臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第1028號

原　　告　富昶建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳介猷

訴訟代理人　陳建瑜律師

　　黃佳玲律師

被　　告　蘇宇耀

　　杜玲瓏

　　陳桂芳

共　　同

訴訟代理人　蔡婉婷律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告蘇宇耀、杜玲瓏應連帶給付原告新臺幣174,284元，及自民國115年4月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣285,186元，及自民國115年4月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應連帶自民國115年3月16日起至自門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號房屋遷出之日止，按月給付原告新臺幣15,977元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣6,180元由被告連帶負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣459,470元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國112年8月28日，向訴外人蘇振輔買受取得坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）。系爭土地上有被告占有門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋），被告未與原告或蘇振

輔存在任何租賃或使用借貸契約關係，亦未支付土地使用對價，無權占有系爭土地，侵害原告系爭土地所有權。又蘇振輔前起訴請求被告（除被告陳桂芳）返還相當於租金之不當得利，經臺灣高等法院（下稱高院）以113年度上更二字第27號判決（該案及歷審訴訟下稱前案）被告應返還自98年6月10日起至112年8月27日止，按申報地價年息百分之6計算之不當得利。原告得依被告設籍日期，請求112年9月1日起至115年3月15日止相當於租金之損害或不當得利。爰擇一依侵權行為、不當得利法律關係，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應連帶給付原告459,470元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年4月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告應連帶自115年3月16日起至自系爭房屋遷出之日止，按月給付原告15,977元。

二、被告則以：（一）蘇振輔於前案臺灣高等法院109年度上更一字第52號審理期間，具狀撤回對部分被告之上訴，則原判決即告確定，原告繼受系爭土地，依民事訴訟法第401條第1項規定，受前案第一審本院103年度訴字第967號確定判決拘束，不得提起本件訴訟。（二）蘇振輔係受訴外人杜蘇翠琴借名登記為系爭土地所有權人，原告明知系爭土地有所有權爭議，仍向蘇振輔買受取得系爭土地，且原告與蘇振輔間實際上亦無買賣行為，是該交易自屬通謀虛偽意思表示而無效。縱認原告與蘇振輔間之買賣契約非無效，原告明知系爭土地有未辦保存登記建物及權利爭議仍買受，應繼受前土地登記名義人之瑕疵，並受前案判決效力所及。（三）系爭房屋係一未辦保存登記之老舊建物且僅作為自住使用，實際效益極低，原告以公告地價百分之6作為租金計算依據，顯背離社會實際情況，且被告陳桂芳係於113年8月20日始遷入設籍，原告之計算基準均欠所據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）經查，蘇振輔於前案原以黃景川、蘇聰明、杜蘇翠琴、高

豪霙、杜泰榮、蘇佳宜及本件被告蘇宇耀、杜玲瓏為被告，起訴請求返還相當於租金之不當得利，嗣蘇振輔於前案第二審即高院104年度上字第1611號、109年度上更一字第52號繫屬中，先後撤回對黃景川、蘇佳宜之承受訴訟人李正忠、高豪霙暨蘇聰明之承受訴訟人蘇蔚濱、蘇少濱、蘇少芊、蘇少華、蘇宇豪之上訴，及撤回對杜蘇翠琴之承受訴訟人杜泰興、杜孟哲、杜佑寧之訴等情，業據本院調取前案卷宗核閱無訛，自堪認定。姑不論蘇振輔與本件被告之前案判決如已確定，既判力主觀範圍是否及於本件原告之問題，蘇振輔於前案撤回上訴或起訴之被告，既未包括本件被告，則蘇振輔與本件被告間即無確定判決存在，自不生原告是否受前案第一審本院103年度訴字第967號確定判決拘束之問題。被告此部分答辯，難認可採。

（二）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。民法第184條第1項前段、第185條第1項前段定有明文。又單一建物無權占有他人之土地，非建物所有權或事實上處分權人之建物占有人，為土地之占有人。而無權占有他人土地，使土地所有權人受有無法使用土地之損害，除有特別情事外，此部分用益價值乃相當於租金。次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力。

（三）經查，原告於112年8月28日買賣取得系爭土地，現為系爭土地所有權人乙情，有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第15頁），此一登記乃具有絕對效力，於塗銷前得對除直接前手外之任何人主張之。是原告既登記為系爭土地所有權人，被告非系爭土地直接前手，揆諸前揭說明，自不得

