

臺灣高等法院民事判決

108年度上更一字第9號

上訴人即附
帶被上訴人 楊義雄 (即盧月英之承受訴訟人)
被上訴人即

附帶上訴人 天森木業有限公司
法定代理人 鄭葉美玉
訴訟代理人 王中騷律師

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105年5月30日臺灣臺北地方法院105年度訴字第1100號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，經最高法院發回更審，本院於108年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回楊義雄後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

天森木業有限公司應再給付楊義雄新臺幣肆拾肆萬柒仟捌佰貳拾貳元，及自民國一〇五年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

楊義雄之其餘上訴及天森木業有限公司之附帶上訴均駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，關於上訴部分，由天森木業有限公司負擔十分之四，餘由楊義雄負擔；關於附帶上訴部分，由天森木業有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人楊義雄（下稱楊義雄）主張：坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地（下稱系爭土地）係伊之被繼承人盧月英（於原審審理期間死亡，由楊義雄承受訴訟）所有，遭被上訴人即附帶上訴人天森木業有限公司（下稱天森公司）無權占用如原判決附圖（下稱附圖）所示C、D、E等建物（下合稱系爭建物）面積共80平方公尺作為木材工廠，迄至民國102年4月30日止，伊得依民法第179條規定，請求其返還自100年2月1日起至102年4月30日止所受相當於租金之不當得利新臺幣（下同）159萬1,059元等情

。爰求為命天森公司如數給付及自起訴狀繕本送達翌日即105年2月6日起加付法定遲延利息之判決（原審判命天森公司應給付楊義雄44萬7,849元本息，而駁回楊義雄其餘之訴，楊義雄就其敗訴部分提起上訴，天森公司就其敗訴部分提起附帶上訴）。並於本院上訴聲明：（一）原判決關於駁回楊義雄後開第（二）項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。（二）天森公司應再給付楊義雄114萬3,210元，及自105年2月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另答辯聲明：天森公司之附帶上訴駁回。

二、天森公司則以：盧月英前委託訴外人楊慶豐與鄭后武就系爭土地於55年7月4日簽立土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約）後，由鄭后武將系爭土地交伊占有使用，原訂租期屆滿後至鄭后武之子鄭錦鏘於102年4月30日終止系爭租賃契約前已逾40年，盧月英從未表示返還系爭土地或終止租賃契約之意思，足認雙方已成立不定期租賃契約，伊係受鄭后武、鄭錦鏘允許同意使用系爭土地，充其量僅為占有輔助人，並非無權占有系爭土地。另楊義雄未舉證因伊占用系爭土地而受有損害，亦不得請求伊返還不當得利等語為辯。並於本院附帶上訴聲明：（一）原判決不利於天森公司部分廢棄。（二）上開廢棄部分，楊義雄在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另答辯聲明：楊義雄之上訴駁回。

三、查，（一）系爭土地為盧月英所有；（二）盧月英提起本件訴訟後，於原審訴訟期間之105年2月27日死亡，由楊義雄依繼承關係承受訴訟；（三）訴外人楊忠雄前以盧月英之代理人名義，主張鄭錦鏘無權占有系爭土地，向法院起訴請求鄭錦鏘拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，經本院另案以系爭租賃契約於99年5月5日經楊忠雄發函終止，鄭錦鏘自斯時起為無權占有為由，而以100年度重上字第108號判決鄭錦鏘敗訴（下稱另案訴訟）後，鄭錦鏘將占用系爭土地之系爭建物拆除，並於102年4月30日將占用之土地返還予盧月英；（四）楊忠雄其後因上開訴訟係其假冒盧月英名義起訴，涉有偽造文書罪嫌

，經檢察官提起公訴，並經法院判決有罪確定（下稱刑事案件）等情，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、戶籍謄本、繼承系統表、民事聲明承受訴訟狀、另案訴訟相關判決、檢察官起訴書及刑事案件相關判決可稽（見原審卷第77頁、第95至98頁、第105至113頁、第115頁、第30至40頁、第52至56頁、本院卷第13至43頁、第55至111頁），復經本院調取另案訴訟卷宗核閱無訛，堪認為真實。

