

臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第257號

原告 施幸江
施智強
共同
訴訟代理人 陳明欽律師
鄭書暉律師
複代理人 黃亦揚律師
被告 郭清水即喬明汽車商行
被告 宏強汽車有限公司
法定代理人 李聰明
前二人共同
訴訟代理人 林秉彝律師
被告 昌典工業有限公司
法定代理人 游清華
被告 鍾國祿
林聰騰
林金星
林玉欣
林政緯
兼上一人
訴訟代理人 陳碧霜
被告 周秀琴
林梅淑
林政翰
林宗葵即同立地板工程行
林承祖即溢誠鐵材行
洪國偉即洪崇銘
參加人 周品君
訴訟代理人 楊軒廷律師
複代理人 金冠穎律師
上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國109年11月25日言

詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林承祖應給付原告施幸江新臺幣貳拾玖萬叁仟捌佰肆拾玖元及自民國一百零八年十二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告林承祖應自一百零八年三月二十五日起至騰空返還原告施幸江所有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地之日止，按月給付新臺幣伍仟零壹拾叁元。

三、被告林承祖應給付原告施智強新臺幣叁萬玖仟柒佰貳拾壹元及自民國一百零八年十二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告林承祖應自一百零八年三月二十五日起至騰空返還原告施智強所有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地之日止，按月給付新臺幣陸佰柒拾捌元。

五、被告林政翰、陳碧霜、林政緯、林玉欣應給付原告施幸江新臺幣壹拾柒萬陸仟叁佰貳拾陸元及自民國一百零九年十一月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

六、被告林政翰、陳碧霜、林政緯、林玉欣應自一百零九年十一月二十二日起至騰空返還原告施幸江所有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地之日止，按月給付新臺幣貳仟陸佰玖拾玖元。

七、被告林政翰、陳碧霜、林政緯、林玉欣應給付原告施智強新臺幣貳萬叁仟捌佰叁拾伍元及自民國一百零九年十一月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

八、被告林政翰、陳碧霜、林政緯、林玉欣應自民國一百零九年十一月二十二日起至騰空返還原告施智強所有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地之日止，按月給付新臺幣叁佰陸拾伍元。

九、被告周秀琴、林梅淑應給付原告施幸江新臺幣壹拾柒萬玖仟玖佰叁拾柒元及自民國一百零九年九月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

十、被告周秀琴、林梅淑應自民國一百零九年九月二十二日起至騰空返還原告施幸江所有之臺北市○○區○○段○○段○○地號土地之日止，按月給付新臺幣貳仟柒佰陸拾伍元。

十一、被告周秀琴、林梅淑應給付原告施智強新臺幣貳萬肆仟叁佰貳拾叁元及自民國一百零九年九月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

十二、被告周秀琴、林梅淑應自民國一百零九年九月二十二日起至騰空返還施智強所有之臺北市○○區○○段○○段○○地號土地之日止，按月給付新臺幣叁佰柒拾肆元。

十三、被告林金星、林聰騰應給付原告施幸江新臺幣貳拾叁萬壹仟壹佰捌拾玖元及自民國一百零九年十一月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

十四、被告林金星、林聰騰應自民國一百零九年十一月七日起至騰空返還原告施幸江所有之臺北市○○區○○段○○段○○地號土地之日止，按月給付新臺幣叁仟伍佰肆拾貳元。

十五、被告林金星、林聰騰應給付原告施智強新臺幣叁萬壹仟貳佰伍拾壹元及自民國一百零九年十一月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

十六、被告林金星、林聰騰應自民國一百零九年十一月七日起至騰空返還原告施智強所有之臺北市○○區○○段○○段○○地號土地之日止，按月給付新臺幣肆佰柒拾玖元。

十七、原告其餘之訴駁回。

十八、訴訟費用之分擔如附表六所示。

十九、本判決原告勝訴部分，原告供擔保為假執行及被告免為假執行之金額如附表七所示。

二十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或

一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第255條第1項第1至3款、第262條第1項、第2項分別定有明文。查原告起訴時將鍾國祿、郭清水即喬明汽車商行（下稱郭清水）、宏強汽車有限公司（下簡稱宏強公司）、昌典工業有限公司（下簡稱昌典公司）、隆達汽車貨運有限公司（下簡稱隆達公司）、林聰騰、周秀琴、林政翰、林宗葵即同立地板工程行（下稱林宗葵）、宗銘工業有限公司（下簡稱宗銘公司）、林承祖即溢誠鐵材行（下稱林承祖）、洪國偉即洪崇銘（下稱洪國偉）列為被告，聲明請求如起訴狀附表一（本院卷一第18至23頁）所示。嗣於本院囑託進行土地複丈後，於民國108年12月16日具狀依複丈結果變更聲明（本院卷二第12至17頁）及撤回對宗銘公司之訴（本院卷二第7至9頁）；復於109年6月2日具狀撤回對隆達公司之訴，並就利息起算日變更聲明（本院卷二第221至229頁）；再於109年9月4日具狀追加門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號建物建造人林金田之其餘繼承人林李諺、林文強、林梅鳳、林佳慧、林梅淑、林佳玲、張耀遠、張丁緯、王萱、王甄為被告，並調整訴之聲明（本院卷二第295至304頁）；又於109年10月29日具狀撤回已對被繼承人林金田拋棄繼承之被告林李諺、林文強、林梅鳳、林佳慧、林佳玲、張耀遠、張丁緯、王萱、王甄，及追加門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號建物建造人林添進之其餘繼承人陳碧霜、林政緯、林玉欣，以及追加門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號建物之實際使用人林金星為被告，並隨之變更聲明如後所示（本院卷二第427至434頁），核與上開規定均相符，應予准許。

