

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

112年度中小字第3670號

原告 摩樺建設開發股份有限公司

法定代理人 蔡朝啓

訴訟代理人 蔡黃雪蘭

被告 白雪大舞廳

兼法定代理

人 蔡煥桂

蔡泗龍

共同

訴訟代理人 張昱裕律師

複代理人 林暘鈞律師

林益誠律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告向訴外人蔡大森請求拆除地上物返還土地，鈞院以107年度訴字第4332號民事判決，判命蔡大森應將坐落臺中市○區○○段00000○0000地號土地（下稱系爭土地）如該判決附圖所示斜線部分面積178.76平方公之地地上物拆除，並將此部分土地騰空返還與原告，案經確定，原告據

01 此向鈞院聲請強制執行，經鈞院以110年度司執字第9196號
02 受理執行在案。嗣上開執行程序進行中訴外人蔡丁生、蔡大
03 元、蔡瑞鳳、蔡玲瓏、蔡淑芬、被告白雪大舞廳、蔡泗龍、
04 蔡煥桂（下稱蔡丁生等人）對原告、蔡大森提起第三人撤銷
05 之訴，並聲請鈞院以110年聲字第166號裁定停止上開執行程
06 序，被告等人所提第三人撤銷之訴，經鈞院以110年度撤字
07 第1號民事判決駁回原告之訴，再經臺灣高等法院臺中分
08 院、最高法院駁回上訴確定。原告因被告聲請停止執行，而
09 無法即時請求拆除地上物回復系爭土地之占有狀態狀態，被
10 告於上開執行案件停止期間，無法律上之原因無權占有使用
11 系爭土地受有利益，致原告受有相當於租金之損害，原告自
12 得依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之利
13 益。又系爭地上物占用系爭土地面積為44.69平方公尺，系
14 爭土地於民國110至112年之申報地價皆為每平方公尺新台幣
15 （下同）4,080元，按年息10%計算，自原告收受鈞院執行
16 處行函文之日即110年8月12日起，至原告收受最高法院111
17 年度台上字第2848號民事裁定之日即112年1月13日止，共52
18 0日，則相當於租金之不當得利為25,977元等語。並聲明：
19 被告應給付原告25,977元，及自支付命令狀繕本送達翌日起
20 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

21 二、被告抗辯：

22 (一)原告名下之系爭土地已於112年9月15日由被告蔡煥桂於鈞院
23 110年度司執字第130964號強制執行程序中以其債權承受取
24 得所有權，是認原告已非土地所有權人，本訴當事人不適
25 格。退步言，縱認當事人適格，亦因原告喪失土地所有權而
26 非屬被告之債權人，其訴亦無理由。再退萬步言，即令如原
27 告支付命令狀載之110年8月12日起至112年1月13日共520日
28 期間，原告仍係登記上之土地所有權人，且原告就上開時間
29 對被告有不當得利請求權存在，然因此不當得利債權已由被
30 告蔡煥桂承受系爭土地後繼受取得，致權利義務發生民法第
31 344條之「混同」效力，債之關係歸於消滅，原告之訴自應

01 駁回。

02 (二)坐落系爭土地上之地上物（光大街11巷2號）係由訴外人鐘
03 銀滿於109年10月14日自鈞院108年度司執字第62440號拍賣
04 程序得標買受而取得該建物之所有權，足認原告本件起訴請
05 求返還不當得利之時間（110年8月12日起至112年1月13
06 日），系爭建物所有權人為訴外人鐘銀滿，並非本件之被
07 告，其竟對被告起訴，已嫌無據，不應准許。

08 (三)原告於102年間訴外人蔡瑞鳳聲請執行系爭建物之鈞院101年
09 度司執字第110642號執行事件時曾於102年10月7日具狀聲明
10 異議，略稱：系爭土地及其上建物均為蔡大森所有，嗣將坐
11 落之土地部分轉賣予異議人所有，依民法第425條之1規定推
12 定異議人之土地與其上之建物有租賃關係存在等語，嗣經執
13 行法院更正拍賣公告，列明原告公司對系爭建物有土地法第
14 104條第1項之優先承權在案。嗣後系爭地上物於108年度司
15 執字第62440號執行事件中繼由鐘銀滿拍定取得，是鐘銀滿
16 自得對土地所有人之原告主張民法第425-1條之租賃關係，
17 堪認鐘銀滿並非無占有土地之人，且本件被告白雪大舞廳對
18 系爭地上物之占有權源，乃係經建物所有權人鐘銀滿之同
19 意，衡情亦屬有權占有無疑。

