

臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上易字第226號

上訴人 瑞荃汽車車體有限公司

法定代理人 尤柏菖

訴訟代理人 陳水聰律師

複代理人 廖柏豪律師

上訴人 蘇栩鎰

被上訴人 尤俊德

尤俊龍

尤芳村

上三人共同

訴訟代理人 尤月秀

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國108年4月26日臺灣屏東地方法院107年度訴字第793號第一審判決提起上訴，本院於109年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命瑞荃汽車車體有限公司給付尤俊德、尤俊龍各逾新台幣壹拾壹萬陸仟壹佰元、給付尤芳村逾新台幣貳拾參萬貳仟貳佰元，及訴訟費用之裁判均廢棄。

原判決關於命蘇栩鎰給付尤俊德、尤俊龍各逾新台幣壹萬肆仟參佰元、給付尤芳村逾新台幣貳萬捌仟陸佰元，及訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由瑞荃汽車車體有限公司負擔六十分之三十一、蘇栩鎰負擔六十分之四，餘由尤俊德、尤俊龍各負擔六十分之五、尤芳村負擔六十分十。

事實及理由

一、上訴人蘇栩鎰經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：坐落屏東縣○○市○○段○○○ ○號土地（下

01 稱系爭土地），為被上訴人與原審共同被告尤柏菖（原名尤
02 炳琴）共有，被上訴人尤俊德、尤俊龍之應有部分各為1/6
03 ，尤柏菖與被上訴人尤芳村之應有部分各為1/3。詎上訴人
04 瑞荃汽車車體有限公司（負責人為尤柏菖，原名合鴻汽車車
05 體有限公司，於民國102年間更名，下稱瑞荃公司）於89年
06 間擅自占用系爭土地，在其上建造門牌號碼屏東縣○○市○
07 ○路○○○號建物（下稱系爭地上物），作為營業場所，被上
08 訴人前訴請瑞荃公司、尤柏菖拆屋還地，經原審法院以92年
09 度訴字第746號受理，雙方於93年8月4日成立和解，被上
10 訴人同意自93年8月4日至103年8月4日期間內由瑞荃公
11 司、尤柏菖繼續占用系爭土地之全部，瑞荃公司、尤柏菖則
12 同意自93年9月10日起至103年8月4日止按月給付被上訴
13 人新台幣（下同）18,000元，期滿後無條件拆除系爭地上物
14 （下稱系爭和解），然於屆滿後並未拆除系爭地上物，並繼
15 續占用系爭土地，經被上訴人以系爭和解為執行名義，聲請
16 執行法院以106年度司執字第21005號為強制執行（下稱系
17 爭執执行程序），惟瑞荃公司於106年10月27日將系爭地上物
18 出售並移轉所有權予上訴人蘇栩鎰，而由蘇栩鎰繼續占用系
19 爭土地，迄至系爭地上物於107年3月22日因系爭執执行程序
20 拆除完畢為止。瑞荃公司自103年8月5日起至106年10月
21 26日止占用系爭土地，蘇栩鎰自106年10月27日起至107年
22 3月22日止占用系爭土地，均無合法權源，乃無法律上之原
23 因而受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，被上訴
24 人得請求上訴人依上開占用期間及以每月18,000元計算之不
25 當得利，並由被上訴人按應有部分之比例分受等情。爰依民
26 法第179條規定，聲明：（一）瑞荃公司、尤柏菖應連帶給付尤
27 俊德、尤俊龍各174,300元，應連帶給付尤芳村348,600元
28 。（二）蘇栩鎰應給付尤俊德、尤俊龍各21,900元，應給付尤芳
29 村43,800元（被上訴人訴請原審共同被告尤柏菖返還不當得
30 利部分，經原審判決駁回，被上訴人並未上訴而告確定，故
31 不予載述）。

01 三、瑞荃公司則以：系爭土地早於89年間經全體共有人同意，以
02 伊為起造人向政府合法申請建照及使用執照以建築合法廠房
03 伊並非無權占有，自無不當得利。又其未占用系爭土地全
04 部，除系爭地上物本身所占面積外，未占用其餘土地。而系
05 爭和解效力僅至103年8月4日為止，伊自同年月5日起即
06 不受其約束。再者，系爭土地之租金數額，應受土地法第10
07 5條、第97條規定之限制，坐落位置非繁榮市區，被上訴人
08 以每月18,000元計算不當得利價額，顯屬過高，應以申報地
09 價年息5%計算，始為相當。縱認應依系爭和解記載之18,000
10 元計算，亦因尤柏菖就系爭土地3分之1之應有部分，已同
11 意系爭地上物使用，自應扣除尤柏菖同意使用之部分，伊僅
12 負給付12,000元之不當得利。另伊自89年起陸續花費整地之
13 有益費用，經鑑估至少1,501,185元，被上訴人應按其應有
14 部分共同分擔，然被上訴人迄未分擔整地費用共計
15 1,000,790元（計算式：1,501,185元 $\times$ 2/3），並以此金
16 額為抵銷抗辯等語置辯。