二、次按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；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第

170條、第175條分別定有明文。查被告昌典公司原法定代理人游郭春於訴訟程序中死亡，其法定代理人嗣變更為郭清華，並由原告聲明承受訴訟（本院卷二第213至216頁），上開聲明承受訴訟，經核於法並無不合，應予准許。

三、被告昌典公司、林政翰、林承祖、洪國偉、林梅淑經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)、原告施幸江、施智強（下均逕各稱其名，合稱為原告）分別於79年7月20日、98年4月17日，均以買賣為原因取得坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）權利範圍5686/14400、3843/72000。詎系爭土地遭被告等人未經共有人全體同意即無權占有使用如臺北市中山地政事務所108年8月30日內湖土字第064100號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示部分，作為居住或營業多年（各被告占用土地、面積、用途詳如附表一所示），原告自得依民法第184條第1項、第185條第1項規定向被告林聰騰、林金星以其等無權占有使用附圖所示F1、F2部分系爭土地之共同侵權行為請求連帶賠償，及依同法第179條規定向被告請求返還因其無權占有附表所示部分系爭土地之行為，而受無法律上原因利益致原告受損害之不當得利，侵權行為與不當得利擇一請求。部分被告縱與他共有人訂有租賃契約，然未曾取得原告同意，自不得對抗原告，其等與出租之共有人應均負有向原告返還不當得利之義務。系爭土地位於內湖市區，交通往來便利，工商業利益甚鉅，雖鄰近內湖焚化爐，但規劃有葫蘆洲運動公園，並參酌近年不動產價格飛漲，公告地價與實際土地價值相差甚鉅，故依土地法第97條第1項、土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規定，以系爭土地申報地價總額年息10%作為計算標準，請求被告等給付起訴日回溯5年之相當於租金不當得利或損害賠償，及自起

訴之書狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之時止，按月給付原告相當於租金之不當得利或損害賠償。爰依民法第179條、第184條第1項、第185條第1項之規定，提起本件訴訟。

(二)、聲明（以下被告均逕稱其名）：

- 1.洪國偉應給付施幸江27萬9,090元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。洪國偉應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施幸江所有之系爭土地之日止，按月給付4,974元。
- 2.洪國偉應給付施智強3萬7,726元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。洪國偉應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施智強所有之系爭土地之日止，按月給付672元。
- 3.林承祖應給付施幸江70萬3,183元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。林承祖應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施幸江所有之系爭土地之日止，按月給付1萬2,532元。
- 4.林承祖應給付施智強9萬5,052元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。林承祖應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施智強所有之系爭土地之日止，按月給付1,694元。
- 5.林宗葵應給付施幸江49萬7,857元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。林宗葵應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施幸江所有之系爭土地之日止，按月給付8,873元。
- 6.林宗葵應給付施智強6萬7,297元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。林宗葵應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施智強所有之系爭土地之日止，按月給付1,199元。
- 7.林政翰、陳碧霜、林政緯、林玉欣應給付施幸江40萬3,017元及自民事準備(五)狀繕本送達本訴之聲明最後一位被告之翌

01 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。林政翰、陳碧
02 霜、林政緯、林玉欣應自民事準備(五)狀繕本送達本訴之聲明
03 最後一位被告之翌日起至騰空返還施幸江所有之系爭土地之
04 日止，按月給付7,183元。

05 8.林政翰、陳碧霜、林政緯、林玉欣應給付施智強5萬4,477元
06 及自民事準備(五)狀繕本送達本訴之聲明最後一位被告之翌日
07 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。林政翰、陳碧霜
08 、林政緯、林玉欣應自民事準備(五)狀繕本送達本訴之聲明最
09 後一位被告之翌日起至騰空返還施智強所有之系爭土地之日
10 止，按月給付971元。

11 9.周秀琴、林梅淑應給付施幸江41萬2,748元及自民事追加被
12 告狀繕本送達本訴之聲明中最後一位被告之翌日起至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息。周秀琴、林梅淑應自民事追
14 加被告狀繕本送達本訴之聲明中最後一位被告之翌日起至騰
15 空返還施幸江所有之系爭土地之日止，按月給付7,356元。

