

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度重訴字第23號

原告 許陳錦春
訴訟代理人 陳令宜律師
被告 晉營實業股份有限公司
法定代理人 陳永煌
訴訟代理人 謝育錚律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國110年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○ ○○○○○○○ ○號土地（下合稱系爭土地，如單指其一，逕以地號稱之）為原告、被告、宣泓企業股份有限公司（下稱宣泓公司）、李錫卿、李錫輝所共有，原告就442、445-4地號土地之應有部分比例依序為173/1000、169/1000。原告於民國107年間向稅捐機關申請減免地價稅時，高雄市稅捐稽徵處岡山分處函覆：系爭土地為建築基地之法定空地，仍應按一般用地稅率課徵地價稅等語，原告再向地政機關查詢後，始知系爭土地遭被告無權占用。被告所有之坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路○ 巷○ 號廠房，下稱系爭建物）之建築基地包括被告所有之同段444-9地號土地（下稱444-9地號土地）及系爭土地，顯見被告以系爭土地作為系爭建物之法定空地。然系爭土地之全體共有人間就系爭土地並無分管協議，被告未徵得包括原告在內之其他共有人同意，擅自將系爭土地作為法定空地，從而增加被告所有之系爭建物可實際建築作為廠房使用之面積，而無須由被告所有之444-9地號土地預留法定空地，享有建築面積增加之經濟利益，已侵害其他共有人之權利，被告受有使用系爭土地之利益無法律上原因，致原告及其他共有人之所有權遭受侵

01 害，依民法第179條規定，被告對原告應返還其所受相當於
02 租金之不當利益。依不動產交易實價查詢服務網查詢資料顯
03 示，系爭土地附近之坐落高雄市○○區○○段000 0000地
04 號土地於105年9月間之租金為每平方公尺新臺幣（下同）
05 95元，爰依每平方公尺100元計算，按原告就系爭土地之應
06 有部分請求被告給付自民事追加訴之聲明狀繕本送達之日起
07 回溯5年之不當得利為440,096元，及自民事追加訴之聲明
08 狀繕本送達之翌日起至系爭土地作為系爭建物之建築基地登
09 記塗銷之日止，按年給付原告88,019元等語，依民法第179
10 條規定，求為判決：被告應給付原告440,096元，及自追加
11 之聲明書狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%
12 計算之利息；並應自追加之聲明書狀繕本送達之翌日起至系
13 爭土地作為系爭建物之建築基地登記塗銷之日止，按年給付
14 原告88,019元。

15 二、被告則以：系爭建物原係由訴外人新基石材有限公司（下稱
16 新基公司，後改名為承逸石材有限公司）以系爭土地、444
17 -9地號土地作為建築基地申請建造執照所興建。系爭建物於
18 88年11月24日竣工，由新基公司取得系爭建物所有權，嗣於
19 90年7月16日辦理建物所有權第一次登記，其後被告於100
20 年7月13日以買賣為原因取得系爭建物所有權。系爭建物於
21 興建時業經包括原告在內之全部共有人同意將系爭土地作為
22 建築基地，並簽署土地使用權同意書，並將系爭土地規劃作
23 為法定建築空地及巷道使用，被告並非無權使用。系爭土地
24 係供公眾通行使用之既成巷道，被告並未實際占有管領系爭
25 土地，被告未受有利益，原告亦無受損害。系爭土地既已作
26 為巷道使用，客觀上難有出租之可能，如何得以租金作為不
27 當得利之計算基準，是原告主張比照鄰近土地租金每平方公
28 尺約100元，請求給付不當得利，顯失公允。又系爭建物面
29 積184.73平方公尺，444-9地號土地面積394.95平方公尺，
30 若系爭建物單以444-9地號土地作為建築基地，並未超過當
31 時之法定建蔽率70%，被告並無原告所稱以系爭土地作為法

01 定空地，享有444-9地號土地可建築面積增加之經濟利益之
02 情事。如認系爭建物以系爭土地作為建築基地，未經原告同
03 意，因系爭建物於88年7月申請建造執照，原告於斯時起即
04 可行使不當得利返還請求權，其迄至109年2月間始提起本
05 件訴訟，並請求不當得利，已罹於15年之時效等語資為抗辯
06 。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院於110年1月21日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執及
08 爭執事項如下（本院卷第352至356頁）：

