

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第209號

上訴人 陳志明
○○○ 同上
陳卓員 同上

共同

訴訟代理人 蔡其展律師

被上訴人 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 卓翠雲

訴訟代理人 申惟中律師

複代理人 蔡珮辰律師

上列當事人間請求不當得利事件，上訴人對於民國114年2月11日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2811號第一審判決提起上訴，本院於114年9月10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於繼承被繼承人○○○之遺產範圍內連帶負擔百分之35，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件被上訴人之法定代理人於民國114年7月16日變更為卓翠雲，有財政部114年5月19日令可稽（見本院卷138頁），其具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按被告有2人以上，於同一訴訟程序被訴，原告慮其於先位被告之訴為無理由時，始請求對備位被告之訴為裁判，此即為複數被告之主觀預備合併。查被上訴人於原審依民法第179條規定及繼承之法律關係，先位之訴請求上訴人及原審被告○○○返還不當得利依序新臺幣（下同）51萬2,308元、37萬1,701元各本息，備位之訴請求上訴人返還不當得利88萬4,009元，核其性質為主觀預備合併之訴，而原審經審理後認被上訴人先位之訴為無理由，為其敗訴之判決，備

01 位之訴一部有理由、一部無理由，而為部分勝訴、部分敗訴
02 之判決。上訴人就敗訴部分上訴，被上訴人未就敗訴部分聲
03 明不服，該部分非本院審理範圍，不予贅述。

04 貳、實體事項

05 一、被上訴人主張：上訴人之被繼承人即訴外人○○○於民國88
06 年6月22日與伊訂立國有耕地租賃契約（下稱系爭租約），
07 雙方約定，自當日起伊將所管理坐落臺中市○○區○○段
08 000○○0000○○0000地號等國有土地（下以各地號稱之，合
09 稱系爭土地）出租予○○○，出租面積依序為183平方公
10 尺、645.01平方公尺、287.38平方公尺（合稱系爭租賃土
11 地），並約定其應自任耕作，種植農作物使用，如有擅自變
12 更使用情事系爭租約即告終止，○○○並應交還系爭土地。
13 詎○○○自98年10月8日起，先後在000-0、000-0土地建置
14 鐵皮棚房（下稱甲建物）、水泥地（下合稱A地上物），及在
15 000土地建置檳榔攤（下稱乙建物）、水泥地（下合稱B地上
16 物，與A地上物合稱系爭地上物），而違約未自任耕作，依
17 上開約定，系爭租約自98年10月8日起終止，○○○自斯時
18 起至108年12月10日其死亡時止，以系爭地上物無權占用系
19 爭土地位置如原判決附圖編號（下稱編號）A、B所示範圍，
20 占用000、000-0、000-0土地之面積依序為192.09平方公
21 尺、143平方公尺、233.63平方公尺（下合稱系爭占用範
22 圍），其受有如附表一「不當得利金額」欄所示相當於租金
23 之不當得利，合計新臺幣（下同）9萬4,130元，上訴人為
24 ○○○之全體繼承人，渠等應於繼承○○○之遺產範圍內連
25 帶負清償責任。又○○○死亡後，上訴人共同繼承系爭地上
26 物而無權占用系爭範圍，迄至111年5月3日返還系爭占用範
27 圍時止，共同受有如附表二「不當得利金額」欄所示相當於
28 租金之不當得利，合計17萬6,011元等情。爰依民法第179
29 條、1148條規定，求為命上訴人應於繼承○○○之遺產範圍
30 內，連帶給付被上訴人9萬4,130元，另應給付被上訴人17萬
31 6,011元，及均自臺灣臺中地方法院112年度司促字第23116

01 號支付命令（下稱系爭支付命令）送達翌日起算法定遲延利
02 息之判決（原審為上訴人此部分敗訴之判決，上訴人不服，
03 提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

04 二、上訴人則以：A地上物為訴外人○○○所建置及經營黃昏市
05 場，B地上物之事實上處分權人則為原審被告○○○，
06 ○○○及伊非系爭地上物之事實上處分權人，未以系爭地上
07 物占用系爭土地等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不
08 利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審
09 之訴及假執行之聲請均駁回。

