臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第90號

原　　告　紀明東
訴訟代理人　蔡得謙律師
複代理人　何立斌律師
被　　告　金豐機器工業股份有限公司
法定代理人　張於正
訴訟代理人　李郁芬律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將其所坐落於彰化市○○段○○○○○號土地如附圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期108年6月14日文號彰土測字第1555號土地複丈成果圖編號A所示、面積25平方公尺鋼鐵架造之地上物，編號B所示、面積1256平方公尺鋼架造之地上物，編號C所示、面積1675平方公尺鋼鐵架造、鋼筋混凝土造之地上物，編號D所示、面積1851平方公尺鋼鐵架造之地上物，編號E所示、面積44平方公尺之水塔，編號F所示、面積46平方公尺之水塔等拆除，並將其占用之土地返還予原告及其全體共有人。

被告應將其所坐落於彰化市○○段○○○○○號土地如附圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期108年6月14日文號彰土測字第1555號土地複丈成果圖編號G所示、面積9 平方公尺之圍牆，編號H所示、面積51平方公尺之守衛室，編號I所示、面積3 平方公尺之牆柱，編號J所示、面積3平方公尺之牆柱，編號K所示、面積7平方公尺之圍牆等拆除，並將其占用之土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬肆仟肆佰貳拾元。

被告應自民國108年11月1日起至第1項聲明及第2項聲明履行完畢日止按月給付原告新臺幣肆拾貳萬柒仟捌佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳仟捌佰零參萬肆仟參佰柒拾參元供擔保後得假執行，惟被告以新臺幣捌仟肆佰壹拾萬參仟壹佰貳拾元為原告供反擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別有明文。本件原告原起訴主張被告應給付自民國（下同）106年1月1日起至107年4月30日止共16個月總計6,844,800元、自本件起訴狀繕本送達被告之翌日起算之法定遲延利息、自106 年5月1日起至被告將建物拆除並返還土地止按月給付原告427,800 元之相當於租金之不當得利，後因被告於108年4月11日已給付原告106年1月1 日起至107 年4月30日止共16個月總計6,844,800元及自106 年5月1日至108年10月按月應給付原告427,800元之相當於租金之不當得利，原告遂於108 年10月23日本院言詞辯論期日，當庭將前開部分請求減縮至原請求6,844,800 元部分自107年6月1日至108年4月10日之遲延利息、自108年11月1日起至被告將建物拆除並返還土地止按月給付原告427,800元，經核原告前開變更，為減縮應受判決之事項，且請求之基礎事實同一亦並不甚礙被告之防禦，與前開規定相符，應予准許。

二、原告起訴主張：

㈠緣原告之母親紀王妙於103 年7月1日與原告簽訂信託契約，由紀王妙擔任信託委託人，原告擔任信託受託人，將包括彰化市○○段○○○○○號土地應有部分10195 分之5510之權利範圍（下稱系爭1033地號土地）及彰化市○○段○○○○○號土地全部權利範圍（下稱系爭1034地號土地）之信託財產（下稱信託財產），信託予原告管理、處分及運用，系爭信託契約之存續期間為10年，紀王妙女士並於103年9月10日，依系爭信託契約之約定將包括系爭1033地號土地及系爭1034地號土地（下合稱系爭二筆土地）在內之信託財產，移轉登記予原告。因此，原告即依系爭信託契約成為系爭二筆土地之信託登記名義人即所有權人。

㈡紀王妙女士雖於104 年12月11日過世，惟其生前有與被告於102年12月31日簽訂一份土地租賃契約書，約定被告自103年1 月1日起至105年12月31日止向紀王妙承租系爭二筆土地，其地面面積共約1426坪（約4720平方公尺），且若於系爭租賃契約之租賃期間屆滿即105 年12月31日前一個月，被告公司有另行與出租人協商簽訂新的租賃契約，則租賃契約之期間再延續一年。另依系爭租賃契約第三條之約定，被告公司於系爭租賃契約之期間內，應按月給付出租人427,800 元租金，於104 年12月11日紀王妙辭世後，系爭租賃契約之權利義務即由紀王妙女士包括原告在內之子女共同繼承。

