

臺灣苗栗地方法院民事判決

107年度重訴字第72號

原告 吳正夫

訴訟代理人 張嘉麟律師

被告 謝溫長妹

謝受光

共同

訴訟代理人 林進塗律師

被告 甘永金

賴秋祺

張桂武

謝志光

劉冠緯

力銓營造工程有限公司

上一人

法定代理人 呂弘政

被告 陳守仁

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國108年7月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告謝溫長妹、謝受光、劉冠緯應將坐落苗栗縣○○鄉○○
段○○○ ○號土地如附圖即苗栗縣銅鑼地政事務所民國108年
3月複丈成果圖所示編號甲(1)即74建號(門牌苗栗縣○○鄉
○○村00○0○0號)建物，及附圖所示編號丙(3)即74建號
建物增建部分(面積185.9平方公尺)全部遷讓交還原告；
並應自民國107年5月11日起至遷讓返還前揭建物之日止，
按月連帶給付原告新臺幣11,650元。
- 二、被告謝溫長妹、謝受光應將坐落苗栗縣○○鄉○○段000地
號土地如附圖所示編號乙(2)即75建號(門牌苗栗縣○○鄉○○
村00○0○0號)建物，附圖所示編號丁(4)即75建號建物
增建部分(面積304平方公尺)，附圖所示編號己(5)之未辦
保存登記建物(面積為17.01平方公尺)，及附圖所示編號

01 辛(7)之未辦保存登記建物（面積為17.6平方公尺）全部遷讓
02 交還原告；並應自民國107年5月11日起至遷讓返還前揭建
03 物之日止，按月連帶給付原告新臺幣10,365元。

04 三、被告謝溫長妹、謝受光、力銓營造工程有限公司應將坐落苗
05 栗縣○○鄉○○段○○○ ○號土地如附圖所示編號戊(5)、庚(6)
06 之未辦保存登記建物（面積分別為117.65平方公尺、452.49
07 平方公尺）全部遷讓交還原告；並應自民國107年5月11日
08 起至遷讓返還前揭建物之日止，按月連帶給付原告新臺幣6,
09 886元。

10 四、原告其餘之訴駁回。

11 五、本判決第一項前段部分，於原告以新臺幣904,731元為被告
12 謝溫長妹、謝受光、劉冠緯供擔保後，得假執行；但被告謝
13 溫長妹、謝受光、劉冠緯如以新臺幣2,714,194元為原告預
14 供擔保，得免為假執行。本判決第一項後段到期部分，於原
15 告按月以新臺幣3,883元為被告謝溫長妹、謝受光、劉冠緯
16 供擔保後，得假執行；但被告謝溫長妹、謝受光、劉冠緯如
17 以新臺幣11,650元為原告預供擔保，得免為假執行。

18 六、本判決第二項前段部分，於原告以新臺幣779,544元為被告
19 謝溫長妹、謝受光供擔保後，得假執行；但被告謝溫長妹、
20 謝受光如以新臺幣2,338,632元為原告預供擔保，得免為假
21 執行。本判決第一項後段到期部分，於原告按月以新臺幣3,
22 455元為被告謝溫長妹、謝受光供擔保後，得假執行；但被
23 告謝溫長妹、謝受光如以新臺幣10,365元為原告預供擔保，
24 得免為假執行。

25 七、本判決第三項前段部分，於原告以新臺幣467,268元為被告
26 謝溫長妹、謝受光、力銓營造工程有限公司供擔保後，得假
27 執行；但被告謝溫長妹、謝受光、力銓營造工程有限公司如
28 以新臺幣1,401,804元為原告預供擔保，得免為假執行。本
29 判決第一項後段到期部分，於原告按月以新臺幣2,295元為
30 被告謝溫長妹、謝受光、力銓營造工程有限公司供擔保後，
31 得假執行；但被告謝溫長妹、謝受光、力銓營造工程有限公

司如以新臺幣 6,886 元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

九、訴訟費用由被告謝溫長妹、謝受光連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告起訴時僅對被告謝溫長妹、謝受光起訴，嗣於訴訟進行中主張甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、劉冠緯、陳守仁、力銓營造工程有限公司亦為共同占有人，追加其等為被告，關於追加被告部分，經核與原訴之請求之基礎事實同一，程序上應予准許。