10 三、得心證之理由

11 (一)被上訴人主張伊管理之系爭土地為國有地，地目均為田，其
12 中000土地（面積344.94平方公尺），重測前為日南段000-
13 00地號；另000-0土地（面積1118.14平方公尺），000-0土
14 地（面積287.38平方公尺），重測前均為日南段000地號。
15 ○○○自77年1月1日起向臺灣土地銀行承租系爭租賃土地，
16 並先後由○○○、○○○為保證人（見原審卷105-106頁所
17 附中大字第410號國有耕地租賃契約書）。嗣伊於88年6月22
18 日與○○○訂立系爭租約，並約定自當日起伊將系爭租賃土
19 地出租予○○○種植農作物，其應自任耕作，如有擅自變更
20 使用情事，系爭租約即告終止，其應交還系爭土地等情，業
21 據提出土地建物查詢資料（見司促卷23-25頁）、88國耕租
22 字第00000000號國有耕地租賃契約書、換約簽核表、申請
23 書、切結書（見原審卷109-116頁）、委託經營耕地出租清
24 冊、土地產籍表、土地建物查詢資料（見原審卷359-363
25 頁）為證，且為上訴人所不爭執（見本院卷85-86頁兩造不
26 爭執事項1.至3.），堪信屬實。

27 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
29 訴訟法第277條定有明文。故主張權利存在之人，應就權利
30 發生要件事實負舉證責任，如主張權利存在之人就該事實已
31 負舉證之責，始由抗辯權利不存在之人就權利障礙、排除或

01 消滅之要件事實負舉證之責，此乃舉證責任分配之一般原
02 則。本件被上訴人主張○○○及上訴人為系爭地上物之事實
03 上處分權人，並以系爭地上物無權占用系爭土地而受有相當
04 於租金之不當得利等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯，
05 依上說明，被上訴人應就所主張有利於己之事實負舉證之
06 責。經查：

- 07 1.兩造均不爭執○○○自77年1月1日起向臺灣土地銀行承租系
08 爭租賃土地（見本院卷85頁不爭執事項2.），並有中大字第
09 410號國有耕地租賃契約書可按（見原審卷105-106頁）。嗣
10 因該租約租期屆滿前，被上訴人收回委託臺灣土地銀行代營
11 國有非公用土地，○○○遂於88年6月22日與被上訴人簽訂
12 系爭租約，繼續租用系爭租賃土地至99年12月31日，此有中
13 大410號、88國耕租字第00000000號國有耕地租賃契約書、
14 財政部國有財產局臺灣中區辦事處委託臺灣土地銀行代營收
15 回自管國有非公用土地換約簽核表可證（見原審卷105-116
16 頁），堪認系爭租賃土地自77年1月1日起至99年12月31日止
17 之期間為○○○使用、收益。
- 18 2.又被上訴人主張伊於98年10月8日勘查000-0土地、000-0土
19 地時，其上已有A地上物，經營小林黃昏市場（下稱系爭市
20 場）；於100年6月20日勘查系爭租賃土地，000土地有種植
21 香蕉等果樹苗，000-0土地、000-0土地上仍有A地上物，並
22 經營系爭市場（建物面積1120平方公尺）；另於102年4月12
23 日勘查000土地，其上有B地上物，A、B地上物所占用系爭租
24 賃土地之位置、面積如編號A、B所示，嗣因甲建物於111年5
25 月3日已拆除，於原審勘驗時僅剩水泥地基，此有土地勘清
26 查表、勘驗筆錄、空照圖、照片、臺中市大甲地政事務所
27 113年4月17日土地複丈成果圖、臺中市政府警察局大甲分局
28 函、訪談紀錄表可稽（見司促卷第27-29頁、原審卷117-127
29 頁、141頁、191-203頁、207-209頁、241-243頁），復為上
30 訴人所不爭執（見本院卷86頁不爭執事項4.5.）。可知
31 ○○○所承租之000-0、000-0土地自98年10月8日起，已建

