臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第2332號

原　　告　陳玉華
訴訟代理人　李佳倫律師
複代理人　林瑜庭律師
被　　告　林口鋼鐵有限公司
000000000000000000
法定代理人　邱玉香
　　吳麗玲
000000000000000000
　　林道星
000000000000000000
　　林道羣
000000000000000000
　　楊林端
000000000000000000
000000000000000000
　　林紅綢
000000000000000000
000000000000000000
　　林春美
000000000000000000
　　林祖祺
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　張燕妮
000000000000000000
　　林道鋒
　　林劉貴梅
　　林祖偉

林雅菁
林素鈿
000000000000000000
上六人共同
訴訟代理人　李後政律師
上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣32萬6,974元，及其中新臺幣3萬8,292元自民國113年11月16日起，其中新臺幣20萬3,502元自民國115年6月10日起；其中新臺幣8萬5,180元自民國115年6月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。
本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣32萬6,974元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告民事起訴狀所載訴之聲明第1項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）3萬8,292元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自民國113年9月13日起至返還土地予原告之日止，按月給付1,080元予原告。嗣於民國115年6月18日本院言詞辯論期日當庭變更為：被告應給付原告32萬6,974元，及其中3萬8,292元自起訴狀繕本送達翌日起；其中20萬3,502元自變更訴之聲明狀繕本送達被告翌日起；其中8萬5,180元自115年6月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。核原告所為訴之變更係擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，自應准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

原告於110年7月間向被告法定代理人林道星（下簡稱林道星）購買坐落於新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）。原告於購買系爭土地時，雖知悉其上有被告公司經營鋼鐵事業之地上物（下稱系爭地上物）存在，然林道星稱被告公司為其家族企業，現已不再營業，伊會負責在過戶後自行拆除系爭地上物。詎原告於110年8月31日支付價金並完成土地移轉所有權移轉登記後，林道星遲未將系爭地上物拆除，經原告發函催告後亦置之不理。系爭土地遭被告所經營鋼鐵事業之系爭地上物無權占用，依新北市新莊地政事務所於112年5月30日重測之土地複丈成果圖，占用之面積為279.20平方公尺，此無權占有之事實，業經臺灣高等法院112年度上易字第44號判決確定（下稱系爭高院判決）。被告無權占有系爭土地，經原告函催後仍不為拆除，為無法律上原因而受有利益，原告因此而受有相當於租金之損害，依民法第179條之規定，原告有權請求被告返還自110年8月31日起至114年4月30日被告遷出所占用之地上物之日止，按佳泰不動產估價報告書所估之110年8月31日迄今各月租金，給付原告相當於租金之不當得利32萬6,974元之本息。爰依不當得利之法律關係為請求，並聲明：1.被告應給付原告32萬6,974元，及其中3萬8,292元自起訴狀繕本送達翌日起；其中20萬3,502元自變更訴之聲明狀繕本送達被告翌日起；其中8萬5,180元自115年6月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯意旨：

㈠原告曾訴請被告拆屋還地，經系爭高院判決確定，然系爭高院判決只認定被告無權占用系爭土地，亦認定系爭地上物為被告所有。原告曾聲請強制執行拆屋還地，因被告法定代理人林道鋒等人另行籌設廠房尚未完工，請求原告同意暫緩強制執行，經原告同意展延數10日。嗣後林道鋒等人之新廠房整備完成，函告原告擬自己拆除且使用完整拆卸方式，以保

留完整鋼構，可以出售較好價格以抵償債務，並請求原告給予7天自行拆除，但為原告拒絕，林道鋒等人因而向貴院民事執行處聲請，但原告旋即撤回強制執行，並命人看守系爭土地，被告迄今無法進入。

㈡對於佳泰不動產之租金鑑定部分，對110年間每月每坪租金45元無意見。嗣後調高為每月每坪135元，則認為過高，因系爭土地鄰近頂福陵園（殯葬園區），除每年4月間有祭拜者外，平日罕有人跡，先前被告經營鋼鐵販售，會有貨運進出，停業後無人進出，距離林口市區開車需15分鐘，沿途僅有比單行道稍寬的道路，對外交通不便，自110年迄今每況愈下，應無調高之理由。被告業已停業，並無營收，並未受有利益，尤其是被告擬自行拆除系爭地上物復為原告阻擋，自無受有相當於租金之利益。

