臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第151號

原　　告　大興開發建設有限公司
兼法定代理人　黃偉倫
原　　告　黃士韋
　　沈秀蓮
共　　同
訴訟代理人　賴協成律師
被　　告　彰化縣政府
法定代理人　王惠美
被　　告　彰化市公所
法定代理人　林世賢
共　　同
訴訟代理人　陳振吉律師
複代理人　林輝明律師
受告知人　彰化縣文化局
法定代理人　張雀芬

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告彰化市公所應給付原告大興開發建設有限公司新臺幣83,712元，及自民國107年10月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；及自民國108年12月7日起至返還彰化市○○段○○○段000地號土地予原告大興開發建設有限公司之日止，按月給付原告大興開發建設有限公司新臺幣2,325元。

確認被告彰化市公所應給付原告黃偉倫新臺幣253,797元，及自民國107年10月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；及自民國108年11月2日起至返還彰化市○○段○○○段00000000000地號土地予原告黃偉倫之日止，按月給付原告黃偉倫新臺幣7,050元。

確認被告彰化縣政府應給付原告沈秀蓮新臺幣497,952元，及自

民國107年10月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；及自民國108年11月2日起至返還彰化市○○段○○○段00000000地號土地予原告沈秀蓮之日止，按月給付原告沈秀蓮新臺幣13,832元。

被告彰化縣政府應給付原告大興開發建設有限公司新臺幣131,040元，及自民國107年10月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；及自民國108年12月7日起至返還彰化市○○段○○○段000地號土地予原告大興開發建設有限公司之日止，按月給付原告大興開發建設有限公司新臺幣3,640元。

原告其餘之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告等負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；惟被告彰化市公所就本判決第一項以新臺幣83,712元為原告供擔保後、就本判決第二項以新臺幣253,797元為原告供擔保後；被告彰化縣政府就本判決第三項以新臺幣497,952元為原告供擔保後、就本判決第四項以新臺幣131,040元為原告供擔保後，均得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意者，或請求之基礎事實同一，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255條第1項第1款、第2款、第3款分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項亦分別定有明文。經查，原告起訴聲明：㈠被告彰化縣政府及彰化市公所應將坐落於彰化市○○段○○○段000地號土地（與如下土地合稱系爭土地，或稱系爭428地號土地）如

附圖即彰化縣彰化地政事務所民國（下同）105年1月19日彰土測字第170號收件，複丈日期104年12月23日之土地複丈成果圖所示C1部分面積25.1平方公尺之磚造建物、D1部分面積28平方公尺磚造建物、E部分面積16.3平方公尺車棚、F1部分面積52.2平方公尺之磚造建物等地上物拆除，並將各該部分土地返還原告大興開發建設有限公司及其他共有人全體。㈡被告彰化縣政府及彰化市公所應將坐落於彰化市○○段○○○段○000地號土地（下稱系爭429地號土地）如附圖所示A1部分面積95.2平方公尺之磚造建物、A5部分面積2.1平方公尺辦公室滴水簷、A6部分面積5.3平方公尺辦公室滴水簷、B1部分面積56.4平方公尺之磚造建物、C2部分面積80.7平方公尺之磚造建物、D3部分面積10.3平方公尺之磚造建物等地上物拆除，並將各該部分土地返還原告沈秀蓮。㈢被告彰化縣政府及彰化市公所應將坐落於彰化市○○段○○○段○00000地號土地（下稱系爭429-1地號土地）如附圖所示D2部分面積4.6平方公尺磚造建物、F2部分面積72.6平方公尺磚造建物等地上物拆除，並將各該部分土地返還原告黃偉倫。㈣被告彰化縣政府及彰化市公所應將坐落於彰化市○○段○○○段○000地號土地（下稱系爭431地號土地）如附圖所示A2部分面積65.3平方公尺磚造房屋、A3部分面積5.7平方公尺辦公室滴水簷、A4部分1.1平方公尺辦公室滴水簷、G部分面積26.2平方公尺磚造建物、H1部分109.8平方公尺磚造建物等地上物拆除，並將各該部分土地返還原告大興開發建設有限公司及其他共有人全體。㈤被告彰化縣政府及彰化市公所應返還彰化市○○段○○○段○00000地號土地（下稱系爭429-4地號土地）予原告黃偉倫。㈥被告彰化縣政府及彰化市公所應返還彰化市○○段○○○段○000地號土地（下稱系爭430地號土地）予原告黃士韋。㈦被告彰化縣政府及彰化市公所應給付原告大興開發建設有限公司新臺幣（下同）223,970元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自107年7月2日起至返還第一

