臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第173號

原　　告　何文進
訴訟代理人　林俊生律師
被　　告　王許秀英
　　王榑浤即王水生
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　嚴庚辰律師
　　謝豪祐律師
被　　告　王木林
　　王秋如
000000000000000000
　　王瑞麟
　　王碧惠
兼 上一 人
訴訟代理人　王瑞發

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告王許秀英、王榑浤即王水生、王木林、王秋如每人應給付原告新台幣(下同)1,544元；被告王瑞麟、王碧惠、王瑞發每人應給付原告6,174元，及被告王許秀英、王榑浤即王水生、王木林、王瑞麟、王碧惠、王瑞發均自民國112年4月11日起，被告王秋如自民國112年4月12日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告王許秀英、王榑浤即王水生、王木林每人應給付原告7,990元，及均自民國112年4月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告王許秀英、王榑浤即王水生、王木林、王秋如自民國112年4月起，至交付如附圖所示B部分土地止，每人於每月15日應給付

原告26元；被告王瑞麟、王碧惠、王瑞發自民國112年4月起，至交付如附圖所示B部分土地止，每人於每月15日應給付原告103元。

被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林每人自民國112年4月起，至交付如附圖所示A、C、D部分土地止，每人於每月15日應給付原告133元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林各負擔百分之5；被告王秋如負擔百分之1；被告王瑞麟、王碧惠、王瑞發各負擔百分之3，由原告負擔百分之75。

本判決第1、2項得假執行，但被告王瑞麟、王碧惠、王瑞發各以6,174元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

被告王許秀英、王木林、王瑞麟經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)被告王榛淀即王水生於民國00年0月00日繼承王火而取得坐落嘉義縣○○鄉○○○段00000地號土地之所有權（下稱系爭土地），嗣於98年經強制執行程序而由訴外人賴嘉賢拍定取得系爭土地，於99年3月間再由賴嘉賢出售予原告。

(二)系爭土地上門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○○0號未保存登記房屋（下稱系爭房屋），原為王火於生前所出資興建，王火逝世後，由王火之全體繼承人即被告7人所公同共有。系爭房屋前經原告以無權占有訴請被告7人拆屋還地，經判決認定被告7人所公同共有之上開房屋，其坐落基地範圍，有民法第425-1條第1項之推定租賃關係存在，而駁回原告之請求。

(三)依民法第421條第1項、425條之1第1項、第2項、第179條第1項之規定，系爭房屋占有及使用系爭土地部分，原告請求被告所應給付之租金數額如下：

1、前案民事判決書內之複丈成果圖(如附圖)，其上所示A部分面積145平方公尺、B部分170平方公尺、C部分18平方公尺、D部2平方公尺，合計共335平方公尺之土地，為系爭房屋基地或庭院空地，並為被告所占用。自原告99年3月16日取得系爭土地之所有權起至112年3月15日止，被告占用上開A、B、C、D之土地13年，以系爭土地公告現值每平方公尺4,000元之8%計算，被告應給付之租金共1,393,600元，並由被告7人均分，每人應給付199,085元。

2、自112年4月起始，以系爭土地公告現值每平方公尺4,000元及8%為計算，原告就此起訴後之租金債權，應由被告7人按月給付，每月租金8,933元，由被告7人均分，每人每月應給付1,276元。

(三)訴之聲明：

1、被告7人每人各應給付原告199,085元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2、被告7人自112年4月1日起，每人每月應給付原告1,276元，並應於每月之15日前給付。

3、訴訟費用由被告連帶負擔。

4、第1項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告王碧惠、王瑞發：

1、依民法第126條、第144條第1項之規定，原告依推定之租賃關係請求給付租金，應受5年時效之限制。原告依民法第179條規定請求相當租金之不當得利，亦同受時效之限制。是逾5年部分之租金時效已完成，拒絕給付。

2、系爭房屋之實際使用人為被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林、王秋如，被告王瑞發、王瑞麟並未居住使用系爭房屋，無從受有任何利益。

3、依土地法第105條準用同法第97條之規定，基地租金應不得超過申報價額年息百分之10。系爭土地當期申報地價為每平方公尺496元，系爭土地面積為339.46平方公尺，總地價為168,372元，又系爭土地之地理位置已遠離市中心，生活機能不佳，故核算租金數額應以系爭土地申報價額年息百分之1。

4、訴之聲明：

⑴原告之訴駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

⑶如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

(二)被告王榛淀即王水生、王秋如、王碧惠、王瑞發：

1、原告請求損害金的部分，被告主張5年的時效抗辯。租金不得超過申報地價百分之10，系爭土地103年申報地價是496元，原告主張1平方公尺4,000元計算，顯然過高。系爭土地位處鄉下、地方偏僻，法定租金應不能超過申報地價百分之3。