17 四、蘇栩鉉則以：伊非占用系爭土地全部，且應依申報地價計算
18 不當得利之數額，並以整地有益費用1,501,185元，其中應
19 由被上訴人按其應有部分共同分擔金額1,000,790元（計算
20 式：1,501,185元 $\times$ 2/3）為抵銷抗辯等語置辯。

21 五、兩造不爭執事項：

22 (一)系爭土地為被上訴人與尤柏菖共有，尤俊德、尤俊龍之應有
23 部分各為1/6，尤芳村與尤柏菖之應有部分各為1/3。

24 (二)瑞荃公司於89年間在系爭土地上建造系爭地上物。

25 (三)被上訴人與瑞荃公司、尤柏菖就請求拆屋還地事件，成立系
26 爭和解，內容略為：1.被上訴人同意瑞荃公司、尤柏菖繼續
27 占有使用系爭土地全部，期間自93年8月4日起至103年8
28 月4日止，期間屆滿後，雙方同意分割系爭土地，瑞荃公司
29 、尤柏菖應無條件拆除地上物。2.瑞荃公司、尤柏菖願自93
30 年9月10日起至103年8月4日止，於每月10日給付被上訴
31 人18,000元，…如有1期未給付，瑞荃公司、尤柏菖應無條

件拆除系爭土地之地上物，並同意分割系爭土地。

(四)被上訴人以系爭和解為執行名義，聲請強制執行拆除系爭地上物，瑞荃公司則於106年10月27日將系爭地上物出售並移轉所有權予蘇栩鎔，系爭地上物於106年12月20日辦畢建物所有權第一次登記（屏東縣○○市○○段○○○號建物），並於107年3月22日經強制執行拆除完畢。

六、兩造之爭點：(一)瑞荃公司就系爭地上物，是否自103年8月5日至106年10月26日（共38月又21日）無權占用系爭土地；蘇栩鎔就系爭地上物，是否自106年10月27日至107年3月22日無權占用系爭土地？占用面積、期間分別為何？(二)被上訴人依不當得利法律關係，請求：1.瑞荃公司給付尤俊德、尤俊龍各174,300元，給付尤芳村348,600元，是否有據？2.蘇栩鎔給付尤俊德、尤俊龍各21,450元，給付尤芳村42,900元，是否有據？茲分述理由如下：

(一)瑞荃公司就系爭地上物，是否自103年8月5日至106年10月26日（共38月又21日）無權占用系爭土地；蘇栩鎔就系爭地上物，是否自106年10月27日至107年3月22日無權占用系爭土地？占用面積、期間分別為何？

1.關於占用面積部分：

查，系爭地上物坐落於系爭土地上，系爭土地面積為612平方公尺，為兩造不爭執，並有土地登記謄本在卷（見本院卷(一)第353頁）可稽。其次，瑞荃公司於89年間在系爭土地上建造系爭地上物，並於106年10月27日將系爭地上物出售予蘇栩鎔，並由蘇栩鎔於106年12月20日辦畢系爭地上物建物所有權第一次登記（即建號為屏東縣○○市○○段○○○號建物），且經執行法院於107年3月22日以系爭執行政程序拆除完畢乙節，為兩造所不爭執，有公司基本資料查詢、使用執照、建築改良物所有權移轉契約書、房屋稅籍紀錄表、經濟部107年4月23日經授中字第10733226180號函、公司變更登記資料及契稅申報文件附卷（見原審卷第17、153、167、171-173、253、265至27