四、本件應審究者為楊義雄依民法第179條規定，請求天森公司返還自100年2月1日起至102年4月30日止所受相當於租金之不當得利159萬1,059元，是否有理？茲論述如下：

（一）按占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。如不能證明，即應認土地所有權人之主張無權占有為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件系爭土地為楊義雄之被繼承人盧月英所有，並天森公司自50幾年間起至102年4月30日止占用系爭土地等情，為天森公司所不爭執（見原審卷第124頁反面、本院卷第360至361頁），則天森公司抗辯其於100年2月1日至102年4月30日期間有權占用系爭土地，既為楊義雄所否認，天森公司自應就此有利於己之事實，負舉證之責。經查：

1. 按當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。查楊義雄主張天森公司於100年2月1日至102年4月30日期間無權占有系爭土地及應給付該期間相當於租金之不當得利乙節，為天森公司於原審所不爭執（見原審卷第124頁反面），並有天森公司占用系爭土地之照片可證（見原審卷第10至18頁），足見楊義雄上開主張，並非無據。

01 2.天森公司雖於二審抗辯盧月英前委託楊慶豐與鄭后武就系
02 爭土地於55年7月4日簽立系爭租賃契約後，由鄭后武將系
03 爭土地交伊占有使用，原訂租期屆滿後至鄭后武之子鄭錦
04 鏘於102年4月30日終止系爭租賃契約前已逾40年，盧月英
05 從未表示返還系爭土地或終止租賃契約之意思，足認雙方
06 已成立不定期租賃契約，伊係受鄭后武、鄭錦鏘允許同意
07 使用系爭土地，充其量僅為占有輔助人，並非無權占有系
08 爭土地云云，並提出土地租賃契約書、臺北市木材商業同
09 業公會會員證書、鄭后武除戶謄本、楊義雄及盧月英戶籍
10 謄本、臺北市萬華區調解委員會調解通知書及聲請調解書
11 、郵局存證信函及回執為證（見本院上易字卷第54至59頁
12 、第61至62頁）。楊義雄則主張盧月英並未授權楊慶豐簽
13 訂系爭租賃契約，盧月英與鄭后武間無租賃關係存在，縱
14 有不定期限之租賃關係，亦於99年5月5日經盧月英終止等
15 語。查：

16 (1)參諸楊義雄不否認楊慶豐與鄭后武簽立系爭租賃契約（
17 見本院上易字卷第30頁反面），並衡以盧月英與楊慶豐
18 為楊義雄之父母（見原審卷第112頁），有實質夫妻關
19 係，盧月英委由楊慶豐代為與鄭后武就系爭土地簽立系
20 爭租賃契約，亦合情理，倘若盧月英與鄭后武間未有租
21 賃關係，盧月英不可能自55年間以來任由鄭后武占用系
22 爭土地於上興建系爭建物作為經營天森公司使用之理，
23 故楊義雄主張盧月英並未授權楊慶豐簽訂系爭租賃契約
24 ，盧月英與鄭后武間無租賃關係存在云云，並不可採。

25 (2)其次，觀之系爭租賃契約內容載有「雙方合意租賃土地
26 放置木材」、「租賃期限定為壹年即自民國五五年七月
27 四日起至民國五六年七月三日為止」、「租賃土地押租
28 金為新臺幣伍萬元」、「租賃期限內無租金，若租期屆
29 滿或期限內承租人有意承買該地時，連同道路地，出租
30 人應按照時價計算讓售承租人，但承租人無意承買時，
31 應即時清除地上放置物並恢復原狀移交出租人收回自用

或出賣他人，而出租人應將押租金無息退還承租人」等語，系爭租賃契約係以租賃土地供放置木材為目的，並約定鄭后武得於租賃期限內以時價購買系爭土地，押租金5萬元則於期限屆滿並恢復原狀時無息退還，堪認系爭租賃契約係以該5萬元押租金之孳息作為使用系爭土地對價之租賃契約。

