臺灣臺南地方法院民事判決

107年度重訴字第52號

原　　告　匯智事業開發股份有限公司
法定代理人　邱保琪
訴訟代理人　朱淑娟律師
被　　告　陳和順
訴訟代理人　許世烜律師
　　楊家明律師
被　　告　斐淑美
訴訟代理人　蘇清水律師
複代理人　蘇國欽律師
訴訟代理人　蔡宜均律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國109年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告甲○○應給付原告新臺幣5,045元，及自民國107年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告丙○○應給付原告新臺幣190,310元，及自民國107年3月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並自民國107年2月起至坐落臺南市○○區○○段○○○○號、289地號土地之拍定人取得法院核發之不動產權利移轉證書之日止，按月給付原告新臺幣18,719元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告丙○○負擔10分之1，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告分別以新臺幣2,000元、新臺幣70,000元為被告甲○○、丙○○供擔保後，得假執行；被告甲○○、丙○○於假執行程序實施前，分別以新臺幣5,045元、190,310元為原告供擔保後，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同

意、請求之基礎事實同一或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款分別定有明文。本件原告起訴時主張坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為原告所有，上開土地上之地上物即門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷000號建物（下稱系爭建物）原亦屬原告所有，惟經本院強制執行進行拍賣由被告甲○○得標，於民國98年11月27日取得不動產權利移轉證書，嗣由被告丙○○於106年3月20日向被告甲○○買受系爭建物，惟被告甲○○、丙○○均未就系爭建物與原告協商占用土地費用相關事宜，應依不當得利之法律關係給付原告系爭建物使用系爭土地相當租金之利益，而請求被告甲○○應給付原告新臺幣（下同）9,328,250元，被告丙○○應給付原告1,903,090元，及均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。被告丙○○應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告187,189元，並於書狀中另主張備位依租賃關係請求給付租金等語。嗣因被告甲○○抗辯依本件拍賣過程，伊所買受之系爭建物應適用民法第425條之1之規定推定與系爭土地有租賃關係及原告尚未向法院請求酌定租金，故原告不得請求給付租金等語，而於本院107年5月4日言詞辯論期日提出書狀，追加備位聲明（其後因系爭土地已拍定而經訴訟代理人於108年5月24日具狀更正）：1.核定兩造間就系爭建物坐落系爭土地之租金自102年1月26日起，每月租金為187,189元。2.被告甲○○應給付原告自102年1月26日起至106年3月20日止之租金9,328,250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。3.被告丙○○應給付原告租金1,903,090元暨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，及自107年2月起至系爭土地拍定人取得權利移轉證書之日止，按月給付原告187,189元。原告原起訴所主張之事實理由中本即有主張備位依租賃之法律關係請求，備位聲明與原起訴內容基礎事實同一，

且經被告同意（見本院107年5月4日言詞辯論筆錄）而為辯論，合於上開法律規定，應屬合法，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）系爭土地與系爭建物原均為原告所有，於98年間經原告之債權人吳春菊向本院聲請強制執行，經本院以98年度執字第2529號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣系爭建物，於98年11月19日由被告甲○○以236萬6,999元得標買受，並經本院於同年月27日核發不動產權利移轉證書予被告甲○○，嗣被告甲○○於106年3月20日與被告丙○○簽立不動產買賣契約書，將系爭建物以248萬元出售予被告丙○○，被告甲○○取得系爭建物所有權後，並無合法占用系爭土地之權源，亦未曾與原告協商給付占用系爭土地費用，亦不曾支付原告任何對價，是被告甲○○及其後受讓系爭建物之被告丙○○就系爭建物占用系爭土地，均屬無法律上之原因而受有相當使用系爭土地之租金利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，爰先位依不當得利之法律關係，請求被告就其等使用系爭土地之期間給付原告相當於租金之利益，又被告如認系爭建物得依民法第425條之1規定主張租賃關係，原告爰備位依民法第425條之1之規定請求法院酌定租金並請求被告給付租金等語。

