。
- (二)鈞輝公司應各給付施林朗、施智強、施昌榕109,853元、26,674元、268,476元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施智強、施昌榕1,900元、461元、5,514元。
- (三)許源彬應各給付施林朗、施智強、施昌榕562,040元、136,475元、1,373,607元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施智強、施昌榕9,722元、2,361元、28,213元。

01 (四) 屯大公司應各給付施林朗、施智強、施昌榕273,325元、66,
02 369元、702,945元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
03 日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌
04 日起至騰空返還系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、
05 施智強、施昌榕4,686元、1,138元、13,600元。

06 (五) 林玉燕應各給付施林朗、施智強、施昌榕64,964元、15,775
07 元、164,323元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日
09 起至騰空返還系爭633土地之日止，按月各給付施林朗、施
10 智強、施昌榕1,117元、271元、3,242元。

11 (六) 願供擔保，請准宣告假執行。

12 貳、被告方面：

13 一、環泰公司、許源彬則以：

14 (一) 環泰公司係自106年6月1日起向訴外人鄒金進承租其所共有
15 坐落臺北市○○區○○段○○段0000000地號土地（下稱系
16 爭634、637土地）及附圖編號H所示土地部分，每月租金15,
17 000元；許源彬則係自106年11月1日起向訴外人林睦熙承租
18 其所有之鐵皮屋暨坐落共有之附圖編號E1、E2所示土地，每
19 年租金20萬元，為本於租賃關係而占有系爭633土地，依最
20 高法院83年度台上字第1139號判決意旨，原告請求不當得利
21 ，為無理由。

22 (二) 縱認原告得請求不當得利，然施昌榕應自其取得系爭633土
23 地權利範圍之日起算，始為正確。且許源彬係自106年11月1
24 日起始占有附圖編號E1、E2所示土地，原告請求占有前之不
25 當得利，亦非有據。又系爭633土地位置偏僻、交通不便、
26 生活機能不佳，周遭皆為鐵皮工廠，原告以申報地價年息10
27 %計算不當得利，顯屬過高。另環泰公司亦於108年9月15日
28 遷離，並將附圖編號H所示土地返還鄒金進等語，資為抗辯
29 。

30 二、鈞輝公司則以：鈞輝公司係自99年3月10日起向林玉燕承租
31 坐落臺北市○○區○○段○○段0000000地號土地（下稱系

爭588至637土地)暨其上鐵皮屋,承租標的包括附圖編號D所示土地,租金每月26,000元,為本於租賃關係而占有,原告請求不當得利,自無理由。縱認有理由,其請求之不當得利應以申報地價年息5%計算,始為合理等語,資為抗辯。

三、屯大公司則以:屯大公司係由法定代理人陳文土自94年1月1日起向訴外人林義一承租坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系爭606土地);自102年6月1日起向訴外人林金城承租坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系爭607土地),承租標的均包括其等所共有系爭633土地中之附圖編號A、B所示部分,每月租金各為20,000元、23,000元,為本於租賃關係而占有,原告請求不當得利,為無理由。且因本件訴訟屯大公司為免糾紛,已於108年2月20日將附圖編號A、B所示地上物拆除,將此部分土地返還林義一、林金城等語,資為抗辯。

四、林玉燕則以:訴外人即系爭633土地共有人周林鳳為林玉燕之姐;闕威任、闕文海係林玉燕之子,其等均同意林玉燕使用附圖編號C所示土地,並授權林玉燕出租附圖編號D所示土地予鈞輝公司及收取租金,故原告請求不當得利,為無理由等語,資為抗辯。

五、並均聲明:

(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)如受不利之判決,願供擔保,請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項:(見本院卷(一)第135至149、161至163、301頁、卷(二)第288頁)

一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

二、施林朗於80年1月3日登記取得系爭633土地權利範圍1532/14400;施智強於98年4月17日登記取得系爭633土地權利範圍372/14400;施昌榕於103年10月2日登記取得系爭633土地權利範圍4446/14400。

三、林睦熙於55年4月28日登記取得系爭633土地權利範圍336/14400;林義一於77年7月23日登記取得系爭633土地權利範圍7

01 /150；周林鳳於81年4月8日登記取得系爭633土地權利範圍4
02 50/14400；闕威任及闕文海於89年1月6日分別登記取得系爭
03 633土地權利範圍各1800/432000；林金城於92年6月25日登
04 記取得系爭633土地權利範圍15/3456；鄒金進於98年2月6日
05 登記取得系爭633土地權利範圍72/14400。

06 四、本院於108年1月14日至系爭633土地勘驗占有使用情形，其
07 中屯大公司占用附圖編號A、B所示土地（面積共計181.52平
08 方公尺）；林玉燕占用附圖編號C所示土地（面積43.27平方
09 公尺）；鈞輝公司占用附圖編號D所示土地（面積73.60平方
10 公尺）；許源彬占用附圖編號E1、E2所示土地（面積共計37
11 6.56平方公尺）；環泰公司占用附圖編號H所示土地（面積2
12 52.55平方公尺）。