09 (一)不爭執事項：

- 10 1.系爭土地現為原告、李錫卿、李錫輝、宣泓公司、被告
11 所共有，上開共有人就445-4地號土地之應有部分比例
12 依序為169/1000、86/1000、85/1000、491/1000、16
13 9/1000，就442地號土地之應有部分比例依序為173/10
14 00、88/1000、87/1000、479/1000、173/1000。同段
15 444-9地號土地為被告單獨所有。
- 16 2.新基公司以系爭土地、444-9地號土地作為建築基地申
17 請建造執照，興建系爭建物，於88年11月24日竣工，並
18 經高雄市政府工務局（下稱工務局）於89年1月3日核
19 發（88）高縣建局建管字第DA09392號使用執照。
- 20 3.系爭建物興建當時，系爭土地為原告、宣泓公司、黃青
21 詔、李錫卿、李錫輝所共有，444-9地號土地為新基公
22 司所有，新基公司之負責人為黃青詔（後改名：黃于晁
23 ）。新基公司於100年7月13日以買賣為原因將系爭建
24 物及444-9地號土地所有權移轉登記予被告（原因發生
25 日期：100年6月17日），黃青詔亦同於100年6月17
26 日出賣其對442、445-4地號土地之應有部分予被告，
27 並於同年7月13日辦妥所有權移轉登記。
- 28 4.申請系爭建物之建造執照所附系爭土地之使用權同意書
29 上「許陳錦春」之簽名（審重訴卷第33、35頁），並非
30 原告之字跡（按：原告主張上開同意書上「許陳錦春」
31 之簽名及印文均非經原告同意後所簽名及用印，被告抗

01 辯上開簽名及印文係原告的姪兒洪錫銘交給原告，由原
02 告授權他人簽名，並由原告用印）。

03 5.系爭建物僅於申請建造執照及使用執照上以系爭土地作
04 為建築基地，系爭建物並無占用系爭土地。系爭土地自
05 系爭建物興建完成後迄今均作為道路（道路名稱為高雄
06 市路○區○○路○巷），供公眾通行使用。

07 6.442地號土地面積51.94平方公尺、445-4地號土地面
08 積380.85平方公尺、444-9地號土地面積394.95平方公
09 尺，合計827.74平方公尺。上開3筆土地均位於乙種工
10 業區，興建系爭建物時之法定建蔽率為70%。系爭建物
11 為一層建築物，其面積為184.73平方公尺，對上開3筆
12 土地之建蔽率為22.3%；若單以444-9地號土地面積39
13 4.95平方公尺計算，相對於系爭建物之建蔽率為46.77
14 %。

15 (二)爭執事項：

16 原告主張被告使用系爭土地作為建築基地，以致被告所有
17 之系爭建物可使用之建築面積增加，因而獲有利益，依民
18 法第179條規定按原告就系爭土地之應有部分，請求被告
19 給付使用系爭土地之不當得利，有無理由？

20 四、得心證之理由：

21 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
22 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
23 法第179條定有明文。是依不當得利之法則請求返還不當
24 得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
25 要件。倘一方受有損害，他方並未受有利益，雙方間自不
26 成立不當得利之法律關係。

27 (二)查原告主張被告未經其他共有人同意，以系爭土地作為系
28 爭建物之法定空地，從而增加被告所有之系爭建物可實際
29 建築作為廠房使用之面積，而無須由被告所有之444-9地
30 號土地預留法定空地，被告已獲得建築用地之利益等語，
31 依民法第179條規定，被告應返還原告其所受相當於租金

