臺灣臺中地方法院民事簡易判決

110年度中簡字第178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　林鉦偉
　　廖永泰
被　　告　陳元生

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國110年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告各新臺幣玖仟陸佰玖拾捌元，及均自民國109年9月27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。

訴訟費用新臺幣叁仟伍佰叁拾元，其中新臺幣伍佰元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第1項原告勝訴部分，得假執行。

事實及理由

一、本件被告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：被告之被繼承人陳簡巧雲為臺中市○區○○段○○段0000○號即門牌號碼臺中市○區○○路○○○○○○○○○號房屋、同段五小段1025建號即門牌號碼臺中市○區○○路○○○○○○○號房屋、同段五小段1027建號即門牌號碼臺中市○區○○路○○○○○○○○○號房屋、同段五小段1028建號即門牌號碼臺中市○區○○路○○○○○○○○○號房屋、同段五小段1029建號即門牌號碼臺中市○區○○路○○○○○○○○○號房屋、同段五小段1030建號即門牌號碼臺中市○區○○路○○○○○○○○○號房屋、同段五小段1031建號即門牌號碼臺中市○區○○路○○○○○○○號房屋（以下合稱系爭建物）之所有權人，即為中

英大樓之區分所有權人。原告2人於105年8月23日經法務部行政執行署臺中分署（下稱行政執行署）拍賣程序，得標買受臺中市○區○○段○○段0○0地號、面積2039平方公尺土地（下稱系爭土地），應有部分各2分之1，原告於105年9月10日領得行政執行署核發之權利移轉證書。（1）先位主張：陳簡巧雲所有之系爭建物未得原告之同意，自原告105年9月7日取得系爭土地所有權起，即無權占用系爭土地，而陳簡巧雲業於70年9月7日死亡，其繼承人陳元生並未拋棄繼承或陳報遺產清冊，自應繼承陳簡巧雲財產上之一切權利義務，現有持分為2分之1。被告繼承之系爭建物，未得原告之同意，自105年9月7日起即無權占用系爭土地（原告前於本院另案107年度中小字第669號已請求105年9月7日起至107年2月6日止占用期間相當於租金之不當得利，下稱系爭前案），為此爰依不當得利及繼承之法律關係，請求被告賠償自107年2月7日起至109年9月6日止（共31個月）占用期間相當於租金之不當得利各新臺幣（下同）19395元及19396元【合計38791元，計算式：2,008×(　　2分之1持分148.805÷ 9,173.33) x 4610×　　10%計算÷ 12× 31＝38791元。】；（2）備位主張：倘鈞院認被告為有權占用，原告依民法第425之1條規定，請求鈞院核定租金數額，並向被告請求給付租金。依民法第439條規定，租金數額以系爭土地公告現值年息百分之5計算，原告請求之租金以每平方公尺36元為計（計算式：土地面積2008平方公尺x公告現值 39011元÷總建物面積 9173.33平方公尺x 5%÷ 12月＝36元），則被告應給付上開期間（共31個月）之租金各為82065元及82066元等語。並（一）先位聲明：（1）請求判決如主文所示。（2）願供擔保，請准宣告假執行；（二）備位聲明：（1）被告系爭建物占用原告系爭土地，請求核定自107年2月7日起至109年9月6日止之租金數額為16萬4131元。（2）被告應給付原告江翊股份有限公司（下稱江翊公司）82065元、原告格正投資股份有限公司（下稱格正公司）82066元，及

均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（3）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

（一）查原告主張被告之被繼承人陳簡巧雲為系爭建物之所有權人，為中英大樓之區分所有權人。陳簡巧雲業於70年9月7日死亡，其繼承人即被告並未拋棄繼承或陳報遺產清冊，自應繼承陳簡巧雲財產上之一切權利義務，現有持分為2分之1；原告2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，原告於105年9月10日領得行政執行署核發之權利移轉證書等事實，業據原告提出不動產權利移轉證明書、系爭前案民事判決、系爭建物登記謄本、使用執照存根及建物面積表等為證，而被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀爭執，依法視同自認，是本院依調查證據之結果，堪信原告主張為真正。