13 肆、得心證之理由：

14 一、按土地共有人未經其他共有人同意將整筆土地出租，該租約
15 對於其他共有人固不生效力，但租賃乃特定當事人間所締結
16 之契約，出租人不以所有人為限，故共有人超出其應有部分
17 ，將整筆土地出租，該租約於為出租之共有人與承租人間仍
18 然有效，承租人有依約支付租金之義務，其既未受有相當於
19 租金之利益，他共有人自不得依不當得利之規定對該承租人
20 為返還利益之請求（最高法院83年度台上字第1139號判決意
21 旨參照）。次按共有人中之一人未得全體共有人同意將共有
22 物出借他人，對於其他共有人固不生效，然在締約當事人間
23 非不受其拘束（最高法院98年度台上字第2161號判決意旨參
24 照）。

25 二、經查：

26 (一)環泰公司抗辯其係自106年6月1日起向鄒金進承租系爭634、
27 637土地及附表編號H所示土地，每月租金15,000元，嗣於10
28 8年9月15日終止租約，騰空返還附表編號H所示土地予鄒金
29 進之事實，業經證人鄒金進於108年10月23日本院言詞辯論
30 期日證述明確（見本院卷(二)第252至253頁），並有環泰公司
31 提出之土地租賃契約書、土地所有權狀在卷可佐（見本院卷

01 (一)第95至98頁)，堪認屬實。

02 (二)許源彬抗辯其係自106年11月1日起迄今向林睦熙承租附圖編
03 號E1、E2所示土地暨其上鐵皮屋，每年租金20萬元之事實，
04 業據其提出房屋租賃契約、臺北市稅捐稽徵處58年上期房屋
05 稅繳納通知書、戶籍登記簿為證（見本院卷(一)第99至104頁
06 、卷(二)第155至156頁），堪認屬實。

07 (三)鈞輝公司抗辯其係自99年3月10日迄今向林玉燕承租系爭588
08 至637土地暨其上鐵皮屋，承租標的包括附圖編號D所示土地
09 ，租金每月26,000元之事實，業據其提出房屋租賃契約書、
10 付款簽收簿、繳納租金明細為證（見本院卷(一)第76至87頁）
11 ，且林玉燕於108年10月23日言詞辯論期日亦陳述：其係經
12 周林鳳、闕威任、闕文海（下稱周林鳳等3人）之授權將附
13 圖編號D所示土地出租予鈞輝公司等語（見本院卷(二)第250頁
14 ），並有周林鳳等3人所出具之授權書在卷可佐（見本院卷
15 (二)第256、259頁），足認林玉燕有權代理周林鳳等3人出租
16 附圖編號D所示土地予鈞輝公司，故鈞輝公司此部分抗辯，
17 應屬真實。

18 (四)屯大公司抗辯其係由法定代理人陳文土自94年1月1日起向林
19 義一承租系爭606土地、自102年6月1日起向林金城承租系爭
20 607土地，承租標的均包括其等共有之附圖編號A、B所示土
21 地，每月租金各為20,000元、23,000元，用以經營屯大公司
22 ，嗣屯大公司為免糾紛已於108年2月20日將附圖編號A、B所
23 示土地上之地上物拆除，將該部分土地返還林義一、林金城
24 之事實，業經證人林義一、林金城、證人即屯大公司員工陳
25 俊廷於108年12月6日本院言詞辯論期日證述明確（見本院卷
26 (二)第282至287頁），並有原告提出之契約書、土地租賃契約
27 書在卷可佐（見本院卷(一)第287至293頁），堪認屬實。

28 (五)林玉燕抗辯其係經周林鳳等3人同意使用附圖編號C所示土地
29 之事實，業據其提出周林鳳等3人所出具之授權書為證（見
30 本院卷(二)第256、259頁），堪認屬實。

31 三、綜上所述，環泰公司係本於與鄒金進間之租賃契約而占有附

圖編號H所示土地；許源彬係本於與林睦熙間之租賃契約而占有附圖編號E1、E2所示土地；屯大公司係本於其法定代理人陳文土與林義一、林金城之租賃契約而占有附圖編號A、B所示土地；鈞輝公司係本於與已取得周林鳳等3人授權之林玉燕間所簽訂之租賃契約而占有附圖編號D所示土地；林玉燕係本於與周林鳳等3人間之使用借貸契約而占有附圖編號C所示土地。上開租賃契約及使用借貸契約雖未經原告之同意，對於原告不生效力，被告固不得據此對原告主張具有占有使用之正當權源，然無權占有並不當然構成不當得利，環泰公司、許源彬、屯大公司、鈞輝公司既各負有給付租金予上開出租共有人之義務；林玉燕亦負有按約定方法使用並保管借用土地之義務，其等並均依約履行，依前揭判決意旨，難認被告為無法律上之原因，而受有相當於租金之利益，故原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利及其法定遲延利息，於法不合，不應准許。

伍、從而，原告依民法第179條規定，各請求被告給付如訴之聲明欄(一)至(五)所示相當於租金之不當得利及其法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，附此敘明。

柒、本件訴訟費用額確定如計算書所示93,716元，並依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之原告負擔。

捌、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 17 日
民 事 第 二 庭 法 官 蘇 錦 秀

訴訟費用計算書：

編號	項 目	金額（新臺幣）	備 註
1	第一審裁判費	66,736元	原告墊支。
2	測量費用	26,980元	原告墊支。
總計	本件訴訟費用	93,716元	

以上正本係照原本作成。

被告不得上訴。

原告如對本判決上訴須於判決送達後20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 109 年 1 月 17 日

書記官 蕭景彥