

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第816號

原告 鴻展興業股份有限公司

法定代理人 吳松翰

訴訟代理人 吳鴻志

被告 詹文魁
詹文瑞

上列當事人間請求調整租金等事件，本院於民國113年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本院一百一十一年度店簡字第72號確定判決主文第一項關於命「被告自民國一百一十年十二月十日起至返還門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號四樓之房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳仟捌佰柒拾肆元」，就民國一百一十三年一月一日後應給付部分，應調整為「被告應自民國一百一十三年一月一日起至返還門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號四樓之房屋之日止，按月給付如附表所示計算方式之款項給付原告」。

二、被告應給付以本金玖萬玖仟參佰壹拾伍元、年息百分之五計算之自民國一百一十年十二月十日起至清償本金之日止之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣參仟柒佰肆拾元由被告詹文魁負擔十分之四點五、被告詹文瑞負擔十分之四點五，及均自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

五、本判決第二項得假執行。

事實及理由要領

01 壹、程序事項

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
03 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
04 款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：「(一)被告應連帶給
05 付原告每月新臺幣（下同）4,399元，及自起訴狀繕本送達
06 之翌日起至返還佔有坐落臺北市○○區○○路0段000巷00號
07 4樓之房屋日止，按月給付原告4,399元。(二)爾後被告應依申
08 報地價調整，按原判決採用之租金計算公式，相應調整應給
09 付租金數額。(三)對應給付租金，被告應連帶給付5%遲延利
10 息，至清償日止。」嗣於民國113年5月9日具狀變更聲明
11 為：「(一)被告依本院111年度店簡字第72號判決，應按月給
12 付原告相當租金之不當得利，自113年1月1日至返還系爭房
13 屋之日止，均調整為年息百分之10計算。(二)被告應給付原告
14 99,315元自本院111年度店簡字第72號110年10月25日民事起
15 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
16 (三)前項請求，原告願供擔保請准宣告假執行。」核與前揭規
17 定相符，自應准許。

18 二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
19 法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯
20 論而為判決。

21 貳、實體事項

22 一、原告起訴主張：原告為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000
23 巷00號4樓房屋及其上增建物（下稱系爭房屋，坐落於臺北
24 市○○區○○段○○段00地號土地【下稱系爭土地】）之所
25 有權人，原告就系爭房屋權利範圍為1/6、系爭土地權利範
26 圍為1/24，被告未經原告同意居住系爭房屋，經本院111年
27 度店簡字第72號判決（下稱前案判決）認定被告不當得利，
28 應給付原告99,315元，及自110年12月10日起至返還系爭房
29 屋之日止，按月給付原告2,874元。惟嗣後系爭土地申報地
30 價已於113年1月調升為每平方公尺78,668元，土地價值呈現
31 長期增值趨勢，被告於前案判決確定後，迄今仍未返還系爭

01 房屋，致原告僅能坐視土地價值持續上漲卻無法獲得更有利
02 之使用，如仍依前案判決標準計算113年1月以後之不當得利
03 顯屬不公。又被告未依前案判決給付相當租金之不當得利，
04 依法應付遲延責任，爰依民事訴訟法第397條第1項之規定提
05 起本件訴訟等語，並聲明：如上開變更後聲明所示。

06 二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備
07 書狀做任何聲明或陳述。

08 三、法院得心證的理由：

09 (一)按確定判決之內容如尚未實現，而因言詞辯論終結後之情事
10 變更，依其情形顯失公平者，當事人得更行起訴，請求變更
11 原判決之給付或其他原有效果。但以不得依其他法定程序請
12 求救濟者為限，民事訴訟法第397條第1項定有明文。又所謂
13 因情事變更為增加給付之判決，除應考量物價變動外，並應
14 依客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方
15 因情事變更所得之利益，及其他實際情形，以定其增加給付
16 之適當數額。查，原告自前案判決確定後，被告迄今仍未返
17 還系爭房屋，亦未按判決內容給付按月給付相當租金之不當
18 得利，堪認原告請求調整自113年1月1日起以後之不當得
19 利，屬於確定判決尚未實現之內容，核與前條要件相符。