01 置A地上物，並供經營系爭市場，000土地則於102年4月12日
02 起，已建置B地上物。

03 3.參以電表（電號00000000000號）之用電地址為臺中市○○
04 區○○段00000地號土地，為○○○於88年3月23日所申設，
05 嗣由○○○於112年9月6日結清電費。而重測前臺中市○○
06 區○○段000地號土地面積1990平方公尺（重測後為黎明段
07 000至000-0地號），經臺灣土地銀行出租其中部分土地（面
08 積1480平方公尺）予○○○，並暫編為000-0土地，均為兩
09 造所不爭執（見本院卷85頁、87頁不爭執事項2.8.），復有
10 台灣電力股份有限公司苗栗營業處函、委託經營耕地出租清
11 冊、土地產籍表、土地建物查詢資料可證（見原審卷335
12 頁、359-363頁、377頁）。足認電號00000000000號係由
13 ○○○所申請供000-0、000-0土地上之甲建物用電使用無
14 訛。佐之000-0、000-0土地上既有A地上物占有使用，
15 ○○○仍於100年5月25日就系爭租賃土地提出換約申請書
16 （見原審卷129-131頁），而繼續租用000-0、000-0土地，
17 並由○○○申請供電予甲建物使用，堪認A地上物之事實上
18 處分權人即為○○○。而兩造均不爭執○○○於108年12月
19 10日死亡後，其繼承人為上訴人，且均未拋棄繼承（見本院
20 卷86頁不爭執事項6.），並有戶籍謄本、個人戶籍資料查詢
21 清單、家事事件（繼承事件）公告查詢結果、繼承系統表
22 （見原審卷39頁、司促卷63-73頁）可稽。則○○○死亡
23 後，依民法第1148條、第1151條規定，上訴人因繼承而公
24 同共有A地上物之事實上處分權。上訴人雖抗辯A地上物為
25 ○○○所興建並經營系爭市場，甲建物上標記「攤位出租請
26 洽黃太太0000-000000」並非○○○之聯絡方式云云，並聲
27 請該電話使用者蕭春鑾到庭作證（見原審卷60-61頁、81
28 頁）。惟經原審2次通知證人蕭春鑾均未到庭作證（見原審
29 卷311頁、330頁），而縱使系爭市場之經營者為○○○，然
30 該招牌僅為系爭市場招租所用，且物之使用人與所有人本未
31 必相同，是該攤位招租聯絡人雖非○○○，仍不足為上訴人

01 有利之認定，自無再通知蕭春鑾到庭作證之必要。

02 4.另上訴人抗辯B地上物之事實上處分權人為○○○，並提出
03 ○○○於114年7月17日與上訴人之訴訟代理人之對話錄音光
04 碟及譯文、原審113年8月20日法庭錄音光碟及譯文為證（見
05 本院卷101-106頁、163-166頁），而被上訴人就上開譯文真
06 實性均未予爭執（見本院卷173頁、174頁），自得採本件判
07 決基礎。觀之上開譯文內容可知，○○○於113年8月20日原
08 審審理中陳述：伊向○○○租000土地15年了，該地上鐵皮
09 屋（即乙建物，下同）是2個貨櫃，是人家不要吊過來，伊
10 在該處賣吃的及養流浪狗等語（見本院卷165-166頁）；核
11 與其於114年7月17日向上訴人之訴訟代理人稱：該鐵皮屋是
12 伊的，伊有繳房屋稅，並在該處經營四季小吃等語（見本院
13 卷103-104頁），及於113年6月3日在警局接受訪談時，稱：
14 該鐵皮屋伊在使用，在賣吃的並養流浪狗，也有繳稅金等語
15 相符（見原審卷243頁）。再者，○○○為乙建物之房屋稅
16 納稅義務人，此有臺中市政府地方稅務局沙鹿分局函附之房
17 屋稅籍證明書可考（見本院卷121-123頁），且兩造均不爭
18 執乙建物所使用電號0000000000號電表（下稱系爭電表）
19 為○○○所申請（見本院卷87頁不爭執事項8.），而電費帳
20 單寄送地址為○○○之戶籍地即臺中市○○區○○路0段000
21 號，有台灣電力股份有限公司苗栗區營業處函、○○○戶籍
22 資料可稽（見原審卷377頁、302頁），亦與○○○前揭陳述
23 相符。堪信上訴人抗辯○○○為B地上物之事實上處分權
24 人，應堪採信。被上訴人復未能提出其他證據證明○○○及
25 上訴人為B上物之事實上處分權人，其此部分主張即不足
26 採。

