

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1192號

原告 日安大樓管理委員會

法定代理人 林以昌

訴訟代理人 張素芳律師

被告 榮盈企業有限公司

法定代理人 藍堅誠

居高雄市○○區○○路000號00樓

訴訟代理人 李奇芳律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於中華民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣捌拾柒萬壹仟參佰零捌元，及自民國一百一十二年七月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。本判決第一項於原告以新台幣貳拾玖萬元為被告預供擔保後，得假執行。但被告以新台幣捌拾柒萬壹仟參佰零捌元為原告預供擔保，得免假執行。

訴訟費用由被告負擔百分之四十九，餘由原告負擔。

原告其餘之訴及假執行之請求均駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

原告起訴時訴之聲明：(一)被告應給付原告1,323,250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。(二)願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國113年1月16日具狀擴張第(一)項聲明金額：「被告應給付原告1,803,250元…」；嗣於113年12月3日審理期日，減縮金額為「被告應給付原告1,768,352元…」，核屬基於同一原因事實，而擴張、減縮應受判決事項之聲明，被告亦無異議而為辯論（訴卷第363、365頁），揆諸民事訴訟法第255條第1項第3款規

01 定，自應予准許。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：

04 (一)坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之  
05 同段1822建號建物（下稱系爭建物），門牌號碼為高雄市○  
06 ○區○○○路0號之日安大樓（下稱系爭大樓），為全體區  
07 分所有權人所共有。被告為高雄市○○區○○段0000○0000  
08 ○0000○0000○號之建物，即門牌號碼苓雅區四維四路5  
09 號、5之1號、5號2樓之1、5號2樓之3等房屋之所有權人。被  
10 告自民國70年起無權占用系爭大樓之公共設施，包括1樓法  
11 定空地、化糞池（如附圖所示A、B部分，面積合計34.26平  
12 方公尺）、2樓公共走道、廁所及小房間（如附圖所示C、  
13 D、E部分，面積合計36.52平方公尺），合計70.78平方公  
14 尺。被告將之作為內部空間使用，並出租獲利，1樓經營餐  
15 廳，2樓經營KTV；被告於2樓電梯間，亦有施作裝潢（如起  
16 訴狀附圖F部分）。被告直至109年10月1日才向原告承租附  
17 圖A、B部分，嗣兩造於112年2月合意終止租賃契約。

18 (二)兩造於112年2月終止租賃契約後，被告雖有拆除其私設隔  
19 間、設施，然仍殘留部分施作之木板隔間，未依約回復原  
20 狀。另被告遲至110年12月底，方將其附圖C、D、E、F部分  
21 私設之隔間、設施拆除，然並未回復原狀，且拆除時造成牆  
22 面全部凹凸不平，經原告於112年4月28日寄發信函，催告被  
23 告將其破壞之公共區域回復原狀，然其置之不理，致原告需  
24 支付回復原狀費用，合計新臺幣（下同）880,000元，原告  
25 自得依公寓大廈管理條例第10條第2項但書、民法第196條、  
26 第213條第1項、第3項規定，請求被告負擔費用。

27 (三)按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會  
28 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。次  
29 按城市地方房屋租金，以不超過土地及建築改良物申報總價  
30 年息10%為限；租用基地，建築房屋，亦準用之，土地法第  
31 97條第1項、第105條分別定有明文。而土地法第97條所謂土

地價額指法定地價。土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價，分別為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例施行細則第21條所明定。被告無權占用系爭大樓之土地及共用部分面積74.76平方公尺，致系爭大樓全體區分所有權人無法使用收益，依社會通常觀念，被告獲有相當於租金之不當得利，原告自得本於民法第179條不當得利之法律關係，請求被告返還相當於租金之不當得利予系爭大樓全體區分所有權人，並以系爭土地申報總價額及系爭建物課稅現值之年息10%計算。被告無權占用附圖A、B部分，面積合計34.26平方公尺，占用附圖C、D、E部分，面積合計36.52平方公尺，其占用之基地為系爭土地，107年至110年之申報地價均為每平方公尺38,480元，系爭建號為系爭大樓之1樓及2樓共有部分，其價值應與系爭大樓主建物相同，而系爭大樓其他樓層之建物面積為35.3平方公尺，112年課稅現值為141,000元，故每平方公尺之價值為3,994元。準此，被告於107年6月12日至109年9月30日無權占用附圖A、B部分，應返還之利益為336,142元【計算式： $(38,480 \text{元} \times 38.814 + 3,994 \text{元} \times 38.814) \times 10\% \times (2 + 112/365) = 336,142 \text{元}$ ，元以下4捨5入】。被告於107年6月12日至110年12月31日，無權占用附圖C、D、E部分，應返還之利益為552,210元【計算式： $(38,480 \text{元} \times 36.52 + 3,994 \text{元} \times 36.52) \times 10\% \times (3 + 203/365) = 552,210 \text{元}$ 】，合計888,352元（計算式： $336,142 + 552,210 = 888,352$ ）。

