臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第14號

原　　告　賀豪科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　許先慧

訴訟代理人　陳鄭權律師

　　王建偉律師

被　　告　黃睿宏

000000000000000000

訴訟代理人　宋嬅玲律師

複代理人　　孔令則律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹佰零肆萬玖仟柒佰柒拾柒元，及自民國一一一年一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾伍萬元為被告供擔保後得為假執行，但被告以新臺幣壹佰零肆萬玖仟柒佰柒拾柒元為原告預供擔保得免為假執行。

其餘之訴及假執行聲請均駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告為門牌號碼桃園市○○區○○路○段000號、257號、257之1號、257之2號建物（下分稱253號建物、257號建物、257之1號建物、257之2號建物，合稱系爭建物）之所有權人，系爭建物坐落於訴外人黃曾不所有之桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），原告與黃曾不於民國107年11月28日就系爭土地訂立租約，約定租金每月新臺幣（下同）40,000元，租期107年11月28日起至109年11月27日，後經續租而為不定期限租賃（下稱系爭租

約）。被告無使用系爭建物之正當權源，占有使用系爭建物供碾米廠之廠房與辦公室使用，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告遷讓返還系爭建物，經臺灣高等法院106年度上字第1299號民事判決原告請求有理由（下稱系爭判決）並於108年10月25日確定。被告於系爭判決確定後不願遷讓系爭建物，原告於109年5月26日向本院聲請強制執行（下稱系爭執行事件），被告於110年10月21日始遷讓系爭建物完畢。被告自系爭判決確定翌日即108年10月26日起至110年10月21日止無權占有使用系爭建物及坐落之系爭土地，應對原告負相當於租金之不當得利返還責任。被告無權占有系爭建物部分，按系爭房屋之房屋稅課稅現值年息百分之6計算之相當於租金之不當得利為595,404元，無權占有使用系爭土地部分，按原告每月給付黃曾不租金40,000元計算相當於租金之不當得利960,000元，爰依民法第179條規定請求被告返還不當得利，並聲明：（一）被告應給付原告1,555,404元，暨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。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行等語。

二、被告則以：被告占有使用系爭建物及其坐落之系爭土地至110年9月14日止，此後未再占用。257號建物、257之2號建物及其坐落之系爭土地於110年9月14日系爭執行事件現場執行時即已點交予原告、解除被告之占有，被告當場交付門鎖予原告，系爭253號建物與257之1建物部分除鐵製米桶尚須10日之拆遷時間，其餘範圍均已搬遷完畢，系爭執行事件之110年9月14日執行筆錄亦載明10日未搬遷之物品，被告拋棄其請求權，交由原告處理等語，該米桶占有部分，被告至遲於110年9月24日即無占有。原告請求關於系爭建物部分之不當得利數額，應分別以108年度、109年度、110年度之房屋稅課稅現值為計算基準，關於系爭土地部分之不當得利數額，應以申報地價為計算基礎。系爭建物及系爭土地四周多為農田、住家，非位於大溪區市中心，屬較為偏僻之處，附

近大眾運輸交通並非便利，對外通行均需仰賴交通工具，生活機能亦非良善，原告以年息百分之6計算不當得利之數額，其比例顯屬過高。本件原告請求不當得利之期間、數額均難認有理由等詞，資為抗辯，並答辯聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。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，應返還之不當得利範圍，為相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為度，非以請求人所受損害為準。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年息百分之十為限，土地法第97條定有明文。

四、經查：

（一）原告主張其為系爭建物之所有權人，系爭建物坐落於黃曾不所有之系爭土地，並經原告自107年11月28日起向黃曾不承租系爭土地，原告訴請被告遷讓返還系爭建物，系爭判決命被告遷讓返還系爭房屋予原告並於108年10月25日判決確定等事實，為被告所不爭執，堪信為真實。

（二）原告主張被告於110年10月21日始遷讓系爭建物完畢，並提出民事強制執行聲請狀、系爭執行事件之本院109年度司執字第43517號執行命令、陳報狀等影本為證。被告則以前詞辯稱僅占有使用系爭建物及系爭土地至110年9月14日止。查系爭執行事件於110年9月14日執行系爭建物之點交，當日執行筆錄記事：就253號建物、257之1號建物內有鐵製米桶，債務人（按指被告，下同）稱其有僱工來拆遷，經電聯鐵工稱要10天才能拆遷完畢，債務人並稱10日後未搬遷之物品，拋棄請求權，交由債權人（按指原告，下同）處理。就257號建物內之物品，兩造協議，債務人拋棄請求權，均交由債權人處理。債權人當場請搬家工人搬遷屋內物品，今日將257號建物點交與債權人接管，解