27 5.據上，○○○及上訴人先後為A地上物之事實上處分權人，
28 而○○○則為B地上物之事實上處分權人。

29 (三)上訴人應返還占用系爭土地之不當得利數額如附表一、二所
30 示：

31 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

01 益，為民法第179條所明定。又無權占有他人土地，可能獲
02 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。是土地遭他人無
03 權占有者，自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人返
04 還所獲之租金利益（最高法院113年度台上字第516號判決意
05 旨參照）。次按連帶債務之成立以當事人有明示或法律有規
06 定者為限，此觀民法第272條規定自明。而被繼承人生前因
07 無權占用他人土地所生不當得利債務，於其死亡後，依民法
08 第1148條、第1153條第1項規定，固應由繼承人共同繼承，
09 並負連帶責任；惟被繼承人死亡後，其所有建物為繼承人所
10 繼承而成為共同共有之物，此際，無權占用他人土地者為該
11 等繼承人，其等所負不當得利債務，係因其自己本身侵害土
12 地所有人之歸屬利益而生，並非屬於被繼承人之債務，復未
13 經明示或依法律規定成立連帶債務，則其等僅應各按其利得
14 數額負責（最高法院106年度台上字第1380號判決意旨參
15 照）。復按建築物不能脫離土地而存在，建物占有人對建物
16 與土地有一定且相當繼續性之結合關係，時間上亦有相當之
17 繼續性，且依一般社會交易觀念，建物占有人就其藉由建物
18 坐落土地而使土地置於其支配力之下，並排除他人干涉，應
19 有所認識，其係土地之占有人（最高法院111年度台上字第
20 932號裁定意旨參照）。

21 2. 查系爭租約至遲已於99年12月31日終止，為兩造所不爭執
22 （見本院卷172頁），堪認○○○自100年1月1日起對系爭租
23 賃土地已無合法使用權源而無權占用000-0、000-0土地，並
24 建置A地上物，其死亡後，A地上物為上訴人共同共有，可見
25 ○○○及上訴人先後為編號A所示範圍土地之直接占有人。
26 而○○○向○○○承租000土地，並於其上建置、使用B地上
27 物，依上說明，○○○為B地上物之事實上處分權人，屬編
28 號B所示範圍土地之直接占有人，○○○則為間接占有人；
29 又○○○承租000地號土地，每月繳付租金3,000元予○○○
30 家人，持續至111年間一節，業據○○○陳明在卷（見原審
31 卷309-310頁），可知○○○與○○○間之租賃契約關係，

01 已由上訴人繼承，而成為該地之間接占有人。惟出租人
02 ○○○、上訴人與承租人○○○各自本於無權占有編號B所
03 示範圍土地之原因事實，重疊地就同一空間之土地受有占有
04 之權益內容，而對土地所有人所負不當得利返還責任，性質
05 上應屬不真正連帶債務。再者，被上訴人主張於111年5月3
06 日會同上訴人○○○點交系爭土地，並提出國有土地點交紀
07 錄為證（見原審卷145頁），且為上訴人所不爭執（見本院
08 卷87頁不爭執事項7.），可見上訴人無權占有系爭土地至
09 111年5月3日止。依上說明，被上訴人自得依民法第179條、
10 第1148條、第1153條規定，請求上訴人於繼承○○○之遺產
11 範圍內，連帶給付○○○自107年9月7日起至108年12月9日
12 止，占用系爭土地受相當於租金之不當得利，及依民法第
13 179條規定，請求上訴人給付自108年12月10日起至111年5月
14 3日止，占用系爭土地受相當於租金之不當得利。

15 3.另按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
16 價額年息10%為限；所謂土地及建築物之總價額，土地價額
17 依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價
18 額，土地法第97條第1項、土地法施行法第25條分別定有明
19 文。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，
20 惟公有土地，以各宗土地之公告地價為申報地價，免予申
21 報，此觀土地法第148條、平均地權條例施行細則第21條規
22 定自明。次按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
23 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
24 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
25 為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68
26 年台上字第3071號判決參照）。本件審酌系爭土地被無權占
27 有總面積達568.72平方公尺，被占有位置臨馬路，交通便
28 利，惟甲建物已拆除，000-0、000-0土地現況地面僅剩水泥
29 地基，部分區域為雜草，部分水泥有雜草長出等情，有空照
30 圖、現場照片勘驗筆錄可佐（見原審卷193-203頁），認
31 ○○○、上訴人就占用A土地所受之利益以申報地價年息5%

