臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第366號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊明州

訴訟代理人　林益輝律師

被　　告　何陳金鳳（即何武德承受訴訟人）

000000000000000000

　　何光詠（即何武德承受訴訟人）

000000000000000000

被　　告　何各容（即何武德承受訴訟人）

000000000000000000

訴訟代理人　楊博任律師

被　　告　何士堅（即何武德承受訴訟人）

000000000000000000

被　　告　何建興（即何武德承受訴訟人）

000000000000000000

上列當事人間請求給付不當得利事件，本院於民國112年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興應於繼承何武德之遺產範圍內，連帶給付原告新臺幣壹佰壹拾壹萬伍仟陸佰肆拾參元，及自民國112年2月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興應於繼承何武德之遺產範圍內，自民國112年2月17日起至交還前開土地之日止，按年連帶給付原告新臺幣壹拾玖萬玖仟伍佰柒拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興於繼承何武德之遺產範圍內連帶負擔五分之四，原告負擔五分之一。

本判決第一項，於原告以新臺幣參拾柒萬貳仟元供擔保後，得為假執行。但被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興如以新臺幣壹佰壹拾壹萬伍仟陸佰肆拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項所命各期給付已到期部分，得假執行。但被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興如以每期新臺幣壹拾玖萬玖仟伍佰柒拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序方面：

（一）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。查：

1、本件原告原起訴聲明請求：「被告何武德應給付原告新臺幣（下同）180萬元予原告，並自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，依年息百分之5計算之利息。被告何武德併應自收受起訴狀繕本翌日起迄交還土地日止，按年給付36萬元予原告。」（見本院卷第9頁）。

2、嗣因被告何武德於訴訟繫屬後之民國112年4月24日死亡，經原告於112年5月5日具狀聲明由其繼承人何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興承受訴訟（見本院卷第157至167頁），並於112年6月15日具狀將前開聲明變更為：「被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興等應連帶給付1,394,554元予原告，並自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，依年息百分之5計算之利息。被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興等併應自收受起訴狀繕本翌日起迄交還土地日止，按年連帶給付249,466元予原告。」（見本院卷第229頁）。

3、經核原告前開所為之變更，係基於同一請求基礎事實，減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終

結，既與前開規定相符，應予准許。

（二）本件被告何陳金鳳、何光詠、何士堅、何建興均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

（一）坐落臺中市○○區○○段000地號（面積1030平方公尺）、556地號（面積674平方公尺）土地，為原告（應有部分各30分之9）與被告何武德及其他共有人所共有。被告何武德於系爭土地上蓋建鐵皮房屋、鋪設水泥路面等，並將其分為A、B、C、D區後，將其中A、B區出租予訴外人金易達航空貨運承攬有限公司（下稱金易達公司），而C、D區則出租予訴外人長義貨運有限公司（下稱長義公司），收取租金已有數十年。原告為系爭土地共有人之一，被告何武德在未經原告及其他共有人同意下，即擅自於系爭土地上蓋建鐵皮房屋、鋪設水泥路面等並出租他人收取租金，顯已獲取租金之不當得利，同時亦造成原告及其他共有人之損害，故原告自得向被告何武德請求相當於租金之損害金，而被告何武德已於112年4月24日往生，被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興係其繼承人，依民法第1148條第1項規定，自應承受被告何武德財產上之一切權利、義務。

（二）系爭土地面積合計1704平方公尺，原告應有部分各為30分之9，換算持分面積為511.2平方公尺，按被告何武德占用系爭土地已逾5年以上，且迄未拆除地上物交還土地予全體共有人，原告自得依土地法第97條規定，請求被告何陳金鳳等人連帶給付相當於租金之不當得利損害金。茲以系爭土地於107至108年之申報地價為每平方公尺6,320元、109至112年之申報地價為每平方公尺4,880元，按年息10%計算，請求被告何陳金鳳等人連帶給付自112年2月7日起訴日前5年相當於租金之不當得利損害金1,394,554元【計算式：（占用面積511.2㎡×申報地價6,320元/㎡×年息1

