臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1217號

上　訴　人　有誠股份有限公司
法定代理人　林道東
訴訟代理人　顏世翠律師
　　黃健誠律師
被上訴人　林道鈞
訴訟代理人　林合民律師
　　黃雅琪律師

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107年7月31日臺灣士林地方法院106年度訴字第1728號第一審判決提起上訴，本院於108年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造共有坐落臺北市○○區○○段0○段00000地號土地（下稱系爭土地），伊應有部分5分之4，上訴人應有部分5分之1，詎上訴人未經伊同意占用系爭土地設置「有誠生活館收費停車場」（下稱系爭停車場）收費牟利，無法律上原因而受有自民國101年11月1日起至106年10月31日止，依系爭土地申報地價年息5％計算如附表所示新臺幣（下同）255萬5,238元之相當於租金之利益，致伊受損害，爰依不當得利之法律關係，請求上訴人返還上開不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息，並陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭土地實係伊單獨所有，被上訴人並非所有權人。況伊已將系爭土地上之停車格塗掉，亦未設置圍桿或禁停標誌，系爭停車場並未占用系爭土地。縱系爭停車場占用系爭土地，然系爭土地均由伊管理維護，被上訴人從未分擔相關費用，且近年旅客減少，伊未獲利益，被上訴人以系爭土地申報地價5％請求相當於租金之不當得利，亦屬過高

等語，資為抗辯。

三、原判決命上訴人給付被上訴人255萬5,238元，及自106年11月3日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、查系爭土地面積349平方公尺，於77年間登記為兩造共有，被上訴人應有部分5分之4，上訴人應有部分5分之1之事實，有土地登記謄本為證（見原審卷第17頁），上訴人所設置之系爭停車場圍欄內包括系爭土地及周圍同小段166-2地號、165-3地號、165-1地號、164-3地號等土地，系爭土地被包圍在中央等事實，業經原審法院偕同兩造履勘現場明確，並囑託臺北市士林地政事務所人員測量繪製複丈成果圖如附圖所示（見原審卷第268-274、311-312頁），及拍攝現場照片在卷可佐（見原審卷第280-291、296-305頁）。被上訴人主張上訴人未經其同意占用系爭土地經營系爭停車場而受有利益，致被上訴人受有損害等情，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

㈠按除表現主文之訴訟標的外，法院於判決理由中就訴訟標的以外之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除顯然違背法令或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就該重要爭點所提起之訴訟中，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點，皆不得為任何相反之判斷或主張，始符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院106年度台上字第2929號判決意旨參照）。本件被上訴人前依不當得利法律關係，主張上訴人經營系爭停車場係無法律上原因占用系爭土地，而請求上訴人返還自98年11月1日起至101年10月31日止相當於租金之不當得利，經本院104年度上易字第1108號民事判決被上訴人勝訴確定在案（下稱前訴訟），兩造於前訴訟中不爭執系爭停車場自98年11月1日迄至前訴訟105年3月23日言詞辯論終結前繼續占用系爭土地

，且就上訴人所辯伊為系爭土地真正所有權人，應有部分5分之4借名登記於被上訴人名下，系爭停車場占用系爭土地如附圖A、B所示部分等爭執事項，已充分攻防，前案訴訟判決本於兩造辯論之結果而認定上訴人上開辯詞為不可採，上訴人受有不當得利（見原審卷第32-46頁）。兩造既未指出前訴訟之確定判決有何違背法令或提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，則本院及兩造就業經確定判決判斷之前揭重要爭點，不得為相反之判斷或主張。上訴人自不得再於本件為不同於前訴訟確定判決判斷結果之主張，否則即有違誠信，合先敘明。

㈡除前訴訟確定判決認定上訴人自98年11月1日迄至105年3月23日占有系爭土地，並命上訴人應給付自98年11月1日起至101年10月31日止相當於租金之不當得利予被上訴人外，被上訴人主張上訴人自105年3月24日起至106年10月31日仍繼續占有系爭土地作為系爭停車場經營使用，業據其提出106年10月23日現場照片為證（見原審卷第29-30頁），而系爭停車場於107年5月22日經原審法院偕同兩造依兩造分別所指標繪系爭土地所在位置，並測量系爭停車場占用系爭土地之面積，分如附圖A、B所示；又系爭土地及系爭停車場於履勘時之現況為，系爭停車場位於臺北市○○區○○路2段旁之出入口處設有收費設備及鐵柵欄，停車場內劃有停車格，系爭土地及附近位置之停車格線雖塗黑，但仍能看出停車格原有位置，系爭土地地上未標示不得停車字樣，亦無不得停車之告示，履勘當日見有月租車輛停放在系爭土地上塗黑格線之停車格內，經上訴人當場以電話聯絡車輛使用人將車輛移置至未經塗黑格線且地上噴有「月租」字樣之停車格內，上訴人稱該車輛為月租車輛，承租人為停車場旁消防隊之職員（見原審卷第273-274頁勘驗筆錄）。且系爭停車場入口設置收費設備及柵欄迄至本院言詞辯論終結前仍存在，並未拆除之事實，有被上訴人所提108年1月7日現場照片可憑（見本院卷第151-157頁），此為上訴人所不爭執（

