

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第68號

原告 劉惠英
鄭奕矜
鄭奕昕

上三人共同

訴訟代理人 林石猛律師
複代理人 張羽誠律師

被告 黃琴貴
訴訟代理人 梁葆南

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國111年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣144,300元，及自民國109年8月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告新臺幣16,757元，及自民國111年7月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應將高雄市○○區○○路00號華廈公共區域樓梯、走樓之物品清空。
- 四、被告應分別給付原告丙○○新臺幣232,370元、丁○○新臺幣173,822元、戊○○新臺幣145,303元，及均自民國109年8月31日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔2分之1，其餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）144,372元，及自民國109年8月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應將高雄市○○

○區○○路00號華廈之3、4樓層公共出入樓梯、走樓物品清空。(三)被告應給付原告2,055,000元，及自109年8月31日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。原告其後於訴訟繫屬中，更正並追加聲明為如事實及理由欄貳、一部分所示（以上參見本院109年度審訴字第1258號卷〈下稱本院審訴字卷〉第11頁；110年度訴字第68號卷〈下稱本院訴字卷〉一第435頁；本院訴字卷二第47頁）。核原告所為聲明變更及追加，均係基於其主張被告有違反兩造簽訂之協議書約定之行為，請求之基礎事實同一，與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)兩造均為坐落高雄市○○區○○段○○段0000 地號土地上，門牌號碼高雄市○○區○○路00號至43之6號之七層建物華廈（下稱系爭華廈）之區分所有權人。原告丙○○、丁○○、戊○○（下合稱原告）分別為門牌號碼高雄市○○區○○路00號即系爭華廈1樓（下稱系爭1樓房屋）、43之1即系爭華廈2樓（下稱系爭2樓房屋）、43之3即系爭華廈4樓（下稱系爭4樓房屋）、43之4即系爭華廈5樓（下稱系爭5樓房屋）、43之5即系爭華廈6樓（下稱系爭6樓房屋）、43之6即系爭華廈7樓（下稱系爭7樓房屋）之所有權人，被告則為門牌號碼高雄市○○區○○路00○0 號即系爭華廈3樓（下稱系爭3樓房屋）之所有權人。兩造與訴外人即原告前租客小叮噹幼兒園主任熊家妤曾於101年12月28日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定自102年2月1日起，被告不得將任何物品再放置於系爭華廈之地下室及其他公共區域，且有關係爭華廈之公共電費、電梯維修費及其他費用則分7等分由兩造共同分擔。

(二)詎被告自104年8月間起至109年8月31日止，即未繳納其依系爭協議書約定應分擔之如附表一編號1至18所示公共費用共計144,300元，且於系爭華廈1、2、3、4樓層之公共

01 樓梯、走廊堆放物品，原告自得依系爭協議書規定、民法第
02 767條第1項規定，請求被告應將系爭華廈公共區域樓梯、走
03 廊之物品清空，及給付上開144,300元。

04 (三)而被告未經准許卻於104 年8 月至109 年8 月期間，放置白
05 色圓桶等雜物，無權占用系爭華廈1樓大門外花圃移除後之
06 水泥填平處17.82平方公尺、1樓大廳之走道2.32平方公尺
07 (經地政事務所勘測部分)、0.45平方公尺(未經地政事務
08 所勘測部分)、2樓往3樓之公共出入樓梯處9.56平方公尺、
09 3樓公共走廊7.87平方公尺、3樓往4樓公共出入樓梯9.56平
10 方公尺等公共區域，致原告分別受有損害，原告亦得依民法
11 第179條規定或第184條第1項前段規定，分別向被告請求相
12 當於租金之不當得利或侵權行為之賠償金額。則以系爭土地
13 104年公告地價為31,889元/平方公尺、105至106年公告地價
14 為42,656元/平方公尺、107至109年公告地價為40,676元/平
15 方公尺，並依平均地權條例第16條規定，以公告地價百分之
16 80為其申報地價，系爭土地於104年、105至106年、107至10
17 9年之期間申報地價分別為25,511.2元/平方公尺、34,124.8
18 元/平方公尺、32,540.8元/平方公尺。再佐以系爭土地所處
19 位置、四周商業、交通、生活機能，及被告使用系爭華廈之
20 經濟利益等情，應以系爭土地申報地價年息10%計算，以及
21 丙○○、丁○○、戊○○就系爭土地之應有部分分別為369
22 9/10000、2767/10000，2313/10000，據此計算其等得向被告
23 請求相當於租金之不當得利或侵權行為之賠償金額，依序
24 分別為290,555 元、217,347元、181,685元(計算式見附表
25 二)。

26 (四)另原告前於109 年8 月21日，已以存證信函通知被告限期於
27 5 日內與原告商議，然被告於同年月24日收受後仍置之不
28 理，是原告請求被告給付上開各金額部分，並得請求自109
29 年8 月31日起算之利息。

30 (五)又訴外人乙○○原有意自108 年2 月起至109 年8 月間以每
31 月45,000元承租4 、5 樓層，惟因被告擅自於系爭華廈公共

01 區域放置物品，致乙○○因感於進出不方便，且顧慮消防安全
02 全等因素而作罷，原告因此亦受有原定計畫出租之租金損
03 害。被告所為乃故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，
04 原告爰依民法第184條第1項後段規定，請求被告賠償此期間
05 無法出租4、5樓層之相當租金損失838,315元（計算式：
06 45,000元/月×19個月＝855,000元，原告僅請求838,315
07 元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
08 百分之5計算之利息。

09 (六)被告再於109年9月份起至111年7月份期間，亦未依系爭協議
10 書繳納其應負擔之公共費用共計16,757元（含公共電費8,90
11 3元、電梯維護費62,323元），原告亦得依系爭協議書約
12 定，請求被告給付16,757元，及自民事言詞辯論意旨（6）
13 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
14 利息。

15 (七)為此，爰依系爭協議書、民法第179條、第184條第1項前
16 段、第767條第1項規定提起本件訴訟，並聲明：

- 17 1.被告應給付原告144,300元，及自109年8月31日起至清償日
18 止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 19 2.被告應給付原告16,757元，及自民事言詞辯論意旨六狀繕本
20 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 21 3.被告應將系爭華廈公共區域樓梯、走廊之物品清空。
- 22 4.被告應分別給付原告丙○○290,555元、丁○○217,347
23 元、戊○○181,685元，及自109年8月31日至清償日止，按
24 週年利率百分之5計算之利息。
- 25 5.被告應給付原告838,315元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
26 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

27 二、被告則以：

28 (一)原告請求之各項公共費用中，被告對於如附表一編號1至13
29 所示部分並不爭執，惟爭執編號14至18所示之費用（爭執理
30 由見附表一編號14至18所示之被告答辯欄）。

