

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第1233號

原告 莊高遊

訴訟代理人 王素玲律師

被告 星陽金屬股份有限公司

法定代理人 江水盛

訴訟代理人 楊錫楨律師

複代理人 呂家瑤律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣204萬5,135元，及自民國108年11月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣68萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣204萬5,135元為原告預供擔保，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3款定有明文。本件原告起訴原請求被告應給付新臺幣（下同）2,175,000元及法定遲延利息，嗣於民國109年8月14日具狀減縮為請求2,045,135元及法定遲延利息，核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）原告於民國104年3月27日自法務部行政署彰化分署（下稱彰化分署），拍賣登記取得坐落彰化縣○○鎮○○段○○○號、面積5981平方公尺、權利範圍6167分之5322之土地（下稱系爭土地）。系爭土地上有被告所有未辦保存登記之建物無權占用，原告向法院訴請拆屋還地，取得勝訴執行名義（貴院104年度重訴字第106號判決、台中高分院105年度重上字第56號判決、最高法院106年度台上字第3048號裁定），惟被告拒不拆屋還地，原告聲請強制執行，始於108年11月6日執

行完畢。

(二)原告又於106年4月14日自彰化分署，拍賣登記取得坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○號、面積2,723平方公尺全部；同段100-3地號、面積3,900.04平方公尺全部，以及同段70-8地號、面積588.6平方公尺土地全部及其上同段81、82建號建物（門牌號碼彰化縣○○路0段000巷000號）全部（下稱系爭不動產）。系爭不動產亦遭被告無權占用，直至108年11月6日始交還原告。

(三)被告無權占用系爭土地、不動產，受有相當於租金之不當得利，經送不動產估價師鑑定後，臚列請求金額如下：

1.系爭土地自104年3月27日起至108年11月6日止，其租金總額為787,289元。

2.系爭不動產自106年4月14日起至108年11月6日止，其租金總額為1,257,846元。

(四)綜上，爰依不當得利法律關係提起本訴，請求被告返還相當於租金之不當得利2,045,135元（000000+0000000），為此聲明：被告應給付原告2,045,135元，及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；原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)原告可請求之相當於租金不當得利數額，應以被告占有使用系爭土地、不動產現況之利益為限，鑑定報告認定勘估標的土地及建物現況皆閒置中，未達最有效使用之狀態，是以被告因無權占用實際所受之利益，與最有效使用之情形有別，鑑定報告自難作為本件不當得利數額認定之依據。

(二)又系爭挖子段99、100-2、100-3、70-8地號土地，均為袋地，原告於106年間對被告公司及訴外人江國陽等提起確認通行權之訴，108年5月判決確定，是上開土地於108年5月後方有可供通行之土地，鑑定報告忽略上情，依最有效使用情況估定租金，自非可採。

(三)系爭土地、不動產之租金，依土地法第97條之規定，以不超

01 過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。參酌系爭土地
02 、不動產之位置、工商繁榮程度、使用人利用之經濟價值、
03 所受利益等情事，原告得請求相當於租金之不當得利，應以
04 系爭土地、不動產申報總價之5%計算，較屬公平適當等語置
05 辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
06 宣告免為假執行。

07 四、法院之判斷：

08 (一)原告主張被告於上揭期間無權占用其所有系爭土地、不動產
09 ，而受有相當於租金之不當得利事實，業據提出土地、建物
10 登記謄本為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

11 (二)被告所受相當於租金之不當得利數額，原告聲請本院囑託華
12 聲科技不動產估價師事務所鑑定，該所對系爭土地、不動產
13 之產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況
14 進行勘估，依最有效使用情況下，認定租金數額應為2,045,
15 135元，有鑑定報告可稽。是原告主張被告受有2,045,135元
16 之不當得利，尚非無據，應為可採。

17 (三)被告雖辯稱系爭土地、不動產現況閒置，且為袋地，非屬最
18 有效使用情況，鑑定報告不可採等語。惟查，所謂現況閒置
19 係指鑑定勘估時之現況為閒置，非謂被告占用時未為有效使
20 用。再者，系爭土地、不動產原即由被告作為廠房使用，並
21 無不能通行使用情形，況且苟被告無法有效使用系爭土地、
22 不動產，何以拖延數年遲遲不將之交還原告，而須原告提起
23 訴訟並聲請強制執行？是足認被告就系爭土地、不動產，並
24 無非屬最有效使用情況，其上開所辯，尚非可採。

25 (四)被告又辯稱系爭土地、不動產之租金，應受土地法第97條之
26 限制等語。惟查，供營業用之房屋，承租人得以營商而享受
27 商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之
28 租金，不受土地法第97條規定房屋租金最高額之限制。即土
29 地法第97條租金限制之規定，應僅限於城市地方供住宅使用
30 之房屋，始有其適用，並不包含供營業用之房屋（參照最高
31 法院93年度台上字第1718號判決）。本件被告使用系爭土地

、不動產，係作為廠房之營業用途，自不受土地法第97條規定之限制，被告上開所辯，亦非可採。

(五)綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告給付2,045,135元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年11月21日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

五、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 8 月 28 日
民 事 第 一 庭 法 官 施 錫 揮

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 8 月 28 日
書 記 官 顏 麗 芸