項、第四項聲明所示土地之日止，按月給付原告大興開發建設有限公司11,931元。㈧被告彰化縣政府及彰化市公所應給付原告沈秀蓮553,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自107年7月2日起至返還第二項聲明所示土地之日止，按月給付原告沈秀蓮27,664元。㈨被告彰化縣政府及彰化市公所應給付原告黃偉倫697,448元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自107年7月2日起至返還第三項、第五項聲明所示土地之日止，按月給付原告黃偉倫34,873元。㈩被告彰化縣政府及彰化市公所應給付原告黃士韋701,953元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自107年7月2日起至返還第六項聲明所示土地之日止，按月給付原告黃士韋35,098元。㈪原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於108年12月27日以民事變更訴之聲明狀撤回拆屋還地請求，並變更聲明為：㈠被告彰化市公所應給付原告大興開發建設有限公司83,712元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自108年12月7日起至返還彰化市○○段○○○段000地號土地予原告大興開發建設有限公司之日止，按月給付原告大興開發建設有限公司2,325元。㈡確認被告彰化市公所應給付原告黃偉倫618,477元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自108年11月2日起至返還彰化市○○段○○○段00000000000地號土地予原告黃偉倫之日止，按月給付原告黃偉倫17,180元。㈢確認被告彰化縣政府應給付原告沈秀蓮497,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自108年11月2日起至返還彰化市○○段○○○段000000000地號土地予原告沈秀蓮之日止，按月給付原告沈秀蓮13,832元。㈣被告彰化縣政府應給付原告大興開發建設有限公司131,040元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自108年12月7日

起至返還彰化市○○段○○○段000地號土地予原告大興開發建設有限公司之日止，按月給付原告大興開發建設有限公司3,640元。核原告前揭變更、減縮及撤回，合於首揭規定，應予准許。

二、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條有明文規定，又第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，同法第175條第1項亦有明文。查本件被告彰化市公所之法定代理人原為邱建富，於訴訟程序進行中，變更為林世賢，經具狀聲明承受訴訟在卷（本院卷第245頁）；被告彰化縣政府之法定代理人原為魏明谷，嗣於訴訟進行中變更為王惠美，並由彰化縣政府具狀聲明由其新任法定代理人王惠美承受訴訟，均核與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告聲明如上。其主張略以：系爭土地為原告及他人所共有，詎遭被告等人無權以其所有之建物占用，致原告受有損害，被告等人則受有相當於租金之不當得利，原告爰依不當得利法律關係，按系爭土地申報地價年息10%計算，請求被告給付如主文所示相當於租金之不當得利。各筆土地計算方式如下：

㈠系爭429、429-1、429-4、429-5、429-6地號土地部分：此部分前經本院以103年度訴字第374號民事判決、台灣高等法院台中分院以103年度上易字第568號民事判決（下合稱前案判決）當時建物之使用者彰化縣警察局應給付相當於租金之不當得利，嗣後原告同意，由被告彰化縣政府自104年11月2日起，於一年內完成上開建物之拍賣，拍賣期間原告停止收取相當於租金之不當得利，惟被告彰化縣政府未於期間內完成上開拍賣，原告自得請求自105年11月2日起至返還上開土地止，相當於租金之不當得利。被告固抗辯此部分有受上開判決既判力所及無確認利益，惟因當事人不同，仍有確認利

益。

1.429-1、429-4、429-6地號土地：此部分土地係遭被告彰化市○○○○○段○○○○號建物（下稱系爭871建號建物）占用，而系爭429-1、429-4、429-6地號土地係分割自原429-1地號土地，按429-1地號土地105年申報地價為每平方公尺8,213.5元，系爭871建號建物所占用面積為上開土地全部即251平方公尺，是被告彰化市公所自105年11月2日起至108年11月1日，應返還原告黃偉倫相當於租金之不當得利為618,477元（計算式：8213.5x251x10%x3=618,477），併自108年11月2日起至返還上開土地前，每月應給付原告黃偉倫17,180元（計算式：8213.5x251x10%x1/12=17,180）。

2.429、429-5地號土地：此部分土地係遭被告彰化縣○○○○○段000○號建物（下稱系爭870建號建物）占用，而429、429-5地號土地係分割自原429地號土地，按429地號土地105年申報地價為每平方公尺4,160元，系爭870建號建物所占用面積為上開土地全部即399平方公尺，是被告彰化縣政府自105年11月2日起至108年11月1日，應返還原告沈秀蓮相當於租金之不當得利為497,952元（計算式：4160x399x10%x3=497,952），併自108年11月2日起至返還上開土地前，每月應給付原告沈秀蓮13,832元（計算式：4160x399x10%x1/12=13,832）