0%×2年）＋（占用面積511.2㎡×申報地價4,880元/㎡×年息10%×3年）＝1,394,554元】，另應自112年2月8日起至交還土地之日止，按年連帶給付原告249,466元【計算式：占用面積511.2㎡×申報地價4,880元/㎡×年息10%＝249,465.6元，元以下四捨五入】。

（三）原告爰依不當得利返還請求權之法律關係，請求：⑴被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興應連帶給付1,394,554元予原告，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；⑵被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興應自收受起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地之日止，按年連帶給付249,466元予原告；⑶原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

（一）被告何各容抗辯：

1、系爭土地雖位於臺中市南屯區，卻非處工商繁榮地帶，周遭房屋稀疏，多屬未完全開發之區域，且被告何武德每月收取租金之金額僅1萬元，非原告所主張之10萬元以上，是衡量原告所受之損害與被告何武德所受之利益，原告應以土地申報地價年息1%作為計算相當於租金之不當得利標準，方屬適當。又不當得利損害金之計算，係應審酌土地申報地價、土地位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及所受利益等事項，而非參酌鑑定報告之權利價值以為評斷。系爭土地107年度、109年度及111年度之申報地價分別為每平方公尺6,320元、4,880元、4,880元，惟108年度及110年度無申報地價之紀錄，故依平均地權條例第16條前段規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，由內政部地政司公告土地現值及地價查詢系統可知，108年度及110年度之公告地價分別為每平方公尺7,900元、6,100元，因此108年度之申報地價為每平方公尺6,320元，110年度之申報地價為每平方公尺4,880元。綜上所述，本件相當於租金

之不當得利金額應為139,457元。

2、被告何武德已於另案同意鄰地所有人拆除系爭鐵皮屋並達成和解，又另案係屬本院民事庭之土地裁判分割後，再分配予各個共有人，被告何武德亦未為反對之意思，由此可知，其並無繼續占用系爭土地之意，且被告何武德現已死亡，已無需繼續使用系爭土地。而判決確定後各期相當於租金之不當得利及遲延利息，乃將來給付之訴，被告何各容係被告何武德之繼承人，其願意拆除系爭建物，將土地歸還予原告，而原告並未證明被告何各容如何有將來屆期不履行而有預為請求之必要，因此，原告預為請求自無保護必要，應予駁回。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告何陳金鳳、何光詠、何士堅、何建興未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、本院所為之判斷：

（一）原告主張坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地，為其與被告何武德及其他共有人所共有；被告何武德未經原告及其他共有人之同意，擅自在系爭土地上設置搭建鐵皮建物及鋪設水泥路面後，自行出租予訴外人金易達公司、長義公司作為倉庫使用等情，業據提出土地登記第三類謄本（見本院卷第15至25、26至34頁）、地籍圖謄本（見本院卷第35頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷第55至75、77至95頁）、本院110年度訴字第2679號民事判決（見本院卷第129至145頁）為證，被告何武德及被告何各容對此亦不爭執，則原告前開主張，自堪信為真正。

（二）按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會之通常觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又按民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，係指各共有人就共有物之全部，於無害他共有人之權利限度內，得按其應有部分行使用收益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍而為使用收益時，其就超越其權利範圍而為使用收益所受

之利益，要難謂非不當得利（最高法院85年度台上字第2059號判決參照）。查：系爭555、556地號土地，係原告與被告何武德及其他共有人所共有，原告應有部分各為30分之9、被告何武德各為40分之1，此有土地登記第一類謄本（見本院卷第55至76、77至96頁）在卷可稽；被告何武德未經原告及其他共有人之同意，擅自在系爭土地搭建鐵皮建物及鋪設水泥道路租出他人佔有使用等情，業如前述，則被告何武德因無權占用系爭土地而受有利益，並致原告受有損害，原告自得請求返還相當於租金之利益。