20 (四)被告蔡煥桂於鈞院110年度司執字第130964號執行事件除依
21 法承受系爭土地權利外，因蔡煥桂對原告之執行名義債權金
22 額未完全受償，是倘鈞院審酌後仍認原告本件請求被告返還
23 25977元為有理由，則被告蔡煥桂依法自得以債權對原告行
24 使抵銷權，經抵銷後原告本件之25977元債權為零元，本訴
25 自無理由，亦應駁回。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、本院之判斷：

27 (一)經查，系爭土地及其上地上物原為訴外人蔡大森所有，嗣蔡
28 大森將系爭土地出賣予原告，原告對蔡大森提起拆除地上物
29 返還土地訴訟，經本院以107年度訴字第3432號判決原告勝
30 訴確定，原告據此向本院聲請強制執行，經本院以110年度
31 司執字第9196號受理執行在案，訴外人蔡丁生等人（含被

告)提起第三人撤銷之訴，並聲請本院以110年聲字第166號裁定停止上開執执行程序，嗣蔡丁生等人所提第三人撤銷之訴，經本院以110年度撤字第1號民事判決駁回原告之訴，再經臺灣高等法院臺中分院、最高法院駁回上訴確定；系爭地上物則於108年度司執字第62440號執行事件中由訴外人鐘銀滿拍定取得事實上處分權，原告所有系爭土地復於112年9月15日由被告蔡煥桂於本院110年度司執字第130964號執行事件以其債權承受取得等情，有本院107年度訴字第3432號判決、110年度聲字第166號裁定、110年度撤字第1號判決、臺灣高等法院臺中分院111年度上字第142號判決、最高法院111年度台上字第2848號裁定、本院函文、民事執行處通知、不動產拍賣筆錄、本院民事執行處函、本院拍賣公告、原告聲明異議狀影本等在卷可稽，並經本院調閱110年度司執字第130964號執行卷宗查核無訛，且為兩造所不爭執，自堪信為真正。

(二)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，民法第425條之1定有明文。系爭土地及其土地上物同屬蔡大森所有，蔡大森先將系爭土地讓與原告，再於109年間將系爭土地上之地上物讓與訴外人鐘銀滿拍定取得，依上揭規定，系爭土地受讓人即原告與系爭地上物受讓人即鐘銀滿間，推定在系爭地上物使用期限內有租賃關係存在，是以系爭地上物占用系爭土地，並非無權占有。

(三)原告主張其持本院107年度訴字第3432號民事判決及確定證明書，聲請拆除系爭土地上之地上物，經本院以110年度司執字第9196號執行事件受理，惟訴外人蔡丁生等人（含被告）對原告、蔡大森提起第三人撤銷訴訟，並聲請鈞院以110年聲字第166號裁定停止上開執执行程序，致無法即時拆除系爭地上物回復系爭土地之占有，被告於停止執行期間，無法

01 律上原因無權占有系爭土地受有利益，致原告受有相當於租
02 金之損害等語。經查，本院110年度司執字第130964號執行
03 程序雖因蔡丁生等人（含被告）對原告所提第三人撤銷訴訟
04 而暫予停止，惟鐘銀滿之系爭地上物係有權占用系爭土地，
05 已如前述，自不因強制執行程序停止而成為無權占用，原告
06 主張系爭地上物於強制執行程序停止期間無權占用系爭土
07 地，已有未洽；況被告為系爭地上物之使用人或占用人，並
08 非系爭土地之占用人，鐘銀滿始為系爭土地之占用人，原告
09 主張被告無權占用系爭土地受有利益，即屬無據。

10 四、綜上所述，被告為系爭地上物之占用人，並非系爭土地之占
11 用人，原告主張被告無權占用系爭土地受有利益，致原告受
12 有損害，洵無可採。從而，原告依不當得利返還請求權之法
13 律關係，訴請被告給付25,977元，及自支付命令狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理
15 由，應予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
17 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
18 論列。

19 六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第78項規定，本件訴訟費
20 用額確定為1,000元，命由原告負擔。

21 中 華 民 國 112 年 12 月 5 日
22 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
23 法 官 吳蕙玟

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
26 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
27 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
28 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
29 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
30 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 12 月 5 日

