臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1053號

原　　告　鴻發國際開發有限公司
法定代理人　吳宗霖
訴訟代理人　林凱律師
訴訟代理人　莊秉澍律師
被　　告　中國開發股份有限公司
兼上一人
法定代理人　賴榮振
被　　告　良友商務開發股份有限公司
法定代理人　賴意絪
被　　告　林香宋
上四人共同
訴訟代理人　沈明欣律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國109 年4 月9 日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告中國開發股份有限公司、被告良友商務開發股份有限公司應自門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○號十二樓建物樓頂上如附圖一編號B所示之建物遷出後，將該建物返還原告。

二、被告中國開發股份有限公司應給付原告新臺幣參拾陸萬壹仟零伍拾柒元，及自民國一百零八年五月二十二日起清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告中國開發股份有限公司應自民國一百零八年一月十日起至被告中國開發股份有限公司、被告良友商務開發股份有限公司自第一項所示建物遷出後，並將該建物返還原告之日止，按月給付原告新臺幣貳仟肆佰伍拾貳元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告中國開發股份有限公司負擔十分三、被告良友商務開發股份有限公司負擔十分之一，餘由原告負擔。

六、本判決第一項得假執行，但被告中國開發股份有限公司、被

告良友商務開發股份有限公司如以新臺幣肆拾伍萬伍仟伍佰零柒元為原告預供擔保得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行，但被告中國開發股份有限公司如以新臺幣參拾陸萬壹仟零伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項得假執行，但被告中國開發股份有限公司如就到期部分，各以新臺幣貳仟肆佰伍拾貳元為原告預供擔保，得就各該到期部分免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限」，此為民事訴訟法第255條第1項第3款所明定。經查，原告起訴時其聲明為：㈠被告中國開發股份有限公司（下稱中國開發公司）、被告賴榮振及林香宋應自如桃園市桃園地政事務所民國105年12月22日桃測法字第049500號複丈成果圖（下稱附圖一）編號A所示之加強磚造鐵皮建物（下稱系爭A建物，面積為68平方公尺）遷離，並將該鐵皮建物返還原告。㈡被告良友商務開發股份有限公司（下稱良友公司）、被告中國開發公司、被告賴榮振及被告林香宋應自如附圖一編號B所示鋼筋混凝土造建物（下稱系爭B建物）遷離並將該建物返還原告。㈢被告中國開發公司及被告賴榮振應自如附圖一編號C所示鋼筋混凝土造建物（下稱系爭C建物）遷離，並將該建物返還原告。㈣被告中國開發公司、被告賴榮振及林香宋應連帶給付原告新臺幣（下同）74萬520元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。暨自108年1月7日（應為108年1月10日之誤載）起至遷離並返還第1項所示系爭A建物之日止，按月給付原告1萬2,342元。㈤被告良友公司、被告中國開發公司、被告賴榮振及被告林香宋應連帶給付原告51萬1,800元，及自起訴狀繕本送

達翌日起至清償之日止，按週年利率5％計算之利息。暨自108年1月7日（應為108年1月10日之誤載）起至遷離並返還第2項所示系爭B建物之日止，按月給付原告8,530元。㈥被告中國開發公司及被告賴榮振應連帶給付原告43萬5,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。暨自108年1月7日（應為108年1月10日之誤載）起至遷離並返還第3項所示系爭C建物之日止，按月給付原告7,260元。㈦訴訟費用由被告負擔。㈧願供擔保，請准宣告假執行。後於109年3月26日具狀追加金豪麗旅館股份有限公司（下稱金豪麗公司）、茂榮大廈管理委員會（下稱系爭管委員）為被告，但經本院認有延滯本案訴訟之情形，而未准予變更，並於109年5月1日裁定駁回，有該裁定書附本院卷可參。原告並於109年4月9日言詞辯論期日當庭主張就原訴之聲明捨棄上開㈣、㈤、㈥請求「連帶」部分（參本院卷第325頁），此核係減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告方面：

㈠緣坐落在桃園市○○區○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）上、門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○○○號之茂榮大廈（下稱系爭大樓）13樓全部（含樓層面積及建物），係由訴外人鄭富榮（即鄭茂榮）為原始起造並出售轉讓事實上處分權予訴外人吳俊宏，嗣吳俊宏於91年間死亡後，再由訴外人即原告之法定代理人吳宗霖及訴外人吳王玉圓、吳宏修依繼承之法律關係取得權利，而取得坐落於該13樓上之系爭A（稅籍門牌號碼為桃園市○○區○○路○○號13樓，面積為68平方公尺）、B、C建物（面積各為47、40平方公尺）之事實上處分權，此並經鈞院103年度桃簡字第1286號、105年度簡上字第90號民事判決確定（下稱系爭確認之訴一、二審判決）在案。嗣吳宗霖及訴外人吳王玉圓、吳宏修再於103年3月7日將系爭A、B、C建物之事實上處分權再