（二）有關相當於不當得利之租金數額計算依據如下：依土地法第97條第1項、第105條規定，房屋租金以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，而系爭土地位於臺南市○○區○○鄰○○○○○路，南鄰台江大道，步行可達公學路公車站牌，至臺南市立第六幼兒園興南分班及學東國小約5分鐘車程，至國道八號台南支線僅需6分鐘，生活機能及交通機能尚稱完善、便捷，是原告主張被告無權占用系爭土地相當租金之不當得利，應以系爭土地申報地價年息百分之10為計算為宜，而系爭土地105年1月之申報地

價為每平方公尺312元，系爭土地全部面積合計71,996.11平方公尺，按申報地價年息百分之10計算，每月租金應為187,189元，爰請求被告自起訴之日起回溯5年即自102年1月26日起至原告喪失系爭土地所有權之日止，按上開金額計算之不當得利或租金。其中自102年1月26日至106年3月20日止係由被告甲○○占用，其後由被告丙○○占用，故原告得請求被告甲○○給付相當於租金之不當得利9,328,250元、被告丙○○給付自106年3月21日起至107年1月26日止相當於租金之不當得利1,903,090元，並請求被告丙○○自系爭土地之拍定人取得權利移轉證書之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利187,189元。

（三）對被告抗辯之陳述：

1、被告有占用系爭土地全部：

系爭建物為四層之房屋，系爭二筆土地原為魚塭，供系爭建物之所有權人一併使用，且被告丙○○已自認系爭土地全部為被告丙○○占用，被告丙○○與被告甲○○間就系爭建物所訂立之不動產買賣契約亦記載「依現況交屋」，被告丙○○既係自被告甲○○取得系爭建物之事實上處分權而使用系爭土地，足證被告甲○○亦係使用系爭土地全部範圍，且被告甲○○占用系爭土地期間曾將魚塭填平，而系爭土地全部皆為系爭建物之基地，不可將完整基地割裂，是應認被告甲○○亦有占用系爭土地全部之事實。

依民法第425條之1成立租賃關係者，租賃範圍包含房屋占有土地及與該部分土地使用有不可分離關係之附屬地，為司法實務所認，有最高法院102年度台上字第1508號、95年度台上字第169號、臺灣高等法院花蓮分院106年度重上更（一）字第4號判決可參，原告請求依系爭土地全部面積計算租金或不當得利，誠屬適法。

系爭建物係農舍，依農業發展條例第18條第5項前段、農業用地興建農舍辦法第9條第2項第3款前段、第12條第2項之規定，農舍與農地之使用無法分離。被告甲○○既自98

年11月27日起至106年3月20日就系爭建物（即農舍）有事實上處分權，該農舍之使用與系爭土地範圍無法分離，且被告甲○○嗣後將系爭建物出售予被告丙○○，被告丙○○亦自承使用系爭土地全部面積，是被告甲○○於上開期間確有使用系爭土地全部範圍，應以系爭土地全部面積計算其應支付之租金或應返還之不當得利。

2、民法第864條規定內容係指收取法定孳息乃聲請扣押抵押物之抵押權人之權利，並非應支付法定孳息之債務人得拒絕給付租金或不當得利之法律依據，被告執該條規定抗辯無給付租金義務，顯無可採。

3、被告援引之最高法院105年度台上字第875號判決意旨所涉法條為民法第835條之1，係地上權租金之相關事項，然本件與地上權無涉，被告占用系爭土地得引用之合法依據，至多僅民法第425條之1推定租賃關係存在，上開判決似無參考必要，又所謂類推適用，乃案件事實與法定案型類似性之認定，而將法定案型之規定效果比附援引至法無明文之案件，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，以填補法律漏洞，符合平等原則及社會通念，本件有民法第425條之1可茲適用，非法無明文而需比附援引相類似之規定，上開判決亦無法類推適用於本件爭議。

（四）並聲明：

1、先位聲明：

被告甲○○應給付原告9,328,250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。

被告丙○○應給付原告1,903,090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。並自107年2月起至系爭土地之拍定人取得權利移轉證書之日止，按月給付原告187,189元。

原告願供擔保請准宣告假執行。

2、備位聲明：

請求核定系爭建物自102年1月26日起，每月租金為187,18

9元。

被告甲○○應給付原告9,328,250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。

被告丙○○應給付原告1,903,090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。並自107年2月起至系爭土地之拍定人取得權利移轉證書之日止，按月給付原告187,189元。