31 (二)又被告並無於系爭華廈之公共區域及地下室堆放物品，原告

01 提出之照片所示之物品亦非被告所有。且倘若被告有在系爭
02 華廈樓梯走道堆放物品，原告自可依法由管委會或工務局處
03 理，進行舉報、勸導、罰款，惟被告始終未接到市政府工務
04 局的通知書。

05 (三)況系爭4樓房屋底板漏水造成被告屋內客廳及書房天花板裝
06 潢損壞，亦有白蟻侵害被告房屋，原告雖知情，然並未為修
07 復，原告應對系爭3樓房屋漏水及白蟻侵害進行賠償及修
08 護，經估價修復費用共1,307,500元（嗣又改稱1,386,000
09 元，見本院訴字卷一第297頁），被告就此為抵銷抗辯。

10 (四)此外，原告擅將系爭華廈之消防設備改為簡易型，始致乙○
11 ○認有消防安全之虞，而不願承租系爭4、5樓房屋，故原
12 告無法出租系爭4、5樓房屋，實與被告無涉，原告對於被告
13 長期空置房屋，不積極招租的行為，並無庸負責房租損失之
14 賠償責任等語置辯。

15 (五)並聲明：原告之訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項（參見本院訴字卷二第48至51頁）：

17 (一)原告及被告分別為系爭華廈的區分所有權人，丙○○為門牌
18 號碼高雄市○○區○○路00○0 號、43之3 號、43之4 號之
19 所有權人（位於系爭華廈第2、4、5樓層）；丁○○為門
20 牌號碼高雄市○○區○○路00號之所有權人（位於系爭華廈
21 第1、地下一樓樓層）；戊○○為門牌號碼高雄市○○區○
22 ○路00○0 號、43之6 號之所有權人（位於系爭華廈第6、7
23 樓層）。被告則為門牌號碼高雄市○○區○○路00○0 號之
24 所有權人（位於系爭華廈第3樓層）（參見本院審訴字卷第
25 21至43頁、第145至171頁）。

26 (二)被告將其所有之系爭華廈第三樓層作為慶禾興企業有限公司
27 之公司登記地址（參見本院審訴字卷第45頁）。

28 (三)於101年12月28日，兩造簽立協議書，協議內容如下：

29 一、一樓公共區域不可久置雜物，經協調之後，同意如有堆
30 放物品需求，可先挪至地下室停車場，以目前堆放塑化
31 劑，梁太太已同意於民國102年1月31日完全清空，自

01 民國102 年2 月1 日起，3 樓梁太太，及其他任何人不可
02 可將任何物品再放置本大樓地下室及其他公共區域，若
03 有違反，則視為廢棄物，任由鄭長財的妻子丙○○處
04 理，絕無異議。

05 二、電梯維修，電費及其他費用，則分七等分共同分擔。

06 三、小叮噹招牌及外圍設施三樓梁太太同意依目前狀態設置
07 （參見本院審訴字卷第47頁）。

08 (四)兩造對於被告應給付如附表一編號1至13所示費用，及109
09 年8 月起之公共電費及電梯維護費之分擔費用共16,757元並不
10 爭執(經比對相關收據，編號3電梯磁扣主機費用643元誤
11 載為463 元，應予更正)。

12 (五)兩造對於原告有支出如附表一編號14至18費用並不爭執（但
13 被告是否需負擔該等工程費用7分之1則有爭執）。

14 (六)原告於109 年8 月21日寄送存證信函予被告，請求被告於來
15 文5 日內給付欠繳之公共電費、占用公共空間之租金、堆積
16 物品致3 樓已上無法出租之賠償，經被告於同年月24日收受
17 （參見本院審訴字卷第85頁）。

18 四、兩造同意協議簡化爭點如下（參見本院訴字卷二第51至52
19 頁，並依兩造主張、答辯略為文字調整）：

20 (一)原告請求被告給付如附表一編號14至18所示費用有無理由？

21 (二)原告請求被告應將系爭華廈公共區域樓梯、走廊之物品清
22 空，有無理由？

23 (三)原告請求被告應分別給付丙○○290,555 元、丁○○217,34
24 7元、戊○○181,685元及自109 年8月31日至清償日止按週
25 年利率百分之5 計算之利息，有無理由？

26 (四)原告請求被告應給付原告838,315元，及自起訴狀繕本送達
27 翌日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息，有無理
28 由？

29 (五)承上，原告分別得請求被告給付之金額為何？又被告答辯原
30 告應賠償其所有之系爭3樓房屋因原告之私有部分導致漏水
31 及白蟻侵害而受有損害，以此為抵銷抗辯，有無理由？

01 五、經查：

02 (一)原告請求被告給付144,300元、16,757元，為有理由。

03 1.兩造對於被告應給付如附表一編號1至13所示費用，及109
04 年8月起之公共電費及電梯維護費之分擔費用共16,757元並
05 不爭執，則原告請求被告應給付原告此部分費用，為有理由。
06

07 2.原告依系爭協議書請求被告給付如附表一編號14至18所示費用部分，自屬有據而有理由。

08 (1)編號14之103年1樓外面花圃施工費部分：

09 觀諸系爭協議書第2條約定「電梯維修，電費及其他費用」
10 分7等分共同分擔等節，其中有關「其他費用」雖未明定係
11 何項費用，然依該條首揭之「電梯維修、電費」之性質均屬
12 系爭華廈公共費用，則原告主張該條係約定兩造應就系爭華
13 廈必要公共費用依其等區分所有權比例而分為7等分共同分
14 擔等節，尚屬合理而為可採。審酌兩造於101年12月28日已
15 簽立系爭協議書，而被告係自104年8月間起，始有未依系爭
16 協議書約定繳納應分擔費用之行為，據此已可推認被告於10
17 1年12月28日起至104年8月前之期間大多有依約分擔應給付
18 之公共費用。則以被告當時多有按約給付應分擔之公共費
19 用，兩造間尚有互信之基礎，而本項目施工費用高達80,000
20 元，衡情原告應無可能於未知會被告之情形下率爾施工。且
21 一樓花圃原位於系爭華廈門口處，被告每日出入系爭華廈時
22 必會察見，客觀上被告亦無可能對於本項目施工事宜完全無
23 所知。被告既明知本項目施工事宜，且兩造亦已約定就系爭
24 華廈之必要公共費用需依比例分擔，倘若被告不同意本項目
25 施工事宜，衡情理應會責問原告，以避免增添自己應分擔之
26 公共費用負擔，然而被告多年來卻完全未對原告有所主張或
27 質問，則依上開各情狀，已可合理推認被告主觀上確有同意
28 本項工程施作事宜。因此，原告主張本項目之費用於施工前
29 經被告允諾始為施工，且兩造均於施工前已和施作廠商共同
30 討論施工細節，被告對於施作內容均有了解等節（參見本院
31