出售讓與原告。詎被告中國開發公司及被告賴榮振二人，竟在未取得上開建物事實上處分權人同意之情況下，即自97年間起擅自占用上開建物，並於100 年2 月間將A建物、B建物交由被告林香宋與良友公司所經營之「良友商務飯店」（下稱良友飯店）使用，是原告自得以事實上處分權人之地位，依民法第962 條之規定，請求被告依原告上開變更後訴之聲明所示，各自該等建物遷出，並返還該等建物予原告。

㈡又被告等人並無權利卻占有使用上開建物，侵害原告之權利，原告自得依民法第179 條不當得利之法律關係及第184 條第1 項侵權行為之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。再考量租金之請求權因5 年間不行使而消滅，故該不當得利請求之數額即依原告變更後訴之聲明所示，請求給付原告自起訴日起回溯5 年相當於租金之不當得利，及自起訴日翌日起至返還各項建物之日止之不當得利。再上開建物附近市場出租之行情約莫每坪租金為600 元，原告自得依此計算該不當得利之數額。

㈢並聲明：如上開變更後訴之聲明所示。

二、被告方面：

㈠原告不能僅以系爭確認之訴一、二審確定判決即認定原告為系爭A、B、C所示之建物事實上處分權人。因系爭大樓係於78年間即已完工，系爭確認之訴一審判決所傳喚之證人楊幀凱則係於88年至95年間始居住在系爭大樓之13樓處，其根本無法證述證明系爭A建物是否為訴外人鄭富榮所出資興建，故自亦無法據以認定吳宗霖之父吳俊宏是否有自鄭富榮處因買賣而取得A建物之事實上處分權，並得因繼承之法律關係而由吳宗霖及其他繼承人繼受該權利。再系爭B、C建物係系爭大樓全體住戶共同使用之熱水爐室及發電機室，屬公寓大廈管理條例所認定之共有部分（即頂樓平台），其所有權應屬全體住戶所公同共有，而非屬某一住戶所有，原告復未舉證證明系爭B、C建物為鄭富榮所興建，自難僅憑原告於系爭確認之訴中所提出之買賣契約書，即認取得該等建物

之事實上處分權。況B、C建物實係附合在頂樓平台上，而成為該頂樓平台所有權之一部，原告自無從主張對之有事實上處分權。

㈡又被告中國開發公司自103年1月起至系爭確認之訴二審法院於106年2月15日到現場勘驗時，確有繼續占有系爭A建物，於此日之後，即未再繼續占有，且於占有期間，被告中國開發公司雖曾在系爭大樓11樓處經營過坐月子中心，但並未將A建物供作坐月子中心廚房及供員工休息之處，且現於A建物所遺留之冰箱、桌椅、瓦斯爐、洗衣機等物均為有經濟價值之物，若確為被告中國開發公司所有，自應將之搬離，怎可能置於現場。再者，系爭A建物原本之鐵門已遭拆除，現可由任何人進出，而無人管理，故依原告之主張，並無法證明被告中國開發公司自106年2月15日之後有繼續占有使用系爭A建物部分。再被告良友公司並未使用系爭C發電機室，該公司僅自103年1月迄今占有系爭B熱水爐室使用約1坪之面積。至原告其餘主張被告等人各自占有之關係，被告均否認之。

㈢再系爭A、B、C等建物，分別為空屋、熱水爐室及發電機室，足見使用該等建物之人所得利益甚低，縱原告之請求為有理由，但原告請求之不當得利數額過高，而有不合理之情形，故應以系爭大樓坐落土地之申報地價加以計算，且不得超過年息10%。

㈣又本件被告中國開發公司曾就系爭A建物為改建行為，於A建物改建裝置鐵門，且於建物上方搭蓋鐵皮屋頂，並因此支出20萬9,415元，依法應認屬添附之行為，故原告請求若有理由，被告自得依民法第811條、第816條之規定，依不當得利之法律關係向原告請求該部分費用，並得於本案中依民法第334條第1項前段之規定，請求將此債權與原告之請求加以抵銷。

㈤並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由被告負擔，如受不利之判決，願供擔保請准為免為假執行。