2、訴之聲明：

⑴原告之訴駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

(三)其餘被告：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、爭點事項：

(一)不爭執事項：

1、系爭219-3地號土地，於103年11月5日地籍重測後為嘉義縣○○鄉○○○段0000地號土地，為原告所有。

2、系爭房屋是王火出資興建，目前由全體繼承人即7位被告公同共有。

3、系爭房屋所坐落位置之土地部分，經本院100年度訴字第12號判決、臺灣高等法院臺南分院100年度上易字第196號判決認定，有民法第425條之1法定租賃權存在，原告訴請被告7人拆屋還地經判決敗訴確定。

(二)爭執事項：

1、原告請求租金及依民法第179條請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？其得請求之金額、年限為何？

2、被告王瑞發、王瑞麟、王秋如主張未居住於系爭房屋，原告是否仍得對渠等主張不當得利？

四、本院的判斷：

(一)原告請求租金及依民法第179條請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？其得請求之金額、年限為何？

1、被告王榛浤即王水生於00年0月00日繼承王火而取得坐落嘉義縣○○鄉○○○段00000地號土地之所有權，於98年經強制執行程序由賴嘉賢拍定取得，於99年3月間，賴嘉賢出售土地予原告，以上有土地異動索引、登記謄本可稽(本院卷第13-17頁)，且為兩造所不爭執(本院卷第126頁)。可證原告現為系爭土地之所有人。

2、系爭土地上之系爭房屋，原為王火於生前所出資興建，屬王火所有，王火逝世後由王火之全體繼承人即被告7人繼承為公同共有。又系爭房屋前經原告以無權占有訴請被告7人拆屋還地，經現場測量後，其占用系爭土地如附圖所示A部分面積145平方公尺、B部分170平方公尺、C部分18平方公尺、D部分2平方公尺。原告請求被告將附圖B部分之建物拆除，並將土地返還原告，經法院審理後判決認被告7人公同共有之系爭房屋，其坐落基地範圍有民法第425-1條第1項規定之推定租賃關係存在，而駁回原告拆屋還地之請求。此有本院100年度訴字第12號、臺南高分院100年度上易字第196號判決書可稽(本院卷第19至35-2頁)，並經調閱該卷證查明無誤，且為兩造所不爭執(本院卷第126頁)。可證被告公同共有之系爭房屋，就附圖B部分之土地推定有租賃關係存在。

3、按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。

其期限不受第449條第1號項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之(民法第425-1條)。經查：

⑴被告公同共有之系爭房屋，對系爭土地之基地有租賃關係存在，則原告依民法425-1條第2項之規定，自得請求法院核定租金。且當事人間之租賃關係在符合民法第425-1條第1項規定要件成立時，承租人即有支付租金之義務，僅因當事人就租金數額無法協議，方由法院核定租金數額，尚非當事人請求核定時始成立租賃關係後，方有支付租金義務。

⑵又形成之訴所形成之法律關係可否溯及生效，應以所形成法律關係之性質及內容而定，並應於判決主文宣示，非可一概而論，與形成判決之效力係判決確定時始發生者應予區別。而民法第425-1條第2項核定租金訴訟係屬形成之訴，所形成之法律關係以判決主文宣示者為準，其核定之內容兼具確認之性質，如法院依當事人聲明於判決主文核定自租賃關係成立時起之租金數額，即可溯及生效。實務上就亦屬形成之訴之民法第442條調整租金訴訟，向認如起訴前之租金並未按原約定租額付清，則法院准許增加之判決，得自出租人為調整租金之意思表示時起算(最高法院48年度第1次民、刑庭總會會議決議㈠、48年台上字第521號判例意旨)。如未於起訴前向承租人為增高租金之意思表示，法院如認其訴為有理由，即應判決宣示自出租人起訴時起增高租金(最高法院73年度第9次民事庭會議決議)。另參考民法第876條法定地上權之規定，該條規定之核定地租訴訟亦為形成之訴，其性質及立法方式與民法第425-1條相似，該地上權地租之支付義務並非法院所創設，不過以法律所定取得地上權之人有支付地租義務為前提，由法院定其金額而已，故除土地所有人訴請建築物所有人支付地租之日期在地上權成立之後，法院應受其聲明之拘束而為判決外，法院決定之地租應溯及地上權成立之日起算。亦即於地上權成立時，即有支付地租之義務(謝在全，民法物權論下，109年9月修訂七版，第281

頁)。均足認形成之訴所形成之法律關係有無溯及效力，應依其判決主文而定。準此，原告請求法院就附圖B部分之土地，自租賃關係成立時起之租金數額，並命被告為給付，應屬有理由。