(四)如附圖A、B部分，因被告後來在109年10月1日向原告承租，所以僅請求到109年9月30日。而附圖C、D、E部分，被告在110年12月底拆除，原告請求到110年12月31日。附圖F及F1、B1、B2原告主張要回復原狀，所以請求金額是在修繕費用內。是原告得請求被告給付修繕費及返還相當於租金之不當得利，合計1,768,352元（計算式： $880,000 + 888,352 = 1,768,352$ ）。爰依上開規定起訴，並聲明：(一)被告應給付原告1,768,352元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

01 週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：對於坐落系爭土地之系爭建物，為門牌號碼苓雅  
03 區四維四路5號系爭大樓全體區分所有權人所共有，原告就  
04 此部分有管理權限，於本件訴訟有訴訟實施權；以及②被告  
05 為高雄市○○區○○段0000○0000○0000○0000○號建物，  
06 即門牌號碼苓雅區四維四路5號、5之1號、5號2樓之1、5號2  
07 樓之3等房屋之所有權人等情，並不爭執，然附圖A、B部分  
08 天花板及管線非其所有、黑色門框、牆面及廢棄管路非其所  
09 有、非被告施作，而不負回復原狀責任。至附圖C、D、E部  
10 分是在房子裡面，不得用申報地價來算等語，並聲明：(一)原  
11 告之訴駁回。(二)願供擔保請准宣告免假執行。

12 三、兩造不爭執事項：（訴卷第233、234、364頁）

13 (一)坐落系爭土地之系爭建物，為系爭大樓全體區分所有權人共  
14 有，系爭大樓係於70年6月25日建造完成，並於同年9月15日  
15 完成所有權第一次登記，原告有管理權限，於本件訴訟有訴  
16 訟實施權。

17 (二)被告為高雄市○○區○○段0000○0000○0000○0000○號建  
18 物，即門牌號碼高雄市○○區○○○路0號、5之1號、5號2  
19 樓之1、5號2樓之3等房屋之所有權人。

20 (三)高雄市政府地政局新興地政事務所113年10月17日高市新測  
21 字第11370790800號函送系爭複丈成果圖（下稱附圖）。

22 四、兩造爭點：

23 (一)被告是否無權占用系爭大樓如附圖A、B部分及C、D、E部  
24 分？若有，自何時起占用？占用面積若干？

25 (二)被告有無在原告主張之占用部分私設隔間、設施等？原告依  
26 民法第196條、第213條第1項、第3項規定、公寓大廈管理條  
27 例第10條第2項但書規定，請求被告負擔回復原狀費用880,0  
28 00元，有無理由？

29 (三)原告依民法第179條規定，請求被告返還占用附圖A、B部分  
30 及C、D、E部分，自107年6月12日至109年9月30日之不當得  
31 利，共計888,352元，有無理由？

01 五、本院得心證之理由：

02 (一)被告是否無權占用系爭大樓如附圖A、B部分及C、D、E部  
03 分？有無在原告主張之占用部分私設隔間、設施等？若有，  
04 自何時起占用？占用面積若干？

05 1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有  
06 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所  
07 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應  
08 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院112年  
09 度台上字第1669號判決意旨參照）。本件原告主張：被告無  
10 權占用系爭大樓之公共設施，包括1樓法定空地、化糞池  
11 （如附圖A、B部分）、2樓公共走道、廁所及小房間（如附  
12 圖C、D、E部分），被告將之作為內部空間使用，並出租獲  
13 利，1樓經營餐廳，2樓經營KTV；被告於2樓電梯間亦有施作  
14 裝潢（附圖F部分）等情，二造並不爭執。就1樓如附圖綠色  
15 區塊為1787建號之範圍；附圖灰色區塊（含B、B1、B2部  
16 分）為圍牆噴漆之範圍，屬系爭大樓建築時退縮法定空地；  
17 就2樓附圖粉色區塊為1788建號之範圍，橘色區塊為3832建  
18 號之範圍；藍色區塊為3834建號之範圍，均屬被告使用占用  
19 範圍，並有區分所有權人名冊、區分所有權人會議名冊及附  
20 圖在卷可佐（訴卷第20、23、42、47、349頁）。