審訴字卷第213頁），尚屬可信。而被告答辯原告並未通知被告有關該項目之修繕，未經被告同意，應由原告自付等語（參見本院審訴字卷第119頁），較無可採。被告既已允諾本項目工程事項，且對於原告有給付該工程全部費用並不爭執，則被告自應依系爭協議書約定，分擔此部分費用如附表一編號14所示之金額。

(2)編號15之105年頂樓施工費、編號17之106年12月頂樓補強費部分。

①依據原告就編號15項目所提出之估價單2份（參見本院訴字卷一第37至38頁），其中1份記載工程名稱為：「頂樓花蒲地坪修繕防水工程」，施工項目略為：1.將原有花蒲、磁磚拆除到結構體，打除吊車清運。2.打除女兒牆牆角地起高度30公分。3.重新覆蓋水泥沙粉光及施作防水面漆、L角補強等防水工程等節；另1份記載施工範圍為「頂樓屋突地面防水工程」，施作程序為：打除素地整理→L角補強防水不垂流→油性PU打底→PU一底一中塗一面漆。可察編號15項目均係頂樓防水修繕工程所支出之費用。

②另依據原告就編號17項目所提出之估價單1份（參見本院審訴字卷第58頁），其上記載「頂樓地面修補被破壞的位置」等文字，可察編號17部分亦係系爭華廈頂樓修繕工程所支出之費用。

③而被告對於原告確有支出該等項目之費用並不爭執，僅以附表一編號15、17被告答辯欄所示答辯理由爭執其毋庸負擔等節。然審酌系爭華廈之頂樓為系爭華廈外體之一部分，性質上屬系爭華廈區分所有權人之共有部分，是編號15、17所示項目修繕費用自屬系爭華廈公共費用，且頂樓防水事項亦係維護系爭華廈本體之必要性支出費用，因此，被告自應依系爭協議書約定，共同分擔此部分費用如附表一編號15、17所示之金額。至被告雖以前詞置辯，並無所據而無理由。

(3)編號16之106年8月9日1樓公共區域施工費。

查原告確有施作本項目工程，有如附表一編號16所示之證據

在卷可參。又原告主張本項工程目的係為避免孳生蚊蟲，保持環境衛生等節（參見本院訴字卷二第7頁），堪認其施作目的尚屬合理；復參以該公共區域原為花圃，經施作本項目工程後已填平為一平台，有本院現場履勘所拍攝之該公共領域之照片2張附卷可考（參見本院訴字卷一第337頁），客觀上亦堪認可減少維護該公共區域之成本費用。因此，被告因該施作工程而同受有提升居住品質、減少維護費用負擔之利益，本項目自屬系爭華廈之合理必要之公共費用支出，而被告對於原告確有支出該等項目之費用並不爭執，則被告自應依系爭協議書約定，共同分擔此部分費用如附表一編號16所示之金額。至被告答辯該項目係幼兒園要求原告整修，應由原告自付等語（參見本院審訴字卷第121頁），則無理由。

(4)編號18之107年9月16日施工導水工程費。

依據原告就本項目所提出之估價單1份（參見本院審訴字卷第56頁），其上記載「地下室開挖施工導水工程」，並簡要記載：「1.程序：靠牆地面開挖寬度15-20公分，長度21米，深度看地面情況而定。2.紅磚高度4塊磚15-20公分，長度21米。3.疊好磚內部專塗抹水泥、防水止水急結劑（泥作）。4.塗抹水性：防水、底漆、彈性中塗、瀝青防水。5.試水完成」，並記載上列開挖、運廢棄物、泥作、防水施工之各項費用。而系爭華廈地下室之所有權人雖為丁○○，惟查地下室靠牆地面屬系爭華廈外體之一部分，本項目工程施作係為對系爭華廈建築物提供結構體的保護及防水的侵害，性質上仍屬針對系爭華廈區分所有權人之共有部分為修繕之項目。而被告對於原告確有支付該等費用並不爭執，因此，被告自應依系爭協議書約定，共同分擔此部分費用如附表一編號18所示之金額。至被告答辯地下室係原告所有，應由原告自付等節（參見本院審訴字卷第121頁），並無理由。

3.綜上，原告請求被告應給付如附表一編號1至18所示費用共144,300元及16,757元，均有理由，應予准許。

4.至被告雖答辯有關係爭華廈之任何工程施作，原告均未告知

被告，且未經被告同意、亦未經整修工程之估算和比價程序，即擅自施作，被告均無從得知該等工程內容等節（參見本院訴字卷一第13、373頁）。惟經原告否認在卷，並主張其等屢次欲以電話、簡訊或親自到被告住處按鈴等方式，通知被告有關係爭華廈修繕或維修事項及費用，均未收到被告回覆，而無從聯繫被告，甚至尚需張貼公告或委由租客即小叮噹幼兒園園方代其等轉達予被告等情，有原告提出之其和小叮噹幼兒園園方之對話翻拍照片及傳送予被告之簡訊、公告單等件在卷可憑（參見本院審訴字卷第71、217至223頁）；被告復自陳其早於103年1月24日已更換手機號碼，且並未提供予原告，原告亦不知悉其所有之通訊軟體LINE帳號等語（參見本院訴字卷一第13頁），據此堪信原告主張其均無從聯繫被告應屬真實。然審酌兩造已依系爭協議書約定應依比例分擔系爭華廈公共費用，被告理應知悉往後系爭華廈不定時將有必要修繕或公共費用支出事項，尚需兩造討論協商相關工程及費用分擔事宜，被告卻於更換手機號碼後未告知原告，亦未和原告保有其他聯繫方法，而被告自陳於買受系爭3樓房屋後即均居住在該屋等語（參見本院訴字卷一第198頁），卻始終對於原告張貼之公告不予回應，或自行聯絡原告有關係爭華廈必要公共費用及上開各工程費用分擔事項，客觀上自堪認被告顯有刻意迴避與原告商談該等事宜之意，是原告施作該等工程時，縱有被告所稱未經其同意而為施作之情形，亦係被告刻意製造之情形，則被告以自己製造無從聯繫之情狀，作為其無須分擔該等費用之憑據，有違誠信原則，亦無可採。

(二)原告請求被告應將系爭華廈公共區域樓梯、走廊之物品清空，有無理由？

1.按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。因此，各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得

01 他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何
02 一部有自由使用收益之權利，如共有人不顧他共有人之利
03 益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共
04 有人之權利（最高法院62年度台上字第1803號判決要旨參
05 照）。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求
06 返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所
07 有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項亦有明定。