推翻該登記之推定力，主張原告非系爭土地所有權人。被告此部分答辯，自難憑採。被告此部分答辯既據本院認定如上，則被告聲請調取原告、蘇振輔間辦理系爭土地所有權移轉登記申請文件，證明交易行為是否存在，即無調查必要，併此敘明。次查，被告不爭執其為系爭房屋占有人（見本院卷第106頁），復未舉證證明系爭房屋有何占有系爭土地之占有本權，應認被告均無權占有系爭土地，致原告受有相當於租金之損害。從而，原告依侵權行為法律關係，請求被告負連帶損害賠償責任，洵屬有據。

（四）按土地法第97條第1項規定：城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。上開規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而該規定所謂土地申報價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法申報之地價。而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。平均地權條例第16條亦有明文。又此項租金數額，應以申報地價為基礎，斟酌基地位置、工商繁榮程度、占用人利用土地經濟價值等因素定之，非必達申報地價年息百分之10之最高額。查系爭土地位在臺北市士林區，鄰近臺北市士林區主要幹道中正路、承德路，附近有學校、理髮廳、電器行、錄音室，公車站牌等情，業據本院調取前案歷審卷宗核閱無訛。本院審酌系爭土地工商發展、交通便利程度均屬中低等，認被告給付相當於租金之不當得利，應以系爭土地申報地價年息百分之6計算為適當。又本件原告請求被告賠償自112年9月1日起至自系爭房屋遷出之日止，不能使用系爭土地之損害，並表明以被告設籍在系爭房屋期間計算其占有期間（見本院卷第106頁），而依卷附戶役政資料，可知被告蘇宇耀、杜玲瓏分別於92年11月3日、112年3月7日設籍系爭房屋，被告陳桂芳則自113年8月20日起設籍系爭房屋，是原告請求被告陳桂芳賠償1

12年9月1日至113年8月19日之損害，為無理由，應予駁回。其餘部分，則予准許。依此計算，原告得請求被告蘇宇耀、杜玲瓏連帶賠償174,284元（112年9月1日至113年8月19日）、被告連帶賠償285,681元（113年8月20日至115年3月15日）（計算式詳見附表）。上開金額合計459,965元，已逾原告聲明459,470元，自應准許，並於命被告連帶賠償113年8月20日至115年3月15日占有系爭土地損害部分減列超額部分495元，減列後該部分准許285,186元。從而，原告請求被告蘇宇耀、杜玲瓏連帶給付174,284元，及請求被告連帶給付285,186元，為有理由，應予准許。

（五）又原告請求被告負損害賠償責任，為無確定期限且未另為約定利率之債務，本件起訴狀繕本已於115年4月16日寄存送達被告，有送達證書在卷可稽（見本院卷第39頁至第43頁），是原告請求自115年4月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，亦應准許。

四、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告蘇宇耀、杜玲瓏連帶給付174,284元、被告連帶給付285,186元，及均自115年4月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨連帶自115年3月16日起至自系爭房屋遷出之日止，按月給付15,977元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。另依職權確定訴訟費用額為6,180元（第一審裁判費），應由被告連帶負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

士林簡易庭　　法　官　歐家佑

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應記載上訴理由，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　　10　　月　　8　　日

書記官　王若羽

附表			
編號	期間	計算式、金額 （小數點以下四捨五入）	賠償義務人
1	112年9月1日至112年12月31日	申報地價每平方公尺47,120元×63平方公尺×6%×122/365=59,534元	蘇宇耀 杜玲瓏
2	113年1月1日至113年8月19日	申報地價每平方公尺47,760元×63平方公尺×6%×232/365=114,750元	
3	113年8月20日至113年12月31日	申報地價每平方公尺47,760元×63平方公尺×6%×134/365=66,278元	蘇宇耀 杜玲瓏 陳桂芳
4	114年1月1日至114年12月31日	申報地價每平方公尺47,760元×63平方公尺×6%=180,533元	
5	115年1月1日至115年3月15日	申報地價每平方公尺50,720元×63平方公尺×6%×74/365=38,870元	
6	自115年3月16日起至自系爭房屋遷出之日止每月	申報地價每平方公尺50,720元×63平方公尺×6%/12=15,977元	
備註： 1.原告主張系爭房屋占用系爭土地面積為63平方公尺，未據被告爭執。 2.原告主張系爭土地112年至115年申報地價各以公告地價每平方公尺58,900元、59,700元、59,700元、63,400元之80%計算，未據被告爭執。			