

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度重訴字第41號

原告 洪榮華

訴訟代理人 韓國銓律師

被告 國彰興業有限公司

兼 上一人

法定代理人 陳阿嬋

被告 施順文

施純泯

共同

訴訟代理人 范振中律師

黃俊華律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告國彰興業有限公司應給付原告新台幣3,924,869元，及其中新台幣3,191,213元自111年3月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告國彰興業有限公司負擔百分之七十，餘由原告負擔。

原告勝訴部分，如以新台幣1,308,290元為被告國彰興業有限公司供擔保得為假執行。如被告國彰興業有限公司以新台幣3,924,869元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
03 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查：

04 (一)原告起訴時，主張被告等無權占有其向本院執行處得標買受
05 之門牌號碼彰化縣○○鄉○○街000號建物（坐落基地：彰
06 化縣○○鄉○○段00000○○000地號土地、建物面積1204.94
07 平方公尺，下稱系爭建物），訴之聲明第一項依民法第184
08 條、179條請求被告騰空返還（見卷第112頁），嗣於訴訟繫
09 屬中，追加依民法第767條第1項前段請求被告騰空遷讓返還
10 等語（見卷第368頁），核原告原起訴之事實與追加之訴，
11 均主張被告無權占有應歸屬於原告之系爭建物，核屬基礎事
12 實同一，應與准許。

13 (二)原告起訴時，訴之聲明第二項為：被告應給付原告新臺幣
14 （下同）778萬7,936元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
15 日止，按年息5%計算之利息，並自起訴之日起至騰空返還
16 第一項建物之日止，按月給付原告18萬2245元（見卷第11
17 頁）。嗣於訴訟繫屬中，變更聲明第二項為：被告應給付原
18 告392萬6,891元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
19 按年息5%計算之利息，並自起訴之日起至騰空返還第一項
20 建物之日止，按月給付9萬3,862元（見卷第368頁），核屬
21 減縮應受判決事項之聲明，於法核無不合，應與准許。

22 貳、實體部分：

23 一、原告主張：

24 (一)伊於民國107年6月28日經本院民事執行處得標買受系爭建
25 物，被告陳阿嬋、施順文、施純泯為訴外人即執行債務人施
26 萬却之配偶、子女，被告國彰興業有限公司（下稱國彰公
27 司）為被告陳阿嬋設立之公司。渠等無占有權源，自伊買受
28 系爭建物後仍占有使用迄今，使伊無法使用收益，侵害伊就
29 系爭建物之所有權與事實上處分權，被告等亦無法律上原
30 因，受有占有使用系爭建物之不當利益，應返還系爭建物之
31 權利與占有予原告。爰依民法第184條第1項前段、第179

01 條、第767條第1項前段，請求被告騰空遷讓返還系爭建物。

02 (二)被告等無法律上原因占有使用系爭建物，受有相當於租金之
03 不當得利，而系爭建物並非供住宅使用，應無土地法97條規
04 定之限制，經本院囑託捷丞不動產估價師聯合事務所鑑定
05 後，被告每月受有相當於租金之不當利益為9萬3,862元，自
06 107年6月29日至伊於111年1月20日提起本件訴訟止，共受有
07 392萬6,891元之不當得利，並應給付伊自起訴狀繕本送達後
08 之遲延利息；又被告等自起訴之日起至騰空交還系爭建物
09 止，應按月給付9萬3,862元，爰依民法第179條請求被告給
10 付等語。

11 (三)並聲明：1. 被告應將系爭建物騰空遷讓返還與原告。2. 被告
12 應給付原告392萬6,891元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
13 償日止，按年息5%計算之利息；並自111年1月20日起至騰
14 空返還系爭建物止，按月給付原告9萬3,862元。3. 原告願供
15 擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)系爭建物原為被告國彰公司向執行債務人施萬却借用，被告
18 國彰公司知悉系爭建物遭強制執行拍賣後，即將營業商品陸
19 續遷出，並於107年9月3日告知原告已未占有系爭建物，建
20 物內固有部分被告國彰公司之營業物品，然被告國彰公司已
21 拋棄占有，原告主張被告國彰公司為現占有人應屬無憑。又
22 原告未舉證證明被告陳阿嬋、施順文、施純泯有何占有使用
23 系爭建物之事證，其請求被告等騰空返還系爭建物應無理
24 由。