（三）次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，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，而此項規定於租用基地建築房屋者亦得準用，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。再所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所「申報之地價」為法定地價，除非土地所有權人未於公告期間申報地價者，才以「公告地價」（並非公告土地現值）百分之八十為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦有明文。而土地法第97條關於房屋及基地計收租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然亦未嘗不可據為計算賠償之標準（最高法院49年度台上字第1230號判例參照）。查：

1、系爭土地位於臺中市南屯區保安段，坐落都市計畫範圍內，使用分區為第二種住宅區，此有本院110年度訴字第2679號民事判決理由（見本院卷第133頁）、正心不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書（見本院卷第241至251頁）在卷可稽；而被告何武德所興建之地上物，其主要用

途係出租他人作為倉庫使用，此有房屋租賃契約書（見本院卷第273至275頁）在卷可稽；審酌上情及被告何武德利用系爭土地之經濟價值及所受利益，並衡酌系爭土地107年1月、108年1月當期申報地價為每平方公尺6,320元，109年1月、110年1月、111年1月當其申報地價為每平方公尺4,880元，此有地價第二類謄本（見本院卷第237、239頁）在卷可稽，認被告何陳金鳳等人之被繼承人何武德所受相當於租金之利益，應按系爭土地申報地價年息百分之8計算為適當。

2、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告何武德給付自112年2月7日起訴之日（見本院卷第9頁）起往前回溯5年之期間，以其占用系爭土地面積共1,704平方公尺，按系爭土地107及108年、109至111年之申報總價每平方公尺6,320元、4,880元，依年息百分之8計算相當於租金之不當得利1,115,643元【計算式：｛（占用面積1,704㎡×申報地價6,320元/㎡×年息8%×2年）＋（占用面積1,704㎡×申報地價4,880元/㎡×年息8%×3年）｝×原告應有部分9/30＝1,115,642.88元，元以下四捨五入】，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年2月17日（見本院卷第51頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日即112年2月17日起至返還前開土地之日止，按年給付原告199,572元【計算式：占用面積1,704㎡×申報地價4,880元/㎡×年息8%×1年×原告應有部分9/30＝199,572.48元，元以下四捨五入】，核屬有據，應予准許。

（四）再按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任；民法第1148條第2項、第1153條分別定有明文。查：被告何武德已於112年4月24日死亡，其配偶何陳金鳳及直系血親卑親屬何光詠、何各容、何士堅、何建興為其第一順位繼承人，並未聲請拋棄繼承，此有戶役政資訊網站查詢-個人基本資料（見本院卷

第147頁）、被告何武德繼承系統表（見本院卷第159頁）、全體繼承人戶籍謄本（見本院卷第161至167頁）在卷可稽，則被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興於繼承被告何武德遺產之範圍內，對於被告何武德之債務負連帶清償之責，原告逾此範圍之請求，即屬無據。

（五）綜上所述，原告本於所有權人之地位，依不當得利返還請求權及繼承之規定，請求：⑴被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興應於繼承被告何武德之遺產範圍內，連帶給付原告1,115,643元，及自112年2月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；⑵被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興應於繼承被告何武德之遺產範圍內，自112年2月17日起至交還前開土地之日止，按年給付原告199,572元，為有理由，應予准許。至於，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、假執行部分：

（一）本判決主文第1項，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，本院經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告預供擔保後得免為假執行。

（二）本判決主文第2項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應由本院依職權宣告假執行，無待原告之聲請，故原告所為聲請供擔保為假執行之宣告，無非促使法院職權之發定而已，本院自無庸就其聲請為准駁之裁判。另依職權宣告被告預供擔保後得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　23　　日

民事第六庭　法　官　巫淑芳

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　　112　　年　　8　　月　　23　　日

書記官　楊家印