08 2.原告主張被告於系爭華廈1樓大門外花圃移除後之水泥填平
09 處、1樓大廳之走道、2樓往3樓之公共出入樓梯處、3樓走
10 廊、3樓往4樓公共出入樓梯等公共區域有堆放白色圓桶等雜
11 物等節，有原告提出之104年8月10日堆置物品占用1樓及3樓
12 往2、4樓樓梯處之照片、105年10月26日3樓往4樓樓梯處之
13 照片、106年8月5至8、13日堆置物品占用1樓公共區域照
14 片、108年1月17日及109年8月13日堆置物品占用樓梯及走道
15 處，及原告於105年11月16日、21日通知被告應將1樓大門入
16 口處空地及地下室之雜物清除完畢之簡訊等件附卷可參（參
17 見本院審訴字卷第173至199、219、223頁；本院訴字卷一第
18 409至413頁）。被告雖於111年5月12日審理中否認該等白色
19 圓桶等物品為其所有（參見本院訴字卷一第392頁），然參
20 以系爭協議書中提及被告已同意於102年1月31日完全清空目
21 前在地下室堆放塑化劑等節，並比對原告於簽立系爭協議書
22 當日即101年12月28日所拍攝之被告在系爭華廈地下室堆放
23 白色圓桶物品之照片（參見本院訴字卷一第415頁），可察
24 依系爭協議書中所指之塑化劑即係該等白色圓桶物品。而10
25 1年12月28日所拍攝之該等白色圓桶物品，經核與原告所提
26 出之上開104年起照片所示之白色圓桶物品外觀相符，客觀
27 上已堪信原告主張其提出之上開104年起至109年照片所示之
28 白色圓桶物品均係被告所堆置等節應屬真實。再參酌原告於
29 109年8月21日以存證信函通知被告有占用系爭華廈1、3、4
30 樓層之公共出入樓梯走道堆放物品等節，被告於同年月24日
31 收受後，卻於同年12月12日以存證信函回覆公共區域及地下

01 室已無堆放物品等語，以上有兩造上開存證信函附卷可佐
02 （參見本院審訴字卷第83至84、119至129頁）；又被告之訴
03 訟代理人即其夫甲○○亦於110年3月16日本院審理中自陳：
04 我覺得他拍的照片不是很公正，那是我臨時去放一下就拿走
05 了，應沒有影響他等語（參見本院訴字卷一第33頁）；另被
06 告更於110年8月31日以訴狀表示：「被告早已將樓梯，走道
07 的物品清空」等語（參見本院訴字卷一第273頁）、於111年
08 1月2日以民事言辯意旨(4)狀之回復表示：「桶子堆放的照片
09 時間已久，早就搬走了」等語（參見本院訴字卷一第373
10 頁）。則依被告前於收受原告存證信函及歷次書狀所附之物
11 品堆放在系爭華廈公共區域照片後所為之上開陳述，均未有
12 否認照片中所示物品係其所堆置等情，僅表示已將物品清空
13 等語，顯見上開104年起至109年照片所示之系爭華廈公共區
14 域之白色圓桶等物品，確均係被告所堆放無訛。至被告嗣後
15 空口否認該等白色圓桶物品為其所有，顯是事後卸責之詞，
16 自無可採。

17 3.而本件原告雖無法提供自104年8月10日起至109年8月31日期
18 間，被告每日均有堆置物品在上開1、2、3、4樓各該公共區
19 域之照片，惟參以系爭協議書約定內容，已可察被告於書立
20 系爭華廈前，顯有經常性久置塑化劑等雜物之習性，否則原
21 告及其租客即小叮噹幼兒園方僅需口頭提醒被告即可，尚無
22 庸三方簽立系爭協議書而特別約定1樓公共區域不可堆放雜
23 物等節。又觀諸原告歷年來所拍攝之被告堆放雜物在公共區
24 域之照片，被告均係在上開公共區域堆放大量相同之白色圓
25 桶之物品。審酌被告於96年11月23日為慶禾興企業有限公司
26 之登記代表人，並將該公司地址設立在系爭3樓房屋，嗣該
27 公司之代表人於105年10月5日變更設立為被告之夫即其訴訟
28 代理人甲○○，且該公司所營事業為：油漆等裝潢材料買賣
29 經銷業務、化工原料、化學物品加工及買賣經銷業務（劇毒
30 性及特許業務除外）、室內裝潢之設計、施工、油漆工程承
31 包業務（建築師及營造業務除外）等業務，有該公司之商工

01 登記公式資料查詢服務及登記網頁資料等件在卷可證（參見
02 本院訴字卷一第151至153頁），堪認被告基於該公司營業因
03 素，長年來均有存放該公司營業所用之化工原料等事業用品
04 或物品之空間需求，故被告確有可能便宜性隨意將該等事業
05 用品或物品長期堆置在系爭華廈公共區域，直至109年8月31
06 日止仍有繼續該堆放行為，否則原告自毋庸寄送本件存證信
07 函通知被告改善，被告於收受存證信函後，亦無可能初時均
08 無回應，遲於同年12月間始回應已無該等堆置行為。則依上
09 開事證交互參照，足認原告主張被告於104年8月起至109年8
10 月間，在系爭華廈1樓大門外花圃移除後之水泥填平處、1樓
11 大廳之走道、2樓往3樓之公共出入樓梯處、3樓公共走廊、3
12 樓往4樓公共出入樓梯等公共區域有堆放白色圓桶等雜物等
13 節應屬可信。因此，被告雖為系爭華廈區分所有權人，惟其
14 徵未得他共有人全體之同意，擅自在上開公共區域堆放白色
15 圓桶等物品，確已侵害他共有人即原告基於所有權人地位使
16 用該等公共區域之權利。

17 4.又本院於111年3月12日前往系爭華廈勘驗時，上開公共區域
18 雖已無堆放物品之情形，有本院當日履勘照片在卷可參（參
19 見本院訴字卷一第331至346頁），然審酌被告多年來既均有
20 上開公共區域為堆放白色圓桶等物品之行為，顯見其有經常
21 性占用該等公共區域之習慣，且被告迄今仍將系爭3樓房屋
22 作為慶禾興公司登記地址，據此亦堪信原告主張被告嗣後極
23 有可能再將該等事業用物品堆置在系爭華廈公共區域。因
24 此，原告確有預為請求被告應將系爭華廈公共區域樓梯、走
25 樓之物品清空之必要。從而，原告依民法第767條第1項為此
26 部分請求，為有理由。

27 (三)丙○○、丁○○、戊○○分別請求被告應給付232,370元、1
28 73,822元、145,303元，為有理由，其餘部分則無理由。

29 1.被告多年來均有占用系爭華廈1樓大門外花圃移除後之水泥
30 填平處、1樓大廳之走道、2樓往3樓之公共出入樓梯處、3樓
31 公共走道、3樓往4樓公共出入樓梯等公共區域，而為堆放物

