

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2592號

原告 施慶堂

被告 劉鳳珠

張鈺苹

環域聯合顧問股份有限公司

上一人

法定代理人 陳柏誌

訴訟代理人 席靖怡

劉治崢

被告 蔡耀德

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國108年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張鈺苹應給付原告新臺幣51,719元。

二、被告張鈺苹自民國107年1月1日起至返還本判決附圖編號B增建物所占用之新北市○○段○○○○○號土地與原告之日止，應按年給付原告依22平方公尺乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之7再乘以3分之1計算之金額。

三、被告環域聯合顧問股份有限公司自民國107年1月1日起至返還本判決附圖編號C增建物所占用之新北市○○段○○○○○號土地與原告之日止，應按年給付原告依22平方公尺乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之7再乘以150分之41計算之金額。

四、被告蔡耀德應給付原告新臺幣9,168元。

五、被告蔡耀德自民國107年1月1日起至返還本判決附圖編號D增建物所占用之新北市○○段○○○○○號土地與原告之日止，應按年給付原告依22平方公尺乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之7再乘以220分之13計算之金額。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告張鈺苹負擔百分之24，被告環域聯合顧問股份有限公司負擔百分之20，被告蔡耀德負擔百分之4，餘由原告

負擔。

八、本判決第一項於原告以新臺幣17,000元為被告張鈺苹供擔保後，得假執行；但被告張鈺苹如以新臺幣51,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第二項到期部分，每期於原告以新臺幣4,500元為被告張鈺苹供擔保後，得假執行；但被告張鈺苹每期如以新臺幣13,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第三項到期部分，每期於原告以新臺幣3,500元為被告環域聯合顧問股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告環域聯合顧問股份有限公司每期如以新臺幣10,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第四項於原告以新臺幣3,000元為被告蔡耀德供擔保後，得假執行；但被告蔡耀德如以新臺幣9,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第五項到期部分，每期於原告以新臺幣800元為被告蔡耀德供擔保後，得假執行；但被告蔡耀德每期如以新臺幣2,300元為原告預供擔保，得免為假執行。

十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序事項

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。本件原告起訴請求被告分別給付相當於租金之不當得利，復於本院會同新北市板橋地政事務所人員至現場履勘後，依新北市板橋地政事務所測繪如附圖之土地複丈成果圖調整其請求給付之金額及比例，合於前揭規定，應予准許。

二、原告起訴之主張

（一）新北市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）自民國102年10月14日起為原告所有，劉鳳珠（以下與張鈺苹

、環域聯合顧問股份有限公司、蔡耀德合稱被告，分則以姓名稱之）所有如附表所示甲房屋、張鈺華所有如附表所示乙房屋、環域聯合顧問股份有限公司（下稱環域公司）所有如附表所示丙房屋、蔡耀德所有如附表所示丁房屋各有一部分占用系爭土地。原告依不當得利之法律關係，向被告請求返還自102年10月14日起至106年12月30日止之不當得利，總金額共221,653元（計算式：20,702元×22平方公尺×10%×2.17年+27,914元×22平方公尺×10%×2年=98,831元+122,822元=221,653元）。而甲房屋位在1樓、乙房屋位在2樓，故劉鳳珠、張鈺華各應分攤3分之1即73,884元；丙房屋及丁房屋皆在3樓，依各自占用面積計算，環域公司應分攤150分之41即60,585元，蔡耀德應分攤150分之9即13,299元。原告亦請求被告自107年1月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付依當年度土地申報地價總額年息百分之10及前述分攤比例計算之金額。

（二）聲明：

- 1.劉鳳珠應給付原告73,884元、張鈺華應給付原告73,884元、蔡耀德應給付原告13,299元。
- 2.被告應自107年1月1日起至返還附圖所示A、B、C、D增建物所占用之系爭土地與原告之日止，按年給付原告依土地申報地價總額百分之10計算之金額，分別給付比例為劉鳳珠3分之1、張鈺華3分之1、環域公司150分之41、蔡耀德150分之9。
- 3.原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告之答辯