16 10.周秀琴、林梅淑應給付施智強5萬5,793元及自民事追加被告
17 狀繕本送達本訴之聲明中最後一位被告之翌日起至清償日止
18 ，按週年利率5%計算之利息。周秀琴、林梅淑應自民事追加
19 被告狀繕本送達本訴之聲明中最後一位被告之翌日起至騰空
20 返還施智強所有之系爭土地之日止，按月給付994元。

21 11.林聰騰、林金星應連帶給付施幸江52萬8,879元及自民事準
22 備(五)狀繕本送達本訴之聲明最後一位被告之翌日起至清償日
23 止，按週年利率5%計算之利息。林聰騰、林金星應自民事準
24 備(五)狀繕本送達本訴之聲明最後一位被告之翌日起至騰空返
25 還施幸江所有之系爭土地之日止，按月連帶給付9,426元。

26 12.林聰騰、林金星應連帶給付施智強7萬1,491元及自民事準備
27 (五)狀繕本送達本訴之聲明最後一位被告之翌日起至清償日止
28 ，按週年利率5%計算之利息。林聰騰、林金星應自民事準備
29 (五)狀繕本送達本訴之聲明最後一位被告之翌日起至騰空返還
30 施智強所有之系爭土地之日止，按月連帶給付1,274元。

31 13.昌典公司應給付施幸江16萬917元及自民事聲明更正暨聲請

調查證據狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。昌典公司應自民事起訴狀送達翌日起至騰空返還施幸江所有之系爭土地之日止，按月給付2,868元。

14. 昌典公司應給付施智強2萬1,752元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。昌典公司應自民事起訴狀送達翌日起至騰空返還施智強所有之系爭土地之日止，按月給付388元。

15. 宏強公司應給付施幸江104萬5,232元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。宏強公司應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施幸江所有之系爭土地之日止，按月給付1萬8,628元。

16. 宏強公司應給付施智強14萬1,288元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。宏強公司應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施智強所有之系爭土地之日止，按月給付2,518元。

17. 郭清水應給付施幸江72萬6,463元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。郭清水應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施幸江所有之系爭土地之日止，按月給付1萬2,947元。

18. 郭清水應給付施智強9萬8,199元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。郭清水應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施智強所有之系爭土地之日止，按月給付1,750元。

19. 鍾國祿應給付施幸江84萬658元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。鍾國祿應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施幸江所有之系爭土地之日止，按月給付1萬4,982元。

20. 鍾國祿應給付施智強11萬3,635元及自民事聲明更正暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。鍾國祿應自民事起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還施智強所有之系爭土地之日止，按月給付2,025元。

01 21.願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 1.鍾國祿部分：伊係與訴外人周林鳳承租附表一編號10所示建
04 物（下稱507號建物），亦有繳納租金，伊對占用系爭土地
05 並不知情，據伊了解周林鳳亦為系爭土地之地主，情形相似
06 部分援用參加人之答辯等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 2.郭清水、宏強公司部分：就原告稱郭清水、宏強公司無權占
08 用之附圖分別所示J部分（不含雨遮為134.98平方公尺）、I
09 部分（不含雨遮部分為191.02平方公尺）系爭土地，宏強公
10 司係自81年起向訴外人即系爭土地共有人林阿零承租附表一
11 編號8所示建物（下稱499號建物），嗣於林阿零過世後向
12 其繼承人代表即訴外人林金城接續承租迄今；郭清水則係由
13 訴外人即其胞兄郭清吉向林金城承租使用附表一編號9所示
14 建物（下稱503號建物）。郭清水及宏強公司係本於與林金
15 城間之房屋租賃契約而各占有附圖所示編號J、I之系爭土
16 地，上開租約雖未經原告同意，惟郭清水及宏強公司既各負
17 有給付租金予出租人之義務，則難認為無法律上原因而受有
18 相當於租金之利益，自無不當得利可言。施幸江、施智強分
19 別於79年7月20日、98年4月17日購入系爭土地應有部分，
20 其等明知系爭土地上已有諸多建物，且均有出租使用之情形
21 仍執意購買，原告並已另對郭清水及林金城提出另案拆屋還
22 地訴訟，現繫屬本院109年度重訴字第318號，應無提起本
23 件訴訟之必要。系爭土地位處潭美段一小段，鄰近無商家、
24 餐廳、學校及大眾運輸設施，至東湖捷運站須步行約23分鐘
25 ，且鄰近內湖焚化爐之嫌惡設施，應以申報地價年息1%計
26 算本件不當得利金額，方屬適當等語置辯。並聲明：(1)原告
27 之訴駁回。(2)如受不利益判決，請准供擔保免予假執行。

28 3.昌典公司部分：昌典公司係向訴外人即系爭土地共有人王香
29 承租附表一編號7所示建物（下稱497號建物）作為辦公廠
30 地使用，每月均依約繳付租金1萬5,000元，非無法律上原
31 因而為使用。原告不於共有人間解決，反向房屋承租人提起

