臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第193號

原　　告　陳淑玲
訴訟代理人　李銘洲律師
複代理人　謝允正律師
　　簡詩家律師
被　　告　黃宗宏
　　黃葉冬梅
　　黃景福
　　黃宗德
上四人共同
訴訟代理人　吳尚昆律師
複代理人　葉思慧律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國108年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福應各給付原告新臺幣壹佰柒拾貳萬貳仟壹佰壹拾肆元，及自民國一百零七年十一月八日起按年息百分之五計算之利息。於被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福其中任一被告給付後，其餘被告於其所給付之範圍內免給付責任。

被告黃宗德應給付原告新臺幣壹佰伍拾肆萬柒仟捌佰捌拾柒元，及自民國一百零八年一月十七日起按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用除減縮部分外，其中百分之二十一由被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福負擔，百分之二十一由被告黃宗德負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾捌萬元供擔保後，得假執行，但被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福如以新臺幣壹佰柒拾貳萬貳仟壹佰壹拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣伍拾貳萬元供擔保後，得假執行，但被告黃宗德如以新臺幣壹佰伍拾肆萬柒仟捌佰捌拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行駁回。

事實及理由

一、原告起訴後，追加不當得利法則（見本院卷第120頁），並擴張請求遲延利息（見本院卷第135頁至第137頁），嗣依點交日期、公告地價更改請求金額（見本院卷第137頁、第208頁至第209頁、第232頁、第260頁），且起訴時以自主占有與否區分先備位聲明，復更正先位聲請為侵權行為法律關係，後位聲明為不當得利法則（見本院卷第232頁）又就被告黃宗德部分更正為擇一關係，而非先備位請求（見本院卷第285頁至第286頁），核以前開追加及擴張減縮，與原訴均係基於原告主張其所有建物遭被告等人無權占有之同一基礎事實及擴張減縮訴之聲明，後者屬更正法律上之陳述，非為訴之變更或追加，依民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第256條，均應予准許，至被告辯稱本件不符訴之追加要件云云（見本院卷第151頁），並非可採。

二、原告起訴主張：伊於民國103年3月19日於強制執行程序拍得門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號建物（坐○於○區○○段○○段60、60之1、61之1、61之2地號土地，下稱系爭建物），並於同年4月10日核發權利移轉證明書而為所有權人，然系爭建物遭被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福占有，經原告對渠等提起遷讓房屋之訴判決勝訴確定，嗣104年12月3日進行強制執行時，被告黃宗德竟稱已於於系爭建物居住多年，並對伊提起債務人異議之訴而遭判決敗訴確定，故被告等人均無權占有系爭建物，業已侵害伊所有權，爰侵權行為法律關係、不當得利法則，提起本件訴訟，並就　被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福部分，　先位聲明依侵權行為法律關係：被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福應連帶給付原告新臺幣（下同）238萬8,376元，及自107年11月8日起按年息5%計算之利息；　備位聲明依不當得利法則：被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福應各給付原告238萬8,376元，及自107年11月8日起按年息5%計算之利息。於被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃

景福其中任一被告給付後，其餘被告於其所給付之範圍內免給付責任；　被告黃宗德部分，請求依侵權行為法律關係、不當得利法則擇一判決，並聲明：被告黃宗德應給付原告510萬4,259元，及自108年1月16日起按年息5%計算之利息。　原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則答辯如下：

侵權行為法律關係部分：

原告於103年4月10日取得系爭建物所有權，因拍定不點交，故原告於斯時已知被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福占有系爭建物，經原告提起遷讓房屋訴訟後，法院判決於104年12月17日確定，原告至遲於104年12月17日已知被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福為占有系爭建物之事實，而原告主張被告黃宗德於104年12月3日占用系爭建物，則應消滅時效亦應由此時起算，原告自卻遲於二年後之107年2月2日提起本件訴訟，已逾2年消滅時效，被告等人得拒絕給付。

被告等人占用系爭建物僅一侵權行為而已，占用系爭建物之時間長短、何時終止，至多影響侵權行為損害額之擴大或變更，尚難以損害狀態之延續即謂係屬另一侵權行為之發生，無所謂侵權行為不斷漸次發生之情形。

縱認本件並未罹於消滅時效，原告並未舉證被告等人確實占用、使用系爭建物及產生之損害數額，尤其是被告黃宗德確實占用系爭建物2樓一節。

不當得利法則部分：

原告並未舉證被告等人占用系爭建物之時間及範圍，且自105年8月12日進行點交後，系爭建物大部分已歸由原告使用，被告黃宗德並未實際居住於系爭建物2樓，亦未使用尚未點交之部分，此與原告於另案債務人異議之訴事件中所陳相符，況原告於107年年初將系爭建物1樓出租他人使用，並以電動鐵捲門控制進出，被告黃宗德並無鑰匙出入，故對系爭建物已不具有事實上管理力。

