

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

110年度中 小字第1349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
共同
訴訟代理人 林鈺偉
簡宏原
被告 王相章
訴訟代理人 林勁律師
被告 張宏德
蔡昭雄
訴訟代理人 蕭勝文
被告 周孟蓁即陳添濤繼承人
周聖峰即陳添濤繼承人
周敬哲即陳添濤繼承人
陳玉芳即陳添濤繼承人
陳良美即陳添濤繼承人

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年4月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王相章應分別給付原告江翊股份有限公司新臺幣叁仟零叁拾
元、原告格正投資股份有限公司新臺幣叁仟零叁拾壹元，及均自
民國一一〇年二月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五
計算之利息。

被告張宏德應分別給付原告江翊股份有限公司新臺幣壹仟捌佰貳
拾叁元、原告格正投資股份有限公司新臺幣壹仟捌佰貳拾肆元，
及均自民國一一〇年二月二十六日起至清償日止，按週年利率百
分之五計算之利息。

被告蔡昭雄應分別給付原告江翊股份有限公司新臺幣壹仟陸佰玖
拾玖元、原告格正投資股份有限公司新臺幣壹仟柒佰元，及均自

民國一〇九年九月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美應於繼承被繼承人陳添壽之遺產範圍內分別連帶給付原告江翊股份有限公司新臺幣貳仟零貳元、原告格正投資股份有限公司新臺幣貳仟零叁元，及均自民國一〇九年九月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告王相章負擔新臺幣壹佰柒拾柒元、被告張宏德負擔新臺幣壹佰零柒元、被告蔡昭雄負擔新臺幣玖拾玖元、被告周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美於繼承被繼承人陳添壽之遺產範圍內連帶負擔新臺幣壹佰壹拾柒元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。經查，原告起訴時所列被告陳添壽業於民國109年10月9日死亡，其繼承人為被告周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美等五人，有繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（見本院卷第181、183頁），原告並已具狀聲明由周孟蓁等五人承受訴訟，核與前開規定相符，應予准許。

二、被告張宏德、周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美等人經合法通知，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，依民事訴訟法第436條之23準用第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

01 三、按簡易事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於民
02 事訴訟法第436條之8第1項之範圍者，承辦法官應以裁
03 定改用小額程序，並將該簡易事件報結後改分為小額事件
04 ，由原法官依小額程序繼續審理，同一地方法院適用簡易
05 程序審理事件事務分配辦法第7條第3項定有明文。本件
06 原告撤回備位聲明後，其訴訟標的金額在10萬元以下，核
07 屬民事訴訟法第436條之8第1項規定之範圍，本院已於
08 110年3月24日當庭改依小額訴訟程序審理，併此說明。

09 貳、兩造爭執要旨：

10 一、原告主張：被告王相章、張宏德、被繼承人陳添壽、被告
11 蔡昭雄分別於69年2月27日、65年10月22日、77年3月22
12 日、65年8月16日以買賣為原因各登記為門牌號碼臺中市
13 ○區○○路○○○○○○○○號○○區○○段○○段908建號建物
14 （下稱系爭908建號建物）、成功路000-0-00號○○區○
15 ○段○○段1114建號建物（下稱系爭1114建號建物）、成
16 功路000-0-00號○○區○○段○○段906建號建物（下稱
17 系爭906建號建物）、成功路000-0-00號○○區○○段○
18 ○段905建號建物（下稱系爭905建號建物）、成功路
19 000-0-00號○○區○○段○○段972建號建物（下稱系爭
20 972建號建物）之所有權人，為中英大樓之區分所有權人
21 。嗣原告二人於105年8月23日經法務部行政執行署臺中
22 分署（下稱行政執行署）拍賣程序，得標買受臺中市○區
23 ○○段○○段000地號土地（原面積2,039平方公尺，
24 107年11月13日經地政機關逕為分割，面積減為2,008平
25 方公尺，下稱系爭土地），應有部分各2分之1，行政執
26 行署於105年9月7日核發權利移轉證書予原告，原告亦
27 已辦妥所有權移轉登記。兩造前於本院106年度中小字第
28 2396號、106年度中簡字第1625號、106年度中簡字第
29 1628號、106年度中小字第2242號（下稱前案）請求給付
30 不當得利事件中，已就系爭建物占用系爭土地之法律權源
31 為何列為重要爭點，且經兩造充分攻防、舉證、辯論後，