（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號判例要旨參照）。查原告為系爭土地之所有權人，被告繼承系爭建物未能舉證證明有何可拘束原告之占用系爭土地之權源，應認對原告構成無權占用，自屬無法律上原因，受有相當於租金之利益，致原告受有損害。從而，原告依不當得利之法律關係，對被告請求相當於租金之不當得利，應屬有據。另按土地法第97條第1項關於房屋及基地計收租金之規定，於無權占有土地，請求返還不當得利或損害賠償事件，非不得據為計算不當得利或賠償額之標準。又土地法第97條第1項所謂土地申報價額，係指該土地之申報地價而言（土地法施行法第25條、土地法第148條可資參照）。另前揭土地法第97條所謂以百

分之10為限，乃租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算之，故計算相當於租金之損害時，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌不動產所處位置、工商繁榮情形，利用基地之經濟價值及所受利益等情形，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院88年度台上字第1894號、3331號判決意旨參照）。經查，本院審酌系爭土地四周面臨成功路、成功路228巷、成功路248巷，鄰近臺灣大道一段，附近有澄清醫院、光復國小、中區區公所、仁愛醫院臺中分院、第二市場，亦有全聯、統一超商等設施，有GOOGLE地圖可參，則該處交通便利，工商繁榮情形尚可，系爭建物利用系爭土地係作為建築基地，系爭土地之使用分區為商業區，認原告統一以109年度申報地價即109年度4610元/平方公尺計算伊所受相當於租金之損害，應屬有據；然仍應以該109年度申報地價4610元/平方公尺之5%計算原告所受相當於租金之損害，方屬合宜。又中英大樓之全體區分所有權人雖就各自專有建物對中英大樓應有共有部分（如樓梯、走廊通道），然就共有部分之面積，並未登記在各區分所有權人之建物登記謄本，依民法第799條第4項規定，原則上應以各區分所有權人之專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。故系爭建物專有部分面積【合計297.61平方公尺，被告持分為2分之1即148.805平方公尺】占中英大樓全部區分所有人建物之專有部分總面積（9173.33平方公尺）之比例，應與系爭建物專有部分面積加計共有部分面積占中英大樓全部區分所有權人建物之專有部分總面積加計共有部分總面積之比例相當。準此，原告主張以被告所有系爭建物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，據以計算系爭建物占用系爭土地之比例，尚屬適當。

（三）承上，本件以年度申報地價5%計算，復以系爭土地109年1月之申報地價為每平方公尺4610元，此有系爭土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第40頁），則原告得請求被告給付

系爭建物自107年2月7日起至109年9月6日止合計31個月占用系爭土地之相當於租金之不當得利應為19396元【計算式：（系爭土地面積2,008㎡Ｘ申報地價4610元/㎡Ｘ5%）Ｘ（系爭建物面積148.805㎡÷中英大樓面積 9,173.33㎡）÷ 12Ｘ31=19396，元以下4捨5入】。因原告應有部分各2分之1，是原告請求被告分別給付原告各9698元（計算式：19396÷2＝9698，元以下4捨5入）之範圍內，應屬有據；至原告逾此範圍之請求，即屬無據。

（四）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。查原告對被告之上開相當於租金之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即109年9月27日起（起訴狀繕本於109年9月26日合法送達被告，見本院卷第61頁），均至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告先位聲明主張依不當得利及繼承之法律關係，請求被告給付原告各9698元，及自109年9月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。再本件既已依原告先位聲明而為判決，則原告所為備位聲明之主張即毋庸再行審酌，附此說明。

六、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所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，

應依職權就原告勝訴部分宣告假執行；至原告雖聲請供擔保為假執行之宣告，無非促使法院職權之發動而已，本院自無須就其聲請為准駁之裁判。併確定本件訴訟費用額為3,530元（裁判費3,530元）。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條規定，命其中500元由被告負擔，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　16　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　許惠瑜

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　　4　　月　　16　　日

書記官　許千士