三、不爭執事項：

1.被告中國開發公司與賴榮振前以本案原告之法定代理人吳宗霖為被告，請求確認吳宗霖就A建物之事實上處分權不存在及確認B、C所示建物之所有權不存在，本院並於104年12月31日以103年度桃簡字第1286號案判決：「（第1項）確認吳宗霖就該判決附圖（參本院卷第17頁）編號B所示熱水爐室（面積33平方公尺）及如該判決附圖編號C所示發電機室（面積25平方公尺）之所有權不存在」、「（第2項）其餘之訴駁回」（下稱確認之訴一審判決，因原頁碼已模糊，故以下引用該卷之資料頁碼，皆以附本院影卷「自編頁碼」為準）。後被告中國開發公司對於上開判決不利部分（即判決第2項），提起上訴，並請求確認吳宗霖對於如附圖一編號A所示鐵皮建物之事實上處分權不存在，但經本院於107年5月8日以105年度簡上字第90號判決上訴駁回，而確定在案（下稱確認之訴二審判決，二審判決已重新測量確實A、B、C建物實際範圍，詳如附圖一所示）等情，有該等判決書附本院卷第11頁至第32頁可參，並經本院依職權調閱該案卷確認無誤。

2.原告之法定代理人吳宗霖曾與吳俊宏之其他繼承人即吳王玉圓、吳宏修等人共同起訴，以訴外人鄭富榮為被告，聲明請求確認訴外人鄭富榮與吳俊宏就系爭大樓13樓有以500萬元出售之買賣關係存在，並由本院以100年度訴字第2013號案（下稱確認買賣關係之訴）加以審理，後經其等於101年2月21日撤回該訴訟而終結，此有該起訴狀及該案相關筆錄、資料附確認之訴一審案影卷第63頁至第67頁可參，及有本院索引卡查詢資料在卷可稽。

3.系爭大樓之使用執照存根上記載起造人為訴外人鄭茂榮等人，層棟戶數為地下2層、地上12層，1棟共計128戶，收文日期為78年5月3日，發文日期為78年5月22日，此有該存根附確認之訴一審案影卷第49頁及本院卷第119頁可參。至如附圖一編號A所示鐵皮屋，編有稅籍門牌號碼為桃園市○

○區○○路○○號13樓，該建物之房屋稅納稅義務人為被告賴榮振，此亦有稅籍資料附確認之訴一審案影卷第23頁可參。

4.吳宗霖之父吳俊宏於91年11月8日死亡，有該死亡證明書附確認之訴一審案影卷第73頁可參。

四、本院之判斷：本案原告主張其繼受吳宗霖對於系爭A、B、C建物之事實上處分權，但被告等無權占用該等建物，故其自可本於合法占有權利，請求被告等人分別自A、B、C建物遷出後返還該等建物，並給付占有該等建物而受有相當於租金之不當得利；被告則以上開情詞為辯，是本案之爭點厥為：㈠被告等人是否確有分別占有系爭A、B、C建物？為何占有？㈡原告對於系爭A、B、C建物是否有事實上處分權？原告是否可請求被告等人自系爭A、B、C建物遷出並返還該等建物？㈢原告是否可請求被告給付相當於租金之不當得利？㈣被告中國開發公司所為抵銷之抗辯，是否有理由？茲分述如下：

㈠被告等人是否確有分別占有系爭A、B、C建物？為何占有？

1.經查，被告中國開發公司曾於確認之訴一審審理中，於104年4月14日具狀表示如附圖一編號A所示之鐵皮建物為其作為倉庫使用，且屋內亦有擺放被告賴榮振個人物品。另如附圖一編號B（熱水爐室）、C（發電機室），由其擺放該公司之熱水爐及發電機，嗣於該案審理時亦同此陳述，此可參該書狀及筆錄附確認之訴一審案影卷第56頁、第71頁可參。再被告中國開發公司另於系爭確認之訴105年11月18日二審準備程序中到庭陳稱其使用A建物之時間係自97年至開庭當日，係作為倉庫使用，此亦有該筆錄附系爭確認之訴二審案卷第28頁，是應認【被告中國開發公司於確認之訴中確不否認有占有系爭A、B、C建物，被告賴榮振係依附在中國開發公司使用A建物情況下，放置其個人物品】。

2.再查，系爭確認之訴二審法院曾於106年2月15日至系爭大樓13樓現場進行勘驗，勘驗內容為：「「確認系爭A、B、

C建物，均為獨立空間，【A建物】為被告中國開發公司作為堆放雜物使用，有獨立通往平台之出入口，屋內並無法供應水電，亦無從與原告之法定代理人吳宗霖於該樓之增建物相通，【B建物】係作為熱水爐室使用，【C建物】作為發電室使用，並裝有電燈、冷氣及浴室等設施。B、C建物鑰匙在系爭大樓社區管理中心持有中，B建物部分，系爭大樓9樓及11樓業者亦持有鑰匙，A部分鑰匙僅由被告中國開發公司持有」等情（節錄），此有該勘驗筆錄附系爭確認之訴二審案卷第58頁至第60頁可參。故依上可認被告中國開發公司確至106年2月15日止，均仍繼續占有系爭A建物無誤，良友公司（11樓）則占有使用系爭B建物。