- (3) 再按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約，民法第451條、第450條分別定有明文。查系爭租賃契約約定之租賃期限至56年7月3日止，然於租期屆滿後，鄭后武仍交由天森公司繼續使用系爭土地，出租人（盧月英）於租賃期間屆滿後未立即為反對之意思表示，應認系爭租賃契約已轉為不定期限之租賃契約，並該不定期限之租賃契約，於鄭后武71年7月31日死亡後，由其繼承人鄭錦鏘繼受該租賃契約，盧月英、鄭錦鏘各得隨時終止該租約。楊義雄主張依系爭租賃契約第4條中約定「若租期屆滿或期限內承租人有意承買該地時，連同道路地，出租人應按照時價計算讓售承租人，但承租人無意承買時，應即時清除地上放置物並恢復原狀移交出租人收回自用」等語，係雙方約明期滿後絕不續租，反對期滿依原契約默示更新契約之意思，應生阻止續約之效力云云，委無可採。惟按無代理權人以代理人名義所為之法律行為，其效力未定，倘經本人承認者，對本人即生效力，此觀民法第170條第1項規定自明。查楊忠雄於另案訴訟以盧月英之代理人名義於99年5月3日委請律師發函終止系爭租賃契約，該函並於同年5月5日送達鄭錦鏘，有該律師函及回執在卷足據（見另案訴訟重上字卷第74頁），亦為天森公司所不爭執，該終止系爭租賃契約，縱事前未經盧月英授與代理權，惟盧月英提起本件訴訟請求天森公司返還不當得利，應認係承認楊忠雄之無

01 權代理行為，是楊忠雄以盧月英本人名義所為之代理終
02 止系爭租賃契約行為確定發生效力，則天森公司自系爭
03 租賃契約於99年5月5日終止時起，已無占有系爭土地之
04 權源，繼續占用即屬無權占有。天森公司抗辯上開99年
05 5月3日委任律師發函終止系爭租賃契約行為，屬楊忠雄
06 無權代理，業經盧月英拒絕承認而確定不生效力，或抗
07 辯盧月英前委託楊慶豐與鄭后武就系爭土地簽立系爭租
08 賃契約後，由鄭后武將系爭土地交伊占有使用，原訂租
09 期屆滿後至鄭后武之子鄭錦鏘於102年4月30日終止系爭
10 租賃契約前，雙方已成立不定期租賃契約，伊係受鄭后
11 武、鄭錦鏘允許同意使用系爭土地，充其量僅為占有輔
12 助人，並非無權占有系爭土地云云，難認有據。

13 3. 依上所述，天森公司不能證明其於100年2月1日至102年4
14 月30日期間占有系爭土地，具有足以對抗楊義雄之正當權
15 源，自應認係無權占有。

16 (二) 又按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原
17 因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之
18 範圍，應以對方所受之利益為度。又無權占有他人土地，可
19 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
20 台上字第1695號判例參照）。查天森公司自99年5月5日起無
21 權占有系爭土地，已如前述，則其係無法律上原因受有使用
22 該地之利益，致盧月英受不能使用該地之損害，依上說明，
23 楊義雄請求天森公司給付自100年2月1日起至102年4月30日
24 止相當於租金之不當得利，洵屬有據。天森公司雖抗辯系爭
25 土地自93年9月21日多次經臺北市政府依都市計劃公告劃分
26 為公園用地，另附圖所示C部分為人行道，均屬公共設施用
27 地，盧月英當時無法排他性占有使用系爭土地，即無損害可
28 言云云。惟查公用地役關係為公法關係，私有土地具有供公
29 眾通行使用之公用地役關係者，土地所有權人之權利行使，
30 固不得違反供公眾通行使用之目的，惟特定之人倘違背公用
31 地役關係，無權占有有上開關係之私有土地，受有不當利得

01 時，土地所有人非不得行使物上請求權，及請求該特定之人
02 返還不當得利（最高法院102年度台上字第701號判決意旨參
03 照），天森公司占有系爭土地作為木材工廠，有勘驗筆錄及
04 現場照片可憑（見另案訴訟重訴字卷第33頁及重上字卷第70
05 頁、原審卷第10至17頁），已違背公用地役關係而無權占用
06 ；並受有相當於租金之不當得利，楊義雄自得請求其給付占
07 用土地之不當得利，天森公司此部分所辯，不足以取。