01 本件訴訟，為濫用土地共有人之訴訟權等語置辯。並聲明：
02 (1)駁回原告之訴及其假執行之聲請。(2)如受不利之判決，願
03 供擔保請准宣告免為假執行。

04 4.林聰騰部分：附表一編號6所示建物（下稱493號建物）為
05 訴外人即伊之曾祖父林樹所興建，林樹的8個孫子都有繼承
06 ，目前由林金星居住及繳納房屋稅，伊僅設籍該處而未居住
07 ，情形相似部分援用參加人之答辯。並聲明：原告之訴駁回
08 。

09 5.周秀琴部分：附表一編號5所示建物（下稱491號建物）為
10 訴外人即其配偶林金田所建，其過世後稅籍資料未辦理過戶
11 ，伊居住於此已五、六十年，情形相似部分援用參加人之答
12 辯等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 6.林政翰部分：伊僅設籍於附表一編號4所示建物（下稱63號
14 建物），並未居住，現在外租屋居住於民生社區等語置辯。
15 並聲明：原告之訴駁回。

16 7.林宗葵部分：伊係與參加人周品君簽訂租賃契約承租附表一
17 編號3所示建物之1樓部分（下稱61號1樓建物）作為倉庫
18 等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 8.林承祖部分：伊係向他人承租，要告應該要告房東等語置辯
20 。

21 9.洪國偉部分：伊與訴外人林游寶珠承租附表一編號1所示建
22 物做為辦公室及工廠等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 10.林金星部分：施幸江稱其於79年7月間購買系爭土地持分時
24 不了解其上存在侵害其權利之眾多地上權設定及建物，卻於
25 知悉後施智強仍於98年4月繼續購買系爭土地持分，其等之
26 侵權行為損害賠償請求權依民法第197條已罹於時效。493號
27 建物（約24坪）為伊祖父林樹所建，林樹原亦持有系爭土地
28 權利範圍720/14400（約30.9坪），經繼承後部分土地持分
29 雖經伊兄弟售出，但均有取得買受人同意得繼續使用土地，
30 伊係使用祖先遺留之土地及建物，而非使用他人之土地，並
31 無不當得利之情，情形相似部分援用參加人之答辯等語置辯

。並聲明：原告之訴及其假執行之聲明均駁回。

11. 陳碧霜、林政緯部分：63號建物為訴外人即其等之被繼承人林添進所興建，林添進過世後由繼承人林政翰、陳碧霜、林政緯、林玉欣共同繼承，情形相似部分援用參加人之答辯等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

12. 林玉欣部分：伊自小即居住於63號建物，現已結婚遷出，不了解房屋所涉法律爭議，情形相似部分援用參加人之答辯等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

13. 林梅淑未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、參加人則以：61號1樓建物為參加人之配偶即訴外人林添財於80年間建造而實質所有，林添財逝世後由參加人、訴外人林清峰、林建榮三人共同繼承，參加人嗣將61號1樓建物出租予林宗葵。系爭土地共有人眾多，雖未曾書立分管契約，然對各自占有管領部分，40年來互相容忍而未予干涉，而存有默示分管契約。原告買受系爭土地時應知悉或可得而知系爭土地上存有默示分管契約，迄今始向使用人請求相當於租金之不當得利，有違默示分管契約，且悖於誠信原則。林添財原為系爭土地之共有人之一，嗣於100年5月10日時將系爭土地持分售予訴外人林某，依民法第425條之1規定，林添財與林某間於61號1樓建物使用期限內，存有推定之無償租賃關係，該租賃關係已由參加人合法繼承。林宗葵向參加人承租61號建物並按時繳納租金，其使用系爭土地有合法正當權源，無不當得利之情形，縱其受有相當於租金之利益，亦已將租金繳交予參加人而使利益不存在。縱原告受有相當於租金之損害，亦與房屋占有人林宗葵間無直接因果關係。61號建物之2樓部分有獨立之出入口，且樓梯部分專供2樓建物使用，並尚應除以2與61號2樓建物之事實上處分權人分攤利得數額。系爭土地平均交易實價每平方公尺僅13萬6,245元，與公告地價3萬6,400元甚為接近，且地處偏僻，工商繁榮程度較低，並鄰近內湖焚化爐之嫌惡設施，參加人出租61

01 號1樓建物所收取之租金亦相當低廉，本件相當於租金之不
02 當得利數額應以系爭土地申報地價總額年息1%計算，始符
03 合市價行情等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不
04 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 四、施幸江、施智強分別於79年7月20日、98年4月17日登記為
06 系爭土地之所有人，應有部分為14400分之5686，72000分
07 分之3843，有土地登記謄本可按（本院卷一第322頁、第331
08 頁），而系爭土地上之占用現況如附表一所示，有本院勘驗
09 筆錄在卷（本院卷一第356頁至第368頁），是原告主張被
10 告等人使用或所有之建物占用系爭土地等情，勘予認定。