25 (二)被告等均未占有系爭建物，原告請求相當於租金之不當得
26 利，應屬無據，且原告主張以每坪500元計算租金，違反土
27 地法第97條第1項之限制，應無理由。縱使原告主張有據，
28 系爭建物坐落被告施純泯所有之彰化縣○○鄉○○段00000
29 地號土地，應給付被告施純泯相當於租金之不當得利，被告
30 施純泯已將該債權讓與被告國彰公司，被告國彰公司主張抵
31 銷抗辯等語。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，

願供擔保免為假執行。

三、本院判斷：

(一)原告於107年6月28日經本院強制執行程序得標買受系爭建物，並於同日取得所有權，被告國彰公司於拍定後仍設址於系爭建物，於110年11月26日始變更營業地址等節，為兩造所不爭，並有本院不動產權利移轉證書、財政部中區國稅局彰化分局函文在卷為憑（見卷第19、101頁），堪信為真。

(二)被告國彰公司於本院言詞辯論前，已未占有系爭建物，其餘被告則未占有系爭建物，原告請求被告等返還應無理由：

1. 查被告國彰公司於110年11月26日之前，係將營業處所設於系爭建物，又原告於110年5月14日偕同彰化縣地方稅務局前往查看時，亦見被告國彰公司擺放家具存貨，故仍依營業用稅率課徵房屋稅等節，有彰化縣地方稅務局110年5月26日函文、財政部中區國稅局彰化分局110年12月3日函文在卷為憑（見卷第27、101頁），參以被告施順文曾於110年10月20日，以被告國彰公司之採購經理名義，向警察機關申告系爭建物內被告國彰公司之物品遭竊，有警詢筆錄在卷為據（見卷第153至157頁），並有原告提出之現場照片可證（見卷第29、30頁），可信系爭建物自原告於107年6月28日拍定後，係由被告國彰公司占有使用，應屬有據。然原告並未提出證據證明被告陳阿嬋、施順文、施純泯亦有占有使用系爭建物，其主張上開被告為實際占有人，應屬無憑。

2. 按法院命被告為給付之判決，必須在事實審言詞辯論終結時，依客觀狀態可能履行為必要。查原告提起本件訴訟時，被告國彰公司固仍有將營業用品置放於系爭建物內一事，此有彰化縣地方稅務局函文、原告提出之照片為據（見卷第27至30頁），然本院於111年11月9日至現場履勘時，系爭建物內部1樓及夾層均已清空，並無被告國彰公司之物品在內，此有本院勘驗筆錄、現場照片為憑（見卷第249至257頁），且原告已更換系爭建物之電動門遙控器，此為原告訴訟代理人於本院審理時所不爭（見卷第324頁），足認被告國彰公

01 司於本院言詞辯論終結前，對系爭建物已解除占有，且亦無
02 法再回復事實上管領力，是原告請求被告國彰公司騰空遷讓
03 返還系爭建物與原告，應無理由。

04 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

05 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
06 益，民法第179條前段定有明文。又按不當得利之法則請求
07 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
08 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
09 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
10 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如無權占
11 用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
12 租金之利益。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
13 建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項固有明
14 文。惟上開限制基地租金之規定，應僅限於城市地方供住宅
15 用之房屋，城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享
16 受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定
17 之租金，自不受土地法第97條規定之限制(最高法院93年度
18 台上字第1718號、102年度台上字第912號判決意旨、94年度
19 第2次民事庭會議決議參照)。

20 2. 查被告國彰公司使用系爭建物作為營業處所，則原告受有相
21 當於租金之不當得利，應不受土地法第97條規定之限制。茲
22 審酌系爭建物坐落彰化縣○○鄉○○段00000○000地號土地
23 上，建物面積1204.94平方公尺，有本院不動產權利移轉證
24 書可據（見本院卷第19頁）。是被告國彰公司自原告取得系
25 爭建物翌日即107年6月29日起至自行解除占有之日即111年1
26 月9日本院偕同兩造履勘之日止，受有相當於租金之不當得
27 利，應返還與原告。經本院囑託捷丞不動產估價師聯合事務
28 所鑑定系爭建物之租金市價為何，鑑定結果略以：系爭建物
29 為坐落特定農業區農牧用地上之未登記廠房，考量系爭建物
30 所在區域、位置、利用情形、建物結構、屋齡等個別條件及
31 租賃市場性，以租賃實例比較法評估系爭房地租賃價值，因

