臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第3080號

原　　告　江翊股份有限公司
法定代理人　林宛玄
原　　告　格正投資股份有限公司
法定代理人　黃千芝
上二人共同
訴訟代理人　林鉦偉　　住臺中市○區○○路○○○○○號6樓
　　居臺中市○區○○路○○○號14樓
被　　告　許國雲　　住臺中市○區○○路○○○巷○號
　　（遷出國外，現應受送達處所不明）
　　身分證統一編號：Z000000000號

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國110年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告江翊股份有限公司新臺幣130元及自民國109年12月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告格正投資股份有限公司新臺幣130元及自民國109年12月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔10%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分均得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠、先位之訴部分：原告江翊股份有限公司（下稱江翊公司）及格正投資股份有限公司（下稱格正公司）前於民國105年8月23日經法務部行政執行署臺中分署拍賣程序，得標買受臺中市○區○○段○○段○000地號、面積2,039平方公尺之土地（嗣於107年11月13日經地政機關逕為分割，面積減為2,008

平方公尺，下稱系爭土地），權利範圍各為2分之1，法務部行政執行署並已於105年9月7日核發系爭土地之不動產權利移轉證書，原告亦均已辦妥所有權移轉登記完畢。又系爭土地上建有集合式大樓建物（地上7層、地下1層，即中英大樓），其中同段第948建號建物（面積7.38平方公尺，門牌號碼：臺中市○區○○路○○○○○○○○○○號，下稱系爭建物）則為被告所有。兩造前於鈞院106年度中小字第2948號（下稱前案）請求給付不當得利事件程序中，已就系爭建物占用系爭土地之法律權源為何列為重要爭點，且經雙方充分攻防、舉證、辯論後，經前案判決認被告所有建物無法律上之原因占用系爭土地，故本件應受前案爭點效之拘束。則原告自得依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。再者，城市地方房屋之租金，依土地法第97條第1項及第105條規定，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；而系爭土地位在臺中市鬧區，鄰近商圈、醫院、學校及各公家機關，交通方便生活機能優，且其使用分區為第一種商業區等情事觀之，原告認為以申報地價年息10%計算租金應屬適當。且查系爭土地面積為2,008平方公尺，而地上全棟建物面積為9,173.33平方公尺，而區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面精與專有部分總面積之比例定之。原告已於前案請求被告給付自105年9月7日起至106年3月6日止之不當得利，故本件原告請求被告應各給付原告江翊公司、格正公司自106年3月7日起至109年9月6日止（共計42個月）之租金分別為1,302元、1,303元【計算式：土地面積x（被告建物面積÷全棟建物面積）x申報地價4,610元x 10%÷ 12個月x 42），即2,008×(7.38÷9,173.33（註：全棟大樓建物面積）x 4,610× 10%÷ 12× 42＝2,607，元以下四捨五入，下同】。爰先依不當得利之法律關係請求被告如數給付上開相當於租金之不當得利，並聲明：1、被告應給付原告江翊公司1,302元、格正公司1,303元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%

計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

㈡、備位之訴部分：倘鈞院認被告所有之系爭建物乃屬有權占用系爭土地，而認原告先位之訴無理由，則原告另得依民法第425之1條第2項規定，請求鈞院核定被告所有建物占用系爭土地之租金數額，又系爭土地使用分區為「第一種商業區」，故被告建物應以供營業使用為常態。且查中英大樓門牌號碼「成功路000-0-00號(22.05平方公尺）」、「成功路000-0-00號(22.68平方公尺）」租金分別為每月3,500元、1,000元（此均由中英大樓建物所有權人於鈞院前案及107年度豐小字第228號民事判決所自承），按其租金計算土地面積每平方公尺每月租金為725元及201元，而原告所請求之租金為土地面積每平方公尺每月為36元（計算式：土地面積2,008㎡x公告現值 39,011元÷建物總面積 9,173.33㎡x 5%÷ 12月＝36元），遠低於實際租金甚多，故原告認為以公告現值年息5%計算租金為適當。故原告備位請求被告應各給付原告江翊公司、格正公司自106年3月7日起至109年9月6日止（共計42個月）之租金分別為5,513元、5,514元【計算式：土地面積x（被告建物面積÷全棟建物面積）x公告現值 39,011元x 5%÷ 12個月x 42），即2,008×(7.38÷ 9,173.33)× 39,011× 5%÷ 12× 42＝11,029】，爰備位依民法第425之1條、第439條規定，請求鈞院核定租金並請求被告給付租金等語，並聲明：1、被告應給付原告江翊公司5,513元、格正公司5,514元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、法院之判斷：