11 五、本院得心證之理由：

12 (一)、被告鍾國祿、郭清水、宏強公司、昌典公司、林宗葵、洪國
13 偉等人：

14 1.按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋
15 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房
16 屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有
17 權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地
18 時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自
19 房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土
20 地之第三人返還土地，否則無從強制執行。無權占有他人土
21 地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人
22 （最高法院102年度台上字第232號民事判決意旨參照）。

23 2.被告鍾國祿抗辯：其從87年開始向訴外人即土地共有人周林
24 鳳承租系爭土地如附圖編號K1部分土地上之鐵皮屋，每月租
25 金3萬5,000元等語，業據提出房屋租賃契約書、匯款申請
26 書、房租付收明細欄為證（見本院卷一第235至239頁）；
27 而宏強公司抗辯：81年起迄今，向系爭土地之共有人林阿零
28 承租系爭土地如附圖編號I1、I2部分土地上之鐵皮屋，林阿
29 零死後向其繼承人繼續承租，由林金城代表簽約，每年租金
30 3萬5,000元等語，業據提出房屋租賃契約為證（見本院卷
31 一第304頁至第306頁、第307頁至第310頁）；郭清水係

由其兄長郭清吉向土地共有人林金城承租系爭土地如附圖所示J1、J2部分，租金為1萬5,500元，業有房屋租賃契約書足徵（見本院卷一第311頁至第313頁）；昌典公司是向訴外人王香承租如附圖編號土地上之鐵皮屋H1、H2，每月租金為1萬5,000元，有房屋租賃契約在卷（本院卷一第240頁至第246頁）；林宗葵向參加人周品君承租系爭土地如附圖所示C1、C2、C3部分，有房屋租賃契約足憑（本院卷一第247頁至第253頁）。洪國偉向訴外人林游寶珠承租如附圖A1、A2、A3所示鐵皮屋，業據提出房屋租賃契約為據（本院卷一第256頁至第259頁）。而王香於本院現場履勘時到場承認為出租人（本院卷一第356頁至第362頁），另參加人周品君亦具狀參加訴訟陳明其為出租人，核與鍾國祿、昌典公司、林宗葵陳述相符。經查周林鳳、林金城均為系爭土地之共有人，有系爭土地之登記謄本可按（本院卷一第323頁至第330頁）。另王香為訴外人林添福之前配偶，周品君為訴外人林添財之配偶、林游寶珠為訴外人林武雄之配偶即土地共有人林聰騰之母，林添福、林添進、林武雄均為訴外人林樹之孫子，林樹原為系爭土地之共有人之一等情，有戶籍謄本、林樹之繼承系統表、（林樹）遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書在卷可佐（本院卷三第19頁第107頁、本院卷三第135頁）。職故，鍾國祿、宏強公司及郭清水（由其兄郭清吉承租）、昌典公司（由法定代理人游清華承租）、林宗葵、洪國偉既係分別向周林鳳、林金城、王香、周品君、林游寶珠承租系爭土地如附圖編號K1、I1及I2、J1及J2、H1及H2、C1及C2及C3、A1及A2及A3部分土地上之建物，依上說明，占用系爭土地者，應為上建物之所有人，而非建物使用人，無權占用系爭土地上開部分而受有利益者亦為其上建物之所有人，上開被告使用上開建物之利益，與原告即土地所有人所受損害，二者並無因果關係，則原告請求給付占有系爭土地上開部分所受相當於租金之不當得利，即屬無據。

3. 林承祖雖於本院履勘時辯稱伊亦向房東承租，原告應向房東

01 請求不當得利云云，但迄今未提出任何書狀或證據到院供參
02 ．因無證據證明其為承租人，則依現場履勘結果，被告林承
03 祖為附圖 B1、B2、B3 所示鐵皮屋之使用人，其占有系爭如上
04 開所示部分，未證明有合法占有權利，受有利益致原告受有
05 損害，原告請求林承祖給付不當得利，當屬有據。

06 (二)、是否有默示分管契約：

07 1. 按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議
08 ．依修正前民法第 820 條第 1 項規定，應由共有人全體共同
09 協議訂定之。又分管協議雖不以訂立書面為要件，明示或默
10 示均無不可，然默示之意思表示，係指土地共有人之舉動或
11 其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默
12 ．則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，
13 不得謂為默示之意思表示。次按民法第 818 條所定各共有人
14 按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權。係指各
15 共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可
16 按其應有部分行使用益權而言。故共有人如逾越其應有部分
17 之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其
18 所受超過利益，要難謂非不當得利。