二、原告起訴時關於原訴之聲明「被告謝溫長妹、謝受光應將坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○段○○○○地號土地如起訴狀附表所示編號一即 74 建號（門牌苗栗縣○○鄉○○村○○○○○○號）建物、編號三即 74 建號增建部分面積 185.9 平方公尺建物遷讓交還原告」部分，於訴訟進行中變更訴之聲明為「被告謝溫長妹、謝受光、甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、劉冠緯、陳守仁應將坐落 697 地號土地如本判決附圖即苗栗縣銅鑼地政事務所民國 108 年 3 月複丈成果圖（下稱附圖）所示編號甲(1)即 74 建號（門牌苗栗縣○○鄉○○村○○○○○○號）建物，及附圖所示編號丙(3)即 74 建號建物增建部分（面積 185.9 平方公尺）全部遷讓交還原告」（見本院卷第 167、391 頁）。關於變更聲明部分，核屬於補充或更正事實上或法律上之陳述，應予准許。

三、原告起訴時關於原訴之聲明「被告謝溫長妹、謝受光應將坐落 697 地號土地如起訴狀附表所示編號二即 75 建號（門牌苗栗縣○○鄉○○村○○○○○○號）建物、編號四即 75 建號增建部分面積 304 平方公尺建物遷讓交還原告」部分，於訴訟進行中變更聲明為「被告謝溫長妹、謝受光、甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁應將坐落 697 地號土地如附圖所示編號乙(2)即 75 建號（門牌苗栗縣○○鄉○○村○○○○○○號）建物，及附圖所示編號丁(4)即 75 建號建物增建部分（

面積304平方公尺)全部遷讓交還原告」(見本院卷第167、391、393頁)。關於變更聲明部分,核屬於補充或更正事實上或法律上之陳述,應予准許。

四、原告起訴時關於原訴之聲明「被告謝溫長妹、謝受光應將坐落697地號土地如起訴狀附表所示編號五面積134.66平方公尺、編號六面積452.49平方公尺之未辦理保存登記建物遷讓交還原告」部分,於訴訟進行中變更聲明為「被告謝溫長妹、謝受光、甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁、力銓營造工程有限公司(下稱力銓公司)應將坐落697地號土地如附圖所示編號戊(5)、己(5)、庚(6)之未辦保存登記建物(面積分別為117.65平方公尺、17.01平方公尺及452.49平方公尺)全部遷讓交還原告」(見本院卷第167、393頁)。關於變更聲明部分,核屬於補充或更正事實上或法律上之陳述,應予准許。

五、原告起訴時關於原訴之聲明「被告謝溫長妹、謝受光應將坐落697地號土地如起訴狀附表所示編號七面積17.6平方公尺之未辦理保存登記建物遷讓交還原告」部分,於訴訟進行中變更聲明為「被告謝溫長妹、謝受光、甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁應將坐落697地號土地如附圖所示編號辛(7)之未辦保存登記建物(面積為17.6平方公尺)全部遷讓交還原告」(見本院卷第167、393頁)。關於變更聲明部分,核屬於補充或更正事實上或法律上之陳述,應予准許。

六、被告甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、劉冠緯、力銓公司、陳守仁經合法通知,均未於最後言詞辯論期日到場,核均無民事訴訟法第386條各款所列情形,爰依原告之聲請,就此部分由原告一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告於民國107年5月11日經本院拍賣標得697地號土地及其上如附圖所示編號甲(1)即74建號(門牌苗栗縣○○鄉

○○村○○○號)建物、編號乙(2)即75建號(門牌苗栗縣○○鄉○○村○○○號)建物、編號丙(3)即74建號增建部分(面積185.9平方公尺)、編號丁(4)即75建號增建部分(面積304平方公尺)、編號戊(5)、己(5)、庚(6)之未辦保存登記建物(面積分別為117.65平方公尺、17.01平方公尺及452.49平方公尺)、編號辛(7)之未辦保存登記建物(面積為17.6平方公尺)之所有權，上開建物遭被告等無權占有，經原告多次要求被告等遷讓返還並給付不當得利，然被告等均置之不理，故原告依民法第767條規定，請求被告等遷讓交還坐落697地號土地上如附圖所示之全部建物，並依不當得利法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，至於相當於租金之不當得利數額，請依土地及其建築物之申報總價年息10%計算之。

