臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中簡字第46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
　　簡宏原　住同上
　　廖永泰　住同上
被　　告　施宗明　住臺中市○區○○路○○○號
訴訟代理人　施孟莉　住臺中市○區○○路○○○巷○○號
　　送達代收人　陳見益
　　住臺中市○區○○○○街○○號

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

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理　　由

壹、程序事項

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時聲明原請求被告給付原告江翊股份有限公司（下稱江翊公司）新臺幣（下同）7,300 元、格正投資股份有限公司（下稱）格正公司7,301 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。嗣於民國110年3 月3 日言詞辯論期日當庭以言詞更正聲明為原告江翊公司5,114 元、格正公司5,115 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。並經記明筆錄在卷。本院審酌原告上開更正請求，其訴訟標的及請求之原因

事實與原訴仍屬相同，僅請求金額減少而已，核屬減縮應受判決事項之聲明，並非訴之變更或追加，依首揭法條規定，即無不合，應准許之。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠先位之訴部分：原告江翊公司及格正公司前於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㎡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㎡，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），其中座落臺中市○區○○段0○段0000 000 00000 0號、即門牌號碼臺中市○○路○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○ ○○○○號、面積各26.25、19.13、20.63㎡、權利範圍均1分之1、應有部分分別為16.25、19.13、20.63㎡之建物則為被告所有。兩造前於鈞院107年度中小字第710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，另前亦經兩造於107年度中小字第714號案件達成和解。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㎡，而地上全棟建物面積為9,173.33㎡，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，依其專有部分面積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107 年2 月6 日止之不當得利，故本件原告請求被告應給付原告江翊公司、格正公司自107 年2 月7 日起至109 年9 月6 日止（共計31個月）之租金14,601元【計算式：土地面積2008㎡x（被告建物面積 56.01 ㎡÷全棟建物面積 9173.33㎡）x申報地價 4,610 元x 10%÷ 12個月x 31＝14,601元以下四捨五入，下同】。又被告業已於109 年7 月18日繳納4,372 元，尚有10,229元未給付，爰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5,114 元、格正公司5,115 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 ㎡）」、「成功路000-0-00 號（ 22.68 ㎡）」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106 年度中小字第2094、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㎡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㎡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107 年2 月7 日起至109 年9 月6 日止（共計31個月）之租金分別為28,702元、28,703元【計算式：土地面積2008㎡x（被告建物面積 56.01 ÷ 91733.33㎡）x公告現值 39,011元x 5 %÷

12個月x 31＝61,779】，又被告業已於109 年7 月18日繳納4,372 元，尚有57,405元未給付，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28,702元、格正公司28,703元元，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。

二、被告則抗辯：同意給付相當於租金之不當得利，然認為租金之計算仍應以其前案判決認定之申報地價年息2 %計算較屬適當。而被告就107 年2 月7 日至109 年12月31日租金均已給付予原告，兩筆2,186 元共4,372 元，則原告再向被告請求給付租金，亦屬無據等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、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一類謄本、建物登記第一類謄本、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107 年度中小字第714 號和解筆錄、107 年度中小字第710 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、台中民權路郵局第1234號存證信函影本等件為證，並為被告所不爭執，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，原告均為系爭土地之所有權人，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1 695 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利益，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2 ％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107 年2 月7 日起至109 年9 月6 日止（共計31個月），依系爭土地面積109 年度申報地價年息2 ％，計算系爭建物所占系爭大樓面積比例，被告應給付原告共

2,920元【計算式：土地面積2008㎡x（被告建物面積 56.01㎡÷全棟建物面積 9173.33 ㎡）x申報地價 4,610 元x 2 %÷ 12個月x 31＝2,920 元，以下四捨五入，下同】，然被告於109 年7 月18日繳納4,372 元，為兩造所不爭執，業已超過應繳納之費用，依此，原告再請求被告給付相當於租金之不當得利，尚屬無據，應予駁回。

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，雖金額部分因被告業已繳納而未予准許，仍應認原告備位之訴的解除條件業已成就而毋庸裁判，均附此敘明。

五、綜上所述，原告均依不當得利之法律關係，分別請求被告應給付原告江翊公司5,114 元、格正公司5,115 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，，應予駁回，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、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　26　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳航代

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　　29　　日

書記官　廖鳳美