- （一）劉鳳珠：我於97年間購甲房屋時，前屋主說買賣範圍不包括A增建物，但我還是有整理兩者共壁部分，因為不整理便無法居住。另依本院88年訴字第1697號和解筆錄所載，附圖編號A增建物非其所有，且該案原告既拿了該案被告的錢，就應該用那筆錢將A增建物之違建拆除。該案原告

既未拆除，就應由本案原告承受，由本案原告將本件占用系爭土地之增建物拆除。聲明：原告之訴駁回。

(二) 張鈺苹：原告請求之不當得利計算基準過高，應以百分之7為適當。聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三) 環域公司：其未使用C增建物，且C增建物周邊柵欄亦非其所有，其未占用系爭土地。聲明：原告之訴駁回。

(四) 蔡耀德：原告請求之不當得利計算基準過高，應以百分之7為適當。聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷

(一) 系爭土地自102年10月14日起登記為原告所有，甲、乙、丙、丁房屋則分別為劉鳳珠、張鈺苹、環域公司、蔡耀德所有；附圖編號A、B、C、D增建物各為甲、乙、丙、丁房屋之增建物，非屬該等房屋之登記面積範圍，且張鈺苹占有使用B增建物作為住家使用、蔡耀德占有使用D增建物作為陽台使用；A、B、C、D增建物占用系爭土地，但皆無合法之占用權源等情，為兩造所不爭執，且有系爭土地及甲、乙、丙、丁房屋之第一類謄本、本院勘驗筆錄、新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖可證（見板司調卷第43至52頁，訴字卷第61至65、71頁），首堪認定。

(二) 環域公司雖辯稱其未使用D增建物云云。惟由頂樓往3樓觀看，可見D增建物為有頂棚遮蔽局部範圍之陽台，且陽台內有熱水器、板凳、盆栽等物，甚至有晾掛衣物，並有落地窗門與丁房屋相通等情，有本院勘驗筆錄及原告提出之現場相片可證（見訴字卷第63、99至101頁）。依前述情狀，已堪認環域公司確有占有使用D增建物；是其前開所辯，難認可採。

(三) 劉鳳珠亦辯稱其未使用A增建物等語。查A增建物雖有內門與甲房屋相通，但亦有獨立出入口，且為空置狀態等情，有本院勘驗筆錄可證（見訴字卷第62頁）。故依前述情狀，尚難認劉鳳珠確有占有使用A增建物；而原告復未提

01 出其他與劉鳳珠占有使用A增建物相關之事證，應認劉鳳
02 珠主張其未占有使用A增建物之主張可採。

03 (四) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋土
05 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高
06 法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。本件張鈺苹、
07 環域公司、蔡耀德占有使用之B、C、D增建物既無權占
08 用系爭土地等情，原告自得請求張鈺苹、環域公司、蔡耀
09 德給付相當於租金之不當得利；至原告就A增建物向劉鳳
10 珠請求相當於租金之不當得利，則非有據。再者，租用基
11 地建築地上物，其租金以不超過土地申報總價額年息百分
12 之10為限，土地法第105條、第97條規定甚明。此所謂年
13 息百分之10為限，乃指土地租金之最高限額而言，非謂所
14 有土地租賃之租金必須照申報總價額年息百分之10計算之
15 ，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地
16 之經濟價值、所受利益等情事以為決定。又土地法第97條
17 第1項所謂土地價額，係以法定地價為準，土地法施行法
18 第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，
19 係指土地所有權人依土地法所申報之地價。上開計收租金
20 限制之規定，非不得據為計算本件相當租金利益之標準。
21 查B、C、D增建物為加強磚造3層樓建物，作為住家室
22 內空間或陽台使用，所在巷內雖無商業活動，但步行至新
23 北市○○區○○路僅需1分鐘，且民權路商業活動興盛，
24 自B、C、D增建物步行5分鐘路程即有小規模之市場，
25 至公車站牌步行時間約為5分鐘，至鄰近之板橋國小及板
26 橋高中步行時間約為10分鐘，距板橋捷運站約600公尺等
27 情，有勘驗筆錄可按（見訴字卷第61至63頁），可認B、
28 C、D增建物占用之系爭土地附近交通堪稱便利，生活機
29 能尚可。本院審酌系爭土地位置、繁榮程度，及B、C、
30 D增建物分別占用系爭土地之面積、使用型態等客觀情狀
31 等因素，並依土地法第97條第1項規定，認本件原告所受