01 經前案判決認定被告所有系爭建物無法律上之原因占用系
02 爭土地，故本件應受前案爭點效之拘束，原告自得依民法
03 第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。再
04 者，系爭土地位在臺中市鬧區，鄰近商圈、醫院、學校及
05 各公家機關，交通方便，生活機能優，且其使用分區為第
06 一種商業區，應以申報地價之10%計算租金。原告已於前
07 案請求被告王相章、張宏德、被繼承人陳添壽、被告蔡昭
08 雄給付自105年9月7日起至106年3月6日止之不當得
09 利，嗣陳添壽於109年10月9日死亡，被告周孟蓁、周聖
10 峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美等五人為其繼承人，依民法
11 第1153條規定，應於繼承遺產範圍內，就陳添壽之債務負
12 連帶清償之責。為此，爰依民法第179條之規定，提起本
13 件訴訟，請求被告分別給付原告江翊股份有限公司（下稱
14 江翊公司）、原告格正投資股份有限公司（下稱格正公司
15 ）自106年3月7日起至109年9月6日止合計42個月占
16 用期間之不當得利，並聲明：（一）被告王相章應給付原
17 告江翊公司新臺幣（下同）6,060元、原告格正公司6,
18 061元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
19 息5%計算之利息；（二）被告張宏德應給付原告江翊公
20 司3,646元、原告格正公司3,647元，及均自起訴狀繕本
21 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；（三）
22 被告周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美應於繼承
23 被繼承人陳添壽之遺產範圍內連帶給付原告江翊公司
24 4,005元、原告格正公司4,005元，及均自起訴狀繕本送
25 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；（四）被
26 告蔡昭雄應給付原告江翊公司3,398元、原告格正公司
27 3,399元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
28 年息5%計算之利息。

29 二、被告王相章則以：系爭908建號建物所在之中英大樓係老
30 舊之建物，已於88年間認定為危樓，且多年無人營業使用
31 ，附近商圈亦多已沒落，請參酌前案，於本件仍以申報地

價之1 %計算相當於租金之不當得利等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告蔡昭雄則以：伊當初有跟訴外人陳永清簽訂興建合作商場契約書，陳永清同意系爭土地永久無償提供給伊使用，故伊使用系爭土地40幾年來，未被收取過租金。又系爭土地拍賣時並未通知系爭建物之所有權人等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、被告張宏德、周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

一、原告主張被告王相章、張宏德、被繼承人陳添壽、被告蔡昭雄分別於69年2月27日、65年10月22日、77年3月22日、65年8月16日以買賣為原因各登記為系爭908、1114、906、905、972建號建物之所有權人，為中英大樓之區分所有權人。嗣原告二人於105年8月23日經行政執行署拍賣程序，得標買受系爭土地，應有部分各2分之1，行政執行署於105年9月7日核發權利移轉證書予原告，原告亦已辦妥所有權移轉登記等情，業據其提出不動產權利移轉證明書、系爭土地第二類謄本、系爭建物登記第一類謄本為證，堪信為真正。

二、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，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，受有相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事裁判要旨參照）。次按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1153條亦有明定。本件原告為系爭土地之所有權人，被告王相章、張宏德、被繼承人陳添壽、被告蔡昭雄分別為系爭908、1114、906、905、972建號建物之所有權人，被告王相章、張宏德、周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美復未舉證證明系爭908、1114、906、905