之不當利益等語，為被告所否認，並以上開情詞置辯。經查：

1.經核工務局109年12月16日函載稱：「主旨：有關本市○○區○○路○巷○號○路○區○○段444-9、445-4、442地號）建築物疑義，復請查照。說明：……三、……依本府都市發展局109年11月26日會核意見：『查旨案建築基地位於路竹都市計畫區之乙種工業區，至今皆未變更；另查旨案建造執照申請日為88年9月16日，因該計畫區當時尚未訂定土地開發強度管制，爰依據85年9月13日公告實施『都市計畫法臺灣省施行細則』工業區建蔽率70%及88年6月16日公告實施『都市計畫法臺灣省施行細則』工業區容積率210%規定辦理。』，另查本局建築管理系統及說明一號函附件，旨揭地號土地業已領有（88）高縣建局建管字第DA09392號（原建造執照：（88）高縣建局建管字第01504號，建造執照申請書掛件日：88年7月2日）建築物使用執照在案。四、……另（88）高縣建局建管字第DA09392號使用執照之建築面積為184.73平方公尺，旨揭444-9地號土地面積為394.95平方公尺，倘該執照僅依444-9地號土地為建築基地，其建蔽率尚低於70%。」等語，有上開函文在卷可稽（本院卷第340至341頁）。又系爭建物僅於申請建造執照及使用執照上以系爭土地作為建築基地，系爭建物並無占用系爭土地。系爭土地自系爭建物興建完成後迄今均作為道路（道路名稱為高雄市路○區○○路○巷），供公眾通行使用；系爭土地及444-9地號土地均位於乙種工業區，興建系爭建物時之法定建蔽率為70%，442地號土地面積51.94平方公尺、445-4地號土地面積380.85平方公尺、444-9地號土地面積394.95平方公尺，合計827.74平方公尺，系爭建物為一層建築物，其面積為184.73平方公尺，對上開3筆土地之建蔽率為22.3%；若單以444-9地號土地面積394.95平方

公尺計算，相對於系爭建物之建蔽率為46.77 %等情，有系爭建物之使用執照、工務局108年11月20日函及所附建造執照申請書、土地及建物登記謄本可佐（岡調卷第13至16頁、審重訴卷第31、39頁、本院卷156至161頁、第318至321頁），且為兩造所不爭執。

2. 經查，系爭土地自系爭建物興建完成後迄今均作為道路（道路名稱為高雄市路○區○○路○巷），供公眾通行使用，被告就系爭土地並無實際占有之行為，此為兩造所不爭執，是被告並未受有占有土地之利益。又系爭土地既作為道路使用，則原告就系爭土地之使用、收益權能，顯已受到相當之限制，即僅能供作通行之用，而無法更為其他之使用、收益，已難認原告受有何損害。衡情，倘若承租系爭土地僅能繼續供作通行，且無法為其他使用收益，實難想像會有他人願意承租該地，且原告復未舉證證明依通常情形，或已定有將系爭土地出租他人，且他人願意承租之計劃情況下，自難認其於系爭土地受有相當於租金之損害。另原告主張被告以系爭土地作為系爭建物之法定空地，從而增加被告所有之系爭建物可實際建築作為廠房使用之面積，而無須由被告所有之444-9地號土地預留法定空地一節，系爭土地目前確為系爭建物之建築基地，有系爭建物之使用執照及土地登記謄本可稽（岡調卷第13至16頁、本院卷第156至161頁）。系爭建物興建當時之法定建蔽率為70%，其面積為184.73平方公尺，系爭土地及444-9地號土地面積394.95平方公尺，合計827.74平方公尺，依上開三筆土地計算其建蔽率為22.3%，惟若單以444-9地號土地面積394.95平方公尺計算，相對於系爭建物之建蔽率為46.77%，並未超逾法定建蔽率之上限70%。是系爭建物並無因以系爭土地作為法定空地，而致其位於被告所有之444-9地號土地上之建築面積得以增加之情事。被告既無受有原告所指系爭建物得以增加建築面積之利益，

01 與上揭民法第179條規定之要件不合，原告依不當得利
02 法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，即無
03 理由。

04 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，按其就系爭土地之應
05 有部分，請求被告給付440,096元，及自追加之聲明書狀繕
06 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
07 並請求被告應自追加之聲明書狀繕本送達之翌日起至系爭土
08 地作為系爭建物之建築基地登記塗銷之日止，按年給付原告
09 88,019元，為無理由，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

12 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
15 民事第一庭法官 許慧如

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
20 書記官 黃鈺玲