相當於租金之損害，應以系爭土地申報地價之年息百分之7為適當。

(五) 系爭土地102年及105年申報地價分別為每平方公尺20,702元、27,914元(見板司調卷第23頁)，以前述標準計算，自102年10月14日起至106年12月31日止占用系爭土地22平方公尺所獲利益之總額為155,157元(計算式： $20,702 \times 22 \times 0.07 \times 2.17 + 27,914 \times 22 \times 0.07 \times 2 = 69,182 + 85,975 = 155,157$)。又A、B、C、D增建物係一同垂直占用系爭土地，故應依各別占用之面積比例計算各自須分攤之不當得利數額(劉鳳珠雖未占有使用A增建物，環域公司則係於106年12月17日始登記為丙房屋所有權人，且原告未請求環域公司給付106年12月17日至106年12月31日之不當得利，但計算不當得利分攤比例時亦應納入A、C增建物，僅給付義務人非劉鳳珠、106年12月16日以前之給付義務人非環域公司)。A、B、C、D增建物合計面積為66平方公尺，故B增建物應分攤之不當得利比例為3分之1(計算式： $22 \div 66 = 1/3$)，C增建物應分攤之不當得利比例為660分之181(計算式： $18.1 \div 66 = 181/660$)，D增建物應分攤之不當得利比例為220分之13(計算式： $3.9 \div 66 = 13/220$)。是原告主張自102年10月14日起至106年12月31日止，張鈺苹應給付之不當得利數額為51,719元(計算式： $155,157 \div 3 = 51,719$)、蔡耀德應給付之不當得利數額為9,168元(計算式： $155,157 \times 13 \div 220 = 9,168$)，且張鈺苹、蔡耀德、環域公司自107年1月1日起至返還B、C、D增建物所占用之系爭土地與原告之日止，應按年給付依占用面積22平方公尺乘以系爭土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之7計算之不當得利，且分別給付比例為張鈺苹3分之1、蔡耀德220分之13(按 $13/220$ 小於 $9/150$)、環域公司150分之41(按 $41/150$ 小於 $181/660$)，應屬有據；逾此範圍之請求，則非有據。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求張鈺華給付51,719元、請求蔡耀德給付9,168元，並請求張鈺華、蔡耀德、環域公司應自107年1月1日起至返還B、C、D增建物所占用之系爭土地與原告之日止，按年給付依占用面積22平方公尺乘以系爭土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之7計算之金額，且分別給付比例為張鈺華3分之1、蔡耀德220分之13、環域公司150分之41，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，原告及張鈺華分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許；並依職權宣告環域公司、蔡耀德如預供相當之擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國108年4月9日

民事第三庭 法官 林琮欽

以上正本係照原本作成

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108年4月9日

書記官 李佳寧

附表

房屋代稱	建號	門牌號碼	附圖編號及占用面積比例
甲房屋	新北市板橋區大庭段3039、3041號	新北市○○區○○路260巷1弄1號1樓及同巷弄1之1號1樓	A 增建物 3分之1

(續上頁)

乙房屋	新北市板橋區 大庭段3040、 3042號	新北市○○區○○路260 巷1 弄1 號2 樓及同巷弄 1 之1 號2 樓	B 增建物 3 分之1
丙房屋	新北市板橋區 大庭段3500號	新北市○○區○○路260 巷1 弄1 之1 號3 樓	C 增建物 660 分之181
丁房屋	新北市板橋區 大庭段3499號	新北市○○區○○路260 巷1 弄1 號3 樓	D 增建物 220 分之13