21 2.關於附圖A、B部分：

22 被告自109年10月1日向原告承租一樓如附圖A、B部分，一樓  
23 經營餐廳，兩造於112年2月才合意終止租約等情，被告亦無  
24 爭執。且附圖紫色A部分為通道之範圍，受1787建號三面包  
25 圍直通南側巷道，附圖灰色部分（含B、B1、B2部分）為圍  
26 牆噴漆之範圍，屬系爭大樓建築時退縮法定空地，有112年6  
27 月起訴時照片、土地租賃契約書2份在卷可佐（審訴卷第49  
28 至57頁），可見，由被告承租後殘跡之現狀照片觀之，附圖  
29 A、B部分原本均為被告原承租範圍。再對比系爭大樓66年建  
30 築平面圖綠色（空地）區域、現場照片景觀，顯示被告承租  
31 後，將綠色區塊（1787建號）往南經紫色A部分通道、B部分

01 法定空地，連接南側巷道出入，且將B（法定空地走道）、B  
02 1（黃色電箱）、B2（綠色電箱）部分以鋁板圈圍（審訴卷  
03 第49頁，訴卷第191、193頁，卷末建築平面圖）。然其終止  
04 租約後，並未將終止租約後之租賃物天花板裝潢、被開通壁  
05 門、管線、地板等修整回復原狀等情，堪以認定。從而，原  
06 告主張被告無權占用系爭大樓如附圖A、B部分，堪以採信。  
07 被告係自109年10月1日向原告承租如附圖A、B部分，並於11  
08 2年2月合意終止租約，是被告係自當時起無權占用。而其占  
09 用面積如附圖紫色部分，A部分面積14.78平方公尺；灰色部  
10 分含B、B1、B2部分，面積19.48平方公尺，合計34.62平方  
11 公尺。

### 12 3.關於附圖C、D、E部分：

13 原告主張被告無權占用公共區域，將2樓公共走道、公共男  
14 廁所及小房間（如附圖C、D、E部分），破壞並裝潢，作為  
15 內部空間使用，並於2樓經營KTV，且於2樓電梯間，亦有施  
16 作裝潢（如附圖F、F1部分）等情，有112年6月起訴時照  
17 片、其他樓層相對位置照片在卷可佐（審訴卷第59至69  
18 頁），並有高雄市○○○○○○000○00○00○000路0  
19 號2樓住戶（即被告）於公共走道加裝木門並上鎖，違反公  
20 寓大廈管理條例第16條第2項規定，並限期改善等情（訴卷  
21 第125頁）；以及110年11月13日、19日高雄市建築物防火避  
22 難設施與設備安全檢查表，列有2樓通道走廊推積雜物、防  
23 火門栓拆除等項缺失、原告110年11月15日、19日、3月3日  
24 公告請被告回復原狀，區分所有權人111年4月29日區權人會  
25 議紀錄，催請被告將2樓公共區域回復原狀；並以112年4月2  
26 8日以信函催稱：被告私自占用公共區域，包括公共走道、  
27 公共男廁所及小房間，破壞並裝潢後租予第三人營業得利，  
28 被告於111年12月底拆除2樓所有裝潢，原告於111年3月2日  
29 公告，並於111年4月29日區權人會議紀錄中催告等情可稽  
30 （審訴卷第71頁，訴卷第125至149頁），被告對於上開信函  
31 之指訴及催告，並無舉出有何異議。對照二樓附圖C（走