品之行為，業經本院認定如前。且依據下列各事證，堪認原告主張被告共無權占用系爭華廈公共區域共47.58平方公尺尚屬合理而為可採，說明如下：

- (1)原告主張被告占用系爭華廈2樓往3樓之樓梯面積9.56平方公尺、3樓走廊面積7.87平方公尺、3樓往4樓之樓梯面積9.56平方公尺，為有理由。

審酌被告無權占用此部分公共區域所堆置之白色圓桶等物品數量甚多（參見本院審訴字卷第69至74、78至79、173至179、187至199頁），明顯已占據住戶可在該等公共區域行走範圍之大部分空間，客觀上已堪認此部分公共區域均遭被告全部佔用，被告占用此部分公共區域之面積自應以全部面積計算。而經本院委託高雄市政府地政局新興地政事務所測量系爭華廈2樓往3樓之公共出入樓梯處、3樓走廊、3樓往4樓公共出入樓梯等公共區域全部面積，分別為：2樓往3樓之樓梯9.56平方公尺、3樓公共走廊7.87平方公尺、3樓往4樓之樓梯9.56平方公尺，以上有高雄市政府地政局新興地政事務所111年3月30日高市地新測字第11170248200號函暨所附之土地複丈成果圖1份及勘驗筆錄、照等件在卷可考（參見本院訴字卷一第323至350、381至383頁）。從而，原告上開主張被告占用系爭華廈此部分公共空間面積，尚屬合理，自為可採。

- (2)原告主張被告占用系爭華廈1樓大門外花圃移除後之水泥填平處面積17.82平方公尺、1樓大廳之走道面積2.32平方公尺、0.45平方公尺，亦有理由。

經本院上開前往系爭華廈勘驗時，並請原告實地指界被告占用之系爭華廈1樓大門外花圃移除後之水泥填平處、1樓大廳之走道空間，並以黃色膠帶黏貼於地標示範圍後，原告當場指界之範圍經核與原告前揭提出之被告占用該等公共區域之照片所呈現之位置大致相符（參見本院審訴字卷第77至78、82、181至185頁；本院訴字卷一第334至335、341頁），且有關1樓大廳之走道空間部分，參酌被告堆放之白色圓桶底

部面積約略為系爭華廈1樓大廳之1塊地磚（參見本院訴字卷一第363頁所示之比對照片），而原告實地指界被告占用1樓大廳櫃台前之走道面積（即本院訴字卷一第341頁所示地面上張貼之黃色膠帶處），與原告提出之前揭被告堆放白色圓桶所占用1樓大廳櫃台前之走道上磚塊位置大致相符（參見本院審訴字卷第82頁），堪信原告此部分實地指界被告占用之面積為真實。而經本院委託高雄市政府地政局新興地政事務所測量原告實地指界被告占用之系爭華廈1樓大門外花圃移除後之水泥填平處、1樓大廳之走道之使用面積，分別為：1樓外花圃處17.82平方公尺、1樓大廳之走道空間2.32平方公尺，有上開高雄市政府地政局新興地政事務所111年3月30日高市地新測字第11170248200號函暨所附之土地複丈成果圖1份及勘驗筆錄、照片等件附卷可佐。另原告主張被告尚有占用未經地政人員測量之1樓大廳玻璃門旁之走道空間約0.45平方公尺等節（參見本院訴字卷一第396頁），審酌原告就此亦有提出被告以上開白色圓桶堆置在該處之照片1張（參見本院訴字卷一第363頁），且照片中所示白色圓桶約占據1樓地磚共5塊，而該地磚長寬均為30公分，此經本院上開勘驗當場測量無訛，有現場照片2張在卷可考（參見本院訴字卷一第339至340頁），自堪認原告此部分主張尚屬可信（計算式： $0.3 \times 0.3 \times 5 = 0.45$ 平方公尺）。

(3)綜上，原告主張被告占用系爭華廈1樓大門外花圃移除後之水泥填平處面積17.82平方公尺、1樓大廳之走道面積2.32平方公尺、0.45平方公尺，均屬有憑，堪以採信。因此，原告主張被告共占用系爭華廈公共空間面積為47.58平方公尺（計算式： $9.56 + 7.87 + 9.56 + 17.82 + 2.32 + 0.45 = 47.58$ ），堪信為真實。

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，民法第179條前段定有明文。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年度台上字第1695號判決意旨參照）。同理，無權占有他人所有房屋，自亦應屬於可能獲得相當於租金之利益。另按民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院88年度台上字第1341號、94年度台上字第668號判決要旨參照）。本件被告既有上述無權占有系爭華廈上開公共空間之事實，而原告就系爭華廈之共有部分權利範圍分別如附表三至五所示，依前揭說明，僅得按其應有部分之比例分別請求被告返還其所受相當於租金之不當得利。

3.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。所謂土地總價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價。而無權占用系爭房屋所受之不當得利，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準（參見最高法院97年度台上字第323號判決意旨）。又所謂年息百分之10為限，係指土地租金之最高限額而言，並非必須依照申報地價年息百分之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。查系爭華廈建築完成日期為69年12月5日，為鋼筋混凝土造建物，於70年2月23日始為第一次所有權登記，於109年8月底屋齡約39年許，屬7層樓住家用電梯大廈，而被告占用之空間為1樓外部及大廳、3樓走廊及2至3樓、3至4樓樓梯公共空間；又系爭華廈面臨高雄市新興區錦田路，鄰近捷運信義國小站、信義國小、中正市場、圖書館、諸多銀行及證券公司、高雄國稅局、交通局、警察局、戶政所、地政所等政府機關，交通便利，生活機能

良好，有原告所有之系爭華廈上開建物登記第一類謄本、原告提供之google地圖及原告提供之系爭華廈周遭環境照片等件附卷可稽（見本院審訴字卷第145至171頁；本院訴字卷一第331至336、361、407、417頁），而被告占用系爭華廈上開公共空間係作為堆放自己或其家人所有之物品。是參酌系爭華廈之自身條件、坐落位置、繁榮程度、經濟用途、交通便利性、生活機能完善度及經濟使用效益，以及被告占用該等公共區域之目的，並佐以上開系爭華廈屋齡已39年許，屋況較舊等情，認本件租金以系爭房地之土地申報地價總額百分之8為適當。

4.承上，原告每人分別得請求被告給付相當於租金之不當得利如附表三至五所示。是丙○○、丁○○、戊○○分別請求被告應給付232,370元、173,822元、145,303元，為有理由，其餘部分則無理由。又原告此項請求係依不當得利或侵權行為請求權擇一為行使，而此部分被告受有利益部分即係原告受有損害部分，故自毋庸再依侵權行為請求權為審酌，併予敘明。