(二)並聲明：

- 1.被告謝溫長妹、謝受光、甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、劉冠緯、陳守仁應將坐落697地號土地如附圖所示編號甲(1)即74建號(門牌苗栗縣○○鄉○○村○○○號)建物，及附圖所示編號丙(3)即74建號建物增建部分(面積185.9平方公尺)全部遷讓交還原告。並連帶給付原告自107年5月11日起至遷讓返還前揭建物之日止，按月給付23,301元。
- 2.被告謝溫長妹、謝受光、甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁應將坐落697地號土地如附圖所示編號乙(2)即75建號(門牌苗栗縣○○鄉○○村○○○號)建物，及附圖所示編號丁(4)即75建號建物增建部分(面積304平方公尺)全部遷讓交還原告。並連帶給付原告自107年5月11日起至遷讓返還前揭建物之日止，按月給付19,900元。
- 3.被告謝溫長妹、謝受光、甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁、力銓公司應將坐落697地號土地如附圖所示編號戊(5)、己(5)、庚(6)之未辦保存登記建物(面積分別為

117.65平方公尺、17.01平方公尺及452.49平方公尺)全部遷讓交還原告。並連帶給付原告自107年5月11日起至遷讓返還前揭建物之日止,按月給付13,788元。

4.被告謝溫長妹、謝受光、甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁應將坐落697地號土地如附圖所示編號辛(7)之未辦保存登記建物(面積為17.6平方公尺)全部遷讓交還原告。並連帶給付原告自107年5月11日起至遷讓返還前揭建物之日止,按月給付498元。

5.原告願供擔保,請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)被告謝溫長妹、謝受光：被告謝受光與甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁等6人於83年間與當時地主即被告謝溫長妹就697號土地成立土地租賃合約書(見被證1),租賃期間為20年,自83年5月1日起至103年4月30日止,租賃期間屆滿後已成不定期租賃關係,被告謝受光依該租賃關係為有權占有。又697地號為農牧用地,處於鄉間沒落地區,交通不便,故應以百分之2、而非百分之10計算其年租金等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.若受不利判決,被告願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告賴秋祺：伊與其他被告之前有簽一個租約,來共同經營汽車旅館,但是後來伊淡出,都是由被告謝受光在執行,伊目前沒有住在697地號土地上之建物內,伊後來都沒有介入汽車旅館的經營,關於是否有付租金、如何付伊都不曉得等語。

(三)被告謝志光：伊負責興建這個汽車旅館,算是投資這個汽車旅館。在83年時伊有簽土地租賃合約書,簽這個約的意思應該是指投資入股。伊沒有住在697地號土地上的房屋內,這個簽約是83年,20多年前的事,伊沒有占用,原告告伊沒有理由等語。

(四)被告劉冠緯：伊於106年5月20日與被告謝溫長妹簽立房屋租賃契約書(被證2),承租74建號建物之2樓以上部

01 分，並共用1樓之客廳，租期6年，自106年5月20日至
02 112年5月19日，且有付租金，故伊為有權占有等語。

03 (五) 被告力銓公司：被告力銓公司有在106年3月10日跟謝溫
04 長妹簽租約，並且付了幾期租金，後來收到法院的通知之
05 後，就沒有再付租金了，現在也沒有繼續占有這塊土地上的
06 的房屋等語。

07 (六) 被告陳守仁：20多年前，凱秀園汽車旅館負責人謝受光曾
08 對外募資，記得是每股四、五十萬元，伊也參與一小股，
09 後來開幕不到一年，多位小股東要求退股，謝受光也分二
10 、三次分期還伊等，伊從此不過問其經營狀況等語。