3.系爭大樓社區管理委員會（即茂榮大樓管理委員會，下稱系爭管委會）亦於108年8月14日函覆本院稱：「A建物現為空屋，該部分自86年間即已存在，自101年至108年從未繳管理費，現並無使用情形」、「B建物由良友飯店及金豪麗飯店作鍋爐間使用，每月管理費270元」、「C建物由茂榮大廈管理委員會使用，作為消防發電機組室」，此有該函文附本院第139頁可參，是依該函文所示則可確認A建物現已無人使用中，被告良友公司迄該函文函覆時仍繼續占有使用B建物，被告等人現均無使用C建物。

4.又查，被告林香宋確於被告賴榮振被訴竊占等之刑事案件（告訴人為原告之法定代理人吳宗霖）中，陳稱：「其於系爭大樓11樓經營良友大來商務飯店，並擔任負責人，是從100年2月經營至今（筆錄製作當日為101年12月22日），11樓是向賴榮振租的，賴榮振並告知可以使用13樓等語（節錄，詳參臺灣桃園地方檢察署102年度他字第66號案卷一第78頁至第79頁關於林香宋之警訊筆錄，下稱該案卷為系爭他字卷），另訴外人吳宗霖於該案告訴狀中及偵查中亦自承：「被告賴榮振將中國開發公司原所經營之11樓賓館及竊占13樓建物之房屋，轉租予林香宋（參系爭他字案卷第2頁、第97頁）。而被告賴榮振亦於該案偵查中到庭陳稱：「其為中國開發

公司之負責人，其有於系爭A建物放置洗衣、烘乾機、床墊、抽風機、冰箱等，其並將系爭大樓11樓出租給林香宋經營良友大來商務飯店（下稱良友飯店），及將上開物品無償提供林香宋使用及同意賓館使用（應係指良友大來商務飯店）等語（節錄，詳參上開案卷第120 頁、本院卷第293 頁）；另賴榮振亦於確認之訴一審案件審理中主張爭B、C之熱水爐室及發電機室，均係向訴外人張景華所借用，故由此可認賴榮振確係基於中國開發公司法定代理人之地位，而使用A、B、C建物，併依附該等使用上，而放置私人物品，其並將系爭大樓11樓及系爭A建物、B建物一併出租交由林香宋所任負責人之被告良友公司所經營之良友飯店自100 年2 月開始使用。至原告雖認中國開發公司及被告良友公司現仍繼續使用系爭A建物，惟據系爭管委會與原告所提出系爭A建物之現狀照片（參本院卷第216 頁、第246 頁、第248 頁），可知該建物內雖仍有一台洗（乾）衣機、一些椅子、一個電鍋、一個冰箱、一些雜物、一台冷氣等，然此已與原告於102 年間對被告賴榮振提起上開竊佔刑事告訴時，所提出附系爭他字案卷一第8 頁（即本院卷第291 頁）所示照片情形不同，僅有該洗衣機之型式大致相同，然被告中國開發公司已否認A建物現狀照片所示之物品為其等所遺留，並於本院審理中辯稱其自確認之訴二審法官到場勘驗之日（106 年2月15日）後，即未再占用使用系爭A建物等語，是A建物內所放置之物品，即無從認屬被告中國開發公司所放置而有現占有使用A建物之情形。至系爭大樓前總幹事許文中（任職期間自105 年8 月1 日起至106 年年中）雖到庭證稱：「系爭A建物係良友在使用，然其另證稱其僅至A建物一次，係良友老闆娘打開的，其看到裡面堆滿了桌椅」等語（節錄，詳參本院卷第304 頁筆錄），然此「堆滿桌椅」之情形，已與上開勘驗筆錄所載情形並不相同，亦與A建物之現況照片不符，是應認證人許文中所述A建物使用之情形，應係在106 年2 月15日以前之情形，故無法據以認定被告中國開發

公司或良友公司在106年2月15日之後，尚有繼續使用A建物。況原告亦不否認系爭A建物之鐵門，於訴訟時，即已拆除，故可認該建物現並無人管理使用，可供人自由進出，縱被告中國開發公司曾保有A建物之鑰匙，但該建物內現遺留之物品究為何人所有，實無從確定。是綜合上開說明，應認被告中國開發公司確曾占用A建物，占用之時間為自97年至106年2月15日止，被告中國開發公司並自100年2月起將系爭A建物出租給被告良友公司，並應認良友公司占用該建物之最後一日亦應為106年2月15日止。是現被告中國開發公司及良友公司已未再占用系爭A建物，原告再請求其等應自該建物遷出，即屬無據。另被告賴榮振、林香宋並非以其個人之意思占有系爭A建物，而係以其等分別所經營之被告中國開發公司及良友公司而占有系爭A建物，且其等現今亦未占有使用該建物，故先不論原告對於系爭A建物是否有事實上處分權，原告另請求賴榮振、林香宋亦應自系爭A建物遷出，均無理由。