原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告甲○○答辯以：

（一）原告原為系爭土地及系爭建物所有人，被告甲○○係於98年11月27日經本院拍賣取得系爭建物事實上處分權，依民法第425條之1規定，被告甲○○就系爭建物所坐落之基地部分與原告有租賃關係，被告甲○○係基於租賃關係占有系爭土地，並非無法律上原因而占用系爭土地，原告依不當得利法律關係請求被告甲○○給付不當得利，應屬無據。

（二）被告甲○○占用系爭土地期間，原告並未曾與被告甲○○協議租金之數額，亦未有不能協議之情事，自不符民法第425條之1第2項規定，原告無從據此請求法院酌定租金數額。又自被告甲○○取得系爭建物事實上處分權時起，直至被告甲○○將系爭建物事實上處分權轉讓予被告丙○○止，原告均未曾與被告甲○○協議地租金額，亦未訴請法院酌定租金數額，原告自無對被告甲○○請求給付租金之權利。再者，被告甲○○現無占用系爭土地，原告請求法院核定租金數額，不具溯及效力，原告請求被告甲○○給付租金，自無理由。

（三）如認被告甲○○應給付不當得利或租金，被告甲○○自買受系爭建物後實際並未居住或使用系爭建物，並未受有使用系爭土地之利益，而原告所有系爭土地早已遭法院查封，原告亦不得使用、處分，且原告系爭土地本即未做其他使用，原告雖主張系爭土地原有規劃為匯智龍城人文健身

休閒會館，惟原告迄今無法完成會館及其經營係因其負責人李順成、郭金耀、李進祥、謝雨岑等人就會館案涉犯銀行法，經檢察官提起公訴，並經判處有罪確定，該會館之數名投資人亦有向原告提出民事侵權行為損害賠償訴訟所致，並非被告甲○○任何行為所致，是系爭土地未能作使用，並非因系爭建物坐落所致，亦即原告並未因系爭建物之坐落而受有損害，原告主張被告甲○○應給付不當得利，顯屬無據。又有關系爭建物使用系爭土地之租金數額計算部分，被告甲○○並無填平系爭土地之魚塭情事，且標得系爭建物後亦未占有系爭土地全部範圍，系爭建物坐落系爭土地面積僅388.08平方公尺，而系爭建物所坐落基地以外之其餘土地與系爭建物之占有並無何不可分離之關係存在，是被告甲○○占用系爭土地應僅388.08平方公尺，原告以系爭土地全部面積計算租金數額，顯有不當。又系爭建物坐落之系爭土地地點荒涼，四周並無任何建築物及生活機能，有衛星照片可證，原告以申報地價年息百分之10計算租金亦顯屬過高。

（四）並聲明：請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告丙○○答辯以：

（一）先位聲明部分：系爭土地及系爭建物原均為原告所有，被告甲○○經本院拍賣取得系爭建物事實上處分權時，系爭土地仍為原告所有，則依民法第425條之1、第838條之1之規定，被告甲○○對於系爭土地有法定租賃權及地上權存在，為有權占有，嗣被告甲○○於106年3月20日將系爭建物事實上處分權移轉予被告丙○○，基於占有連鎖，被告丙○○對系爭土地為有權占有，系爭土地為一封閉性土地，土地內僅經一細長型柏油路對外通行，使用系爭建物即可實際管領系爭土地，被告丙○○自106年3月21日取得系爭建物事實上處分權後，即有派人看管系爭建物，是被告丙○○自認有占有使用系爭土地全部，且本院106年度重

訴字第256號確認優先承買權存在事件第一審判決亦認被告丙○○就系爭土地全部有優先承買權存在。

（二）備位聲明部分：兩造間就系爭土地雖因法律規定發生租賃或地上權關係，惟系爭土地自97年10月23日起已遭本院以97年度執全字第2588號囑託查封登記迄今，原告喪失處分權，不能履行交付租賃土地供被告丙○○使用之出租人義務，爰依民法第423條、第264條第1項之規定行使同時履行抗辯權，於原告交付系爭土地供被告丙○○使用收益前，拒絕給付租金。