11 (七) 其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
12 或陳述。

13 三、本院使兩造整理並協議簡化爭點如下：

14 (一) 不爭執事項：

15 1. 坐落697地號土地上下列建物，原為被告謝溫長妹所有
16 ，原告於107年5月11日因拍賣而取得所有權：

17 (1) 附圖所示編號甲(1)即74建號(門牌苗栗縣○○鄉○○村
18 00○○0號)建物。

19 (2) 附圖所示編號乙(2)即75建號(門牌苗栗縣○○鄉○○村
20 00○○0號)建物。

21 (3) 附圖所示編號丙(3)即74建號增建部分(面積185.9平方
22 公尺)。

23 (4) 附圖所示編號丁(4)即75建號增建部分(面積304平方公
24 尺)。

25 (5) 附圖所示編號戊(5)、己(5)、庚(6)之未辦保存登記建物(面
26 積分別為117.65平方公尺、17.01平方公尺及452.49
27 平方公尺)。

28 (6) 附圖所示編號辛(7)之未辦保存登記建物(面積為17.6平
29 方公尺)。

30 2. 附圖所示編號甲(1)、編號丙(3)部分，作為住家使用，現直
31 接占有人為被告謝溫長妹、謝受光、劉冠緯。

01 3.附圖所示編號乙(2)、編號丁(4)部分，建物規劃作為汽車旅
02 館使用，現直接占有人為被告謝受光。

03 4.附圖所示編號戊(5)部分，為鐵皮建物；編號己(5)建物，為
04 木造建物；現占有人為被告謝受光。

05 5.附圖所示編號庚(6)部分，現占有人為被告謝受光。

06 6.附圖所示編號辛(7)部分，現占有人為被告謝受光。

07 (二) 爭點：

08 1.原告主張被告甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁
09 亦為附圖所示編號甲(1)、編號丙(3)建物，附圖所示編號乙
10 (2)、編號丁(4)建物，附圖所示編號戊(5)未辦保存登記建物
11 ，附圖所示編號己(5)未辦保存登記建物，附圖所示編號庚
12 (6)之未辦保存登記建物，附圖所示編號辛(7)之未辦保存登
13 記建物之占有人，亦應負遷讓房屋及給付不當得利之義務
14 ，有無理由？

15 2.原告主張被告力銓公司亦為附圖所示編號戊(5)未辦保存登
16 記建物、編號己(5)未辦保存登記建物，編號庚(6)之未辦保
17 存登記建物之占有人，有無理由？

18 3.被告謝受光抗辯其依被證1之土地租賃合約書為有權占有
19 ，稱其與被告甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁
20 等6人於83年間與當時地主即被告謝溫長妹就697號土地
21 成立土地租賃合約書，租賃期間為20年，自83年5月1日
22 起至103年4月30日止，租賃期間屆滿後已成不定期租賃
23 關係，被告謝受光依該租賃關係為有權占有，有無理由？

24 4.被告劉冠緯抗辯其依被證2之房屋租賃合約書為有權占有
25 ，有無理由？

26 5.原告請求被告遷讓房屋及給付相當於租金之不當得利，有
27 無理由？

28 四、本院之判斷：

29 (一) 被告甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁並非附圖
30 所示編號甲(1)、編號丙(3)建物，附圖所示編號乙(2)、編號
31 丁(4)建物，附圖所示編號戊(5)未辦保存登記建物，附圖所

01 示編號己(5)未辦保存登記建物，附圖所示編號庚(6)之未辦
02 保存登記建物，附圖所示編號辛(7)之未辦保存登記建物之
03 占有人，不應負遷讓房屋及給付不當得利之責：

04 原告主張被告甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁
05 為697地號土地上如附圖所示全部建物之出租人，故亦為
06 占有人；此則為被告賴秋祺、謝志光、陳守仁等人所否認
07 。按「對於物有事實上管領之力者，為占有人」，「地上
08 權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或
09 基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他
10 人為間接占有人」，民法第940條、第941條分別定有明
11 文。經查，本件經本院於108年3月8日會同兩造勘驗現
12 場時，均未見被告甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳
13 守仁等人有管領上開建物之直接占有事實，此有勘驗筆錄
14 在卷可稽（見本院卷第339至341頁）。復觀卷附與被告
15 甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁相關之土地租
16 賃合約書（見本院卷第91至94頁之被證1），係記載被告
17 甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁為承租人，並
18 非出租人，故亦無證據可資認定被告甘永金、賴秋祺、張
19 桂武、謝志光、陳守仁為上開建物之間接占有人。被告甘
20 永金、賴秋祺、張桂武、謝志光、陳守仁既非上開建物之
21 直接占有人或間接占有人，則原告主張其等應負本件遷讓
22 房屋及給付不當得利之責，為無理由。