⑶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(民法第179條前段)；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(參照最高法院61年度台上字第1695號判例)。如附圖所示之A部分面積145平方公尺、C部分18平方公尺、D部分2平方公尺(合計165平方公尺)係屬空地，該部分並不適用民法425-1條第1項規定推定有租賃關係，但占有該地之人，係屬無權占有。依上開說明，占有之人係受有使用土地之不當得利，而致受原告受損害。從而原告請求附圖所示之A、C、D部分面積165平方公尺之不當得利，自屬有據。

⑷次按，利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅定(民法第126條)；消滅時效，自請求權可行使時起算。以不行為為目的之請求權，自為行為時起算（民法第128條）；時效完成後，債務人得拒絕給付(民法第144條第1項）；訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，其共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力(民事訴訟法第56條第1項第1款）。經查：

①被告王榛淀即王水生、王秋如、王碧惠、王瑞發主張原告之請求權，適用租金之5年請求時效，上開被告有關時效抗辯，對其他被告是屬有利，依上開民事訴訟法第56條第1項第1款之規定，其效力及於其他被告。

②次按，無法律上之原因而得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金利益，即不得依不當得利之法則請求返還。

③故原告就如附圖所示之A、B、C、D土地之租金及不當得利之請求，均適用5年之請求時效。

⑸按土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額（土地法施行法第25條）；土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價(土地法第148條）；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之120時，以公告地價百分之120為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之80時，得照價收買或以公告地價百分之80為其申報地價（平均地權條例第16條）。查，系爭土地位於嘉義縣中埔鄉樹頭埔段(重測後為安家厝段)，屬鄉村用地，周遭均是農地，並無房屋，亦無商業行為，系爭房屋亦僅係供居家使用，此有相片、Google空拍圖可證(本院卷第97-109、121-頁)。故本院據此認以總價年息百分之6計算不當得利，較符雙方之公平。

⑹系爭土地於107年1月間申報之地價每平方公尺為480元，111年1月間申報之地價每平方公尺為496元，此有地價第一類謄本可證(本院卷第113頁)。又原告是於112年3月28日起訴，此有本院收文章可證(本院卷第7頁)，依起訴回溯5年為107年4月28日。計算系爭土地B部分5年之租金為24,697元【(480×0.06×3.67×170）＋(496×0.06×1.33×170）】。

地價(元)	年息	年期(年)	面積㎡	不當得利金額(元)
480	0.06	3.67	170	17968.32
496	0.06	1.33	170	6728.736
合計				24697.056

每月之租金為411.6元（24,697÷5÷12)。

⑺系爭土地A、C、D部分面積為165平方公尺，依上計算系爭土地A、C、D部分5年之不當得利金額為23,970.67元【480×0.06×3.67×165)＋(496×0.06×1.33×165)】。

地價(元)	年息	年期(年)	面積㎡	不當得利金(元)
480	0.06	3.67	165	17439.84
496	0.06	1.33	165	6530.832
合計				23970.672

每月之不當得利金額為399.5元（23970.67÷5÷12)。

⑻有關原告就附圖B部分系爭房屋之租金請求：

①被告公同共有如附圖B部分之系爭房屋，對系爭土地推定有租賃關係存在，則被告等7人公同共有之系爭房屋，占用系爭土地，係因系爭房屋占用系爭土地所應支付之租金，與被告是否有占有系爭房屋無關，故王瑞發、王瑞麟抗辯並未居住使用系爭房屋，而主張無須支付租金並不可採。

②不當得利或租金發生之債，並無共同不當得利，亦無共同租金之觀念，亦無共同不當得利人、共同租金應連帶負返還責任之規定。同時有多數利得人或應付租金時，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任。而無權占用土地之建物為繼承人所繼承而成為公同共有之物，無權占用土地者為該繼承人數人，其等所負不當得利債務或租金，係因其自己本身侵害土地所有人之歸屬利益而生，並非屬於被繼承人之債務。是以，被告等7人並無連帶給付相當於租金或不當得利之依據。又因民法第425-1條規定之法定租賃，或無權占用所生相當於租金之不當得利，其金錢給付係屬可分，依民法第271條規定應由被告7人就系爭房屋之潛在應有部分比例分擔之。

③系爭房屋於王火死亡後，由被告等人繼承，其中王瑞麟、王碧惠、王瑞發3人之應繼分均為1/4，潛在之應有部分為每人1/4。被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林，王秋如，係由王火之子黃德旺再轉繼承而來，以上有繼承系統表、戶籍謄本可證(本院100年訴字第12號卷第67-80頁)，故被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林，王秋如4人之應繼分每人為1/16，潛在應有部分為每人1/16。