㈢並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠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條前段定有明文。次按占有、使用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。

㈡原告主張其於110年7月自林道星處買受系爭土地，並於同年8月31日辦理所有權移轉登記完竣，系爭土地上有遭被告所有之系爭地上物無權占用等事實，業據提出不動產買賣契約、土地登記第一類謄本、土地所有權狀、臺北北安郵局存證號碼248號存證信函、本院111年度訴字第1162號民事判決書、系爭高院判決等件在卷為憑（本院卷一第23至68頁），並經本院依職權調閱上開民事判決案卷核閱無誤，被告亦不爭執被告所有之系爭地上物遭法院確定判決無權占用系爭土地一節，是被告既有無權占用系爭土地（面積共計279.20平方公尺），揆諸上開規定，原告得依不當得利之法律關係，請求被告給付無權占用系爭土地期間相當於租金之不當得

利。

㈢就原告所得請求相當於租金不當得利之期間，查原告主張自其取得系爭土地所有權之110年8月31日起算，自屬允當。又原告主張被告於114年4月30日已遷出系爭地上物，故僅請求至該日之相當於租金之不當得利，參諸被告訴訟代理人於審理中陳稱：廠房還在系爭土地上，雖沒有繼續使用，但還是繼續占用系爭土地。被告是何時搬遷，我們也沒有特別去記等語（本院卷第24頁），可知系爭地上物迄今本件言詞辯論終結前，仍繼續占用系爭土地而未拆除，原告請求算至114年4月30日相當於租金之不當得利，自應准許。又本院依原告聲請囑託佳泰不動產估價師事務所就系爭土地自110年8月31日起每月合理租金價額為估價鑑定，有該事務所估價報告書在卷可查（本院一第191至375頁），並依上開估價報告書所載系爭土地各價格日期乘以占用面積279.20平方公尺（換算為84.458坪）計算，原告請求自110年8月31日起至114年4月30日止相當於租金之不當得利共計32萬6,974元（價格日期、占用面積、每月合理租金、所得請求相當於租金之不當得利均詳如附表），為有理由，應予准許。

㈣被告雖辯稱原告前向本院民事執行處聲請拆屋還地，經被告請求後暫緩執行，其後被告又表示願自行拆除，然遭原告拒絕，原告其後撤回強制執行之聲請，並派員看守系爭土地，導致被告無法進入，且被告已經停止營業，並未受有任何利益云云，並提出本院民事執行處執行命令、函文、民事聲請狀及回執、律師函及回執、現場照片、臺北古亭郵局存證號碼1181號存證信函及回執等件在卷為憑（本院卷第427至517頁），惟以強制執行程序上進行情形，核與系爭地上物仍無權占用系爭土地之事實無涉，亦難因被告停止營業為由，即認其並未因占用系爭土地而獲利，是被告上開辯解，要無足採。

㈤被告另辯稱系爭土地鄰近殯葬園區，平日罕有人跡，且交通不便，佳泰不動產估價報告書自113年8月起所估系爭土地每

坪合理租金為135元，其估價金額過高一節，本院審酌上開估價報告書係由具有不動產估價專業之估價師對堪估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況，堪估標的最有效使用之情況進行分析後，採用比較法等估價方法進行評估，具有相當之可信度，被告僅辯稱其估價金額過高，然未提出其他具有專業性之證據為佐證，其此部分之辯解，自難採信。

四、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付32萬6,974元，及其中3萬8,292元自起訴狀繕本送達翌日即113年11月16日（本院卷一第77至137頁）起，其中20萬3,502元自變更訴之聲明狀繕本送達被告翌日即115年6月10日（本院卷二第27至33頁）起；其中8萬5,180元自115年6月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴部分之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行，又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　張誌洋

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，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日

書　記　官　陳羽瑄

附表：

編號	價格日期	占用面積（坪）	每月每坪金額	所得請求相當於租金之不當得利
1	110年8月31日至111年7月31日	84.458	45	4萬1,929元
2	111年8月1日至112年7月31日		75	7萬6,012元
3	112年8月1日至113年7月31日		105	10萬6,417元
4	113年8月1日至114年4月30日		135	10萬2,616元
總額				32萬6,974元