（三）系爭土地位於安南區最北邊之曾文溪南岸海寮堤防邊，相當偏遠，距省道台17線及國道8號均超過3公里，距台江大道，亦將近3公里，距離最近之公路公學路，亦1公里，周圍附近均為魚塭，無任何便利生活設施，為舊台南市範圍內最偏遠、最不便之土地，原告就系爭土地租金以申報地價年息百分之10計算，顯無理由，應以不超過土地申報地價年息百分之1為限。

（四）系爭土地上有22筆抵押權設定，縱認被告有給付原告不當得利或租金義務，惟系爭土地已因其設定抵押權遭法院查封在案，原告已喪失收取權。

（五）並聲明：請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項：

（一）坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○○號土地即系爭土地，及其上之門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷000號，稅籍編號00000000000、00000000000未辦建物所有權第一次登記之建物，原均為原告所有，於98年間經原告之債權人吳春菊向本院聲請強制執行，經系爭執行事件拍賣系爭土地上之上開建物（即系爭建物），系爭建物於系爭執行事件拍賣公告記載坐落於系爭土地上之未辦建物所有權第一次登記建物，為4層樓房，第1層面積388.08平方公尺，系爭建物現況則如系爭執行事件卷　內之照片及測量圖所

示，於98年11月19日由被告甲○○以236萬6,999元得標買受，並繳足價金後經本院於98年11月27日核發南院龍98執廉字第2529號不動產權利移轉證書。甲○○未辦理系爭建物之保存登記，復於106年3月20日與被告丙○○簽立補字卷第25至33頁所示之不動產買賣契約書，由甲○○以248萬元，將系爭建物出售予被告丙○○，被告丙○○並於同日付清價金。上開買賣契約書並於同日經臺南地院所屬民間公證人蔡長林公證，並作成106年度南院民公長字第000000號公證書（補字卷第23頁至24頁）。系爭建物之納稅義務人為被告丙○○（補字卷第35頁至37頁）。

（二）系爭土地已於97年10月23日經本院以97年度執全字第2588號查封在案，嗣於106年8月8日經本院執行處以106年度司執字第7112號清償債務強制執行事件拍定，惟因優先承買權爭議，尚未塗銷假扣押登記及核發權利移轉證明書，迄今仍遭查封中，且現仍登記為原告所有。（本院卷　第59至76頁、第109頁）。

（三）系爭土地經本院106年度司執字第7112號清償債務強執執行事件強制執行拍賣，於106年8月8日，由訴外人黃建亨、黃柏菁、黃梅菁、康世詮、康金泰、康育綺（下稱黃建亨等6人），以79,227,784元拍定，被告丙○○於106年8月15日聲明優先承買，經本院以106年8月23日函覆被告丙○○資格不符不得逕予優先購買，被告丙○○遂訴請確認優先承買權存在，經本院以106年度重訴字第256號判決確認被告丙○○就系爭土地有優先承買權存在，黃建亨等6人及本件原告不服提起上訴，復經臺灣高等法院臺南分院以107年度重上字第36號判決原判決廢棄並駁回丙○○在第一審之訴駁回（以下簡稱另案），丙○○不服上開判決提起上訴，現由最高法院審理中，尚未確定。

（四）系爭土地之地號287土地面積為7萬1,884.47平方公尺，地號289土地面積為111.64平方公尺，系爭建物之基地坐落面積為388.08平方公尺。

（五）系爭建物於98年11月27日至106年3月20日期間之有事實上處分權人為被告甲○○，自106年3月21日迄今有事實上處分權人為被告丙○○。

（六）系爭土地105年1月、107年1月申報地價均為312元。（補字卷第39至41頁、本院卷　第59至76頁）。

（七）被告丙○○自認自106年3月21日起占有使用系爭土地全部面積。

五、兩造爭執事項：

（一）被告甲○○於98年11月27日取得系爭建物權利後，有無占有使用系爭土地？占用面積範圍？就占用部分有無合法占用權源？

（二）原告依不當得利法律關係請求被告甲○○給付自102年1月26日起至106年3月20日使用系爭土地之相當於租金之不當得利，是否有理由？如有理由，金額應如何計算？