01 本件區域之農地工廠租賃案件較少，擴大參考區域及時間，
02 參酌其他相似租賃標的之交通運輸、自然條件、公共設施、
03 發展潛力、建物個別條件、面臨道路寬度、接近條件、周邊
04 環境條件等因素，認系爭建物租金之合理市價應為每月每坪
05 229元，再就107年至111年間各年租金數額，以行政院主計
06 處發布之區域別消費者物價指數房租指數年增率，認為系爭
07 建物自107年6月29日至111年11月9日之房租租金計算應如附
08 表一所示(見房地租金之鑑定報告，下稱鑑定報告一)。審諸
09 上開鑑定結果乃鑑定人依據不動產估價師法、不動產估價技
10 術規則所為之公正客觀價值評估，所採之鑑定方式具專業性
11 與客觀性，方法尚稱嚴謹，應認上開鑑價報告，可茲憑取。
12 是原告得請求被告國彰公司給付使用系爭建物相當於租金之
13 不當得利如附表一所示為429萬7,395元，應有理由。

- 14 3. 原告雖主張系爭建物內尚有面積為\880平方公尺之夾層，亦
15 應計入計算相當於租金之不當得利云云，然經本院現場履勘
16 系爭建物，該夾層為輕鋼架天花板上以木條、木板搭設之空
17 間，夾層樓地板並無金屬結構，有現場照片為據(見卷第253
18 頁)，顯見該夾層空間不具結構安全，僅能放置輕型家具或
19 物品，與系爭建物1樓之其他部分，其使用功能顯有差距。
20 再參酌原告提出起訴前拍攝之現場照片，被告國彰公司係於
21 該夾層擺放餐椅、床墊等家具(見卷第29頁)，堪信該夾層實
22 不足以放置系爭建物作為廠房使用所需之重型機具，是該夾
23 層空間之租賃價值與系爭建物1樓空間應有顯著差距。從
24 而，補充鑑定意見認為夾層之租賃價值與其他部分相同一
25 節，難認可採，應以原鑑定意見就系爭建物整體之評估為已
26 足。再被告抗辯系爭建物並未臨路、為農地工廠難以申請水
27 電，系爭建物之租金行情應顯低於鑑定價格云云，然被告國
28 彰公司於本件起訴前仍占有使用系爭建物，被告施順文於11
29 0年10月20日尚以被告國彰公司採購經理之身分向警方報案
30 系爭建物內之物品遭竊等情，有調查筆錄在卷為憑(見卷第1
31 53至155頁)，顯見系爭建物於被告國彰公司占有期間，並無

01 未臨路與難以申請水電無法使用之情形，是被告國彰公司無
02 法律上原因所受使用系爭建物之利益，應以其實際使用系爭
03 建物時，具有對外聯絡道路且已接水電使用之狀態衡量，故
04 被告上開所辯難認有據。

05 4. 至原告雖因本院強制執行拍賣僅取得系爭建物之所有權，而
06 不及於房屋座落基地，被告辯稱系爭建物租金應扣除土地租
07 金等語。然按房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋
08 租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準（土地法
09 第97條參照），無權占用房屋所受之不當得利，自當包括建
10 築物及其基地之總價額為其基準。房屋所有人得請求房屋占
11 有人給付因占有房屋及基地所獲得之全部不當得利，至於房
12 屋所有人無權占有他人土地建屋，僅生應否返還不當得利予
13 土地所有人而已，係屬別一問題，不影響其得向房屋占有人
14 請求給付其全部不當得利（最高法院97年度台上字第323號
15 判決意旨參照）。查原告為系爭建物之所有人，被告國彰公
16 司無權使用系爭建物應給付相當於租金之不當得利，乃包含
17 建築物及基地之總價額，鑑定人亦表示系爭不動產屬於房地
18 一體之不動產型態，不論建物或基地之所有人是否相同，於
19 租賃市場房地均屬一體出租之方式，故僅就建物單出租及土
20 地單獨出租均無市場性，無法列入估價條件等語（見卷第19
21 3、195頁），是被告國彰公司無權使用系爭建物所受有相當
22 於租金之不當得利範圍，應以系爭建物與土地一體之租金價
23 額計算，而非僅受有系爭建物相當於租金之不當得利而已。
24 再系爭建物之實際占有使用人為被告國彰公司已如前述，被
25 告陳阿嬋、施順文、施純泯並未占有使用系爭建物，原告請
26 求上開被告給付相當於租金之不當得利，尚無所據，應予駁
27 回。

28 (四)被告國彰公司主張抵銷部分：

29 1. 按「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
30 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷」，民法第334條
31 第1項前段定有明文。查原告因本院強制執行拍賣僅取得系