23 （二）被告力銓公司非附圖所示編號己(5)未辦保存登記建物之占
24 有人；又被告力銓公司為附圖所示編號戊(5)、編號庚(6)未
25 辦保存登記建物之占有人，其為無權占有：

26 1.原告主張被告力銓公司為附圖所示編號戊(5)、編號己(5)，
27 編號庚(6)未辦保存登記建物之占有人；被告力銓公司則辯
28 稱其有在106年3月10日跟被告謝溫長妹簽租約，並且付
29 了幾期租金，後來未繼續占有該房屋等語。經查，本院於
30 108年3月8日勘驗現場時，經被告謝受光表示如附圖所
31 示編號戊(5)之鐵皮建物、編號庚(6)之建物均出租予被告力

01 銓公司，該建物鑰匙為被告力銓公司所保管等語（見本院
02 卷第339、340頁），而被告力銓公司經合法通知勘驗期
03 日（見本院卷第325頁之送達回證），惟未到場表示不同
04 意見。參以卷附被告謝溫長妹與被告力銓公司於106年3
05 月10日簽立之房屋租賃契約第1條約定租賃之範圍為「鐵
06 皮屋部分及前空地約250坪」（見本院卷第103頁），則
07 堪信被告力銓公司為附圖所示編號戊(5)、編號庚(6)建物之
08 承租人，占有該等建物。雖被告力銓公司辯稱其嗣後已未
09 再占用該等建物，非該等建物之占有人等語，惟被告力銓
10 公司與被告謝溫長妹間之房屋租賃契約既未經終止，被告
11 力銓公司仍有可能依該租賃契約占有該等建物，是被告力
12 銓公司上開所辯，即難採信。至於附表編號己(5)之木造建
13 物，非屬被告力銓公司與被告謝溫長妹間租約之租賃範圍
14 ，亦無其他證據可資認定被告力銓公司有承租該木造建物
15 之事實，則此部分被告力銓公司即非占有人。

16 2.按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有
17 權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前
18 項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或
19 未定期限者，不適用之」，民法第425條定有明文。本件
20 被告力銓公司依其與被告謝溫長妹間之房屋租賃契約而占
21 有如附圖所示編號戊(5)、編號庚(6)未辦保存登記建物，該
22 房屋租賃契約期限為10年，且未經公證，則依前引民法第
23 425條第2項之規定，被告力銓公司不得執該房屋租賃契
24 約對抗原告，是被告力銓公司占有原告所有之如附圖所示
25 編號戊(5)、編號庚(6)未辦保存登記建物，為無權占有，原
26 告自得請求被告力銓公司遷讓返還之。

27 (三)被告謝溫長妹、謝受光均為無權占有：

28 被告謝受光抗辯其與被告甘永金、賴秋祺、張桂武、謝志
29 光、陳守仁等6人於83年間與當時地主即被告謝溫長妹就
30 697號土地成立土地租賃合約書，租賃期間為20年，自83
31 年5月1日起至103年4月30日止，租賃期間屆滿後已成

不定期租賃關係，被告謝受光依該租賃關係為有權占有等語，原告則否認該租賃契約之真正等情。經查，被告謝溫長妹為本院106年度司執字第9700號強制執行程序之債務人，原告係因法院拍賣程序而取得原為被告謝溫長妹所有之坐落697地號土地上如附表所示之全部建物所有權，被告謝溫長妹既已非所有權人，對原告即構成無權占有。至於被告謝受光占有部分，被告謝受光雖抗辯其與原所有權人被告謝溫長妹承租如附圖所示之全部建物，惟並未提出房屋租賃契約以實其說，而被告謝受光所提出之土地租賃合約（見本院卷第91至94頁之被證1），並非房屋租賃契約，縱令為真，亦已屆期，且未經公證，依民法第425條第2項規定，自不得對抗原告。是以，被告謝溫長妹、謝受光抗辯其等為有權占有，為無理由。