（三）被告丙○○自106年3月21日起占用系爭土地有無合法占用權源？

（四）原告依不當得利法律關係請求被告丙○○給付106年3月21日起至拍定人取得權利移轉證書之日止，相當於租金之不當得利，是否有理由？如有理由，金額應如何計算？

（五）原告備位聲明請求本院核定系爭建物自102年1月26日起每月租金為187,189元，是否有據？

（六）原告備位之訴請求被告給付租金，是否有理由？

六、本院之判斷：

（一）就系爭建物有無合法占用原告所有系爭土地權源部分，應由被告負舉證責任，被告甲○○主張得依民法第425條之1之租賃關係使用系爭建物所坐落之基地，被告丙○○則主張得依民法第425條之1及民法第835條之1對原告主張有權占用系爭土地全部，是首應審究者即在於被告上開抗辯是否可採，經查：

1、系爭土地及同段288地號土地，原為訴外人陳國鐘所有，前經臺南市政府臺南市主要計劃案土地使用分區編定為農

業區，此為兩造所不爭執，又系爭建物之原始起造人為陳國鐘，係由陳國鐘前於88年11月1日，申請在該等土地上興建如地籍套繪及配置圖所示之儲藏室85.73平方公尺、豬舍(一)2685.01平方公尺、豬舍(二)113.30平方公尺、豬舍(三)93.02平方公尺、豬舍(四)321.49平方公尺、飼料調配室(一)397.38平方公尺、飼料調配室(二)87.40平方公尺、自用農舍（一層149.21平方公尺、二層三層各169.16平方公尺、門廊3.6平方公尺、屋頂突出物梯間11.98平方公尺）、污水池197.85平方公尺、堆肥舍41.95平方公尺，並取得臺南市政府工務局　南工使字第0462號使用執照等情，有上開資料附於另案一審卷第84~85頁及另案二審卷(二)第119-125頁可憑，且為原告及被告甲○○所不爭執，被告丙○○雖不同意將上開事實列為不爭執事項，但亦未爭執上開事實之真正，自可認定為真實。而陳國鐘所取得之該使用執照之自用農舍，均未辦建物所有權第一次登記，門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷000號（稅籍編號00000000000號）、污水池197.90平方公尺及堆肥舍42.00平方公尺（即稅籍編號00000000000號）及系爭土地均於95年間由原告標買而取得所有權，嗣於98年間經原告債權人即訴外人吳春菊聲請強制執行原告之財產，而經法院就系爭土地上所坐落之現有建物測量編列系爭建物拍賣，而由被告甲○○得標買受，於98年11月27日取得法院核發不動產權利移轉證書而取得系爭建物所有權，其後再由被告甲○○於106年3月20日將上開未保存登記之系爭建物事實上處分權移轉給被告丙○○，已由被告丙○○於106年3月20日取得爭建物之事實上處分權等情，為兩造所不爭執，詳如不爭執事項（一）所示，自亦可認定為真實。

2、按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋

受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項固定有明文。且此之房屋受讓人，除受讓房屋所有權人外，固包括受讓未辦理所有權第一次登記建物事實上處分權之人。另依農業發展條例第18條規定，確供農業使用之農業用地所有權人，在不影響農業生產環境，得於所有土地申請興建農舍，農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權。又依同條例第18條第5項規定訂定之「農業用地興建農舍辦法」第9條第2項第3款前段亦規定：申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之10，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面積不得低於該農業用地面積百分之90。可知興建農舍之主要目的乃在為農地之農業經營，考量農舍推定有租賃關係得使用期限，自應併考慮其所經營農業之情形。如農舍已不能為原定農業之繼續經營，即難肯認農舍之受讓人與所坐落套繪管制農地之所有權人間，有何租賃關係存在。查原告負責人乙○○曾於另案二審審理時到庭稱：匯智公司原是投資公司，95年間競標買到系爭土地及地上房屋即系爭農舍（亦即系爭建物），後面污水池及發電廠當時已經是廢棄狀態，準備拆除系爭農舍，整塊土地重新規劃設計為會館中心使用，但在97年間因匯智公司發生財務危機，系爭農舍的門窗及裝潢都被拆走；並陳稱：早在匯智公司95年間標買系爭土地及系爭農舍時，後面污水池及發電廠當時已經是廢棄狀態，其餘儲藏室85.73平方公尺、豬舍(一)2685.01平方公尺、豬舍(二)113.30平方公尺、豬舍(三)93.02平方公尺、豬舍(四)321.49平方公尺、飼料調配室(一)397.38平方公尺、飼料調配室(二)87.40平方公尺，均已不存在等語，此有另案二審判決書在卷可參，此與系爭土地於97年間經原告債權人聲請本院至系爭土地現場辦理查封勘測時之現場狀況亦相符，有本院97年度執全字第