01 建號建物占用系爭土地有何占用之正當權源；被告蔡昭雄
02 雖辯稱伊當初有跟訴外人陳永清簽訂興建合作商場契約書
03 ，陳永清同意系爭土地永久無償提供給伊使用云云。惟系
04 爭土地之原所有人為陳元生，並非陳永清，有不動產權
05 利移轉證明書在卷可憑，陳永清自無權將系爭土地無償提
06 供給他人使用，被告蔡昭雄尚不得僅以其與陳永清間曾簽
07 訂興建合作商場契約書，即謂其所有系爭972建號建物對
08 系爭土地有永久無償使用之權。至於被告蔡昭雄另抗辯系
09 爭土地拍賣時並未通知系爭建物之所有權人云云。然按基
10 地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先
11 購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先
12 購買之權。其順序以登記之先後定之，土地法第104條第
13 1項定有明文。準此，僅有地上權人、典權人或承租人可
14 主張優先購買權。而被告蔡昭雄未能舉證證明其所有之系
15 爭972建號建物對於系爭土地有地上權、典權、承租權存
16 在，自無土地法第104條規定之適用。是應認被告王相章
17 、張宏德、被繼承人陳添壽、被告蔡昭雄占用系爭土地均
18 無法律上原因，受有相當於租金之利益，致原告受有損害
19 ，而被告周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美為被
20 繼承人陳添壽之繼承人。從而，原告依不當得利之法律關
21 係，請求被告王相章、張宏德、蔡昭雄給付相當於租金之
22 不當得利、被告周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良
23 美於繼承被繼承人陳添壽之遺產範圍內給付相當於租金之
24 不當得利，即屬有據。

25 三、復按土地法第97條第1項關於房屋及基地計收租金之規定
26 ，於無權占有土地，請求返還不當得利或損害賠償事件，
27 非不得據為計算不當得利或賠償額之標準。又土地法第97
28 條第1項所謂土地申報價額，係指該土地之申報地價而言
29 （土地法施行法第25條、土地法第148條可資參照）。另
30 前揭土地法第97條所謂以百分之10為限，乃租金之最高限
31 額，非謂必照申報價額百分之10計算之，故計算相當於租

01 金之損害時，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌不動產所
02 處位置、工商繁榮情形，利用基地之經濟價值及所受利益
03 等情形，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院88年
04 度台上字第1894號、3331號民事判決意旨參照）。經查：
05 （一）本院審酌系爭土地之使用分區為商業區，四周面臨成
06 功路、成功路228巷，鄰近臺灣大道1段，附近有澄
07 清醫院、中區區公所、臺中仁愛醫院、第二市場，亦
08 有統一超商等設施，此有GOOGLE地圖可參，交通便利
09 ，工商繁榮情形尚可，且系爭建物現未為營業使用等
10 情，認為應以年度申報地價之5%計算原告所受相當
11 於租金之損害為宜。而原告於本院審理中並同意本件
12 請求自106年3月7日起至109年9月6日止之租金
13 以109年度每平方公尺4,610元之申報地價計算（見
14 本院卷第231頁）。

15 （二）又中英大樓之全體區分所有權人雖就各自專有建物對
16 中英大樓應有共有部分（如樓梯、走廊通道），然就
17 共有部分之面積，並未登記在各區分所有權人之建物
18 登記謄本（見本院卷第67至75頁），依民法第799條
19 第4項規定，原則上應以各區分所有權人之專有部分
20 面積與專有部分總面積之比例定之。故系爭908、111
21 4、906、905、972建號建物專有部分面積（18.72平
22 方公尺、15.60平方公尺、20.65平方公尺、22.68平
23 方公尺、19.25平方公尺）占中英大樓全部區分所有
24 人建物之專有部分總面積（9173.33平方公尺）之比
25 例，應與系爭908、1114、906、905、972建號建物專
26 有部分面積加計共有部分面積占中英大樓全部區分所
27 有權人建物之專有部分總面積加計共有部分總面積之
28 比例相當。準此，原告主張以被告王相章、張宏德、
29 周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美、蔡昭雄
30 分別所有之系爭908、1114、906、905、972建號建物
31 專有部分面積占中英大樓全部區分所有人建物之專有

