

臺灣屏東地方法院民事判決

107年度訴字第793號

原告 尤俊德

尤俊龍

上列一人

訴訟代理人 尤月秀

原告 尤芳村

被告 瑞荃汽車車體有限公司

兼上列一人

法定代理人 尤柏菖

上列二人

訴訟代理人 陳水聰律師

簡汶珊律師

廖柏豪律師

被告 蘇栩鎰

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108年4月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告瑞荃汽車車體有限公司應給付原告尤俊德、尤俊龍各新台幣
壹拾柒萬肆仟參佰元，應給付原告尤芳村新台幣參拾肆萬捌仟陸
佰元。

被告蘇栩鎰應給付原告尤俊德、尤俊龍各新台幣貳萬壹仟肆佰伍
拾元，應給付原告尤芳村新台幣肆萬貳仟玖佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告蘇栩鎰負擔百分之十一，餘由被告瑞荃汽車車體
有限公司負擔。

事實及理由

一、本件原告起訴時，係請求被告瑞荃汽車車體有限公司（原名
合鴻汽車車體有限公司，於民國102年間更名，下稱瑞荃
公司）、尤柏菖（原名尤炳琴，於102年間更名）自民國10
3年8月4日起至107年3月22日止，按月給付原告新台幣
（下同）18,000元；於訴狀送達後，原告追加蘇栩鎰為被告

，訴之聲明變更為：(一)被告瑞荃公司、尤柏菖應連帶給付原告尤俊德、尤俊龍各174,300元，應連帶給付原告尤芳村348,600元。(二)被告蘇栩鉉應給付原告尤俊德、尤俊龍各21,900元，應給付原告尤芳村43,800元。被告對於上開訴之變更、追加無異議，並為本案之言詞辯論，則原告所為訴之變更、追加，合於民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項規定，應予准許。

二、原告主張：坐落屏東縣○○市○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），為原告與被告尤柏菖共有，原告尤俊德、尤俊龍之應有部分各為1/6，原告尤芳村與被告尤柏菖之應有部分各為1/3。被告瑞荃公司、尤柏菖於89年間擅自占用系爭土地，在其上建造門牌號碼同市○○路○○○ 號建物（下稱系爭地上物），作為被告瑞荃公司之營業場所，原告前起訴請求被告瑞荃公司、尤柏菖拆屋還地，經本院以92年度訴字第746號於93年8月4日成立和解（下稱系爭和解），由原告同意於93年8月4日至103年8月4日之期間內由被告瑞荃公司、尤柏菖繼續占用系爭土地之全部，期滿後被告瑞荃公司、尤柏菖應無條件拆除系爭地上物，被告瑞荃公司、尤柏菖則同意自93年9月10日起至103年8月4日止按月給付原告18,000元。惟被告瑞荃公司、尤柏菖於期滿後並未拆除系爭地上物，並繼續占用系爭土地，經原告以系爭和解筆錄為執行名義，聲請本院以106年度司執字第21005號為強制執行，被告瑞荃公司仍於106年10月27日將系爭地上物出售並移轉所有權予被告蘇栩鉉，由被告蘇栩鉉占用系爭土地，迄系爭地上物於107年3月22日因強制執行拆除完畢為止。被告自103年8月5日起至107年3月22日止占用系爭土地，並無合法權源，其等受有相當於租金之利益，而無法律上之原因，致原告受有損害，原告得依民法第179條規定，請求被告依其等占用之期間及每月18,000元之基準償還不當得利，並由原告按應有部分之比例分受之等語，並聲明：(一)被告瑞荃公司、尤柏菖應連帶給付原告尤俊德、尤俊龍各174,300