（四）被告劉冠緯無權占有附圖所示編號甲(1)、編號丙(3)部分建物：

被告劉冠緯抗辯其依被證2之房屋租賃合約為有權占有，查被證2之房屋租賃合約為出租人謝溫長妹與承租人劉冠緯於106年5月20日所簽立，租賃期間6年，自106年5月20日至112年5月19日，未經公證，則依民法第425條第2項規定，亦不得對抗原告，是被告劉冠緯抗辯其為有權占有，亦無理由。

（五）不當得利部分：

- 1.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，民法第179條定有明文。蓋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利益，致他人受有損害為其要件，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年台上字第1695號判例意旨參照）。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額年息10%為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管市、縣政

府得依前項所定標準強制減定之，土地法第97條定有明文。末按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付之請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。是以無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，該他人之返還利益請求權，仍應適用民法第126條租金短期消滅時效期間5年之規定。

2. 承上，附圖編號甲(1)、編號丙(3)建物為被告謝溫長妹、謝受光、劉冠緯無權占有；附圖所示編號乙(2)、編號丁(4)、編號己(5)、編號辛(7)之建物為被告謝溫長妹、謝受光無權；附圖所示編號戊(5)、庚(6)建物為被告謝溫長妹、謝受光、力銓公司無權占有，則原告依民法第179條規定，請求無權占有之人返還占有之不當得利，自有理由。關於不當得利之數額之計算方式，就土地部分，原告主張應以申報地價年息百分之10計算，被告抗辯應以申報地價年息百分之2計算。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百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97條第1項所謂年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院68年臺上字第3071號判例要旨參照）。經查697地號土地為農牧用地，位於鄉村地區，其中附圖編號甲(1)、編號丙(3)為加強磚造農舍，現作為住家使用；附圖編號乙(2)、編號丁(4)為加強磚造建物，前作為汽車旅館使用，自108年2月起已申請辦理旅館業註銷登記；附圖編號戊(5)為鐵皮建物；附圖編號己(5)為木造建物，現作倉庫使用；附圖編號庚(6)為鐵皮建物；附圖編號辛(7)建物為木造售票亭，內置電腦等中控設備等情，有本院108年3月8日勘驗筆錄、現場照片等在卷可稽（參見本院卷第331頁至第347頁）；本院審酌697地號土地上建物之坐落位置、工商

繁榮程度、經濟用途、被告利用上開建物之經濟價值及所受利益、原告所受損害等因素，認被告受有相當於租金之不當得利，應以上開建物於107年間拍定之價格（見本院卷第35、36頁）及697地號土地申報總價之年息5%計算為適當。

3. 準此，被告謝溫長妹、謝受光及劉冠緯每月占用附圖所示編號甲(1)、丙(3)建物所獲得之不當得利數額為11,650元【計算式：（占用面積186.15平方公尺×每平方公尺申報地價440元＋甲(1)建物價格1,997,127元＋丙(3)建物價格717,067元）×5%÷12＝11,650元】；被告謝溫長妹、謝受光每月占用附圖所示編號乙(2)、丁(4)、己(5)、辛(7)建物所獲得之不當得利數額共為10,365元【計算式：（乙(2)丁(4)建物占用面積304平方公尺×每平方公尺申報地價440元＋乙(2)建物價格1,178,157元＋丁(4)建物價格1,076,127元＋己(5)建物占用面積17.01平方公尺×每平方公尺申報地價440元＋己(5)建物價格256,017元×17.01/134.66＋辛(7)建物占用面積17.6平方公尺×每平方公尺申報地價440元＋辛(7)建物價格52,008元）×5%÷12＝10,365元】；被告謝溫長妹、謝受光及力銓公司每月占用如附圖所示編號戊(5)、庚(6)建物所獲得之不當得利數額為6,886元【計算式：（戊(5)、庚(6)合計面積570.14平方公尺×每平方公尺申報地價440元＋戊(5)建物價格256,017元×117.65/134.66＋庚(6)建物價格1,178,127元）×5%÷12＝6,886元】。