2588號假扣押事件98年1月20日執行勘測筆錄可參，而當日勘測後編列之系爭建物即僅有系爭農舍及汙水處理池，而農舍的門窗、裝潢、燈具、樓梯扶手、及部分牆面石材均已遭人拆毀，呈現無人居住使用之狀態，此亦有系爭執行卷內不動產估價師於98年3月9日至現場勘查時所拍攝之照片及地政機關所製作之測量成果圖測量圖附於系爭執行卷內可憑，均可見興建目的本欲作為農舍使用之系爭建物所有權人或有事實上處分權人，早就未以系爭建物經營養豬事業或其他農業使用。再由陳國鐘前述配置圖建築規劃及所取得之使用執照，陳國鐘建造系爭建物之自用農舍，其目的顯在以所興建之儲藏室、豬舍(一)、豬舍(二)、豬舍(三)、豬舍(四)、飼料調配室(一)、飼料調配室(二)、屋頂突出物梯間、污水池、堆肥舍，經營養豬事業。惟依系爭執行卷內之現場狀況所示，現場並無上開豬舍、堆肥舍等，而另案二審承辦法官於107年5月3日、108年1月19日至系爭土地現場勘驗時，其中門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷000號，系爭農舍（稅籍編號00000000000號）之門窗及框、燈具、樓梯扶手、及部分牆面石材均已遭人拆毀，屋內外雜物堆積，雜亂不堪，無人居住使用；東側距200餘公尺外之鋼筋水泥造污水池沼氣發電設備及堆肥舍（稅籍編號00000000000號），均已荒廢不能使用，無經濟價值；41.95平方公尺堆肥舍已滅失；使用執照上原有儲藏室、豬舍(一)、豬舍(二)、豬舍(三)、豬舍(四)、飼料調配室(一)、飼料調配室(二)、堆肥舍，均已滅失，夷為平地，雜草叢生及膝，亦有上開勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷(一)第495-517、527-531頁）。均可見系爭建物所有權人或有事實上處分權人，早顯見久無人居住使用，在農舍遭破壞後，亦未積極整修，亦未以之積極在系爭土地經營管理養豬事業或其他農業，足見系爭建物即農舍應與其坐落用地併同移轉之目的已無法達成，且上開狀況於被告甲○○標買系爭建物時，由上開建

物之現況及坐落系爭土地情形即可知悉，考量系爭建物興建目的及其實際已遭破壞僅剩部分建物等情事，自難認被告甲○○在買受系爭建物時，與系爭土地原所有權人即原告有租賃關係存在，而自被告甲○○受讓系爭建物之事實上處分權之被告丙○○，自亦難主張得依民法第425條之1第1項規定，與原告間就系爭土地有租賃關係存在，是被告主張得依民法第425條之1規定之租賃關係對系爭土地主張有權占用，要無可採。

3、又按土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同，民法第838條之1第1項固有明文。惟參以民法第832條規定，稱地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。故設定地上權之土地，以適於建築房屋或設置其他工作物者為限。土地法第82條前段規定，凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用，屬農業發展條例第3條第11款所稱耕地之土地，性質上即不適於設定地上權（司法院大法官釋字第408號解釋文意旨）。是民法第838條之1第1項視為已有地上權設定之規定，在土地為耕地者，即無適用餘地。故在原同屬於一人所有耕地土地及其上農舍建築物，因強制執行之拍賣，其耕地土地與農舍建築物之拍定人各異時，農舍建築物之拍定人即不得對耕地土地所有權人主張已有地上權設定。經查，系爭土地為耕地，此為被告所不爭執，依前揭說明係不得有設定地上權之適用，被告甲○○雖因標買而取得系爭建物所有權，並於106年3月20日將系爭建物出賣被告丙○○，而由被告丙○○取得系爭建物事實上處分權。被告丙○○亦不得依民法第838條之1規定，對系爭建物所坐落基地為耕地之系爭土地主張有法定地上權，是被告丙○○主張得依民法第838條