01 計算，而○○○、上訴人亦同意本件所獲相當於租金之不當
02 得利計算如附表一、二所示（見本院卷83-84頁附表、87頁
03 不爭執事項9.），是被上訴人自得請求上訴人於繼承○○○
04 之遺產範圍內連帶給付9萬4,130元，另給付17萬6,011元。

05 (四)綜上所述，被上訴人依民法第179條規定及繼承之法律關
06 係，請求上訴人於繼承○○○之遺產範圍內連帶給付9萬
07 4,130元，並給付17萬6,011元，及均自系爭支付命令送達翌
08 日即112年9月8日（見司促卷109-113頁）起至清償日止，按
09 年息百分之5計算之利息，核屬有據，應予准許。從而，原
10 審所為上訴人此部分敗訴之判決，所持理由雖有所不同，但
11 結論尚無二致，應予維持，上訴意旨指摘原判決此部分不
12 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

13 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證
14 據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論
15 列，併予敘明。

16 四、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日

18 民事第七庭 審判長法官 陳得利

19 法官 高英賓

20 法官 莊宇馨

21 正本係照原本作成。

22 不得上訴。

23 書記官 謝安青

24 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日

25 附表一：○○○占用系爭土地期間之不當得利金額（個位數以下
26 四捨五入）

27 占用土地	占用期間	申報地價	占用面積	每月不當得利金額	占用月數	不當得利金額
系爭000-0 土地	107年9月7日至107 年9月30日	2,720元/m ²	143m ²	1,620元	24/30月	1,296元
	107年10月1日至 108年11月30日	2,720元/m ²	143m ²	1,620元	14月	22,680元
	108年12月1日至	2,720元/m ²	143m ²	1,620元	9/31月	470元

(續上頁)

01

	108年12月9日					
系爭000-0 土地	107年9月7日至107 年9月30日	2,120元/m ²	233.63m ²	2,063元	24/30月	1,650元
	107年10月1日至 108年11月30日	2,120元/m ²	233.63m ²	2,063元	14月	28,882元
	108年12月1日至 108年12月9日	2,120元/m ²	233.63m ²	2,063元	9/31月	598元
系爭000土 地	107年9月7日至107 年9月30日	3,193元/m ²	192.09m ²	2,555元	24/30月	2,043元
	107年10月1日至 108年11月30日	3,193元/m ²	192.09m ²	2,555元	14月	35,770元
	108年12月1日至 108年12月9日	3,193元/m ²	192.09m ²	2,555元	9/31月	741元
合計94,130元						

02

附表二：上訴人占有系爭土地期間之不當得利金額（個位數以下四捨五入）

03

04

占用土地	計算期間	申報地價	占用面積	每月不當得利金額	占用月數	應繳金額
系爭000-0 土地	108年12月10日至 108年12月31日	2,720元/m ²	143m ²	1,620元	22/31月	1,149元
	109年1月1日至110 年12月31日	2,651元/m ²	143m ²	1,579元	24月	37,896元
	111年1月1日至111 年4月30日	2,651元/m ²	143m ²	1,579元	4月	6,316元
	111年5月1日至111 年5月3日	2,651元/m ²	143m ²	1,579元	3/31月	152元
系爭000-0 土地	108年12月10日至 108年12月31日	2,120元/m ²	233.63m ²	2,063元	22/31月	1,464元
	109年1月1日至110 年12月31日	2,112元/m ²	233.63m ²	2,055元	24月	49,320元
	111年1月1日至111 年4月30日	2,112元/m ²	233.63m ²	2,055元	4月	8,220元
	111年5月1日至111 年5月3日	2,112元/m ²	233.63m ²	2,055元	3/31月	198元
系爭000土 地	108年12月10日至 108年12月31日	3,193元/m ²	192.09m ²	2,555元	22/31月	1,813元
	109年1月1日至110 年12月31日	3,091元/m ²	192.09m ²	2,473元	24月	59,352元
	111年1月1日至111 年4月30日	3,091元/m ²	192.09m ²	2,473元	4月	9,892元
	111年5月1日至111 年5月3日	3,091元/m ²	192.09m ²	2,473元	3/31月	239元
合計176,011元						