01 爭建物之所有權，並未取得系爭建物坐落基地之權利，系爭
02 建物坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地(下稱系爭土
03 地)為被告施純泯所有，有土地登記謄本為憑(見卷第47
04 頁)，又系爭建物坐落系爭土地之範圍如彰化縣彰化地政事
05 務所111年10月13日彰土測字第2469號複丈成果圖所示1187
06 平方公尺，有複丈成果圖為據(見卷第267頁)，是被告施純
07 泯得向原告請求無法律上原因占有系爭土地之不當得利。再
08 被告施純泯於111年6月30日將上開債權讓與被告國彰公司，
09 並當庭通知原告，此有審理筆錄、債權讓與契約附卷可參
10 (見卷第147、177頁)，是被告國彰公司主張抵銷原告使用系
11 爭土地相當於租金之不當得利，應屬有據。

12 2. 被告國彰公司主張抵銷之金額，應以系爭建物之出租市價分
13 算之土地租金為憑，原告抗辯應以系爭土地素地出租之價額
14 為據。按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，
15 為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還不當得
16 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
17 件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度。查原
18 告固無使用系爭土地之法律上權利，然其所獲得之利益應係
19 無權使用土地所應給付之土地租金，而非出租系爭建物之租
20 金收益中，所包含之基地分算租金價額，蓋原告為建物所有
21 人，其取得之建物租金本已包含土地範圍之租金已如前述，
22 該部分租金自非無法律上原因獲得利益，是原告抗辯應以素
23 地租金為抵銷範圍，應屬有據。

24 3. 系爭土地之合理租金價額，經本院囑託捷丞不動產估價師聯
25 合事務所鑑定，認系爭土地未臨路、地形不規則，以比較
26 法、積算法評估系爭土地之租金，111年每月租金應為每坪2
27 0元，再以消費者物價指數調整後，自107年6月29日至111年
28 11月9日之土地租金應如附表二所示(見素地租金之鑑定報
29 告，下稱鑑定報告二)，審諸上開鑑定乃鑑定人依據不動產
30 估價相關規定與方法，憑其專業所為之客觀評估，可茲憑
31 取。是被告國彰公司得抵銷系爭土地相當於租金之不當得利

01 如附表二所示為372,526元，應有理由，則抵銷後，被告國
02 彰公司應給付原告相當於租金之不當得利392萬4,869元(計
03 算式：4,297,395-372,526=3,924,869)。再原告請求起訴
04 前，上開不當得利自107年6月29日至111年1月19日止已屆期
05 部分，被告應給付5%之遲延利息，亦屬有據，此部分之金額
06 應為319萬1,213元(見鑑定報告一第39頁、鑑定報告二第45
07 頁)。

08 五、綜上所述，被告等於本院言詞辯論終結前，已未占有使用系
09 爭建物，原告依民法第184條第1項、第197條第2項、第179
10 條、第767條規定，請求被告遷讓返還系爭建物尚屬無憑，
11 應予駁回。再原告依民法第179條規定請求被告國彰公司給
12 付107年6月29日至111年11月9日相當於租金之不當得利392
13 萬4,869元，及其中319萬1,213元自起訴狀繕本送達翌日即1
14 11年3月26日起(見卷第65頁)至清償日止，按年息5%計算之
15 利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，
16 應予駁回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執
17 行，經核合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
18 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁
19 回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
21 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
23 書。

24 中 華 民 國 112 年 4 月 13 日
25 民事第二庭 法 官 王姿婷

26 以上正本係照原本作成。

27 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
28 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
30 書記官 謝志鑫

31 附表一：系爭建物相當於租金之不當得利

01

項目	租賃期間	月數	租金價額(新台幣元，房地一體計算)
1.	107/6/29-107/12/31	6	483,552
2.	108/1/1-108/12/31	12	977,868
3.	109/1/1-109/12/31	12	985,557
4.	110/1/1-110/12/31	12	996,540
5.	111/1/1-111/11/9	10.23	853,878
總計			4,297,395

02

附表二：系爭土地相當於租金之不當得利

03

項目	租賃期間	月數	租金價額(新台幣元)
1.	107/6/29-107/12/31	6	42,612
2.	108/1/1-108/12/31	12	85,500
3.	109/1/1-109/12/31	12	85,452
4.	110/1/1-110/12/31	12	85,500
5.	111/1/1-111/11/9	10.23	73,462
總計			372,526