19 2. 被告林金星、林聰騰等人、林政翰等 4 人、周秀琴、參加人
20 周品君辯稱渠等之建物占用系爭土地部分時間已久遠，且曾
21 為共有人之一，共有人對其長期使用並不干涉，存有默示分
22 管契約云云。經查，林聰騰、林金星稱系爭潭美街 493 號建
23 物為訴外人林樹出資興建，其死亡後，由其子林經繼承，林
24 經死亡後有林武雄、林金山、林金田、林添福、林添財、林
25 添進、林金砂、林金星繼承，經本院調取潭美街之稅籍資料
26 之沿革，核與被告所述相符（本院卷三第 150 頁至第 162 頁
27 ），勘信為真實。而安美街 63 號、潭美街 491 號、安美街 61
28 號則分別為林經之子林添進、林金田、林添財出資興建，因
29 潭美街 493 號已不足夠居住，故分別出資興建該安美街 63 號
30 、潭美街 491 號、安美街 61 號等建物。雖林金星、周秀琴、
31 陳碧霜、周品君等人均辯稱其居住系爭潭美街 493 號、潭美

01 街491號、安美街63號、安美街61號建物甚久，且其祖先為
02 土地共有人，應有默示分管契約存在云云，但系爭土地共有
03 人甚多，究竟其他共有人何有舉動或情事表示同意，被告等
04 人未提出證據證明之。再以系爭土地，林樹之應有部分原僅
05 有102.2平方公尺（應有部分為14400分之720），但就本
06 件訴訟之系爭土地上建物目前之管理人或所有權人林游寶珠
07 （林武雄之配偶、林聰騰之母）、林金山（出租給隆達公司
08 ，訴外和解而經原告撤回起訴）、周秀琴（林金田之配偶）
09 、王香（林添福之配偶）、周品君（林添財之配偶），前述
10 均為林樹之繼承人，但占用之系爭土地面積遠超過其應有部
11 分甚多。所謂默示分管契約係共有人就各自劃分範圍使用互
12 不相涉，是其他共有人使用範圍為何，是否各自使用互不干
13 涉，均未有證據證明，是本院認為僅有單純沉默不能證明有
14 分管契約存在。是以，林政翰、陳碧霜、林政緯、林玉欣共
15 有之安美街63號、周秀琴、林梅淑共有之潭美街491號建物
16 、林金星、林聰騰與其他林樹之繼承人共有之潭美街493號
17 建物、周品君與其子共有之安美街61號建物分別系爭土地，
18 應無分管契約存在，渠等受有利益，致原告受有不能使用收
19 益之損害，應構成不當得利。另前述被告係因其所有建物占
20 用系爭土地而致原告受有損害，與林聰騰、林玉欣實際上有
21 無居住於該建物無關連。

22 (三)、原告得主張不當得利之金額：

- 23 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
24 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
25 179條定有明文。又如共有人不顧他共有人之利益，而就共
26 有物之全部或一部任意為使用收益，即屬侵害他共有人之權
27 利，其逾越應有部分為使用收益，所受超過之利益，即為不
28 當得利（最高法院84年度台上字第2808號判決意旨參照）。
29 依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而
30 受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍
31 ，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號判例意旨參照）。另城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管市、縣政府得依前項所定標準強制減定之。前開規定於租用基地，建築房屋，均準用之，土地法第97條、第105條分別定有明文。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

2. 查，系爭土地緊鄰高速公路交流道，附近土地大部分係供工廠廠房、修車廠使用，距離學校、市場、商家、餐廳等較遠，到捷運東湖站需有20分鐘以上路程，與大眾交通運輸設施有相當距離，附近有焚化爐，生活機能不佳等情，有本院勘驗筆錄、原告提出之現場照片、被告提出之GOOGLE地圖網頁節錄在卷可憑（見本院卷一第354頁至第368頁、第62頁至第69頁、第316頁），本院參酌系爭土地所在環境、生活機能、交通狀況、工商繁榮程度等一切情狀，認以系爭土地之申報地價年息4%計算相當於不當得利之租金，應屬允適。次查，系爭土地於103年1月、105年1月、107年1月、109年1月之公告地價分別為每平方公尺3萬200元、3萬9,800元、3萬6,400元、3萬4,200元，此有系爭土地之地價公務用謄本及網路查詢資料附卷足考（見本院卷第50頁）。準此，原告請求起訴狀繕本送達回溯五年之不當得利（本院卷一第13頁），及自書狀繕本送達翌日起至返還土地為止按月計算之不當得利（分別如訴之聲明），即屬有據。原告得請求之不當得利之計算式詳如附表二、三、四所示（元以下四捨五入，下同），為有理由，應予准許，逾此範圍，即屬無據。另於不當得利規範（民法第179至183條），並無共同得利之行為人，應負連帶債務之規定。是林金星、林

聰騰雖共有附圖所示 F1、F2 部分之建物，而應共同返還占有土地之利益，但就原告主張林金星、林聰騰就其所受利益，應負連帶返還責任，應屬無據。

六、綜上，原告得請求如主文第一、三、五、七、九、十一、十三、十五項前段所示之金額，暨各自原告訴狀送達翌日起（送達日期分別參見附表二、三、四、五所示）按年息 5 % 計算之利息；及如主文第二、四、六、八、十、十二、十四、十六項後段所示自原告書狀繕本送達被告翌日（詳如附表二、三、四所示）起按月給付之金額，為有理由，應予准許，逾此範圍部分之請求，則屬無據，應予駁回。訴訟費用之分擔如附表六所示。