見本院卷第134-135 頁）。依上開證據資料所示，系爭土地為系爭停車場所包圍，而上訴人就系爭停車場與系爭土地之分界並未做任何屏障區隔，因此使用系爭停車場之人，顯無從知悉系爭土地非屬系爭停車場之範圍，並避免使用系爭土地。又系爭土地上之停車格線於前訴訟後雖經塗黑，但仍看得出停車格原來之位置，且系爭土地上並未標示不得停車，亦無設置不得停車之告示，系爭停車場亦無提醒停車人士不得使用系爭土地之警語，因此縱系爭停車場之停車格未劃在系爭土地上，仍無法防阻使用系爭停車場之任何人或車輛越界使用系爭土地，例如利用系爭土地作為迴車之用，於系爭停車場車位滿格時，以系爭土地為停車空間，甚至基於停車之便利，不停放車輛於停車格內而停在系爭土地上，此觀原審履勘時發現有停放在系爭土地上之系爭停車場月租車輛即可證。而系爭土地之位置特殊，有可能發生上開停車場使用人利用系爭土地之情形，為上訴人所得預見，其於前訴訟判決確定後，更應避免系爭停車場之使用人繼續使用系爭土地，竟仍未在系爭土地周圍做任何屏障或警示，並容任系爭停車場之月租車輛停放在系爭土地之情事，堪認上訴人雖未在系爭土地繪製停車格使用，但仍有以系爭土地供系爭停車場其他用途之使用情形，並因而受有利益，故被上訴人主張上訴人自101 年11月1 日起至106 年10月31日止就系爭土地受有不當得利等語，應為可取。

㈡按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，為土地法第97條第1 項所明定。又基地租金之數額，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。而土地公告地價係直轄市及縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價時，分區調查最近1 年之土地買賣價格或收益價格，並依據調查結果，劃○○○區段○○○區段地價後，提交地價評議委員會評議，而依平均地權條例第15條第3 款規定所公告之

地價，自非不得以政府機關逐年檢討調整之公告現值為認定相當於租金不當得利之依據。本院審酌系爭土地位於臺北市○○區○○路○ 段，環境清幽，雖非人口密集、商業活動熱鬧之區域，但對面即有24小時便利商店，生活機能尚屬便利，系爭停車場與上訴人位於臺北市○○區○○路2 段55號之「有誠商旅」僅數步距離，鄰近景點故宮博物院、中影文化城、外雙溪公園、士林官邸公園、陽明山國家公園、士林夜市，有原審勘驗筆錄、照片、電子地圖為憑（見原審卷第19、268-274 、280-291 、296-305 頁），除供鄰近景點旅客及附近民眾停車外，亦可因應「有誠商旅」住宿旅客之停車需求，依系爭停車場公告收費方式平日每小時40元，假日每小時50元（見本院卷第153 頁），上訴人因系爭停車場受有營業收入並提升商旅之價值，然其從未按系爭土地應有部分比例分潤或給付租金予被上訴人等情狀，堪認被上訴人請求依系爭土地申報地價年息5 %計算如附表所示不當得利金額為適當。上訴人雖稱其為系爭土地支出管理維護必要費用云云，然未舉證說明具體內容及金額，無從斟酌。上訴人又稱近年遊客減少，系爭停車場收益減少而爭執被上訴人請求依申報地價年息5 %計算租金實屬過高云云。惟查系爭停車場鄰近故宮博物院為我國知名觀光遊憩景點，依故宮博物院網站揭示其於98年參觀人數約250 萬人，至106 年參觀人數約450 萬人（見本院卷第113-129 頁），則上訴人以遊客減少為由抗辯年息5 %過高顯非可採。

五、綜上所述，被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人給付255 萬5,238 元，及自起訴狀繕本送達翌日即106 年11月3日（見原審卷第52頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，洵屬有據，應予准許。原判決為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　22　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　王本源

法　官　林晏如

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（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　1　　月　　22　　日

書記官　簡維萍

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表（相當於租金之不當得利）：

期　　間	民國101 年11月1 日至104 年12月31日共3 又2/12年	民國105 年1 月1 日至106 年10月31日共1 又10/12 年
公告地價	每平方公尺3萬3,440元	每平方公尺4萬2,080元
土地面積	349平方公尺	349平方公尺

（續上頁）

年　　息	5%	5%
被上訴人應有部分比例	5分之4	5分之4
不當得利金額	新臺幣147萬8,271元	新臺幣107萬6,967元
計　算　式	33,440× 349 × 5 %×（ 3 ＋2/12）× 4/5＝ 1,478,271	42,080× 349 × 5 %×（ 1 ＋10/12 ）× 4/5 ＝1,076,967
合　　計	新臺幣255萬5,238元	