㈢而因原告已基於系爭信託契約而為系爭二筆土地之所有權人，遂基於管理系爭二筆土地受託人之地位，依系爭租賃契約之約定，向被告收取系爭二筆土地自105月1月1日起至105年12月31日止之租金，被告嗣後亦有於106年1月25日將105 年系爭二筆土地之租金共4,602,240 元整，匯入原告所有之信託財產專用帳戶中。原告於被告匯款後，隨即將匯款金額平均分被給紀王妙之全體繼承人，並基於受託人地位，依法將該信託收益申報納稅。

㈣原告於紀王妙女士辭世後，雖曾於104 年12月31日提出以原告之受託信託財產專戶為出租人，租期自105 年1月1日起至105 年12月31日止之租賃契約乙份供被告與原告受託信託財產專戶另訂新的租賃契約，惟未獲被告回應。嗣後，原告亦曾於106 年3月7日提出同樣以原告之受託信託財產專戶為出租人，租賃期間自106年1月1日起至108年12月31日止之租約乙份予被告，欲與被告另訂租約，惟同樣未獲被告回應。是以，被告於105 年12月31日系爭租賃契約屆滿前一個月，既未依系爭租賃契約第二條之約定，與原告或紀王妙女士之全體繼承人另行協商簽訂新的租賃約，則系爭租賃契約自106 年1月1日起即因租期屆滿而生終止之效力，被告公司即應自106 年1月1日起依系爭租賃契約第八條之約定，將系爭二筆土地上之建物清空，返還系爭二筆土地於出租人，並無繼續

占有系爭二筆土地之正當權源。

㈤綜上，因系爭租賃契約自106年1月1日起即因租期屆滿而發生終止租賃之效力，且被告亦未於系爭租約期滿後與原告另行簽訂新的租賃契約，是被告於105年12月31日之翌日即106年1月1日起，即有無權占有系爭二筆地號土地之事實，且因紀王妙生前已將系爭二筆土地信託登記予原告，故原告既然為系爭二筆土地之所有權人，自得依民法第767條第1項及第821條之規定，請求被告公司將系爭1033第號土地上其所有之建物拆除，並返還土地於原告及系爭1033地號土地之全體共有人。另就系爭1034地號土地，原告亦自得依民法第767第1項請求被告公司將土地上之建物拆除，並返還土地於原告。此外，原告並得依民法第179條之規定，向被告請求相當於租金之不當得利，原告業已於108年4月11日收到被告給付之106年1月1日至107年4月30日部分以及108年10月前按月應給付之相當於租金之不當得利，惟被告並未給付106年1月1日至107年4月30日部分6,844,800元之法定遲延利息，共計294,420元【計算式：6,844,800元x 5%÷ 365× 314】，另應得請求自108年11月1日起至被告公司將系爭二筆土地上之建物拆除並返還土地為止，按月給付原告427,800元相當於租金之不當得利。並聲明如主文所示。

㈥原告雖有收到被告於108年4月11日所給付之10,780,550元之匯款，惟該筆款項因被告在未與原告就系爭二筆土地簽訂新的租賃契約之前，仍屬無權占有，其性質僅係相當於租金之不當得利，並非被告所主張之租金性質。又被告縱使因本件訴訟之提起受有遲延利息或裁判費之損害，惟此係因被告聽從訴外人紀明岳所寄發之存證信函而拒絕與原告另定租約及給付租金所致，是被告因信紀明岳所言而受有之損害，其求償對象應為紀明岳，而不應由原告承受或吸收前開由紀明岳所造成之損害，被告就其所受之損害，亦應另向訴外人紀明岳請求，與本件訴訟無關。