並聲明：　原告之訴駁回；　如受不利判決，請准供擔保免

為假執行。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷第163頁至第164頁、第229頁）

原告於103年4月10日取得系爭建物之權利移轉證書。

原告對被告黃宗宏、黃景福、黃葉冬梅提起遷讓返還系爭建物之訴訟，經本院以104年度訴字第216號判決渠等應予遷出確定。

本院104年度司執字第50380號強制執行事件，於104年12月3日履勘系爭建物時，被告黃宗德於現場主張占有系爭建物。

ŋ被告黃宗德提起債務人異議之訴，經本院以105年度訴字第462號判決、臺灣高等法院106年度上字第815號判決、最高法院107年度台上字第931號裁定駁回而告確定。

ē被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福占用系爭建物之時間為103年4月10日至104年12月2日，占用範圍為全部（本院卷第163頁、第200頁）。

被告黃宗德於104年12月3日至105年8月11日為止占用系爭建物全部（本院卷第163頁、第200頁）。

ě系爭建物之四樓（頂樓）、三樓（除廚房及通往廚房之通道外）、一樓（除出入口通道外），均於105年8月12日點交予原告（本院卷第147頁至第148頁）。

系爭建物業已於108 年1 月8 日全部點交予原告。

五、原告主張為系爭建物之所有人，被告等人無權占用系爭建物，爰依侵權行為法律關係、不當得利法則等，請求被告等人為損害賠償、給付相當於租金之不當得利，被告則以前詞置辯，經查：

被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福部分

原告不得依侵權行為法律關係向被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福請求損害賠償

按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同；又時效完成後，債務人得拒絕給付，民

法第144條第1項、第197條第1項分別定有明文。

原告為系爭建物之所有人，曾對被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福提起遷讓房屋之訴，嗣經本院以104年度訴字第214號判決認被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福並無合法占有權源，命渠等應將系爭建物返還予原告，前開被告雖提起上訴後又撤回，故該案於104年12月17日確定在案，而被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福占用系爭建物之期間為103年4月10日至104年12月2日等情，為兩造所不爭執如上，並有本院104年度訴字第216號民事判決暨確定證明書、建物登記第一類謄本在卷可佐（見本院卷第16頁至第21頁、第56頁、第213頁至第214頁），自堪信為真實，是原告主張被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福無權占用系爭建物，則其至遲於本院104年度訴字第214號判決確定之日即104年12月17日時，已知有損害及賠償義務人應為被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福，卻仍遲於107年2月2日始對前開被告3人提起本件訴訟，有民事起訴狀上所蓋本院戳章可憑（見本院卷第8頁），顯然已逾2年消滅時效，故被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福抗辯罹於侵權行為之消滅時效，並拒絕給付，尚非無據，原告先位依照侵權行為法律關係請求難認有理由。

原告得依不當得利法則向被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福請求相當於租金之不當得利

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，為民法第179條第1項前段所明定。又侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），苟已舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」而來者，無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，而受益人則須就其有受利益之法律上原因負舉證責任，方符舉證責任分配之原則（最高法院105年度台上字第1990號民事裁判要旨參照）；而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範

圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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，因此無權占有人占有他人土地所得之利益，應僅相當於法定最高限額租金之數額（最高法院61年台上字第1695號判例意旨可資參照）。

經查，被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福既無合法權源占有原告所有之系爭建物，揆諸前開說明，此一侵害他人權益之行為，即屬無法律上之原因，又兩造均不爭執被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福占用系爭建物之時間為103年4月10日至104年12月2日，占用範圍為全部（本院卷第229頁），則渠等無權占用他人建物，依社會通念可獲得相當於租金之利益，是以，原告備位依照不當得利法則請求被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福給付相當於租金之不當得利，應屬有據，至被告3人辯稱原告並未舉證證明占用範圍及時點云云，惟被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福既已自認占用系爭建物之時期及範圍如上，原告自無庸再行舉證，渠等所辯，委無可採。

被告黃宗德部分

經查，原告持本院104年度訴字第214號確定判決進行強制執行，經本院以104年度司執字第50380號強制執行事件辦理，於該強制執行程序104年12月3日履勘系爭建物時，被告黃宗德於現場主張占有系爭建物，並對本件原告提起債務人異議之訴，復經本院以105年度訴字第462號判決、臺灣高等法院106年度上字第815號判決、最高法院107年度台上字第931號裁定駁回而告確定等情，亦為兩造所不爭執如前，並有上揭民事案卷可資為憑，是以，被告黃宗德無權占有系爭建物之行為，既為侵害他人之權益，亦屬無法律上之原因，應堪以認定。