(四)原告請求被告應給付原告838,315元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為無理由。

按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文；是主張侵權行為損害賠償請求權之人，應就侵權行為之成立要件事實，負舉證責任。原告主張乙○○本有意承租系爭4、5樓房屋，惟因認被告堆積物品行為，有危害安全之虞，而不願承租，致原告受有系爭4、5樓房屋自108年2月至109年8月間不能按原定計畫出租之損害等節，經被告否認在卷，並答辯乙○○係因系爭華廈消防設備過於簡陋，影響幼兒園師生之人身安全，而不願繼續承租，故原告受有不能出租系爭4、5樓房屋之損害與被告無涉等

節，並提出系爭華廈消防設備照片為證（以上參見本院審訴字卷第125、201、204至211頁）。則兩造就此存有爭執，原告自應舉證證明其受有不能出租系爭4、5樓房屋之損害，且該損害與本件被告在公共空間堆積物品之行為有相當因果關係等事實。惟查，原告並未提出具體事證證明乙○○原有意承租系爭4、5樓房屋之事實，復又捨棄傳喚乙○○到庭證述其於108年2月至109年8月期間，是否原有意承租系爭4、5樓房屋等節，則乙○○是否確於此期間有意承租系爭4、5樓房屋自屬不明，已難認原告受有該預期利益之損害。另參以被告答辯小叮噹幼兒園承租人曾提供其與原告之對話紀錄予被告，依據該等對話內容可察該幼兒園承租人因系爭華廈有漏水情形，致其承租之1樓幼兒園屋內發生淹水情事，故與原告爭執，甚至亦有反映牆壁內白蟻侵蝕情形甚為嚴重等情，有該等對話紀錄1份附卷可參（以上參見本院訴字卷一第89至97、425、135至143、487至489頁），而原告並未爭執該等對話紀錄之真實性，堪認該對話紀錄確係原告與其承租人即小叮噹幼兒園園方之對話內容。據此即不能排除乙○○係因系爭華廈所生漏水、白蟻問題，故而不願再承租系爭4、5樓層等情。因此，乙○○不願承租系爭4、5樓層是否與被告堆積物品間具有相當因果關係，亦屬有疑，而原告並未就此再為舉證證明之，自難認原告此部分主張屬實，此部分請求並無理由，應予駁回。

(五)被告答辯原告應賠償其所有之系爭3樓房屋因原告之專有部分導致漏水及白蟻侵害而受有損害，且以此為抵銷抗辯，並無理由。

按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第334條第1項定有明文。被告雖答辯系爭4樓房屋底板有漏水、系爭6、7樓房屋有漏水情形，造成系爭3樓房屋客廳及書房天花板裝潢損壞，及起源自系爭7樓房屋之白蟻侵蝕系爭華

廈，致系爭3樓房屋之家具及地板均遭白蟻損壞，估價修復費用為1,307,500等語（參見本院審訴字卷第123至125、201至203頁；本院訴字卷一第97、115、101至111、123至133、457至461、465至487頁），並提出系爭3樓房屋之漏水、白蟻損害照片、系爭6、7樓房屋及該等樓層公共區域之淹水照片，及慶禾興企業有限公司室內裝修估價單為證（參見本院審訴字卷第133至135頁；本院訴字卷一第117頁）。惟原告否認系爭3樓房屋發生漏水或白蟻事件係因原告之專有部分所致。而查，系爭華廈屋齡已39年許，已如前述，屋況老舊，導致漏水之原因恐甚為複雜，尚需由專業人員進一步透過相關儀器科學檢測輔助，始可為正確之判斷，客觀上並無從逕自被告提出之上開照片認定系爭3樓房屋漏水或白蟻原因係因原告專有部分所致，或係系爭華廈公共部分所致等情。而經本院曉諭被告就該爭執事項是否送鑑定，業經被告拒絕在卷，且被告並未再提出任何事證證明該漏水、白蟻事件與原告之專有部分之瑕疵具有相當因果關係，自難認被告對原告有該等請求權存在。況被告主張系爭3樓房屋因漏水、白蟻問題所受損害即為修繕費用1,307,500元等節，雖提出慶禾興企業有限公司室內裝修估價單1份（參見本院訴字卷一第117頁），惟查，該公司之代表人即係被告之夫即其訴訟代理人甲○○，而該公司先前於高雄市政府經濟發展局登記代表人則為被告，均如前述；又該估價單僅簡略記載「工資」項目單位80天，單價4,500元，總價360,000元，「材料」項目單位2500材，單價300元，總價750,000元，以及「小搬運、工具租金、拆除、垃圾運輸處理」項目單位式，總價197,500元，總價共1,307,500元，並無具體臚列修繕項目及明細，亦難認所列金額均為必要且有益之支出，可信性仍有不足，其逕依上開估價單為據，就其此部分損害為抵銷抗辯，自無可採，而無理由。

(六)末按給付無確定期限者，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

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
04 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
05 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本
06 文、第203條分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本係於10
07 9年12月9日合法送達予被告，有本院送達證書各1份在卷可
08 參（參見本院審訴字卷第117頁）。是原告就其等請求被告
09 給付144,300元，及丙○○、丁○○、戊○○分別請求被告
10 給付232,370元、173,822元、145,303元之未定期限債務，
11 併請求被告自109年12月10日起至清償日止，按年息百分之5
12 計算之利息，自屬有據。又被告係於111年7月14日當庭收受
13 原告追加請求16,757元之民事言詞辯論意旨（6）狀（參見
14 本院訴字卷一第435頁），則原告就16,757元之未定期限債
15 務部分，併請求被告自111年7月15日起至清償日止，按週年
16 利率百分之5計算之利息，亦屬有據。至原告雖主張就其等
17 請求被告給付144,300元，及丙○○、丁○○、戊○○分別
18 請求被告給付232,370元、173,822元、145,303元部分之利
19 息，應自109年8月31日起算等語（參見本院審訴字卷第16至
20 17頁）。惟觀諸原告於109年8月21日寄送予被告之存證信函
21 內容，其上僅陳明被告應於來文5日內將欠繳之公共電費、
22 違法占用公共空間之租金與原告指定之律師「商議」，僅限
23 期被告出面商談該等費用事宜，並未明確表示被告應於特定
24 期限內繳納該等費用予原告之意，自難認原告已催告被告為
25 該等給付。原告此部分主張，並無理由，併予敘明。

26 六、從而，原告依系爭協議書、民法第179條、第767條第1項
27 等規定，請求被告應給付原告144,300元，及自109年12月1
28 0日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告
29 應給付原告16,757元，及自111年7月15日起至清償日止，按
30 週年利率百分之5計算之利息；被告應將高雄市○○區○○
31 路00號華廈公共區域樓梯、走廊之物品清空；被告應分別給