七、本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核尚無不合，本院復依職權宣告免為假執行之金額，分別准許之（詳如附表七所示）。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，亦應駁回。

八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於判決無影響，毋庸一一詳述。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第 79 條、第 85 條第 1 項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 16 日

民事第四庭法官 絲鈺雲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 109 年 12 月 25 日

書記官 蘇俊憲

附表一：

編號	門牌號碼（均	附圖標示區塊	面積（平方公尺）	用途	原告主張 占用面積	原告主張 占有人	
----	--------	--------	----------	----	--------------	-------------	--

(續上頁)

	處臺北市內湖區)				(平方公尺)		
1	安美街59之2號	A1	34.11	主建物	51.91	洪國偉	
		A2	5.32	雨遮			
		A3	12.48	雜物堆放區域			
2	安美街59之1號	B1	113.93	主建物	130.79	林承祖即溢誠鐵材行	
		B2	8.61	前方貨櫃			
		B3	8.25	前方貨櫃			
3	安美街61號	C1	89.71	主建物一樓	92.6 (未計一樓旁樓梯)	林宗葵即同立地板工程行	
		C2	5.18	一樓旁樓梯			
		C3	2.89	雨遮			
4	安美街63號	D1	65	主建物	74.96	林政翰、陳碧霜、林政緯、林玉欣	
		D2	9.96	雨遮			
5	潭美街491號	E1	76.77	主建物	76.77	周秀琴、林梅淑	
6	潭美街493號	F1	98.21	主建物	98.37	林聰騰、林金星	
		F2	0.16	雨遮			
7	潭美街	H1	27.27	主建物	29.93	昌典工業	

(續上頁)

	497號					有限公司	
		H2	2.66	雨遮			
8	潭美街 499號	I1	191.02	主建物	194.41	宏強汽車 有限公司	
		I2	3.39	雨遮			
9	潭美街 503號	J1	134.98	主建物	135.12	郭清水即 喬明汽車 商行	
		J2	0.14	雨遮			
10	潭美街 507號	K1	156.36	主建物	156.36	鍾國祿	

附表二：

被告	建物門牌 號碼	占用面積（ 平方公尺）	起訴狀繕本 送達日期	原告施幸江應 有部分	原告施智強應 有部分
林承祖 即溢誠 鐵材行	臺北市內 湖區安美 街59之1 號	130.79	108年3月24 日（本院卷 一第94頁）	5686/14400	3843/72000
自起訴 回溯5 年之不 當得利 計算	計算期間	經過年數	公告地價	不當得利金額 （四捨五入至 整數）	計算式
	103年3月 25日至 104年12 月31日	1+282/365	3萬200元	22萬4,049元	占用面積×當 期申報地價（ 公告地價× 0. 8）×年息 4% ×
	105年1月 1日至106 年12月31	2	3萬9,800元	33萬3,148元	

(續上頁)

日					
107年1月 1日至108 年3月24 日	1+83/365	3萬6,400元	18萬6,987元		
合計金額			74萬4,184元		
應給付施幸江部分			29萬3,849元	合計金額×施 幸江/施智強 應有部分	
應給付施智強部分			3萬9,721元		
自起訴狀送達翌日起至返還土地 按月給付不當得利計算		應給付施幸 江部分	5,013元	占用面積× 108年申報地 價（公告地價 × 0.8）×年 息4%÷ 12× 施幸江/施智 強應有部分	
		應給付施智 強部分	678元		

附表三：

被告	建物門牌 號碼	占用面積（ 平方公尺）	起訴狀繕本 送達日期	原告施幸江應 有部分	原告施智強應 有部分
林政翰、 陳碧霜、 林政緯、 林玉欣	臺北市內 湖區安美 街63號	74.96	109年11月 21日（陳碧 霜收受民事 準備五狀， 本院卷二第 469頁）	5686/14400	3843/72000
自起訴回 溯5年之 不當得利 計算	計算期間	經過年數	公告地價	不當得利金額 （四捨五入至 整數）	計算式

(續上頁)

104年11月22日至104年12月31日	40/366	3萬200元	7,917元	占用面積×當期申報地價(公告地價×0.8)×年息4%×經過年數
105年1月1日至106年12月31日	2	3萬9,800元	19萬938元	
107年1月1日至108年12月31日	2	3萬6,400元	17萬4,627元	
109年1月1日至109年11月21日	326/366	3萬4,200元	7萬3,071元	
合計金額			44萬6,553元	
應給付施幸江部分			17萬6,326元	合計金額×施幸江/施智強應有部分
應給付施智強部分			2萬3,835元	
自起訴狀送達翌日起至返還土地按月給付不當得利計算	應給付施幸江部分		2,699元	占用面積×109年申報地價(公告地價×0.8)×年息4%÷12×施幸江/施智強應有部分
	應給付施智強部分		365元	