依此計算之被告7人各應分擔之租金，被告王瑞麟、王碧惠、王瑞發3人每人應分擔之金額6,174元(24,697÷4)，被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林，王秋如4人每人應分擔之金額為1,544元(24,697÷16)】。

④原告另請求自起訴後4月份起，按月給付於租金，亦屬有理由，而附圖所示之B部分每月之租金為411.6元，被告王瑞麟、王碧惠、王瑞發3人依潛在之應有部分為每人1/4，應負擔為103元(411.6÷4)。被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林，王秋如4人之潛在應有部分為每人1/16，應負擔為26元(411.6÷16)。

⑼有關原告就附圖A、C、D部分空地請求不當得利部分：

①被告王碧惠、王瑞發抗辯系爭房屋之實際使用人為被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林、王秋如，被告王碧惠、王瑞發因未居住在系爭房屋(本院卷第116頁)。原告對此並未提出爭執，依原告起訴狀之記載，被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林均設址籍在系爭房屋即嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○0號，又王秋如已結婚，目前設籍在新竹縣○○鎮○○里00鄰○○路000號，有戶籍謄本可證(本院100年訴字第12號卷第72-77頁)。依此可證系爭房屋之實際使用人為被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林3人。故該3人使用系爭房屋，併同使用系爭房屋周圍如附圖A、C、D部分之空地，其受有不當得利之人，僅被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林3人。

②被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林3人因無權占用系爭土地所生相當於租金之不當得利，其金錢給付係屬可分，依民法第271條規定應由被告3人就無權占用系爭土地面積之潛在應有部分比例分擔之。依此計算之被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林3人各應分擔相當於租金之不當得利每人為7,990元(23970.67÷3)。

③原告另請求自起訴後4月份起，按月給付於相當於租金之不當得利，亦屬有理由，而附圖所示之A、C、D部分空地

每月之不當得利399.5元，由被告王許秀英、王榛淯即王水生、王木林每人負擔1/3，每人應負擔為133元(399.5÷3)。

⑽復按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴，或依督促程序送達支付命令，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任(民法第229條第1、2、3項)；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率(民法第233條第1項)；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5(民法第203條)。又民法第425-1條第2項核定租金訴訟雖屬形成之訴，然所形成之法律關係尚非於判決確定時始發生效力，是出租人請求法院核定租金並請求承租人給付，其給付請求權並非判決確定時始告發生，就起訴前之租金部分，因在法院核定前尚無確定給付期限，應於法院核定之租金數額範圍內，如出租人於起訴前未為催告，其遲延利息即自起訴狀繕本送達承租人之翌日起算；如起訴前已催告或為民法第229條第2項所定除起訴外之相類行為，則自承租人受催告（催告未定期限）、收受送達之翌日或催告期限屆滿之翌日起算遲延利息。另就起訴後之租金部分，則以法院所核定之給付日期即清償日之翌日起算遲延利息。準此，原告就起訴前之租金部分，既未於起訴前為催告，其遲延利息應自起訴狀繕本送達之翌日起算。又查，原告上開起訴狀繕本係於112年4月11日送達被告王秋如，其他被告係112年4月10日送達，有送達回證附卷可稽(本院卷第81-93頁)。從而：

①原告就附圖B部分系爭房屋占用系爭土地170平方公尺之租金，請求被告王許秀英、王榛淯即王水生、王木林，王秋如每人應各給付原告1,544元；被告王瑞麟、王碧惠、王瑞發

每人應各給付原告6,174元；就附圖所示A、C、D部分土地之不當得利，請求被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林每人應各給付原告7,990元，及被告王秋如自112年4月12日起，其他被告自112年4月11日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許。

②原告請求被告王許秀英、王榛淀即王水生、王木林、王秋如自112年4月起，至交付如附圖所示B部分土地止，每人於每月15日給付原告26元；被告王瑞麟、王碧惠、王瑞發自112年4月起，至交付如附圖所示B部分土地止，每人於每月15日給付原告103元。王許秀英、王榛淀即王水生、王木林自112年4月起，至交付如附圖所示A、C、D部分土地止，每人於每月15日給付原告133元之部分，為有理由，應予准許。

③原告上開以外之請求部分，為無理由，應予駁回。

⑾原告勝訴部分因未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，法院應依職權宣告假執行，原告就其勝訴部分所為假執行之聲請，應視為僅促使法院發動其職權，爰依職權就主文第1、2項宣告假執行。另被告王瑞麟、王碧惠、王瑞發陳明願供擔保請准宣告免假執行，就原告勝訴部分經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，已無所據，應予駁回。

五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　17　　日

民事第三庭法　官　馮保郎

以上正本係照原本作成

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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　　112　　年　　5　　月　　17　　日

書記官　張簡純靜