5.又系爭B建物內，確仍有位於該大樓11樓之良友飯店所放置之鍋爐，此亦為被告良友公司所不爭執，良友公司並自承自100年起使用B建物放置鍋爐迄今，而上開確認之訴二審勘驗筆錄亦記載該大樓9樓及11樓有該B建物之鑰匙，足認被告良友公司確因與被告中國開發公司間之租賃契約，而自100年間使用B建物至今，故被告中國開發公司仍應認有使用系爭B建物，再原告復為系爭B建物之事實上處分權人（詳後述），則其請求中國開發公司及被告良友公司自系爭B建物遷出，即屬有據。再原告並無證據可資證明被告賴榮振及林香宋有以個人之意思占有B建物，故原告自不得請求賴榮振、林香宋自該等建物遷出並返還該建物。

6.再參以系爭管委會於108年10月17日以108茂榮管函字第10810175號函覆本院之內容中，係載明「茂榮大廈管理委員會現使用C區域之違建，做為消防發電機組室」，並提出該處之照片附本院卷第208頁、210頁可參；而系爭確認之訴二

審法院至現場勘驗時，亦確認C建物鑰匙僅在系爭大樓社區管理中心持有中，已如上開勘驗筆錄所示，故應認系爭C建物現僅由系爭社區所占有使用；至證人許文中雖到庭證稱：「賴榮振將消防管線設備包括發電機賣給社區，但是我在發電機室沒有看到發電機」等語（節錄，詳參本院卷第304頁），是無法確認被告中國開發公司是否確有出賣該發電機予系爭管委會及出賣時間，而被告中國開發公司直至確認之訴二審法院至現場勘驗時，並未爭執其於該日之前並無繼續使用C建物部分，故應認被告中國開發公司應有自97年起至106年2月15日間均有使C建物。但被告中國開發公司現既已無占有使用C建物，原告復無證明有他被告現有使用系爭C建物，則不論原告對於系爭C建物是否有事實上處分權，均無從請求被告中國開發公司或其他被告自該建物遷出，並返還建物。

㈡原告對於系爭A、B、C建物是否有事實上處分權？是否可請求被告自該等建物遷出並返還建物？

1.按確定判決之既判力，依民事訴訟法第400條第1項規定，係就判決主文所判斷之訴訟標的發生。若就訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果，法院為實質審理所為之判斷，基於訴訟上誠信原則及程序權保障之原則，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此為「爭點效」，避免紛爭反覆發生，以達一次解決紛爭之目的。經查，系爭確認之訴一、二審案件已認定系爭A、B、C建物均由吳俊宏取得事實上處分權，而吳俊宏之繼承人吳宗霖並因繼承之法律關係承繼該權利，並因此判決吳宗霖就如B建物及C建物之所有權不存在而確定在案等情，詳參卷附之判決書，且已如上述。是就系爭確認之訴一、二審確定判決主文部分及其認定A、B、C建物事實上處分權人之重要爭點，對於該案件當事人即吳宗霖與被告中國開發公

司而言，即有既判力及爭點效。而原告既於103年3月7日經吳宗霖與吳俊宏之其他繼承人即吳王玉圓、吳宏修等人共同讓售該等建物之事實上處分權，並經原告提出該不動產處分權讓與契約書在卷可稽，應認原告自得本於系爭確認之訴一、二審確定判決，對被告中國開發公司主張為系爭A、B、C建物之事實上處分權人。至被告雖一再爭執吳宗霖並未將系爭A、B、C建物列為吳俊宏之遺產，且於其他訴訟中，亦未曾說明該等建物之事實上處分權已讓與原告，故辯稱原告應無取得該事實上處分權。然查，系爭A、B、C建物非經保存登記，B、C建物復未經稅籍登記，A建物之稅籍登記則登記在被告賴榮振名下，詳如後述，故該等建物不在國家列冊管理吳俊宏所有之建物範圍內，一般繼承人漏未將之列入遺產，亦屬常見；又原告主張係因上開讓與契約書第6條已記載：「上開不動產如因出賣人因素或與因上開不動產之因素涉有任何民事糾紛時，出賣人無條件同意負擔清理之責及提供買受人法律訴訟所需之相關協助」等語（參本院卷第31頁），原告始會由吳宗霖或與其他繼承人處理關於A、B、C建物相關訴訟，而任訴訟案件之原告或被告等語，並以該契約書約定條款為據，惟此部分情形不論如何，原告既已受讓A、B、C建物事實上處分權，原告均得合法提起本案訴訟，被告該部分所辯，不足為採。