元，應連帶給付原告尤芳村348,600元。(二)被告蘇栩鎔應給付原告尤俊德、尤俊龍各21,900元，應給付原告尤芳村43,800元。

三、被告瑞荃公司、尤柏菖則以：被告瑞荃公司並未於103年8月5日至107年3月22日之全部期間內占用系爭土地之全部，亦非作為廠房使用，被告尤柏菖則無占用系爭土地之情事。又系爭土地之租金數額，應受土地法第105條、第97條規定之限制，且其坐落位置並非繁榮市區，原告以每月18,000元計算不當得利價額，顯屬過高，應以申報地價年息百分之5計算，始為相當等語置辯。被告蘇栩鎔則以：伊無買受系爭地上物之真意，僅係出借名義供被告瑞荃公司登記為系爭地上物之所有權人，並未實際占用系爭土地，則原告請求伊償還不當得利，即屬無據等語置辯。被告均聲明：原告之訴駁回。

四、下列事項，為兩造所不爭執（見本院卷第118、282、283頁），並有土地及建物登記謄本、房屋稅籍紀錄表、建物測量及標示變更登記申請文件、使用執照、經濟部102年5月8日經授中字第10233474400號函、契稅申報文件附卷可稽（見本院卷第153、157至189、207、209、215至217、233、265至273頁），復經本院調取本院92年度訴字第746號、106年度司執字第21005號卷宗查明無訛，堪認為真實：

(一)系爭土地為原告與被告尤柏菖共有，原告尤俊德、尤俊龍之應有部分各為1/6，原告尤芳村與被告尤柏菖之應有部分各為1/3。

(二)被告瑞荃公司於89年間在系爭土地上建造門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○號之鋼骨造建物（即系爭地上物）。

(三)原告與被告瑞荃公司、尤柏菖間請求拆物還地事件，經本院以92年度訴字第746號於93年8月4日成立和解，其內容略為：1.原告同意被告瑞荃公司、尤柏菖繼續占有使用系爭土地全部，期間自93年8月4日起至103年8月4日止，期間

01 屆滿後，雙方同意分割系爭土地，被告瑞荃公司、尤柏菖應
02 無條件拆除地上物。2.被告瑞荃公司、尤柏菖願於93年9月
03 10日起至103年8月4日止，於每月10日給付原告18,000元
04 ，…如有1期未給付，被告瑞荃公司、尤柏菖應無條件拆除
05 系爭土地之地上物，並同意分割系爭土地。

06 (四)原告以系爭和解筆錄為執行名義，聲請本院以106年度司執
07 字第21005號民事強制執行事件拆除系爭地上物，被告瑞荃
08 公司則於106年10月27日將系爭地上物出售並移轉所有權予
09 被告蘇栩鉉，系爭地上物於106年12月20日辦畢建物所有權
10 第一次登記（屏東縣○○市○○段○○○號建物），並於10
11 7年3月22日經強制執行拆除完畢。

12 五、本件爭點為：

13 (一)被告自103年8月5日起有無占用系爭土地？占用面積、期
14 間分別為何？

15 (二)原告請求償還之不當得利價額，以若干為相當？

16 六、本院判斷如下：

17 (一)1.關於占用面積部分：

18 按建物性質上不能與土地分離而存在，使用建物必須使用
19 其基地。經查：系爭地上物坐落於系爭土地上，且系爭土
20 地全為系爭地上物本身所占地面、法定空地及退縮地所用
21 之事實，有建物登記謄本、測量成果圖、使用執照及配置
22 圖存卷可參（見本院卷第161、167、169、223頁），
23 堪認系爭土地除系爭地上物本身所占面積外，其餘均為與
24 系爭地上物之合法使用有不可分離關係之附屬地。從而，
25 占用系爭地上物之人，即占用系爭土地之全部面積，合先
26 認定。

27 2.關於占用期間部分：

28 (1)按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處
29 分其所有物，並排除他人之干涉。對於物有事實上管領之
30 力者，為占有人。地上權人、農育權人、典權人、質權人
31 、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他

人之物為占有者，該他人為間接占有人。民法第765條、第940條、第941條分別定有明文。建物之所有人，既得於法令限制範圍內，對建物加以自由之使用、收益、處分，即為對建物有事實上管理之力之人，而為建物之占有人，縱其基於民法第941條所列之法律關係，將建物交予第三人占有，建物之所有人，仍為建物之間接占有人。