㈠、先位之訴部分：

1、原告主張之前開事實，業據原告提出土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、法務部行政執行署台中分署中執戊99

地稅執專字第112942號不動產權利移轉證明書影本、本院106年度中小字第2948號民事判決影本、臺中工務局（64）中工建使字第439號使用執照存根影本、台中民權路郵局營收股存證號碼第1206號存證信函影本等件為證，又被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀爭執，本院依調查證據之結果，堪信原告主張之事實為真正。

2、按占有人無占有之本權者，為無權占有，而占有之本權可為物權或為債權（如租賃、借貸等）。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，占有人對請求權人就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，請求人於占有人無權占有之事實，無舉證責任。占有人應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認請求人之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決要旨參照）。本件被告所有之系爭建物占有系爭土地，原告均為系土地之所有權人，已如前述，被告則未能提出占有系爭土地權利之依據，則被告乃無權占有系爭土地，亦堪認定。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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文；第按無權占有他人土地，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號判例意旨參見）。是原告各依不當得利之法律關係，請求被告返還相當於租金之不當得利，自屬有據。

3、復按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10%為限，土地法第97條第1項定有明文，而依土地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言，又依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價；另依土地法第105條規定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之。是城市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%為限，惟土地所有人固得依不當得利法則向無權占用其土地之人請求返

還相當於租金之損害金，其數額除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價年息10%之最高額。再查，系爭建物所在之中英大樓係老舊之建物，近年以來臺中市重要商圈均往西發展，致中區多已沒落，亦為眾所週知之客觀事實。另依原告前於前案所提供之照片顯示，中英大樓內無店舖營業，各店面均大門深鎖，且原告亦未能證明被告仍在系爭建物居住或做營業使用；再審酌系爭土地位置，面鄰成功路（二線道，來回各乙線），附近雖有市場，交通固稱便利，生活機能亦尚屬方便，然附近商圈多已沒落，且附近建物更多老舊，是本院審酌系爭土地及系爭建物坐落位置、工商繁榮程度、被告利用該土地可得之經濟價值等情事，認依系爭土地於109年間之申報地價年息1%計算被告所受相當於租金之不當得利為適當（前案判決亦與本院為相同之認定）。則原告各請求被告給付自106年3月7日起至109年9月6日止（共計42個月），依系爭土地面積109年度申報地價年息1%，計算系爭建物所占系爭大樓面積比例，再依原告2人各1/2應有部分比例計算之金額後，原告得分別請求130元【2,008× 1/2×(7.38÷ 9,173.33) x 4,610× 1%÷ 12× 42＝130元】。

㈡、承上，預備合併之訴雖屬複數之訴，該數個請求於起訴時發生訴訟繫屬，仍以先位之訴有理由為備位之訴解除條件，先位之訴無理由為備位之訴之停止條件。本件原告依不當得利之法律關係提起先位之訴，經本院審理後認原告主張有理由，雖金額部分未依原告全部請求准許，仍應認原告備位之訴的解除條件業已成就而毋庸裁判；更何況，本院既已認定被告所有之，系爭建物乃無權占有原告所有之系爭土地，則原告備位請求本院依民法第425-1條規定核定租金，並依租賃之法律關係請求被告給付租金，依法亦屬無據，均附此敘明。

五、綜上所述，原告均依不當得利之法律關係，分別請求被告給

付130元及自起訴狀繕本送達翌日（即109年12月30日）起至清償日止，均按年息5%計算之利息，為有理由，均予准許。至其他逾上開範圍所為之請求，於法即屬無據，應以駁回，又前開駁回部分假執行之聲請，因其訴業經駁回而失所依附，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所舉證據，經本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，併此說明。

七、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，並為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院就原告勝訴部分應依職權宣告假執行，原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之判決；另就訴訟費用部分，依兩造勝負情形，命由被告負擔10%，餘由原告負擔。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第85條第1項前段、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　24　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　林士傑

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，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）。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　　110　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　楊均謙