之條規定，就系爭土地主張有法定地上權之使用權源，亦無可採。

4、此外，被告未再提出其他得占用系爭土地之法律上原因，則原告主張系爭建物使用系爭土地係屬無法律上原因而受有占用土地之利益，即屬可採。

（二）原告依不當得利法律關係請求被告甲○○給付自102年1月26日起至106年3月20日使用系爭土地之相當於租金之不當得利，應屬有據，得請求金額分述如下：

1、查系爭土地總面積合計有71,996.11平方公尺，而系爭建物坐落系爭土地之面積僅388.08平方公尺，此為原告所不爭執，被告甲○○固不爭執其因取得系爭建物所有權而有占用系爭土地388.08平方公尺之事實，惟否認有占用其餘土地之事實，原告就被告甲○○亦有占用其餘土地之事實即應負舉證之責，惟原告並未提出其他被告甲○○有使用系爭土地之證據資料，徒以被告丙○○已自認有占有使用系爭土地全部及被告丙○○就系爭建物之事實上處分權係由被告甲○○而來，即應認被告甲○○有占用系爭土地全部云云，顯無可採，至原告主張農舍與農地之使用無法分離部分僅係農業用地興建農舍辦法之相關規定，被告甲○○買受系爭建物後實際並未做任何使用，且系爭建物已遭破壞並無何有居住使用之狀態等情，已如前述，原告徒以上開條文規定主張被告甲○○即有占有使用其餘其他土地云云，亦無可採。

2、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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又得請求之不當得利範圍，應以他方所受之利益為度，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年台上字第1695號判例意旨參照）。本件原告主張被告甲○○自98年11月27日取得所有權之系爭建物係坐落於原告所有系爭土地，並無合法占用權利，

屬無權占用，既經本院認定如前，則被告甲○○就系爭建物所坐落基地部分即屬無法律上之原因而受有使用上開土地之利益，致使原告不能使用、收益該部分土地，因此受有損害，是原告依不當得利之法律關係請求被告甲○○返還系爭建物使用系爭土地相當於租金之不當利益，應屬有據。至系爭建物坐落基地以外之土地，原告既未能舉證被告甲○○有占有使用之事實，自難認被告甲○○就其餘部分土地對原告有何不當得利之情事。

3、按利息、紅利、租金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，此觀諸民法第126條之規定即明。原告係於107年1月29日提起本件訴訟，有起訴狀在卷可稽，是依前揭規定，原告自得請求自起訴日前5年內之相當於租金之不當得利，又因被告甲○○管領系爭建物之期間僅至106年3月20日止，是原告依不當得利法律關係請求被告甲○○給付系爭建物使用系爭土地部分自102年1月29日起至106年3月20日止相當於租金之不當得利，應屬有據。

4、而有關不當得利金額應以若干為適當部分：

按城市地方土地之租金，以不超過其申報地價年息百分之10為限，土地法第105條準用同法第97條第1項定有明文。又該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言，而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。又土地所有權人固得依不當得利法則，向無權占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌土地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土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，並非必達申報地價百分之10之最高額。茲審酌系爭建物坐落於系爭土地之位置，係在農業區，原係興建欲供農舍使用，惟實際已呈廢棄狀態，系爭土地為耕地

，且附近均為農田、魚塭等，系爭建物坐落位置並未臨接大馬路，系爭土地原係原告規劃作為休閒會館，惟實際並未完成規劃，於97年間即已呈廢棄狀態迄今，此亦有被告提出之系爭土地電子地圖、系爭執行卷內相關照片、另案二審勘驗筆錄及所拍攝之照片等在卷可稽，及被告甲○○買受系爭建物實際亦未做任何使用，僅係單純有建物坐落於系爭土地之占用利益非高等情，認被告甲○○無權占有系爭土地可能獲得相當於租金之利益，應以系爭土地申報地價年息百分之1計算之，較為適當。