其次，被告黃宗德占用之期間及範圍：

兩造並不爭執被告黃宗德於104年12月3日至105年8月11日為止占用系爭建物全部，於105年8月12日系爭建物之四樓（頂樓）、三樓（除廚房及通往廚房之通道外）、一樓（除出入

口通道外）業經點交予原告，復於108年1月8日系爭建物全部點交予原告等節（見本院卷第229頁），並有本院105年8月12日執行筆錄、107年11月15日執行命令附卷供參（見本院卷第147頁至第149頁、第190頁至第191頁），是被告黃宗德既自認於104年12月3日至105年8月11日為止占用系爭建物全部，原告無庸再行舉證。

原告另主張105年8月12日至108年1月7日，被告黃宗德占用系爭建物2樓、3樓廚房（見本院卷第194頁），並提出現場照片佐證（見本院卷第222頁至第225頁），參以該等照片所示，截至107年12月17日為止，系爭建物2樓走道、房間、3樓廚房內仍大量放置被告黃宗德所有物品，2樓房間更遭被告黃宗德上鎖等情，業據原告提出現場照片佐證（見本院卷第222頁至第225頁），被告黃宗德亦不否認此情（見本院卷第228頁），是以，被告黃宗德既以其所有物品占用系爭建物2樓房間、走道及3樓廚房，甚且將2樓房間上鎖，顯見係將系爭建物前開部分占作己用，立於可排除他人干涉之狀態，自具有事實上之管領力無疑，亦不因被告黃宗德並未實際居住系爭建物2樓而有不同；至被告黃宗德雖辯稱107年年初原告於系爭建物1樓設置電動鐵捲門，伊無法出入云云，並提出電動鐵捲門照片為證（見本院卷第203頁至第204頁），然而，105年8月12日點交系爭建物之際，並未包含系爭建物3樓廚房及通往廚房之通道、1樓出入口通道，故仍無礙於被告黃宗德使用系爭建物2樓、3樓廚房，況原告於本件言詞辯論終結前雖未能提出欲交付電動鐵捲門遙控器予被告黃宗德之證據（見本院卷第281 頁），然於107 年7 月20日下午，有數名不詳人士在系爭建物2 樓房間內聊天，經報警處理後，渠等表明身分為被告黃宗德之員工等情，有臺北市政府警察局大同分局108 年1 月28日北市警同分刑字第1083011086號函暨所附執勤報告、工作紀錄簿可佐（見本院卷第246 頁至第249 頁），足見縱設有電動鐵捲門，被告黃宗德仍可允許他人自由出入及使用，故其辯稱因此喪失對系爭建物2 樓

、3 樓廚房之事實上管領力云云，難認可信。

綜上，被告黃宗德無權占有系爭建物之行為，既屬無法律上之原因，且其占用期間及範圍，於104年12月3日至105年8月11日之間為系爭建物全部，於105 年8 月12日至108 年1 月7 日為止，則為系爭建物2 樓、3 樓廚房，並因此獲得相當於租金之利益，故原告依照不當得利法則，請求被告黃宗德給付相當於租金之不當得利，自屬有理由；原告前開所請不當得利部分既有理由，則無庸再為審酌擇一關係之侵權行為法律關係，併予敘明。

原告請求被告等人給付相當於租金之不當得利金額

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。土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1 項所謂土地及建物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣市地政機關估定之價額。另土地法第148 條、平均地權條例第16條第1 項分別規定，土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。是土地法第97條第1 項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基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（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

經查，被告等人無權占用系爭建物，自獲有相當於租金之利益，致原告受有無法使用系爭建物之損害，業如前述，本院審酌系爭建物位在臺北市大同區內，週遭鄰近大稻埕公園、大稻埕碼頭廣場、臺北市立聯合醫院中興院區、永樂國民小學等，且距離民生西路、重慶北路等主要幹道甚近，有GOOGLE地圖可資為憑（見本院卷第57頁），足見生活便利性極高，又迪化街為年貨大街，本身即屬繁華地段，暨參照土地法第97條規定等情狀，認依土地申報總價年息7 %，作為被告

等人因無權占用系爭建物所受相當租金之利益基準為當。又系爭建物坐落土地103 年度至108 年度申報總價依序為1,377 萬3,776 元、1,377 萬3,776 元、1,620 萬7,496 元、1,620 萬7,496 元、1,555 萬6,816 元、1,555 萬6,816 元（計算式詳如附表一），而兩造均不爭執系爭建物之課稅現值為114 萬2,500 元（見本院卷第62頁、第194 頁），則原告請求被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福給付172 萬2,114 元，及被告黃宗德給付154 萬7,887 元（計算式詳如附表二），為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由。