2.再除被告中國開發公司以外之被告，雖否認原告對於系爭AB、C建物有事實上處分權。然查，系爭大樓之使用執照存根上記載起造人為訴外人鄭茂榮等人，層棟戶數為地下2層、地上12層，1棟共計128戶，已如上開不爭執事項所載。是鄭茂榮既為該大樓之起造人之一，則原告主張系爭A、B、C建物原係由鄭茂榮所起造部分，確有可能，此亦核與楊幀凱於確認之訴一審審理時所證述：「鄭富榮有和我說13樓房子是鄭富榮建造」等語（參該案卷影卷第168頁背面）相符。且依據78年10月11日與83年10月13日之林務局農林航空測量所航照圖所示，系爭鐵皮屋之外觀狀態並無明顯變更（

系爭他字卷第99、100頁），故該鐵皮屋在被告中國開發公司進行如後述之改建行為前，即已有鐵皮屋頂，而可遮蔽風雨，成為一建物。又原告之法定代理人吳宗霖復曾與吳俊宏之其他繼承人即吳王玉圓、吳宏修等共同以鄭茂榮為被告提起訴請求確認訴外人鄭富榮與吳俊宏就系爭大樓13樓有以500萬元出售之買賣關係存在，並由本院100年度訴字第2013號案（下稱確認買賣關係之訴）加以審理，而鄭富榮之訴訟代理人並於該案件審理中，陳稱同意吳宗霖於該訴訴之聲明，對該訴並無意見（參確認之訴一審案卷第64頁背面），鄭富榮並於該案中具狀表示：「該等建物確係由其出資於建造系爭大樓時加蓋建造完成。後吳俊宏於80年間已以500萬元向本人購買系爭建物之全部，並已交付吳俊宏先生使用至今逾20年」（參系爭確之訴一審案卷第66頁背面）可參。準此，不論鄭富榮有無在系爭大樓12樓頂樓建造系爭A、B、C建物之權利、是否有因此侵害系爭大樓全體區分所有權人對於頂樓共有部分之權利，及是否有系爭確認之訴確定判決之認定，均應足認系爭A、B、C建物確為鄭富榮所興建而取得所有權，並已出售該等建物事實上處分權之權利予吳俊宏一情無誤。至系爭A建物之房屋稅納稅義務人雖登記為被告中國開發公司，然被告中國開發公司亦自承係在整修系爭A建物後，始自行去申請稅籍（參確認之訴一審判決書第6頁，即本院卷第16頁），故該稅籍並無從認係事實上處分權歸屬之依據。再被告良友公司確自100年2月間至106年2月15日有使用系爭A建物，並迄今均保有系爭B建物之鑰匙，及使用該B建物放置鍋爐，亦如前述，並僅辯稱使用建物係因向被告中國開發公司所承租使用，卻無提出其他使用建物之合法權源，無足推翻上開本院對於原告確對A、B、C建物有事實上處分權之認定，故被告良友公司該部分所辯即無足採。然被告良友公司、被告中國開發公司現既已無使用系爭A建物，則原告雖對該建物有事實上處分權，亦無從請求被告中國開發公司及良友公司自該建物遷離並返還該建物

。又關於B建物部分，被告良友公司既自100年2月繼續使用迄今，且係源於與被告中國開發公司間之租賃契約，是原告請求被告中國開發公司及良友公司自該建物遷出並將建物返還原告，即屬有據。至除良友公司、中國開發公司現占用系爭B建物外，其餘被告現均未占有系爭A、B、C建物，則原告即無從請求其餘被告分別自該等建物中遷出並返還建物。

3.再系爭管委會前雖向本案原告及被告中國開發公司提起107年度重訴字第369號案，請求原告將如附圖二187⑶、187⑷所示之13樓建物拆除後，將該樓頂平台返還予系爭大樓全體區分所有權人，及被告中國開發公司應將如附圖二187⑵所示之13樓建物部分拆除，將樓頂平台返還予系爭大樓全體區分所有權人。後經該案認定原告確為187⑵、⑶、⑷之13樓建物之事實上處分權人，但為無權占有之建物，故於109年3月31日判決系爭管委會請求原告拆除187⑶、⑷之13樓建物為有理由，但因被告中國開發公司非187⑵之事實上處分權人，系爭管委會就該部分請求並無理由，而駁回該部分訴訟在案（下稱另案拆屋還地訴訟），此有該判決書1份附本院卷第329頁以下可參，被告並據以主張原告應無本案請求之實益等語。然上開拆屋還地之判決甫經判決，且該判決所認定應予拆除部分與本案A、B、C建物之範圍並非完全一致，且原告就本案之請求，係請求被告自建物中遷出並返還建物，及請求被告給付占用建物之不當得利，故縱系爭A、B、C建物確無占用該大樓頂樓平台之權限，但在該等建物經拆除前，原告之請求仍有實益，是被告該部分之辯解並無足採。