部分總面積之比例（見本院卷第65頁），據以計算系爭建物占用系爭土地之比例，尚屬適當。

（三）據上，原告得請求被告王相章給付相當於租金之不當得利數額為6,061元【計算式：申報地價4,610元×系爭土地面積2,008 m²×被告建物面積（18.72 m² + 15.60 m²）/ 全棟建物面積9,173.33m²× 5%÷ 12個月× 42個月= 6,061元】。因原告二人就系爭土地之應有部分各為2分之1，是原告江翊公司得請求被告王相章給付之金額為3,030元、原告格正公司得請求被告王相章給付之金額為3,031元【因計算結果並非整數，故依原告訴之聲明之意思，略為金額調整，由被告格正公司多取得1元】。原告得請求被告張宏德給付相當於租金之不當得利數額為3,647元【計算式：申報地價4,610元×系爭土地面積2,008 m²×被告建物面積20.65 m² / 全棟建物面積9,173.33m²× 5%÷ 12個月× 42個月= 3,647元】。因原告二人就系爭土地之應有部分各為2分之1，是原告江翊公司得請求被告張宏德給付之金額為1,823元、原告格正公司得請求被告張宏德給付之金額為1,824元【因計算結果並非整數，故依原告訴之聲明之意思，略為金額調整，由被告格正公司多取得1元】。原告得請求被告蔡昭雄給付相當於租金之不當得利數額為3,399元【計算式：申報地價4,610元×系爭土地面積2,008 m²×被告建物面積19.25 m² / 全棟建物面積9,173.33m²× 5%÷ 12個月× 42個月= 3,399元】。因原告二人就系爭土地之應有部分各為2分之1，是原告江翊公司得請求被告蔡昭雄給付之金額為1,699元、原告格正公司得請求被告蔡昭雄給付之金額為1,700元【因計算結果並非整數，故依原告訴之聲明之意思，略為金額調整，由被告格正公司多取得1元】。原告得請求被告周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美應於繼承

01 被繼承人陳添壽之遺產範圍內連帶給付相當於租金之
02 不當得利數額為4,005元【計算式：申報地價4,610
03 元×系爭土地面積2,008 m²×被告建物面積22.68 m²
04 / 全棟建物面積9,173.33m²×5%÷12個月×42個月＝
05 4,005元。因原告二人就系爭土地之應有部分各為2
06 分之1，是原告江翊公司得請求被告周孟蓁、周聖峰
07 、周敬哲、陳玉芳、陳良美應於繼承被繼承人陳添壽
08 之遺產範圍內連帶給付之金額為2,002元、原告格正
09 公司得請求被告周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、
10 陳良美應於繼承被繼承人陳添壽之遺產範圍內連帶給
11 付之金額為2,003元【因計算結果並非整數，略為金
12 額調整，由被告格正公司多取得1元】。

13 四、末按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲
14 延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
15 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；
16 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令
17 ，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」、「遲
18 延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利
19 率計算之遲延利息」、「應付利息之債務，其利率未經約
20 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5」，民法第
21 229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有
22 明文。本件原告對被告王相章、張宏德之請求並無確定給
23 付期限，既經原告提起本件訴訟，起訴狀並已送達被告王
24 相章、張宏德、蔡昭雄、被繼承人陳添壽，被告王相章、
25 張宏德、蔡昭雄、周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳
26 良美迄未給付，當負遲延責任。是原告請求被告王相章給
27 付自起訴狀繕本送達翌日即110年2月26日起（見本院卷
28 第159頁送達證書）、被告張宏德自110年2月26日起（
29 見本院卷第165頁送達證書）、被告蔡昭雄自109年9月
30 25日起（見本院卷第97頁送達證書）、被告周孟蓁、周聖
31 峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美自109年9月25日起（見本

院卷第95頁送達證書)，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告王相章分別給付原告江翊公司3,030元、原告格正公司3,031元，及均自110年2月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請求被告張宏德分別給付原告江翊公司1,823元、原告格正公司1,824元，及均自110年2月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請求被告蔡昭雄分別給付原告江翊公司1,699元、原告格正公司1,700元，及均自109年9月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請求被告周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美應於繼承被繼承人陳添壽之遺產範圍內分別連帶給付原告江翊公司2,002元、原告格正公司2,003元，及均自109年9月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

七、本件係依小額訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，就原告勝訴部分應依職權宣告假執行。

八、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條、第85條規定，本件訴訟費用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000元），依兩造之勝敗比例，由被告王相章負擔177元、被告張宏德負擔109元、被告蔡昭雄負擔99元、被告周孟蓁、周聖峰、周敬哲、陳玉芳、陳良美於繼承被繼承人陳添壽之遺產範圍內連帶負擔117元，餘由原告負擔。

中 華 民 國 110 年 5 月 14 日
臺中簡易庭 法 官 林筱涵

以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後二十日內，以判決違背法令為理由，
02 向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
03 所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
04 背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
05 於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

06 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日

07 書記官 張峻偉