01 道)、D(男廁)、E(小房間)等部分照片影像，走道之窗  
02 戶拆除後未補牆面、廢棄管線掉落、牆面僅灰泥粉光、門  
03 框、天花板、樓板均原始水泥模板拆後毛坯牆面、男廁馬桶  
04 未有蓋板、管線位置牆壁挖破未回復，並參照其他樓層公共  
05 走道、電梯間照片(訴卷第195至219頁)，可見，原告主張  
06 被告占用後，私設隔間，後來拆除後並未回復原狀等情，亦  
07 堪採信。又被告占用二樓面積，如附圖黃色，走道C部分面  
08 積為22.24平方公尺；男廁D部分面積為10.06平方公尺，小  
09 房間E部分面積4.22平方公尺；管線F部分面積為0.01平方公  
10 尺，電梯間及通道F1部分，面積為18.64平方公尺(訴卷第3  
11 49頁)，從而，C、D、E部分面積36.52平方公尺，亦屬明  
12 確。被告將如其他樓層之通道及公共空間C、D、E、F及F1部  
13 分占用並裝潢，拆除後並未回復原狀，雖辯稱天花板及管  
14 線、黑色門框、牆面及廢棄管路非其所有，而不負回復原狀  
15 責任云云，然與上開積極證據有悖，尚屬無由，應無足採。

16 (二)被告原告依民法第196條、第213條第1項、第3項規定、公寓  
17 大廈管理條例第10條第2項但書規定，請求被告負擔回復原  
18 狀費用880,000元，有無理由？

19 1.按按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所  
20 減少之價額。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損  
21 害賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另  
22 有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債  
23 權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民  
24 法，民法第196條、第184條第1項前段、第213條第1項、  
25 第3項分別定有明文。次按被毀損時，被害人除得依民法第1  
26 96條請求賠償外，固不排除民法第213條至第215條之適  
27 用。惟修復費用以必要者為限，如係以新品換舊品，應予折  
28 舊(最高法院82年度台上字第892號判決參照)。又共用部  
29 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，其費用由公共基金  
30 支付或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修  
31 繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該

區分所有權人或住戶負擔。公寓大廈管理條例第10條第2項但書亦有明定。次按民法就損害賠償規定，原則上採回復原狀方式賠償，而民法第196條既有如上之規定，應認係民法第213條第1項所稱之法律另有規定。參以實務認民法第196條之規定，係為便利被害人請求，而非限制其損害賠償請求權，即被害人得就上開規定擇一請求。又所稱加害人向被害人賠償其物因毀損所減少之「價額」，即非請求賠償修理其物之「修理費」，則毀損他人之物時，如該物價額因而減少，加害人即須賠償被害人該所減少之價額，至該物有無修理，實際支出為何，均非所問。本件係因被告無權占用、破壞公共設施系爭1樓A、B部分，並裝潢使用2樓C、D、E部分殘跡損害狀態，為因可歸責於被告（區分所有權人）之事由所致，是原告請求由被告負擔系爭物因毀所減少之價額責任，應屬有據。

2. 查被告於終止租約後，未將系爭建物附圖A、B部分、以及C、D、F部分等整修回復原狀，對照其他樓層公共走道、電梯間照片（訴卷第187至219頁），可見，原告主張電梯門大理石裝修門面、地坪大理石輔設、廁所整修、馬桶洗具裝設配管、天花板、消防復原、電力配電復原、樓下遮雨鐵棚等項，為回復原狀所必要，堪以採信。惟原告提出回復原狀之單據為88萬元（稅金、馬桶、裝潢不含其內）（訴卷第123頁），列有地坪大理石輔設約30坪費用15萬元、電梯門裝修門面更換15萬元，然依附圖A、B部分面積為34.26平方公尺；C、D、E部分面積36.52平方公尺，合計為70.81平方公尺，僅約21.42坪，是上開大理石裝修費用，以21萬4200元（ $300000 \times 21.42 \div 30 = 214200$ ）為合理，逾此部分，則無必要。從而，該單據合理費用為79萬4200元（ $000000 - 000000 = 85800$ ； $000000 - 000000 = 794200$ ）。另原告系爭建物於70年6月建築完成（訴卷第151頁、167至171頁），原裝潢至少有10年，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，房屋附屬設備（其他設備）之耐用年數為10年，參酌



所得稅法施行細則第48條第1款「本法第51條所定固定資產之折舊方法，採平均法者，以固定資產成本減除殘值後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算每期折舊額」等規定，上開材料費扣除折舊後估定為72,200元【計算式：1. 殘價＝取得成本÷(耐用年數+1)即 $794200 \div (10+1) = 72200$ ；2. 折舊額＝(取得成本－殘價) $\times 1 / (\text{耐用年數}) \times (\text{使用年數})$ 即 $(000000 - 00000) \times 1 / 10 \times (10 + 0 / 12) = 722000$ ；3. 扣除折舊後價值＝(新品取得成本－折舊額)即 $000000 - 000000 = 72200$ 】。