付丙○○232,370元、丁○○173,822元、戊○○145,303元，及均自109年12月10日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘提出之攻防方法、陳述及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用核定依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 111 年 9 月 27 日
民事第三庭法 官 黃姿育

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 111 年 9 月 28 日
書記官 陳亭妤

附表一：

編號	項目	費用 (新臺幣)	請求被告分擔 額(即費用欄 所示費用/7)	證據資料	被告答辯
1	104年8至12月公共電費	17,602	2,515	略	不爭執
	105年公共電費	38,612	5,516		
	106年公共電費	42,551	6,079		
	107年公共電費	42,010	6,000		
	108年公共電費	39,811	5,686		
	109年1至8月公共電費	23,202	3,313		
2	大門換門鎖費用	1,500	214		
3	電梯磁釐主機費用	4,500	643		

4	電梯保養費用（104年8月至109年8月，共60個月，每月1次，每次2,500元）	150,000	21,420		
5	清洗水塔費用（每年2次，原告共請求12次費用之分擔額）	29,500	4,214		
6	抽水肥（104至109年，每年1次）	9,000	1,286		
7	地下室抽水馬達損壞遷移至1樓之費用	50,000	7,143		
8	107年9月24日頂樓大門更換	22,500	3,214		
9	107年10月1日水塔修繕費	1,800	257		
10	108年2月12日水塔更換馬達	1,000	143		
11	108年3月16日抽水馬達更換	8,000	1,143		
12	108年11月1日消防設施更換預備電池費	800	114		
13	109年1月21日抽水開關更新費用	800	114		
14	103年1樓外面花圃施工費	80,000	11,429	施工前後之google街景圖（參見本院訴字卷一第361頁）。且	爭執，原告並未通知被告有關該項目之修繕，未經被告同

				兩造曾與廠商討論施作細節，被告亦了解該項目。	意，應由原告自付等語（參見本院審訴字卷第119頁）。
15	105年頂樓施工費	365,500	52,214	收據2份（參見本院訴字卷二第37至39頁）。	爭執，此均係原告自行整修，應由原告自付等語（參見本院審訴字卷第121頁）。
16	106年8月9日1樓公共區域施工費（室內花圃填平工程）	12,000	1,714	原告與訴外人冠宸工程行LINE對話紀錄及施工照片等件（參見本院訴字卷二第41至43頁）。	爭執，該項目係幼兒園要求原告整修，應由原告自付（參見本院審訴字卷第121頁）。
17	106年12月頂樓補強費	18,500	2,643	收據1份（參見本院審訴字卷第58頁）。	爭執，此均係原告自行整修，應由原告自付等語（參見本院審訴字卷第121頁）。
18	107年9月16日施工導水	51,000	7,286	收據1份（參	爭執，地下

(續上頁)

01

	工程費			見本院審訴 字 卷 第 56 頁)。	室產權係原 告所有，應 由原告自付 (參見本院 審訴字卷第1 21頁)
合計			144300		

02

附表二：原告主張被告占用系爭華廈1、2、3、4樓之公共空間，

03

應分別給付原告之費用。

04

(一)丙○○部分：

01

相當不當得利租金之計算(5年與按月給付版)				+新增 列印 <input checked="" type="button" value="Excel匯入"/> <input checked="" type="button" value="Excel匯出"/>				
編號	年度	請求起算日	請求結束日	申報地價 (新台幣元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息(%)	原告應有部份	不當得利金額 (新台幣)
1	104	1040810	1041231	25511.2	47.58	10	3699	17,713.70
							/	
							10000	
2	105	1050101	1051231	34124.8	47.58	10	3699	60,059.11
							/	
							10000	
3	106	1060101	1061231	34124.8	47.58	10	3699	60,059.11
							/	
							10000	
4	107	1070101	1071231	32540.8	47.58	10	3699	57,271.29
							/	
							10000	
5	108	1080101	1081231	32540.8	47.58	10	3699	57,271.29
							/	
							10000	
6	109	1090101	1090831	32540.8	47.58	10	3699	38,180.86
							/	
							10000	
合計								290,555.37
按月給付				0	0	0	1	0.00
							/	
							1	

02

說明	產生說明
原告應有部份3699/10000部份：系爭土地於104年、105年、106年、107年、108年、109年之各期申報地價分別為2,551.12元/平方公尺、3,412.48元/平方公尺、3,412.48元/平方公尺、3,254.08元/平方公尺、3,254.08元/平方公尺、3,254.08元/平方公尺，而原告持有前開持分之期間係自104年8月9日起至109年8月31日止，則原告此部份得請求相當租金之利益為290,555元【計算式=Σ占用面積*申報地價*年息*應有部份*(請求起算日~請求末日)/該年度總日數；元以下四捨五入】。	
一、本系統建議使用Microsoft IE 8.0以上版本之瀏覽器。	
二、Excel匯入格式，請參考Excel匯出。	
Copyright © 2013-2017 司法院資訊處 版權所有。對於本系統功能有任何建議，歡迎來信 (mailto:micpan@judicial.gov.tw)。	

03

(二)丁○○部分：

(續上頁)

01

相當不當得利租金之計算(5年與按月給付版)				+新增 🖨️列印 ✓Excel匯入 ✓Excel匯出				
編號	年度	請求起算日	請求結束日	申報地價 (新台幣元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息(%)	原告應有部份	不當得利金額 (新台幣)
1	104	1040810	1041231	25511.2	47.58	10	2767	13,250.56
		📅	📅				/	
							10000	
2	105	1050101	1051231	34124.8	47.58	10	2767	44,926.62
		📅	📅				/	
							10000	
3	106	1060101	1061231	34124.8	47.58	10	2767	44,926.62
		📅	📅				/	
							10000	
4	107	1070101	1071231	32540.8	47.58	10	2767	42,841.22
		📅	📅				/	
							10000	
5	108	1080101	1081231	32540.8	47.58	10	2767	42,841.22
		📅	📅				/	
							10000	
6	109	1090101	1090831	32540.8	47.58	10	2767	28,560.81
		📅	📅				/	
							10000	
合計								217,347.04
按月給付				0	0	0	1	0.00
		📅	📅				/	
							1	

02

03

說明	產生說明
原告應有部份2767/10000部份：系爭土地於104年、105年、106年、107年、108年、109年之各期申報地價分別為2,551.2元/平方公尺、3,412.4.8元/平方公尺、3,412.4.8元/平方公尺、3,254.0.8元/平方公尺、3,254.0.8元/平方公尺、3,254.0.8元/平方公尺，而原告持有前開持分之期間係自104年8月9日起至109年8月31日止，則原告此部份得請求相當租金之利益為217,348元【計算式=Σ占用面積*申報地價*年息*應有部份*(請求起算日~請求末日)/該年度總日數；元以下四捨五入】。	
一、本系統建議使用Microsoft IE 8.0以上版本之瀏覽器。	
二、Excel匯入格式，請參考Excel匯出。	
Copyright © 2013-2017 司法院資訊處 版權所有。對於本系統功能有任何建議，歡迎來信 (mailto:micpan@judicial.gov.tw)。	