又查系爭土地申報地價為每平方公尺312元，為兩造所不爭執，則以上開申報地價年息百分之1及被告甲○○占用系爭土地面積388.08平方公尺，原告得請求被告甲○○給付自102年1月29日起至106年3月20日止相當於租金之不當得利之金額為5,045元【計算式：312元x 388.08平方公尺x 1%x(4＋2/12）＝5,045元，元以下4捨5入】。

（三）原告依不當得利法律關係請求被告丙○○給付106年3月21日起至拍定人取得權利移轉證書之日止，相當於租金之不當得利，是否有理由？如有理由，金額應如何計算？

1、查被告丙○○自106年3月21日起取得系爭建物事實上處分權，是系爭建物所坐落基地自該日起即屬由被告丙○○占用，另被告丙○○自認除受讓系爭建物事實上處分權外並有占用系爭土地全部，於辯論主義所行之範圍內，有拘束當事人及法院之效力，原告就此部分亦不需再負舉證責任，是本院自應以被告丙○○上開自認之事實，即被告丙○○自106年3月21日起占有使用系爭土地全部之事實為裁判之基礎。又系爭建物坐落於原告所有系爭土地，並無合法占用權利，屬無權占用，已經本院認定如前，就其餘土地部分，被告丙○○亦未舉證有何其他合法占用之權源，自亦屬無權占用，是被告丙○○之占用即屬無法律上之原因而受有使用系爭土地之利益，致使原告不能使用、收益該部分土地，因此受有損害，是原告依不當得利之法律關係

請求被告丙○○返還使用系爭土地相當於租金之不當利益，應屬有據。

2、被告丙○○雖另抗辯：系爭土地上有抵押權設定，且已經遭法院查封在案，原告並無收取租金利益之權利云云，惟抵押權之設定僅係將系爭土地供抵押人之債權擔保，並不影響原告就系爭土地之占有使用權利，雖抵押權之效力得及於抵押物得收取之孳息，但此係抵押權人是否向原告為請求之問題，並非無權占用系爭土地之被告得據為毋庸給付使用利益之理由，至法院查封之效力亦同，僅限制系爭土地所有權人不得就系爭土地為有礙執行債權人之行為，並未剝奪所有權人之使用、收益權利，於系爭土地所有權移轉前，原告就系爭土地既仍有所有權，即得主張所有權能，被告丙○○以系爭土地有設定抵押權及已經法院查封而抗辯原告無權請求被告給付相當於租金之不當得利，顯無可採。

3、原告得請求被告丙○○給付不當得利金額若干部分：

依前所述，本院審酌上開各情認被告使用系爭土地相當於租金之利益，應以系爭土地申報地價年息百分之1計算之，較為適當。

又查系爭土地申報地價為每平方公尺312元，而被告丙○○自認有占用系爭土地全部面積合計71,996.11平方公尺，則原告得請求被告丙○○給付相當於租金之不當得利之金額，每月應為18,719元【計算式：312元x 71,996.11平方公尺x 1%x 1/12）＝18,719元，元以下4捨5入】。

準此，原告得請求被告丙○○給付自106年3月21日起至107年1月26日止相當於租金之不當得利之金額應為190,310元【計算式：18,719元x（ 10＋5/30）】。

（四）綜上所述，原告依不當得利之法律關係先位請求被告甲○○給付5,045元，及自起訴狀繕本送達被告甲○○之翌日即107年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；請求被告丙○○給付190,310元，及自起訴狀繕本送

達被告丙○○之翌日即107年3月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自107年2月起至系爭土地之拍定人取得權利移轉證書之日止，按月給付原告18,719元，為有理由，應予准許；至逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告依不當得利之法律關係規定所為先位聲明之請求既有理由，則於同一事實範圍內，即無成立依民法第425條之1規定所為備位聲明請求之餘地，故原告就逾上開應准許部分，自不能再依備位聲明之法律關係為請求，本院自無就其備位聲明主張之法律關係為裁判之必要，併此敘明。

七、兩造陳明願供擔保，聲請為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予以宣告；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後段。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　13　　日

民事第三庭　　法　官　童來好

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。

書記官　郭純瑜

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　13　　日