㈢原告是否可請求被告給付相當於租金之不當得利？

1.按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又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有利益，致他人受有損害為要件，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（最高法院61年度台上字第1695號判例要旨參照）。再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條所謂土地及建築物之總價額，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；土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，土地法第97條、第148 條、土地法施行法第25條分別定有明文。又依平均地權條例第16條前段規定，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。另所謂年息10％為限，係指房屋租金之最高限額而言，並非必須依照申報總價年息10％計算，尚須斟酌系爭土地位置、鄰近地區工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定。經查，系爭大樓之使用執照係於78年5 月間所核發，已如上開不爭執事項所示，且參以系爭大樓之建物登記謄本（參本院卷第77頁），亦可知該建物係於78年9 月29日完成所有權第一次登記，故可認系爭A、B、C建物興建迄今，亦應已有數十年之久，且觀以吳宗霖前向賴榮振所提系爭竊佔刑事偵查案卷一第8 頁所附系爭A、B、C建物狀態之照片及系爭管委會所提出該等建物之現狀照片，均可見該等建物並非供一般住家使用，雖系爭A、B建物均係供作被告中國開發公司、良友公司分別經營旅館之用，但所用情形僅分別為倉庫、熱水爐室，該等利用價值及使用利益不高。是本院認應以系爭大樓所在土地之申報地價3 ％計算該相當於租金之不當得利，原告主張要以附近住家每坪600 元之價格加以計算，並不合理，委無足採。

2.再按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利

益，即不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院96年台上字第2660號判決意旨參照）。是以，被告中國開發公司現雖無占用系爭A建物，然其確曾自98年間至106年2月15日止均有占有該建物，誠如本院前開認定，故原告請求此部分自起訴之日起回溯5 年期間之不當得利，即應自103 年1 月10日至108 年1 月9 日（本院收受起訴狀之日）止，惟原告誤將起訴狀撰狀日（即108 年1 月7 日）認為本院收受起訴狀日，並因此誤載5 年期間為103 年1 月7 日至108 年1 月7 日止，該部分應予更正，但因被告中國開發公司僅承認使用系爭A建物至106 年2 月15日止，故原告可請求被告中國開發公司給付不當得利之期間即為103 年1 月10日起至106 年2 月15日止。又被告良友公司雖於100 年2 月起至106 年2 月15日止，因向被告中國開發公司承租系爭大樓11樓並得同時使用系爭A建物而占有A建物，然其占有該A建物係本於良友公司與被告中國開發公司間之租賃契約，其亦有給付租金予中國開發公司，縱中國開發公司無使用該等建物之權利，亦係由原告向中國開發公司請求不當得利之問題，但非可認被告良友公司占有系爭A建物係另受有利益，故原告自不得向被告良友公司請求使用A建物相當於租金之不當得利。再查，被告良友公司既自承自103 年1 月起確有使用系爭B建物迄今，且亦係源於向被告中國開發公司之租賃契約而來，已如前述，則原告就此部分，亦僅得請求被告中國開發公司給付自103 年1 月10日起至108 年1 月9 日止5 年相當於租金之不當得利，及自108 年1 月10日起至被告中國開發公司及良友公司自系爭B建物遷出並返還該建物予原告之日止，按月給付相當於租金之不當得利，但不得再向被告良友公司請求相當於租金之不當得利（此部分之論述亦同A建物部分所述）。再查，系爭大樓所坐落之系爭土地申報地價，自103 年至108 年分別為2 萬1,139.2 元、2 萬1,139.2 元、2 萬1,139.2 元、2 萬1,139.2 元、2 萬870 元、2 萬870 元，有桃園市政府地方稅務局之函文附本院可參，是總計被

告中國開發公司應給付原告相當於租金之不當得利額為36萬1,057元及自108年1月10日起至返還系爭B建物之日止，按月給付原告2,452元（計算式詳如附表所示）。

㈣被告中國開發公司抵銷之抗辯，是否有理由？

1.按「動產因附合而為不動產之重要成分者之不動產所有人，取得動產所有權」、「因前5條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額」，此為民法第811條、第816條所明定。