六、從而，原告依不當得利法則，請求被告黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福給付各172萬2,114元，且為不真正連帶，其中一人給付，其餘三人於其所給付之範圍內免給付責任，及被告黃宗德給付154萬7,887元，暨前者自107年11月7日收受書狀後翌日即同月8日（見本院卷第195頁），後者於108年1月16日收受書狀後翌日即同月17日起（見本院卷第227頁、第231頁），至清償日止各按年息5 %計算之利息，均為有理由，皆應予准許；逾此範圍，則均無理由，皆應予駁回。

七、又，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不予准許，併予駁回。

八、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院審酌後均毋庸再予審酌，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　劉育琳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　洪甄憶

附表一：

1.系爭建物所○○○區○○段○○段60、61、61之1、61之2地號土地自103年1月起至108年1月之申報地價如下（見本院卷第237頁至第239頁）：

年　　度	60地號	61地號	61之1地號	61之2地號
103年度	111,000× 0.8＝88,000	41,800× 0.8＝33,440	111,000× 0.8＝88,000	78,407× 0.8＝62,726（元以下四捨五入）
104年度	111,000× 0.8＝88,000	41,800× 0.8＝33,440	111,000× 0.8＝88,000	78,407× 0.8＝62,726（元以下四捨五入）
105年度	128,000× 0.8＝102,400	50,100× 0.8＝40,080	128,000× 0.8＝102,400	91,914× 0.8＝73,531（元以下四捨五入）
106年度	128,000× 0.8＝102,400	50,100× 0.8＝40,080	128,000× 0.8＝102,400	91,914× 0.8＝73,531（元以下四捨五入）
107年度	123,000× 0.8＝98,400	48,000× 0.8＝38,400	123,000× 0.8＝98,400	88,257× 0.8＝70,606（元以下四捨五入）
108年度	123,000× 0.8＝98,400	48,000× 0.8＝38,400	123,000× 0.8＝98,400	88,257× 0.8＝70,606（元

（續上頁）

				以下四捨五入）

2.系爭建物所○○○區○○段○○段60、61、61之1、61之2地號面積依序為19、91、6、136平方公尺（見本院卷第237頁至第239頁），故103年至108年之申報總價如下：

103年度：88,000× 19＋33,440× 91＋88,000× 6＋62,726× 136＝13,773,776

104年度：88,000× 19＋33,440× 91＋88,000× 6＋62,726× 136＝13,773,776

105年度：102,400× 19＋40,080× 91＋102,400× 6＋73,531× 136＝16,207,496

106年度：102,400× 19＋40,080× 91＋102,400× 6＋73,531× 136＝16,207,496

107年度：98,400× 19＋38,400× 91＋98,400× 6＋70,606× 136＝15,556,816

108年度：98,400× 19＋38,400× 91＋98,400× 6＋70,606× 136＝15,556,816

附表二：

1.被告黃宗宏、黃葉冬梅、洪景福占用系爭建物之時間為103年4月10日至104年12月2日（103年度為266日、104年度為336日），占用範圍為全部，應給付原告相當於租金之不當得利金額計算式如下：

103年度：（13,773,776＋1,142,500）x 7%÷ 365× 266＝760,934（元以下四捨五入）

104年度：（13,773,776＋1,142,500）x 7%÷ 365× 336＝961,180（元以下四捨五入）

合計：760,934＋961,180 ＝ 1,722,114

2.被告黃宗德於104年12月3日至105年8月11日之間（104年度為

29日、105年度為224日）占用系爭建物全部，於105年8月12日至108年1月8日（105年度為142日、106年度及107年度為全年、108年度為7日）占用系爭建物2樓、3樓廚房，原告就後者僅請求四分之一（見本院卷第169頁），故被告黃宗德應給付原告相當於租金之不當得利金額計算式如下：

104年度（占有全部）：

（13,773,776＋1,142,500）x 7%÷ 365× 29＝82,959（元以下四捨五入）

105年度（占有全部）：

（16,207,496＋1,142,500）x 7%÷ 365× 224＝745,337（元以下四捨五入）

105年度（占有四分之一，應就土地申報總價及房屋課稅現值合計後乘以四分之一）：

（16,207,496＋1,142,500）x 25%x 7%÷ 365× 142＝118,123（元以下四捨五入）

106年度（占有四分之一）：

（16,207,496＋1,142,500）x 25%x 7%＝303,625（元以下四捨五入）

107年度（占有四分之一）：

（15,556,816＋1,142,500）x 25%x 7%＝292,238（元以下四捨五入）

108年度（占有四分之一）：

（15,556,816＋1,142,500）x 25%x 7%÷ 365× 7＝5,605（元以下四捨五入）

合計：82,959＋745,337＋118,123＋303,625＋292,238＋5,605＝1,547,887