(2) 經查：

① 被告瑞荃公司於89年3月2日設立，同年申請在系爭土地上建造系爭地上物，同年6月16日獲發使用執照，並成為系爭地上物之房屋稅納稅義務人，即以系爭地上物為其營業場所，迄106年10月27日始將系爭地上物出售並移轉所有權予被告蘇栩鉉等事實，有公司基本資料查詢、使用執照、房屋稅籍紀錄表、經濟部107年4月23日經授中字第10733226180號函、公司變更登記資料、契稅申報文件附卷可稽（見本院卷第17、153、167、253、265至273、315至328頁）。則被告瑞荃公司因興建系爭地上物，而原始取得其所有權，迄106年10月27日因讓與而喪失系爭地上物所有權時止，均為系爭地上物之所有權人及占有人，洵無疑義。又占用系爭地上物之人，即占用系爭土地之全部面積，業據前述，則自103年8月5日起至106年10月27日止（依民法第120條第2項規定，其始日不算入，下同），系爭土地係由被告瑞荃公司占用之事實，應堪認定。

② 系爭地上物之所有權於106年10月27日讓與被告蘇栩鉉後，於107年3月22日因強制執行拆除完畢而消滅，有如前述，則自106年10月27日起，至107年3月22日止，系爭地上物之所有權人為被告蘇栩鉉，至為明確。被告蘇栩鉉固抗辯其無買受系爭地上物之真意，僅係出借名義供被告瑞荃公司登記為系爭地上物之所有權人，並未實際占用系爭土地云云，惟不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借

名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分
借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約
定，其效力不及於第三人（最高法院106年度第3次民
事庭會議決議參照）。是以，縱認被告蘇栩鉉、瑞荃公
司間係通謀而為虛偽之買賣及所有權移轉契約，實為就
系爭地上物成立借名登記之法律關係，然該借名登記之
效力僅存在於被告蘇栩鉉、瑞荃公司之間，對於主張土
地遭系爭地上物占用之原告而言，被告蘇栩鉉為系爭地
上物之所有權人，即為系爭地上物及系爭土地之占用人
。至於被告蘇栩鉉取得系爭地上物之所有權後，系爭地
上物仍由被告瑞荃公司繼續使用一節，固為兩造所不爭
執（見本院卷第407至408頁），惟應認被告蘇栩鉉係
基於民法第941條所列之法律關係，將系爭地上物交予
被告瑞荃公司占有，被告蘇栩鉉仍為系爭地上物之間接
占有人。從而，自106年10月27日起，至107年3月22
日止，系爭土地係由被告蘇栩鉉占用之事實，亦堪認定
。

3. 至於原告主張系爭土地係被告尤柏菖與被告瑞荃公司共同
占用一節，經查：被告瑞荃公司係依公司法向主管機關登
記之有限公司，有獨立之法人格，被告尤柏菖則為被告瑞
荃公司之負責人，為另一自然人，與被告瑞荃公司並不具
有人格上之同一性。系爭地上物既為被告瑞荃公司單獨所
有，即非被告尤柏菖所有，被告瑞荃公司占有系爭地上物
（或系爭土地）之行為，固須藉助自然人為之，該自然人
仍非系爭地上物（或系爭土地）之占有人。從而，原告主
張被告尤柏菖亦為系爭土地之占用人一節，尚無可採，其
請求被告尤柏菖與被告瑞荃公司連帶償還因無權占用系爭
土地所獲之不當得利，為無理由，不應准許。

(二) 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。不
當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益

更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別定有明文。又無權占有他人土地，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）。再基地租金之數額，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。而依土地法第105條、第97條規定，城市地方房屋建築基地之租金，固應以土地申報地價年息百分之10為限，惟土地法第97條之立法意旨，為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人」，是土地法第97條限制房屋租金之立法政策，係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋，承租人以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要。況租屋營業，租金之支出，原屬營業成本之一部，倘立法限制租金額，營業利潤並未相對受限，任其享有鉅額利潤，要非立法之原意。復就土地法第3編第3章房屋及基地租用之法律體系觀之，土地法第94條第1項、第96條規定所稱之房屋，均指住宅而言。從而，土地法第97條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利益，並契合其立法本旨（最高法院92年度台簡上字第20號判決意旨參照）。