㈡系爭428地號土地部分：此部分土地係遭被告彰化市公所所有系爭871建號建物占用，原告大興開發建設有限公司係於105年12月7日取得應有部分比例四分之一，按428地號土地105年申報地價為每平方公尺5,937元，原告應有部分比例換算面積為47平方公尺，固系爭871建號建物並非佔有全部土地面積，惟原告已無法使用整筆土地，故仍以整筆土地面積計算，是被告彰化市公所自105年12月7日起至108年12月6日，應返還原告大興開發建設有限公司相當於租金之不當得利為83,712元（計算式：5937x47x10%x3=83,712），併自108

年12月7日起至返還上開土地前，每月應給付原告大興開發建設有限公司2,325元（計算式：5937x47x10%x1/12=2,32 5）。

㈡系爭431地號土地部分：此部分土地係遭被告彰化縣政府所有系爭870建號建物占用，原告大興開發建設有限公司係於105年12月7日取得應有部分比例四分之一，按431地號土地105年申報地價為每平方公尺4,160元，原告應有部分比例換算面積為105平方公尺，固系爭870建號建物並非佔有全部土地面積，惟原告已無法使用整筆土地，故仍以整筆土地面積計算，是被告彰化縣政府自105年12月7日起至108年12月6日，應返還原告大興開發建設有限公司相當於租金之不當得利為131,040元（計算式：4,160x105x10%x3=131,040），併自108年12月7日起至返還上開土地前，每月應給付原告大興開發建設有限公司3,640元（計算式：4,160x105x10%x1/12=3,640）。

二、被告答辯則以：本件原告已自承，關於系爭429-1、429-6、429、429-5地號土地已受前案判決既判力所及，相當於租金之不當得利數額之存否並無不明確之情形，雖被告自105年11月2日起皆未給付租金，然此種不安之狀態，並不能以確認判決將之除去，難認有受確認判決之法律上利益，故原告黃偉倫、沈秀蓮之訴，均應以駁回。至於系爭428、431地號土地部分依彰化地政事務所複丈日期104年2月23日複丈成果圖所示，系爭871建號建物占用系爭428地號土地面積合計為121.6平方公尺，系爭870建號建物占用系爭431地號土地面積合計為255.5平方公尺，而原告大興開發建設有限公司就上開土地之應有部分均為四分之一，故原告大興開發建設有限公司請求被告彰化市公所給付相當於租金之不當得利，每年應為18,048元（計算式：5937x121.6x10%x1/4=18,048元），每月應為1,504元，自105年12月7日至108年12月6日共計54,144元；請求被告彰化縣政府給付相當於租金之不當得利，每年應為26,572元（計算式：4,160x255.5x10%x1/4=26

,572元），每月應為2,214元，3年共計79,716元，原告大興開發建設有限公司請求超過建物占有面積之相當於租金之損害賠償，並無理由，應予駁回。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張前述其所有之土地如附圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號108年4月19日彰土測字第1032號土地複丈成果圖所示遭被告占用部分，被告除抗辯如上，意指占用系爭429-1、429-6、429、429-5地號土地部分已受前案判決既判力所及且無確認利益，不得再請求被告給付相當於租金之不當得利；另占用系爭428、431地號土地部分，原告僅能請求遭占用部分面積相當於租金之不當得利，超過部分應無理由等語，餘未爭執。不爭執部分，亦有相符之土地、建物登記謄本、彰化縣文化局函、彰化縣政府公告、土地複丈成果圖等附卷可稽，自可信為真正。

㈡被告固抗辯如上，惟所稱前案判決之當事人與本件當事人顯非同一，本件被告亦非彰化縣警察局之繼受人，有該判決資料及建物謄本附卷可稽，按原告之訴，其訴訟標的為確定判決之效力所及者，法院應以裁定駁回之；確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第249條第1項第7款及第401條第1項定有明文。為訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中已經裁判者，就該法律關係即有既判力，有一事不再理原則之適用。惟一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言；其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求（最高法院19年上字第278號判例意旨參照），揆諸前開說明，本件被告非前案判決既判力所及之人，本件民事訴訟自不受前案判決既判力所拘束。此外，按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文，本件被告既否認原告得以本訴請

求相當於租金之不當得利，則其法律關係之存否，即屬不明確，原告於法律上地位有不安狀態，得藉上開確認訴訟除去，足認其確有確認利益，被告如上抗辯之詞尚難採取。

㈡複按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。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號判例可資參照）。又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，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。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號判例要旨參照）。經查，被告並不爭執其無法律上權源占用系爭土地，自屬無權占有，受有相當於租金之不當得利，使原告受有相當於租金之損害，原告自得依不當得利法則，請求被告返還相當於租金之數額。茲就原告得請求被告返還之不當得利金額分述如下：