08 (三)再按土地法第97條第1項關於房屋及基地計收租金之規定，
09 於無權占有土地，請求返還不當得利事件，固非不得據為計
10 算不當得利之標準。惟土地法第97條之立法意旨為城市房屋
11 供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問
12 題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法
13 政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者
14 之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有
15 其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業
16 獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要（最
17 高法院94年度第2次民事庭會議決議參照）。查天森公司使用
18 系爭土地作為木材工廠經營木材生意，計算相當於租金之不
19 當得利數額，即不受土地法第97條第1項規定之限制。爰審
20 酌系爭土地坐落臺北市○○區○○街，地處市區中心，鄰近
21 西園國小、萬華國中、華江高中及西園醫院等設施，步行數
22 分鐘可達萬華火車站及捷運龍山寺站，並有多號公車路線經
23 過，交通甚為便利，生活機能環境優良，並天森公司占用系
24 爭土地作為經營木材生意等情，有勘驗筆錄、現場照片及電
25 子地圖在卷可考（見另案訴訟重訴字卷第33頁及重上字卷第
26 70頁、原審卷第10至18頁），認天森公司無權占有系爭土地
27 ；所獲得相當於租金之利益，以系爭土地申報地價總價額年
28 息10%計算為合理。稽之系爭土地自100至102年申報地價均
29 為4萬9,760元，有地價第一類謄本在卷足憑（見原審卷第97
30 至98頁），天森公司占用土地面積為80平方公尺，每月受有
31 相當租金之利益為3萬3,173元（計算式：49,760×80×10%÷

12 = 33,173, 元以下四捨五入), 楊義雄請求自100年2月1日起至102年4月30日止相當於租金之不當得利於89萬5,671元(計算式: $33,173 \times 27 = 895,671$)之範圍內, 為有理由, 逾此之請求, 則無理由。

(四) 末按另案訴訟就不當得利部分雖判決鄭錦鏘應自99年12月24日起至返還系爭土地之日止, 按月給付盧月英1萬6,587元確定, 惟該案係楊忠雄假冒盧月英名義起訴, 應屬無效判決, 且鄭錦鏘亦未依該案判決履行給付盧月英或楊義雄之不當得利金額(見本院卷第362頁), 是以該確定判決之判斷於本件訴訟並無影響, 併此敘明。

五、綜上所述, 楊義雄依民法第179條規定, 請求天森公司給付89萬5,671元, 及自105年2月6日起至清償日止, 按年息5%計算之利息部分, 為有理由, 應予准許; 逾此部分之請求, 則無理由, 不應准許。上開應准許部分, 扣除原審命天森公司給付44萬7,849元本息, 天森公司應再給付44萬7,822元, 及自105年2月6日起至清償日止, 按年息5%計算之利息, 原審就上開應再給付部分, 為楊義雄敗訴之判決, 尚有未洽, 楊義雄上訴意旨指摘原判決此部分不當, 求予廢棄改判, 為有理由, 爰由本院予以廢棄改判如主文第二項所示。至原審就楊義雄請求超過上開應准許之89萬5,671元本息部分, 為楊義雄敗訴之判決, 並無不合, 楊義雄上訴意旨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。另原審命天森公司給付44萬7,849元本息, 尚無不合, 天森公司附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當, 求予廢棄改判, 亦無理由, 應駁回其附帶上訴。

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, 附此敘明。

七、據上論結, 本件楊義雄之上訴為一部有理由、一部無理由, 天森木業有限公司之附帶上訴為無理由, 爰判決如主文。

中華民國 108 年 4 月 17 日

01 民事第二十二庭

02 審判長法官 張靜女

03 法官 鄧晴馨

04 法官 曾部倫

05 正本係照原本作成。

06 不得上訴。

07 中華民國 108 年 4 月 17 日

08 書記官 鄭兆璋