2. 本件被告瑞荃公司、蘇栩鉉先後以系爭地上物占用原告共有之系爭土地，並未主張並舉證證明其等有占用之合法權

源，即屬無權占用，且其等使用系爭土地所受之利益，依其性質不能返還，自應償還相當於租金之價額。而系爭地上物之用途為廠房、辦公室、員工餐廳，且被告瑞荃公司向來以系爭地上物為其營業場所，迄107年4月間始遷往屏東縣○○市○○路○段○○○○號繼續營業之事實，有使用執照、建物登記謄本、公司基本資料查詢、經濟部107年4月23日經授中字第10733226180號函、公司變更登記資料附卷可稽（見本院卷第17、167、223、253、315至328頁），被告尤柏菖亦於本院106年度司執字第00000號民事強制執行程序中，於106年7月5日具狀陳報：「現由本人與係爭土地（應為『於系爭土地』）上開設汽車保養場維生」等語（見該卷宗第64頁），則系爭地上物係供營業使用，至為明確。揆諸前揭說明，系爭地上物既用於營業獲取利潤，而非供居住安身之住宅，則系爭地上物之基地租金，即不受土地法第105條、第97條規定之限制。

3. 又原告與被告瑞荃公司、尤柏菖成立系爭和解時，關於系爭地上物占用系爭土地之對價為何，應係雙方已就基地之位置、工商業繁榮之程度、利用基地之經濟價值及所受利益、鄰地租金，並按原告於系爭土地之所有權應有部分等條件加以斟酌後，而合意決定於93年9月10日至103年8月4日之近10年期間內，均為每月18,000元；再觀之系爭和解成立時之93年間，系爭土地之申報地價為每平方公尺2,480元，而系爭土地遭無權占用之期間（103年8月5日至107年3月22日），系爭土地之申報地價為每平方公尺2,480元（103年8月5日至104年12月31日）或2,560元（105年1月1日至107年3月22日），有申報地價查詢結果附卷可稽（見本院卷第381頁），亦即申報地價並無下跌之情事。是以，系爭土地之租金條件，於103年8月5日至104年12月31日之期間，與93年9月10日至103年8月4日之期間相較，尚無明顯差異，則原告主張被

告瑞荃公司、蘇棚鉉所應給付原告相當於租金之利益，亦以每月18,000元計算，核屬相當。又原告間之應有部分比例，為原告尤俊德、尤俊龍各1/4，原告尤芳村1/2，依此，被告瑞荃公司、蘇棚鉉所應償還各原告相當於租金之利益，即如附表所示。從而，原告請求被告瑞荃公司、蘇棚鉉償還之不當得利，於如附表(冊)欄所示數額內，為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，不應准許。

七、綜上所述，本件原告依民法第179條規定，請求判決如其聲明所示，於如主文第1、2項所示範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。

八、據上論結，本件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項後段，判決如主文。

中華民國 108 年 4 月 26 日
民事第二庭 法官 李珮好

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 108 年 4 月 25 日
書記官 黃晴維

附表：（金額單位：新台幣）

被告	不當得利價額基準	占用期間 (依民法第120條第2項規定，其始日不算入)	不當得利價額合計	(冊) 原告各得受領之價額 (依系爭土地應有部分比例)	
瑞荃公司	18,000 元/月	103 年 8 月 5 日至106 年10月27日，共38月又22日	697,200 元 【計算式：18000 × (38 + 22/30) = 697200】	原告尤俊德 (1/4)	174,300 元
				原告尤俊龍 (1/4)	174,300 元
				原告尤芳村 (1/2)	348,600 元
蘇棚鉉	18,000 元/月	106 年10月27日至107 年3 月22日，共4 月又23日	85,800 元 【計算式：18000 × (4 + 23/30) = 85800】	原告尤俊德 (1/4)	21,450 元
				原告尤俊龍 (1/4)	21,450 元
				原告尤芳村 (1/2)	42,900 元