1.核系爭土地均屬建地，位於彰化市○○○路與南瑤路口，北側係曉陽路，車流量大、商家林立，所在之位置確實生活機能豐富，市況繁榮，故斟酌系爭土地之位置，其工商繁榮程度，核認以土地申報地價年息百分之十計算相當於租金之損害為適當。

2.被告復抗辯依附圖所示被告僅占用部分系爭土地，原告不得以整筆系爭土地面積計算租金損害云云，惟依附圖所示，被告占用系爭429-1、429-6地號土地面積已幾近全部，其餘土地縱有剩餘，亦已難作其他使用，當以整筆土地面積為基準，被告所辯，尚不足採。惟就系爭429-1、429-6土地面積部分，據卷附彰化縣文化局108年9月4日函所附彰化縣政府於108年8月28日之公告，因系爭429、429-1地號土地經分割，故公告變更系爭建物定著之地號為系爭428、429、429-1、

429-5、429-6、431地號土地，其中系爭429-1及429-6地號土地面積分別為85、18平方公尺，原告以251平方公尺計算此部分租金損害，尚有未洽，逾此部分之數額，應不予准許。

3.併參原告大興開發建設有限公司係於105年12月7日取得系爭428、431地號土地，爰以此起算3年，並以其應有部分四分之一計算面積；而系爭429-1、429-6、429、429-5地號土地係以卷附同意書所載1年期限後即105年11月2日起算3年。為此，依上開方式計算相當於租金之不當得利，計算式詳如附表一及附表二。

㈣末按給付無確定期限者，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；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5 %，民法第229條第2項、第203條定有明文。本件民事起訴狀之繕本均於107年10月11日送達被告（見本院卷第131、133頁），故原告請求被告給付利息之起算日為107年10月12日起，應堪認定。

四、綜上，原告基於不當得利之法律關係，請求被告彰化縣政府、彰化市公所各應給付予每名原告相當於租金之不當得利如附表一、附表二不當得利金額計算欄所示金額，為有理由，應予准許，逾此範圍，容不適當，應予駁回。

五、本件判決主文原告勝訴部分，為所命給付金額未逾50萬元之判決，依據民事訴訟法第389條第1項第5款，本院應依職權宣告假執行，並准被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不予准許。

六、本件為判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，核不影響判決結果，爰不贅論。

七、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，併依民事訴訟

法第79條、第85條第1項前段、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　22　　日

民事第二庭　　法　官　姚銘鴻

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　109　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　陳品潔

附表一：被告彰化市公所應給付原告相當於租金之不當得利數額

原告黃偉倫所有系爭429-1、429-6地號土地			
占用期間	105年申報地價	土地面積	不當得利金額計算 （申報地價x土地面積x年息　10%x占用期間）
105年11月2日至108年11月1日	8,213.5元/㎡	103㎡	8,213.5元/㎡x 103㎡x 10%x 3年＝253,797元（元以下四捨五入）
108年11月2日起至拆除系爭871建號建物之日止，按月給付之數額	8,213.5元/㎡	103㎡	8,213.5元/㎡x 103㎡x 10%x 1/12＝7,050元（元以下四捨五入）
原告大興開發建設有限公司所有系爭428地號土地			
占用期間	105年申報地價	土地面積	不當得利金額計算 （申報地價x土地面積x年息　10%x占用期間）
105年12月7日至108年12月6日	5,937元/㎡	47㎡	5,937元/㎡x 47㎡x 10%x 3年＝83,712元（元以下四捨五入）
108年12月7日起至拆除系爭871建號建物之日止，按月給付之數額	5,937元/㎡	47㎡	5,937元/㎡x 47㎡x 10%x 1/12＝2,325元（元以下四捨五入）

附表二：被告彰化縣政府應給付原告相當於租金之不當得利數額

原告沈秀蓮所有系爭429、429-5地號土地			
占用期間	105年申報地價	土地面積	不當得利金額計算 （申報地價x土地面積x年息　10%x占用期間）
105年11月2日至108年11月1日	4,160元/㎡	399㎡	4,160元/㎡x 399㎡x 10%x 3年＝497,952元
108年11月2日起至	4,160元/㎡	399㎡	4,160元/㎡x 399㎡x 10%x 1/12＝13,832元

（續上頁）

拆除系爭870建號建物之日止，按月給付之數額			
原告大興開發建設有限公司所有系爭431地號土地			
占用期間	105年申報地價	土地面積	不當得利金額計算 （申報地價x土地面積x年息　10%x占用期間）
105年12月7日至108年12月6日	4,160元/㎡	105㎡	4,160元/㎡x 105㎡x 10%x 3年＝131,040元
108年12月7日起至拆除系爭870建號建物之日止，按月給付之數額	4,160元/㎡	105㎡	4,160元/㎡x 105㎡x 10%x 1/12＝3,640元