3. 承上，原告因系爭建物請求被告負擔回復原狀，所生必要修繕費用金額72,200元；原告逾此數額之請求，尚屬無據。

(三) 原告依民法第179條規定，請求被告返還占附圖一A、B部分及C、D、E部分，自107年6月12日至109年9月30日之不當得利共計888,352元，有無理由？

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。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查系爭建物如附圖A、B部分、附圖C、D、E部分為原告所有，並分配登記系爭土地之應有部分，被告占用附圖A、B部分、附圖C、D、E部分，被告未支付土地使用對價，原告自得請求被告給付相當於租金之使用補償金。是原告請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

2. 次按城市地方房屋之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，此依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法施行法第25條、土地法第148條亦分別定有明文。而所謂以土地申報總價年息百分之10為限，乃指基地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、所受利益等事項，以為決定（最高法院68年台上字第

3071號裁判意旨參照)。查系爭土地之申報地價為每平方公尺38,480元，有土地登記謄本在卷足稽（審訴卷第47頁）。本院審酌上開情狀，因認被告無權占用系爭土地所受相當於租金之不當得利，其金額依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，衡酌系爭土地地段交通發達，大樓坐落於南北向中山二路、中華四路間之四維四路上（40米寬、兩側有安全島），生活機能便利，本院審酌被告利用系爭土地之經濟價值高、使用利益頗豐等情狀，並參照周邊有銀行、公園、國小、綜合醫院、市場，並鄰近捷運站、屋齡中古等，有GOOGLE及現場照片可佐（訴卷第173頁）。是原告以按申報地價及房屋課稅現值年息百分之9，回溯5年計算為適當。

(1)就1樓A、B部分，原告自承因被告後來於109年10月1日向原告承租，所以僅請求至109年9月30日。從而，就A、B部分面積34.26平方公尺 $\times$ (申報地價38480元、房屋課稅現值3994元)，請求年息百分之9，扣除承租期間，計算期間107年6月12日至109年9月30日，金額為30萬2119元  
$$\langle (38,480 \times 34.26) + (3,994 \times 34.26) \times 9\% \times (2 + 112/365) \rangle = 302,119 \text{元}$$
，元以下4捨5入，下同》。

(2)就2樓C、D、E部分，原告自承被告於110年12月底拆除，所以僅請求至110年12月31日。從而，就C、D、E部分面積36.52平方公尺 $\times$ (申報地價38480、房屋價值課稅現值3994元)以年息百分之9，計算期間107年6月12日至110年12月31日(=3年6月20日)，金額是49萬6989元  
$$\langle (38,480 \times 36.52) + (3,994 \times 36.52) \times 9\% \times (3 + 203/365) \rangle = 496,989 \text{元}$$
。另被告雖辯稱：C、D、E部分是在房子內，不得用申報地價計算云云，然被告雖占用2樓建物面積，2樓建物仍依附基地，有分配相應之基地持分面積，不得僅以占用建物面積計算不當得利，是其所辯，即無可採。

3.從而，被告占用期間相當租金之不當得利，就附圖A、B部分(107年6月12日至109年9月30日)金額為30萬2119元；及就附圖C、D、E部分(107年6月12日至110年12月31日)金額

01 為49萬6989元，合計79萬9108元。從而，原告就此部分請求  
02 被告給付占用期間相當租金之不當得利，為有理由；逾此範  
03 圍之請求，則屬無據。

04 (四)承上，原告得請求被告賠償之必要修繕費用金額7萬2200  
05 元，及相當於租金不當得利（含附圖A、B部分，及C、D、E  
06 部分）79萬9108元，合計87萬1308元。

07 六、綜上所述，原告依依公寓大廈管理條例第10條第2項但書、  
08 民法第196條、第213條第1項、第3項規定法律關係，請求被  
09 告原告得請求被告給付修繕費及返還相當於租金之不當得  
10 利，合計87萬1308元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年8  
11 月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，  
12 應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原告聲  
13 請願供擔保請假執行，爰酌定相當擔保金額准許之，並依被  
14 告聲請宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告本訴請求  
15 無理由部分，其假執行之請求亦失所附麗，併應駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結  
17 果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

18 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條，判決  
19 如主文。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
21 民事第三庭 法 官 李昆南

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
26 書記官 吳綵蓁

27 附圖：高雄市新興地政事務所113年10月17日系爭複丈成果圖1件