除債務人之占有，債務人當場交付門鎖一個予債權人。就257之2建物內之物品，債務人自行將其要的物品搬遷，今日將257之2號建物點交予債權人接管，解除債務人之占有等語，有本院調取上開執行事件卷附110年9月14日執行筆錄可稽，堪認被告於110年9月14日已將257號建物、257之2號建物遷讓返還原告，至於253號建物、257之1號建物部分，因被告逾10日未搬遷其內鐵製米桶拋棄交由原告處理而應認被告占有至10日期滿之日即110年9月24日。原告以其於110年10月21日提出陳報狀向系爭執行事件陳報被告已搬遷完畢，主張被告遷讓返還系爭建物之日為110年10月21日，與上開事證不符，不足採信。

（三）被告就原告所有之系爭建物及坐落部分原告承租之系爭土地既無使用權源，其占有使用難認有法律上原因，被告獲得相當於租金之利益，致原告受有無法使用收益之損害，依前揭規定及說明，原告請求被告給付占有257號建物、257之2號建物及其坐落部分之系爭土地自系爭判決確定翌日即108年10月26日起至110年9月14日止，占有253號建物、257之1號建物及其坐落部分之系爭土地，自108年10月26日起至110年9月24日止相當於租金之不當得利，自屬有據。

（四）253號建物之房屋稅課稅現值於108年度為756,400元、109年度為747,800元、110年度為739,100元，257號建物之房屋稅課稅現值於108年度為767,500元、109年度為758,500元、110年度為749,400元，257之1號建物之房屋稅課稅現值於108年度為1,385,600元、109年度為1,369,100元、110年度為1,352,600元，257之2號建物之房屋稅課稅現值於108年度為2,111,400元、109年度為2,086,300元、110年度為2,061,200元，系爭土地之申報地價於108年為每平方公尺1,466元、109至110年為每平方公尺1,476元，有原告提出之房屋稅繳款書、土地登記謄本及地價謄本等在卷可按。又系爭建物及系爭土地臨桃園市大溪區埔頂路，往

來交通便利，被告占有系爭建物及系爭土地作為碾米廠使用等情，並有原告提出之系爭判決及被告提出之照片等在卷可稽。本院審酌上開各情，認原告請求被告給付之每年不當得利數額，按各年度系爭建物及其坐落部分之系爭土地申報總價年息百分之8計算為適當。253號建物、257號建物、257之1號建物、257之2號建物坐落部分之系爭土地面積，依建物登記謄本所載一層層次面積，分別為141.18平方公尺、111.34平方公尺、509.49平方公尺、566.03平方公尺。據此計算被告應給付原告之不當得利為1,049,777元【計算式：257號建物：（767,500元＋1,466元×111.34）×{（2＋6/31）÷12}×8％[108年10月26日至108年12月31日]＋（758,500元＋1,476元×111.34）×1×8％[109年1月1日至109年12月31日]＋(749,400元＋1,476元×111.34）×{（8＋14/30）÷12}×8％[110年1月1日至110年9月14日]＋257之2號建物：（2,111,400元＋1,466元×566.03）×{（2＋6/31）÷12}×8％[108年10月26日至108年12月31日]＋（2,086,300元＋1,476元×566.03）×1×8％[109年1月1日至109年12月31日]＋(2,061,200元＋1,476元×566.03）×{（8＋14/30）÷12}×8％[110年1月1日至110年9月14日]＋253號建物：（756,400元＋1,466元×141.18）×{（2＋6/31）÷12}×8％[108年10月26日至108年12月31日]＋（747,800元＋1,476元×141.18）×1×8％[109年1月1日至109年12月31日]＋(739,100元＋1,476元×141.18）×{（8＋24/30）÷12}×8％[110年1月1日至110年9月24日]＋257之1號建物：（1,385,600元＋1,466元×509.49）×{（2＋6/31）÷12}×8％[108年10月26日至108年12月31日]＋（1,369,100元＋1,476元×509.49）×1×8％[109年1月1日至109年12月31日]＋(1,352,600元＋1,476元×509.49）×{（8＋24/30）÷12}×8％[110年1月1日至110年9月24日]＝1,049,777元，元以下四捨五入】。

五、綜上所述，原告依民法第179條請求被告給付1,049,777元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即111年1月23日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保聲請准免假執行，原告請求有理由部分，合於法律規定，應予准許，至於無理由部分，既經駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌後均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　22　　日

民事第二庭　法　官　謝宜伶

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　6　　月　　27　　日

書記官　李仲旻