三、被告則以：

㈠本件原告提起本件訴訟所主張之系爭1033地號土地，被告亦為共有人，並以蓋有建物現供廠房使用，為使建物與所有土地同歸於一人，以發揮最高經濟效用，被告於104 年11月間，已向本院提起分割共有物訴訟，該104年度重訴字第193號之一審判決，雖系爭1033地號土地係由被告所取得，惟被告對補償之金額有意見，現仍由被告上訴中，尚未確定。

㈡又被告於106年7月間接獲第三人紀明岳即紀明東弟弟委託之代理人黃文進律師以台中民權路郵局營收股第1590號存證信函，檢具本院105年度重訴字第120號判決，表示以信託為登記原因所為之登記予被告紀明東所有之所權移轉登記應塗銷，應回復為被繼承人紀王妙之全體繼承人所有，並主張被告金豐公司應給付之租金係屬遺產，於未分割前，屬全體繼承人所有，故應將租金給付予紀王妙之全體繼承人，請被告勿再將租金交付予被告紀明東。

㈢為此被告亦同步查詢系爭彰化莿桐段1033、1034號土地之電子謄本，明白註記：「本件不動產現在彰化地院105 年重訴字第120 號塗銷土地所有權登記案件訴訟中」等情，同樣顯示系爭二筆土地確有所有權爭訟爭議情形，被告因此無從確認究竟何人為系爭土地之權利人，被告應將租金給付予何人。為此被告於接獲原告台中民權路郵局營收股第555 號存證信函後，即以彰化光復路郵局第135 號存證信函，檢據上開存函、電子謄本等資料，表示「本公司目前實無從確認應以何人為權利人以給付使用上開土地之費用，是以有關本公司使用上開土地之費用，請容待相關訴訟確定，得以確知何人為土地權利人後，本公司定當立即給付使用上開土地之費用」等情，未料原告明知上情，竟於本件土地權利人究屬何人乙節，尚待法院訴訟確認之情形下，逕自強行提起本件訴訟，實不足採。

㈣對於雙方土地租賃契約是到105年12月31日屆滿，以及到期後沒有續約沒有意見，惟不可歸責於被告，當初係因當事人有變動，不知道要跟誰續約。

㈤本件原告請求遲延利息部分，被告認為不合理，因為當時不給付不可歸責於被告，被告未給付是因為不知道該給付給誰，當時原告之信託登記被注意，被告有疑慮才沒有給付。

㈥並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

四、得心證之理由

㈠本件原告主張其與系爭1033地號土地之共有人、1034地號之所有權人紀王妙簽訂信託契約，由其擔任信託受託人，紀王妙則將系爭二筆土地移轉登記予原告，原告即依系爭信託契約成為系爭二筆土地之信託登記名義人即所有權人；而紀王妙前於102年12月31日與被告簽訂土地租賃契約書，由被告向紀王妙承租系爭二筆土地，期間為自103年1月1日起至105年12月31日止，被告應按月給付出租人427,800元租金，惟期間屆滿並未續約；而紀王妙予原告間之信託契約，經訴外人紀明岳主張原告與紀王妙間之信託契約之債權行為、移轉所有權登記之物權行為並無有效之合意存在，均屬無效，並請求塗銷前開所有權移轉登記，經臺灣高等法院台中分院以106年度重上字第129號駁回其訴確定；而原告本請求被告應給付自106年1月1日起至107年4月30日止共16個月總計6,844,800元暨自本件起訴狀繕本送達被告之翌日起算之法定遲延利息、自106年5月1日起至被告將建物拆除並返還土地止按月給付原告427,800元之相當於租金之不當得利，然被告於108年4月11日已給付原告106年1月1日起至107年4月30日止共16個月總計6,844,800元及自106年5月1日至108年10月按月應給付原告427,800元之相當於租金之不當得利，並未給付6,844,800元部分自本件起訴狀繕本送達翌日起至其給付時之遲延利息等情，有信託契約書、土地登記謄本、地籍異動索引、土地租賃契約書、玉山銀行彰化分行戶名紀明東受託信託財產專戶存摺內頁交易明細影本、各類所得扣繳暨免扣繳憑單、被告未簽署之土地租賃契約書、台中民權路郵局營收股555號存證信函、本院105年度重訴字第120號判決、臺灣高等法院臺中分院106年度重上字第129號判決（皆影本