04

(三)戊○○部分：

01

相當不當得利租金之計算(5年與按月給付版)								
+新增 列印 <input checked="" type="button" value="Excel匯入"/> <input checked="" type="button" value="Excel匯出"/>								
編號	年度	請求起算日	請求結束日	申報地價 (新台幣元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息(%)	原告應有部份	不當得利金額 (新台幣)
1	104	1040810	1041231	25511.2	47.58	10	2313	11,076.45
							/	
							10000	
2	105	1050101	1051231	34124.8	47.58	10	2313	37,555.21
							/	
							10000	
3	106	1060101	1061231	34124.8	47.58	10	2313	37,555.21
							/	
							10000	
4	107	1070101	1071231	32540.8	47.58	10	2313	35,811.98
							/	
							10000	
5	108	1080101	1081231	32540.8	47.58	10	2313	35,811.98
							/	
							10000	
6	109	1090101	1090831	32540.8	47.58	10	2313	23,874.65
							/	
							10000	
合計								181,685.47
按月給付				0	0	0	1	0.00
							/	
							1	

02

說明	產生說明
原告應有部份2313/10000部份：系爭土地於104年、105年、106年、107年、108年、109年之各期申報地價分別為2,551.1.2元/平方公尺、3,412,4.8元/平方公尺、3,412,4.8元/平方公尺、3,254,0.8元/平方公尺、3,254,0.8元/平方公尺、3,254,0.8元/平方公尺，而原告持有前開持分之期間係自104年8月9日起至109年8月31日止，則原告此部份得請求相當租金之利益為181,685元【計算式=Σ占用面積*申報地價*年息*應有部份*(請求起算日~請求末日)/該年度總日數；元以下四捨五入】。	
一、本系統建議使用Microsoft IE 8.0以上版本之瀏覽器。 二、Excel匯入格式，請參考Excel匯出。	
Copyright © 2013-2017 司法院資訊處 版權所有。對於本系統功能有任何建議，歡迎來信 (mailto:micpan@judicial.gov.tw)。	

03

附表三：丙○○可請求之不當得利費用

04

年度	占用期間	占用面積	申報地價	年息	共有部分權利範圍	不當得利金額
104	4個月又22日(104年8)	47.58	25511.2	8%	3699/10000	14097【計算式：《(25511.2×47.58×8%÷12×4)+(25511.2×47.58×

	月10日至12月31日)					$8\% \div 12 \times 22 \div 31) \times 3699 \div 10000 = 14097$, 小數點下四捨五入】
105	12個月	47.58	34124.8	8%	3699/10000	48047 【計算式： $34124.8 \times 47.58 \times 8\% \times 3699 \div 10000 = 48047$, 小數點下四捨五入】
106	12個月	47.58	34124.8	8%	3699/10000	48047 【計算式： $34124.8 \times 47.58 \times 8\% \times 3699 \div 10000 = 48047$, 小數點下四捨五入】
107	12個月	47.58	32540.8	8%	3699/10000	45817 【計算式： $32540.8 \times 47.58 \times 8\% \times 3699 \div 10000 = 45817$, 小數點下四捨五入】
108	12個月	47.58	32540.8	8%	3699/10000	45817 【計算式： $32540.8 \times 47.58 \times 8\% \times 3699 \div 10000 = 45817$, 小數點下四捨五入】
109	8個月(109年1月1日至8月31日)	47.58	32540.8	8%	3699/10000	30545 【計算式： $32540.8 \times 47.58 \times 8\% \div 12 \times 8 \times 3699 \div 10000 = 30545$, 小數點下四捨五入】

01

合計	232, 370
----	----------

02

附表四：丁○○可請求之不當得利費用

03

年度	占用期間	占用面積	申報地價	年息	共有部分權利範圍	不當得利金額
104	4個月又22日(104年8月10日至12月31日)	47.58	25511.2	8%	2767/10000	10545【計算式：《(25511.2×47.58×8%÷12×4)+(25511.2×47.58×8%÷12×22÷31)》×2767÷10000=10545, 小數點下四捨五入】
105	12個月	47.58	34124.8	8%	2767/10000	35941【計算式：34124.8×47.58×8%×2767÷10000=35941, 小數點下四捨五入】
106	12個月	47.58	34124.8	8%	2767/10000	35941【計算式：34124.8×47.58×8%×2767÷10000=35941, 小數點下四捨五入】
107	12個月	47.58	32540.8	8%	2767/10000	34273【計算式：32540.8×47.58×8%×2767÷10000=34273, 小數點下四捨五入】
108	12個月	47.58	32540.8	8%	2767/10000	34273【計算式：32540.8×47.58×8%×2767÷10000=34273, 小數點下四捨五入】

(續上頁)

01

						$0.8 \times 47.58 \times 8\% \times 2767 \div 10000 = 34273$, 小數點下四捨五入】
109	8個月(109年1月1日至8月31日)	47.58	32540.8	8%	2767/10000	22849【計算式： $32540.8 \times 47.58 \times 8\% \div 12 \times 8 \times 2767 \div 10000 = 22849$, 小數點下四捨五入】
合計						173,822

02

03

附表五：戊○○可請求之不當得利費用

年度	占用期間	占用面積	申報地價	年息	共有部分權利範圍	不當得利金額
104	4個月又22日(104年8月10日至12月31日)	47.58	25511.2	8%	2313/10000	8815【計算式：《 $(25511.2 \times 47.58 \times 8\% \div 12 \times 4) + (25511.2 \times 47.58 \times 8\% \div 12 \times 22 \div 31)$ 》 $\times 2313 \div 10000 = 8815$, 小數點下四捨五入】
105	12個月	47.58	34124.8	8%	2313/10000	30044【計算式： $34124.8 \times 47.58 \times 8\% \times 2313 \div 10000 = 30044$, 小數點下四捨五入】
106	12個月	47.58	34124.8	8%	2313/10000	30044

						【計算式：34124.8×47.58×8%×2313÷10000=30044, 小數點下四捨五入】
107	12個月	47.58	32540.8	8%	2313/10000	28650 【計算式：32540.8×47.58×8%×2313÷10000=28650, 小數點下四捨五入】
108	12個月	47.58	32540.8	8%	2313/10000	28650 【計算式：32540.8×47.58×8%×2313÷10000=28650, 小數點下四捨五入】
109	8個月(109年1月1日至8月31日)	47.58	32540.8	8%	2313/10000	19100【計算式：32540.8×47.58×8%÷12×8×2313÷10000=19100, 小數點下四捨五入】
合計						145,303