

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第27號

原告 金樹橡膠股份有限公司

法定代理人 洪晉偉

訴訟代理人 洪德旺

林益堂律師

被告 何永金

兼訴訟代理

人 何永興

上列當事人間請求不當得利事件，本院於民國111年7月28日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、兩造主張：

一、原告主張：

(一)緣被告何永金、何永興於99年9月9日與訴外人洪木聯、洪德旺、洪德林簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買賣土地及原告所有門牌號碼為改制前臺中縣○○鄉○○路000號之未保存登記建物（下稱系爭廠房）。因系爭廠房部分坐落於第三人陳信忠所有之臺中市○○區○○段000地號土地（面積147.52平方公尺、下稱122地號土地）上，故當時系爭買賣契約之締約標的，不包括122地號土地及坐落其上之廠房。經查，被告已於101年3月27日向第三人購買122地號土地，而因坐落該土地上之廠房仍屬原告所有，從而，被告係無權占用該部分之廠房，原告自得依民法第179條規定請求被告給付該部分廠房之價額，以及相當於租金之不當得利。

(二)查系爭廠房坐落於122地號土地之面積為44.2坪，按建築廠

房之成本每坪新台幣（下同）17,000元計算被告應連帶給付買受原告廠房價額為751,400元（計算式： $17000 \times 44.2 = 751400$ ）；再按每坪每月租金80元計算本件自起訴起前5年相當於租金之不當得利，被告應連帶給付原告212,160元（計算式： $80 \times 44.2 \times 12 \times 5 = 212160$ ）。

(三)並聲明：1. 被告應連帶給付原告751,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計算之利息。2. 被告應連帶給付原告212,160元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計算之利息。

二、被告抗辯稱：

(一)系爭廠房及坐落土地歷經97年6月9日、99年9月9日兩次買賣，係由被告父親何森斗（已歿）與原告及訴外人金樹蓆業股份有限公司（下稱金樹蓆業公司）、洪木聯、洪崇焜、洪德旺、洪德林，以及見證人何勝達所處理，兩次買賣都涉及系爭廠房占用他人土地部分，包含占用到122地號土地部分之廠房，均歸於何森斗（即臺中市豐原地政事務所111年6月27日複丈成果圖編號A部分）；另提出與訴外人智鉅實業有限公司（下稱智鉅公司）與何森斗於99年4月2日就系爭廠房之電號與相關設施所簽立之切結書，亦足見原告於99年間，已將其與智鉅公司間就系爭廠房之租賃關係，全部讓與何森斗。

(二)系爭買賣契約之見證人何勝達於103年間向被告表示系爭廠房尚有兩個稅籍號碼Z00000000000、Z00000000000未過戶，其中稅籍號碼Z00000000000即是坐落122地號土地之建物，而該稅籍號碼Z00000000000建物之納稅義務人原是訴外人金樹蓆業公司，待被告繳完103年度房屋稅後，何勝達即辦理上開稅籍過戶，因此104年度後之房屋稅之納稅義務人名義即改為被告。由此可知，當時被告係購買全部系爭廠房，並已全部過戶給被告。

(三)被告購買122地號土地，係因該土地地主陳信忠繼承該筆土地後，發現系爭廠房占用到其土地，與被告父親協商後才購

買。至於系爭廠房，被告早於97、99年間即已全部購買，當然包含占用122地號土地部分之建物，嗣該建物於105、106年間雖因颱風毀損而有整修，但只是牆面及屋頂翻新，坐落位置及面積均未增加等語。

(四)並聲明：原告之訴駁回。

貳、兩造不爭執及爭執事項

一、不爭執事項：

(一)被告何永金、被告何永興、訴外人何森斗（被告之父）於99年9月9日與訴外人洪木聯、洪崇焜、洪德旺、洪德林簽立不動產買賣契約書，買受改制前臺中縣神岡鄉下溪洲段后寮小段29-395、29-396、29-847、29-856地號國有土地之承租權（原承租人為洪崇焜），及洪德旺所有之同段29-182、29-522地號土地全部所有權，及洪德林所有之同段29-179、29-286、29-287地號土地全部所有權，及洪木聯所有之同段29-520地號土地部分所有權，以及門牌號碼為臺中市○○區○○路000號未辦保存登記建物（納稅義務人：金樹橡膠股份有限公司；稅籍編號0000000000）。（見本院卷第17至27、33至69、104頁）

(二)系爭廠房坐落訴外人陳信忠所有之臺中市○○區○○段000地號土地（重測前下溪洲段后寮小段29-365地號）之建物，稅籍號碼為000000000000，於87年7月由金樹蓆業股份有限公司原始取得全部持分，至103年8月7日由被告何永金、何永興買賣取得各2分之1持分。（見本院卷第77、169頁）

(三)被告於101年3月27日買賣取得122地號土地所有權，權利範圍各2分之1。（見本院卷第73頁）

(四)系爭廠房現況與99年間訂立系爭買賣契約當時相同。（見本院卷第214頁）

(五)對臺中市豐原地政事務所111年6月29日豐地二字第1110006442號函覆之複丈成果圖，無意見，經測量後系爭廠房占用122地號土地之面積為80.97平方公尺。（見本院卷第195至197、214頁）

01 二、爭執事項：

02 (一)系爭買賣契約標的物是否包含坐落122地號土地上之廠房？

03 (二)原告主張被告二人應連帶給付系爭廠房坐落於122地號土地
04 上部分之價金751,400元，以及212,160元之不當得利，有無
05 依據？

06 參、本院判斷：

07 一、經查系爭廠房（即122地號土地上之鐵皮建物，其坐落位置
08 及面積如附圖所示之A部分），係屬臺中市○○區○○段000
09 地號土地鐵皮建物之部分（後端），而整棟鐵皮建物（即坐
10 落121地號及122地號土地上之鐵皮建物）係一層樓鐵皮浪板
11 建物，現充當塑膠工廠使用，而該整棟之鐵皮建物僅能從12
12 1地號土地之前方大門進出，且122地號土地四圍均係他人土
13 地等情，亦經本院會同兩造及臺中市豐原地政事務所於111
14 年3月16日勘驗現場明確，製有勘驗筆錄、現場照片及臺中
15 市豐原地政事務所土地複丈成果圖（如附圖）可憑（見本院
16 卷139至157頁、195至197頁）。

17 二、依上開資料，可知122地號土地上之建物（即附圖所示A部分
18 建物）明顯僅係系爭廠房（即整棟鐵皮建物）之部分，並無
19 獨立之出入門戶，且該A部分之廠房縱係占用他人之土地，
20 然客觀上仍係整動鐵皮建物之部分而無獨立之所有權，故出
21 售土地及土地上之廠房時，就廠房部分當係整棟完整出售，
22 而不得割裂。至於廠房之部分有占用他人土地，則係出賣人
23 應對買受人負瑕疵擔保責任之問題，非可認為占用他人土地
24 部分之欠缺獨立性廠房，不在原出賣範圍，而得再對出賣人
25 有所請求。故本件系爭買賣契約標的物當包含坐落122地號
26 土地上之廠房在內，原告提起本件訴訟，自屬無據。

27 三、本件系爭買賣契約之買賣標的已包括原告所主張122地號土
28 地之廠房（即附圖A部分）在內，故原告主張被告無權占
29 有，請求被告給付買賣價額及不當得利，為無理由，不應准
30 許。

31 四、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核

與判決結果不生影響，故不一一論述。

肆、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 25 日
民事第二庭 法 官 李悌愷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 111 年 8 月 25 日
書記官 廖春玉