）、金豐機器工業股份有限公司108年4月11日金總字第108015號函暨函附匯款申請書代收入收據附卷可稽，且為被告所不爭執，堪信為真實。惟本件原告起訴請求被告將占用系爭1033地號土地部分之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告及其他共有人，以及將占用系爭1034地號土地之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告，並請求被告給付相當於租金不當得利之遲延利息294,420元，及自108年11月1日起至被告公司將系爭二筆土地上之建物拆除並返還土地為止，按月給付原告427,800元相當於租金之不當得利，為被告否認，並以前詞置辯。

㈡所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分定明文。本件兩造間之租賃既已終止，而被告所有如附圖所示之建物，仍無權占用原告與被告所共有之系爭1033地號土地及原告所有之系爭1034地號土地，從而，原告請求被告應將附圖所示之地上物拆除，並將占用之土地系爭1033地號土地交還予原告及其他共有人，系爭1034地號土地交還予原告，為有理由。

㈢再按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。查無權占有他人土地，係無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，占有人可獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，並以該租金之金額為所有人所受之損害及無權占有人所受之利益，故無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，所有人得依不當得利之法則，請求返還無權占有人所受之利益；又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5%，民法第233條第1項、第203條定有明文。

㈣本件原告主張被告應給付遲延利息294,420元，及自108年11月1日起至被告公司將系爭二筆土地上之建物拆除並返還土地為止，按月給付原告427,800元相當於租金之不當得利，被告至今仍占用系爭二筆土地，且被告並不爭執應自108年11月1日起至將系爭二筆土地上之建物拆除並返還土地止，按月給付原告427,800元相當於租金之不當得利，則原告此部分之主張為有理由；然被告否認應給付遲延利息294,420元，並以係因系爭二筆土地之所有權有爭議，不知道要付給誰，此不可歸責於被告云云置辯，經查，被告自106年1月1日起即無權占用系爭二筆土地，依前開說明原告得請求相當於租金之不當得利及自受催告時起即本件起訴狀送達被告翌日起至給付時止之法定遲延利息，而被告於108年4月11日已給付相當於租金之不當得利，則原告得請求6,844,800元自107年6月1日起至108年4月10日止之遲延利息共294,420元【計算式：6,844,800元x 5%÷ 365× 314=294,420元】，被告雖抗辯其遲延給付為不可歸責，然本件系爭二筆土地於106年1月1日至本件起訴時之所有權人，皆登記為原告，依不當得利之規定，原告本即得主張相當於租金之不當得利，基於債之相對性，被告本即應對原告為給付，至於原告登記之所有權遭註記，或被告是否收受第三人之存證信函請求勿將租金給付予原告無涉，難認此為不可歸責於被告之事由致被告給付遲延，被告仍應負遲延責任，則原告此部分之主張，亦有理由。

五、從而，原告依民法第767條第1項及第821條之規定，請求被

告將占用系爭1033地號土地部分之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告及其他共有人，以及將占用系爭1034地號土地之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告，並請求被告給付相當於租金不當得利之遲延利息294,420元，及自108年11月1 日起至被告公司將系爭二筆土地上之建物拆除並返還土地為止，按月給付原告427,800 元相當於租金之不當得利，皆有理由，應予准許。

六、本判決原告陳明願供擔保請准為假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之，而被告部分依職權宣告供擔保免為假執行之金額。

七、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　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　　108　　年　　10　　月　　31　　日

書記官　陳品潔