（六）從而，原告請求被告謝溫長妹、謝受光及劉冠緯遷讓返還附圖所示編號甲(1)、編號丙(3)建物，及自其取得所有權之日即107年5月11日起至遷讓返還之日止，按月連帶給付原告11,650元；被告謝溫長妹、謝受光遷讓返還附圖所示編號乙(2)、編號丁(4)、編號己(5)、編號辛(7)之建物，及自107年5月11日起至遷讓返還之日止，按月連帶給付原告10,365元；被告謝溫長妹、謝受光及力銓公司遷讓返還附

圖所示編號戊(5)、庚(6)之建物，及自107年5月11日起至遷讓返還之日止，按月連帶給付原告6,886元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

五、結論：

原告依民法第767條及第179條規定，請求被告遷讓房屋返還土地及給付相當於租金之不當得利，其中如主文第一至三項所示部分為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、假執行部分：

(一) 原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分與民事訴訟法第390條第2項規定相符。又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第392條第2項定有明文。

(二) 本件被告謝溫長妹、謝受光及劉冠緯無權占用697地號土地如附圖所示編號甲(1)即74建號(門牌苗栗縣○○鄉○○村00○○0號)建物，及編號丙(3)即74建號建物增建部分之占用土地面積為185.9平方公尺，且編號甲(1)建物之價額為1,997,127元、編號丙(3)建物之價額為717,067元等情，有本院苗院傑106司執恭9700字第13209號權利移轉證書附卷可參(見本院卷第35頁至第36頁)。茲酌定相當擔保金額，准許原告假執行之聲請；並依職權酌定相當擔保金額，為被告得免為假執行之宣告；爰判決如主文第五項所示。

(三) 本件被告謝溫長妹、謝受光無權占用697地號土地如附圖所示編號乙(2)即75建號(門牌苗栗縣○○鄉○○村00○○0號)建物、編號丁(4)即75建號建物增建部分之占用土地面積為304平方公尺，附圖所示編號己(5)之未辦保存登記建物之占用土地面積為17.01平方公尺，附圖所示編號辛(7)之未辦保存登記建物之占用土地面積為17.6平方公尺，且編號乙(2)建物之價額為1,178,157元、編號丁(4)建物之價額為1,076,127元、編號己(5)未辦保存登記建物之價

額為32,340元【計算式：256,017元×17.01/134.66=32,340元】、編號辛(7)未辦保存登記建物之價額為52,008元等情，有本院苗院傑106司執恭9700字第13209號權利移轉證書附卷可參（見本院卷第35頁至第36頁）。茲酌定相當擔保金額，准許原告假執行之聲請；並依職權酌定相當擔保金額，為被告得免為假執行之宣告；爰判決如主文第六項所示。

（四）本件被告謝溫長妹、謝受光及力銓公司無權占用697地號土地如附圖所示編號戊(5)、庚(6)之未辦保存登記建物之占用土地面積分別為117.65平方公尺及452.49平方公尺，且編號戊(5)未辦保存登記建物之價額為223,677元【計算式：256,017元×117.65/134.66=223,677元】、編號庚(6)未辦保存登記建物之價額為1,178,127元等情，有本院苗院傑106司執恭9700字第13209號權利移轉證書附卷可參（見本院卷第35頁至第36頁）。茲酌定相當擔保金額，准許原告假執行之聲請；並依職權酌定相當擔保金額，為被告得免為假執行之宣告；爰判決如主文第七項所示。

（五）至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。

七、其他說明：

（一）被告謝溫長妹、謝受光之訴訟代理人於最後一次言詞辯論期日聲請傳訊證人鄭旭盛，欲證明證人鄭旭盛是用被告力銓公司的名義承租，實際使用人是證人鄭旭盛等語（見本院卷第453頁）。惟查被告力銓公司為無權占有，已認定如前，是上開所述待證事實對於被告力銓公司係屬無權占有一節，不生影響，而無傳訊之必要。

（二）本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中華民國108年8月13日

民事第一庭 法官 戴嘉慧

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 108 年 8 月 13 日
05 書記官 廖仲一