3、315 至 328 頁)可稽，並有屏東縣屏東地政事務所 108 年 1 月 16 日屏所第一字第 10830056100 號函覆建物測量及標示變更登記申請書附使用執照、測量成果圖及配置圖等資料在卷(見原審卷第 155-189 頁)可證，堪可認定；而參酌上開函示所附使用執照暨配置圖(見原審卷第 167、169 頁)所示，系爭地上物經瑞荃公司更名前之合鴻汽車車體有限公司(見原審卷第 209 頁)向屏東縣政府申請經核准建造，並於 89 年 6 月 16 日獲准核發使用執照，而基地面積含騎樓 92.31 平方公尺及其他 516.94 平方公尺，退縮路地為 2.75 平方公尺(三者合計為 612 平方公尺)，而其中法定空地面積為 155.08 平方公尺，可見系爭土地除為系爭地上物本身所占地面、尚有法定空地及退縮地所占面積，足認系爭土地全為系爭地上物本身所占之地面、法定空地及退縮地所用。又依其成立之系爭和解內容記載，被上訴人同意瑞荃公司、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 日止等語(見原審卷第 27-28 頁)相互以觀，堪認占用系爭地上物之人，即占用系爭土地之全部面積。至於上訴人抗辯：依建物房屋稅籍紀錄表所載營業用之使用面積僅 391.2 平方公尺(原審卷第 153 頁)，再依據建物測量標示變更登記申請書附建物測量成果圖所載(見原審卷第 161 頁)，日期為 106 年 11 月 30 日第一層加計騎樓合計為 433.06 平方公尺，亦未達系爭土地面積 612 平方公尺，故系爭地上物並未占用系爭土地之全部云云(見本院卷(一)第 244-245 頁)，惟被上訴人予以否認。查，系爭土地全為系爭地上物本身所占之地面、法定空地及退縮地所用乙節，業如前述，參以自被上訴人提出系爭土地於 107 年 3 月 22 日拆除前之照片(見本院卷(二)第 71 頁)，幾乎為其上之鐵皮搭建之地上物、檳榔攤所占用，暨參酌系爭強制執行程序中，執行法院就系爭土地上占用現況之複丈成果圖(見系爭執行卷第 84 頁正反面)所示，鐵皮建物之使用面積達 546 平方

公尺，亦逾上開建物稅籍資料及建物測量成果圖之建物面積，故上訴人此部分抗辯，均不足為其有利之認定。

2. 關於占用期間部分：

(1) 按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。對於物有事實上管領之力者，為占有人。地上權人、農育權人、典權人、質權人、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。基此，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) 查，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日經申請獲准核發使用執照，並成為系爭地上物之房屋稅納稅義務人，而以系爭地上物為其營業場所，以及於106年10月27日將系爭地上物出售並移轉所有權予蘇栩鎔，並由蘇栩鎔於106年12月20日辦畢系爭地上物建物所有權第一次登記，嗣於107年3月22日因系爭執行政程序拆除完畢而消滅等事實，經本院認定如前，堪認瑞荃公司因興建系爭地上物，而原始取得其所有權，直迄至106年10月27日因讓與系爭地上物予蘇栩鎔止，均為系爭地上物之所有權人及占有人，參以其自承：自103年8月5日起至106年10月26日止，占用系爭土地（見本院卷(二)第131頁）等語，暨占用系爭地上物之人，即占用系爭土地之全部面積，亦如前述，足認瑞荃公司自103年8月5日起至106年10月26日止，有占用系爭土地之事實。

(3) 其次，瑞荃公司於106年10月27日將系爭地上物出售讓與蘇栩鎔後，於107年3月22日因強制執行拆除完畢而消滅

，如前所述，堪認自106年10月27日起至107年3月22日止，系爭地上物為蘇栩鎔所占用及取得所有。又蘇栩鎔取得系爭地上物所有權後，系爭地上物仍由瑞荃公司繼續使用乙節，為兩造所不爭執（見原審卷第407至408頁），應認蘇栩鎔係基於民法第941條所列之法律關係，將系爭地上物交予瑞荃公司占有，蘇栩鎔仍為系爭地上物之所有人及間接占有人。從而，自106年10月27日起至107年3月22日止，系爭土地係由蘇栩鎔占用之事實，亦堪認定。

(二)被上訴人依不當得利法律關係，請求：1.瑞荃公司給付尤俊德、尤俊龍各174,300元，給付尤芳村348,600元，是否有據？2.蘇栩鎔給付尤俊德、尤俊龍各21,450元，給付尤芳村42,900元，是否有據？

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。又按無權占有他人土地，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號判決意旨參照）。再按基地租金之數額，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，承租人用以營業獲取利潤，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. 瑞荃公司、蘇栩鎰未得被上訴人同意先後以系爭地上物占用被上訴人共有之系爭土地，且就占用係有合法權源並未舉證以實其說，如前所述，即屬無權占用。而系爭地上物之用途為廠房、辦公室、員工餐廳，且瑞荃公司向來以系爭地上物為其營業場所，迄107年4月間始遷往屏東縣屏東市○○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號函及公司變更登記資料附卷（見原審卷第17、167、223、253、315至328頁）可稽，參以尤柏菖亦於系爭執行程序中於106年7月5日具狀陳報：現由本人於系爭土地上開設汽車保養場維生等語（見該執行卷第64頁），足認系爭地上物係供營業使用，應屬無訛。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. 次查，就系爭土地占用相當於租金之不當得利，被上訴人與瑞荃公司、尤柏菖成立系爭和解時，衡情，就系爭地上物占用系爭土地之對價為何？應係雙方就基地之位置、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，並按被上訴人於系爭土地之所有權應有部分等情狀加以考量所達成。而參酌系爭和解記載系爭地上物占用系爭土地，自93年9月10日至103年8月4日之近10年期間內，每月均為18,000元；暨和解成立時之93年間，系爭土地之申報地價為每平方公尺2,480元，及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），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（見原審卷第381頁），堪認申報地價有逐漸上昇之情事。是以，系爭土地之租金條件，比較103年8月5日至104年12月31日期間，與93年9月10日至103年8月4日之期間，尚無明顯差異，被上訴人主張系爭土地遭占用受有相當於租金之利益，以系爭和解內容所載之每月18,000元為計算基礎等語，尚屬有據。