2.經查，被告中國開發公司主張其前有在系爭A建物上為改良行為，並支出20萬9,415元，且提出統一發票為證，然參以該發票（附本院卷第121頁），其上係記載品名為「鐵門工程一式」，故應非兩造另所稱在A建物上加蓋鐵皮屋頂部分。再系爭確認之訴二審判決中亦已認定被告中國開發公司改建系爭A建物時，即封閉原本出入口，並增加如附圖一所示B、C間通道出入口（參本院卷第23頁），此亦有附圖一所繪測情形附卷可參，故此應即上開所謂之「鐵門工程」。惟被告中國開發公司係無權占用系爭A建物，並為自己使用之便，任意將原來A建物之鐵門封閉，另設通道，此等改建行雖依法而成為該建物所有權之一部，然被告中國開發公司因該等行為而取得於97年至106年間使用建物之方便，此係中國開發公司之任意行為，且在原告訴請被告中國開發公司返還A建物前，中國開發公司即自行遷離A建物，表示不願繼續使用該建物，故應認被告中國開發公司其並無因此而受有損害。且此種侵害該建物處分權之改建行為，並不符合原來建物使用之方式，故亦無法認原告有因此得利，或建物之價值有因此增加之情形。況該等建物改建行為，迄今已逾10數年，且被告中國開發公司亦自承加裝之鐵門現已遭拆除（參本院卷第255頁），故實無從認該等工程對於A建物現仍有利益存在。至縱認該「鐵門」工程亦含被告中國開發公司在系爭A建物上加蓋鐵皮屋頂，以防止漏水部分，然該鐵皮屋頂並未附合在A建物上，而係搭建在系爭大樓牆壁上（此可

參本院卷第240 頁至第242 頁之照片），且被告中國開發公司對於原告該部分之主張，亦未當庭為爭執（參本院卷第255 頁），故該鐵皮屋頂縱有助A建物免於漏水之效，但並未與A建物附合，而無從認屬民法第811 條規定所稱之添附行為。綜上所述，被告無從依民法第816 條之規定，請求原告給付，並請求與原告就本案之請求互相抵銷。故被告中國開發公司該部分抵銷之抗辯，並無理由。

五、綜上所陳，原告本於系爭A、B、C建物事實上處分權人之地位，就上開如附圖一編號A、B所示部分，向被告中國開發公司及良友公司分別請求遷離、返還建物及給付相當於租金之不當得利及自起訴狀繕本送達被告中國開發公司翌日（即108 年5 月22日，參本院卷第67頁）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，如判決主文第1 至3 項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。再本判決所命被告中國開發公司、被告良友公司給付之金額及價額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動，毋庸另為准駁之諭知。又本院併依民事訴訟法第392 條第2 項規定，依聲請及依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。另原告其餘之訴經駁回之部分，其假執行之聲請均已失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經審酌後認對於判決結果皆不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　4　　日

民事第三庭　　法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 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　　5　　月　　4　　日

書記官　鄭敏如

附表：相當於租金之不當得利計算表

占用建物（占用人及請求占用期間）	給付內容（元／新臺幣，元以四捨五入）
如附圖一編號A所示鐵皮建物（被告中國開發公司，103/01/10至106/02/15）	A建物面積為68平方公尺，自103 年至106 年間系爭土地每年申報地價年息3 %則為：21,139.2元× 68× 3 %＝43,124元。 故被告中國開發公司應給付原告133,743元。 計算式為：133,743 元= （43,124× 3 ）＋（43,124× 37/365）
如附圖一編號B所示熱水爐室（被告良友公司及中國開發公司，103/01/10迄今）	B建物面積為47平方公尺，則103 年至106 年間系爭土地每年申報地價年息3 %則為：21,139.2元× 47× 3 %＝29,806元，107 年、108 年間之土地申報地價年息3 %則為：20,870元× 47× 3 %＝29,427元，每月即為2,452 元。 故被告中國開發公司應給付原告： 一、148,642元 計算式為：（29,806× 3+29,806 × 356/365 ）＋（29,427 +29,427 × 9/365 ）＝148,642 元】。 二、自108 年1 月10日起至被告中國開發公司良友公司自系爭B建物遷出，並返還系爭B建物予原告之日止，按月給付原告2,452 元。
如附圖一編號C所示發電機室（中國開發公司，103/01/10至106/02/15）	C建物面積為40平方公尺，則103 年至106 年系爭土地每年申報地價年息3 %則為21,139.2元× 40× 3 %＝25,367元。 故被告中國開發公司應給付原告78,672元。 計算式為：（25,367元× 3 ）＋（25,367× 37/365）＝78,672
一、系爭大樓坐落之系爭土地申報地價，自103 年至108 年分別為2 萬1,139.2 元、2 萬1,139.2 元、2 萬1,139.2 元、2 萬1,139.2 元、2 萬870 元、2 萬870 元，有桃園市政府地方稅務局之函文附本院卷可參。 二、總計被告中國開發公司應給付原告36萬1,057 元（133,743 元＋148,642 元＋78,672元）及自108 年1 月10日起至返還系爭B建物之日止，按月給付原告2,452 元。	

附圖一：桃園地政事務所105 年12月22日桃測法字第049500號複丈成果圖（即本院105 年度簡上字第90號判決附圖）

附圖二：桃園地政事務所108 年5 月17日桃測法字第08300 號複丈成果圖（即本院107 年度重訴字第369 號判決附圖）