附表四：

被告	建物門牌號碼	占用面積(平方公尺)	起訴狀繕本送達日期	原告施幸江應有部分	原告施智強應有部分
----	--------	------------	-----------	-----------	-----------

(續上頁)

周秀琴、 林梅淑	臺北市內 湖區潭美 街491號	76.77	109年9月21 日（林梅淑 收受民事追 加被告狀， 本院卷二第 308頁）	5686/14400	3843/72000
自起訴回 溯5年之 不當得利 計算	計算期間	經過年數	公告地價	不當得利金額 （四捨五入至 整數）	計算式
	104年9月 22日至 104年12 月31日	101/366	3萬200元	2萬473元	占用面積×當 期申報地價（ 公告地價× 0.8）×年息 4 %×經過年數
	105年1月 1日至106 年12月31 日	2	3萬9,800元	19萬5,549元	
	107年1月 1日至108 年12月31 日	2	3萬6,400元	17萬8,843元	
	109年1月 1日至109 年9月21 日	265/366	3萬4,200元	6萬832元	
	合計金額			45萬5,697元	
	應給付施幸江部分			17萬9,937元	合計金額×施 幸江/施智強

(續上頁)

	應給付施智強部分	2萬4,323元	應有部分
自起訴狀送達翌日起至返還土地按月給付不當得利計算	應給付施幸江部分	2,765元	占用面積× 109年申報地價(公告地價×0.8)×年 息4%÷12× 施幸江/施智 強應有部分
	應給付施智強部分	374元	

附表五：

被告	建物門牌號碼	占用面積(平方公尺)	起訴狀繕本送達日期	原告施幸江應有部分	原告施智強應有部分
林聰騰、林金星	臺北市內湖區潭美街493號	98.37	109年11月6日(林金星收受民事準備五狀，本院卷二第468頁)	5686/14400	3843/72000
自起訴回溯5年之不當得利計算	計算期間	經過年數	公告地價	不當得利金額(四捨五入至整數)	計算式
	104年11月7日至104年12月31日	55/366	3萬200元	1萬4,286元	占用面積×當 期申報地價(公 告地價×0.8)× 年息4%×經過 年數
	105年1月1日至106年12月31日	2	3萬9,800元	25萬568元	

(續上頁)

107年1月1日至108年12月31日	2	3萬6,400元	22萬9,163元	
109年1月1日至109年11月6日	311/366	3萬4,200元	9萬1,478元	
合計金額			58萬5,495元	
應給付施幸江部分			23萬1,189元	合計金額×施幸江/施智強應有部分
應給付施智強部分			3萬1,251元	
自起訴狀送達翌日起至返還土地按月給付不當得利計算		應給付施幸江部分	3,542元	占用面積× 109年申報地價(公告地價×0.8)×年 息4%÷12× 施幸江/施智強 應有部分
		應給付施智強部分	479元	

附表六：

編號	稱謂姓名	訴訟費用分擔比例
1	原告施幸江	百分之七十五
2	原告施智強	百分之十
3	被告林承祖即 溢誠鐵材行	百分之五

(續 上 頁)

4	被告林政翰、 陳碧霜、林政 緯、林玉欣	百分之三
5	被告周秀琴、 林梅淑	百分之三
6	被告林聰騰、 林金星	百分之四

附表七：（單位新臺幣元）

	被告	原告施幸江應供 假執行擔保金額	原告施智強應供 假執行擔保金額	被告應供免為假 執行金額
主文第一項	被告林承祖即 溢誠鐵材行	9萬7,950元		29萬3,849元
主文第二項		自108年3月25日 起按月1,671元		自108年3月25日 起按月5,013元
主文第三項			1萬3,241元	3萬9,721元
主文第四項			自108年3月25日 起按月226元	自108年3月25日 起按月678元
主文第五項	被告林政翰、 陳碧霜、林政 緯、林玉欣	5萬8,776元		17萬6,326元
主文第六項		自109年11月22 日起按月900元		自109年11月22 日起按月2,699 元
主文第七項			7,945元	2萬3,835元

(續上頁)

主文第八項			自109年11月22日起按月122元	自109年11月22日起按月365元
主文第九項	被告周秀琴、林梅淑	5萬9,979元		17萬9,937元
主文第十項		自109年9月22日起按月922元		自109年9月22日起按月2,765元
主文第十一項			8,108元	2萬4,323元
主文第十二項			自109年9月22日起按月125元	自109年9月22日起按月374元
主文第十三項	被告林聰騰、林金星	7萬7,063元		23萬1,189元
主文第十四項		自109年11月7日起按月1,181元		自109年11月7日起按月3,542元
主文第十五項			1萬417元	3萬1,251元
主文第十六項			自109年11月7日起按月160元	自109年11月7日起按月479元