4. 至瑞荃公司抗辯：系爭地上物占用系爭土地，係得共有人之一即尤柏菖之同意而使用，縱以每月18,000元為基準，亦應扣除同意使用之應有部分3分之1，其僅負給付12,000元之義務云云（見本院卷(一)第214頁）。然按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利（最高法院57年台上字第2387號判決意旨參照）。次按依民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院88年台上字第1341號民事判決意旨參照）。系爭土地為被上訴人與尤柏菖共有，被上訴人間之應有部分比例，為尤

01 俊德、尤俊龍各4分之1，尤芳村2分之1，揆諸前揭說
02 明，被上訴人按其應有部分之比例，得就系爭土地遭系爭
03 地上物占有之不當得利請求返還，係屬可分，故被上訴人
04 僅得按其應有部分請求返還，則瑞荃公司、蘇栩銓應償還
05 各被上訴人相當於租金之利益，以每月18,000元為基準，
06 扣除尤柏菖同意使用之部分後，每月應給付相當於租金不
07 當得利，應以12,000元計算，始為適當（詳如附表所示）
08 。從而，被上訴人請求瑞荃公司、蘇栩銓償還之不當得利
09 ，於如附表欄所示數額內，洵屬有據，逾此範圍之請求，
10 尚屬無據。

- 11 5.另上訴人又抗辯：系爭土地原本為低窪地區，為使用系爭
12 土地歷年來填平整地，為系爭土地之有益費用，本應由被
13 上訴人共同負擔，所需費用估算應為1,501,185元，依民
14 法第822條規定，以此債權主張抵銷云云，固提出華聲科
15 技不動產估價師事務所出具之估價案報告書（見本院卷(一)
16 第161-207頁）為據，並聲請傳訊證人周德川為證。惟上
17 訴人自承：系爭土地整地所需費用為1,501,185元，但原
18 始單據找不到，自89年以前就陸續整理，係何廠商或何人
19 整地，因年代久遠現已無法聯絡，以及估價案報告書作成
20 日期為108年7月2日，而以108年5月24日現況作土地
21 整理狀況所需花費金額做鑑定等語（見本院卷(一)第215頁
22 ），因此就支出整地之費用單據以及施作廠商均無從舉證
23 ，且估價案報告書係以108年5月24日當時系爭土地現況
24 評估所需花費之金額，故該估價鑑定報告書不足以證明瑞
25 荃公司曾就系爭土地整地及實際支出費用為何。其次，依
26 上訴人自承：伊聲請傳喚周德川，係為證明知悉瑞荃公司
27 委託包商整理系爭土地情事之人等語（見本院卷(二)第129
28 頁），尚無從證明系爭土地曾為瑞荃公司管理整地因而支
29 出上開費用。況上訴人自行整地，縱使為真，亦未證明該
30 整地係有利於被上訴人之利用，尚難為其有利之認定。從
31 而，瑞荃公司此部分抵銷抗辯，難謂有據。

七、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求瑞荃公司各給付尤俊德、尤俊龍116,100元、給付尤芳村232,200元；請求蘇栩鎔給付尤俊德、尤俊龍各14,300元、給付尤芳村28,600元，係有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第三項所示。至於就上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中華民國 109 年 9 月 15 日

民事第三庭

審判長法官 李昭彥

法官 王琰

法官 郭慧珊

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中華民國 109 年 9 月 15 日

書記官 謝佳育

附表：（金額單位：新台幣）

上訴人	不當得利價額基準 (每月計算基準)	占用期間 (民國)	不當得利價額合計	(甲) 被上訴人各得受領之價額 (依系爭土地應有部分比例)	
瑞荃公司	12,000元	103 年8 月5 日至106 年10月26日 ，共38月又21日	464,400 元 【計算式：12,000× (38+ 21/30) = 464,400】	尤俊德 (1/4)	116,100元
				尤俊龍 (1/4)	116,100元
				尤芳村 (1/2)	232,200 元
蘇栩鎔	12,000元	106 年10月27日至107 年3 月22日 ，共4 月又23日	57,200元 【計算式：12,000× (4+ 23/30) = 57,200】	尤俊德 (1/4)	14,300 元
				尤俊龍 (1/4)	14,300 元
				尤芳村 (1/2)	28,600 元