20 (二)再者，考諸前案判決命被告應給付不當得利予土地所有人，
21 即係土地所有人因土地遭占用，無法使用收益，因而受有損
22 害，故擬以相當於租金之數額，亦即系爭土地之市場價值，
23 計算應返還之不當得利，此亦為該案採系爭土地之申報地
24 價、系爭房屋課稅現值年息8%為其計算標準之原因，據此目
25 的，可知考量前案判決認定不當得利數額之基礎有無情事變
26 更時，系爭土地、房屋價值之升降應至為重要。又有關不動
27 產價值之昇降，洽有行政機關依據平均地權條例第46條及地
28 價調查估計規則第3條規定，由各地政事務所地價人員調查
29 轄區內土地買賣或收益實例參酌影響地價之因素，製作買賣
30 實例或收益實例調查表，繪製地價分布圖，並實地勘查檢討
31 劃分地價區段，據以估計區段地價，送由縣（市）政府提經

01 地價評議委員會評定後，於每年1月1日分區公告，而為土地
02 公告現值。此土地公告現值，應足以反應土地區段位置、工
03 商業繁榮程度等情，而適於作為主要參考指標。查系爭土地
04 111年1月申報地價為每平方公尺74,454元，前案判決依據上
05 開申報地價年息8%，計付110年12月10日以後各年之不當得
06 利。然而，前案判決事實審言詞辯論終結時間係111年10月6
07 日，而系爭土地申報地價，於113年1月調升為每平方公尺7
08 8,668元，此有系爭土地公告地價查詢列印資料在卷可稽
09 （見本院卷第149頁）。再者，前案判決於111年12月19日確
10 定，迄今已逾1年餘，被告仍未將系爭土地返還原告，致原
11 告僅能坐視土地價值持續上漲，卻無法將土地做更有利之使
12 用，如仍依前案判決標準以計算113年1月以後不當得利，顯
13 屬不公。是原告主張前案判決之計算基礎已然發生情事變
14 更，且非前案判決時可得預料系爭土地之漲價情形，自應依
15 民事訴訟法第397條之規定調整應給付不當得利之租金等
16 語，應屬可採。

17 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益；城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
19 總價年息百分之10為限；第97條第99條及第101條之規定，
20 於租用基地建築房屋均準用之，民法第179條前段、土地法
21 第97條第1項、第105條亦分別定有明文。依不當得利之法則
22 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受
23 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之
24 利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
25 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又按又
26 基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基
27 地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值
28 及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。本院審
29 酌被告占用系爭房屋及系爭土地未返還，但111年1月以後土
30 地價值持續增值，前案判決略以「系爭房屋所在地附近有各
31 式餐廳、商家，生活機能堪稱方便，有原告提出現場照片可

01 佐，認被告詹文魁、詹文瑞應返還利益之額度，以土地及其
02 建築物申報總價年息8%為適當」（見本院卷第19頁），原
03 告於本院自承；前案判決後系爭房屋附近生活機能沒有變
04 化，但房價及房租漲了很多等語（見本院卷第186頁），可
05 見前案判決迄今，系爭房屋附近生活機能未有任何改變，僅
06 有土地、房屋價值之提高，本院綜合上情，認本件調整之不
07 當得利應調整為年息9%為已足，從而，原告請求調整給付標
08 準，於「自113年1月1日至返還系爭房屋之日止，按月給付
09 如附表所示計算方式之款項給付原告」之範圍內，為有理
10 由，逾此範圍為無理由，應予駁回。

11 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
12 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
13 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
14 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
15 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
16 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
17 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
18 分別定有明文。就本件聲明二之99,315元本金部分，前案判
19 決即已判決原告勝訴確定在案，就此原告於本院稱：此部分
20 僅係請求利息等詞（見本院卷第186頁），原告於前案判決
21 中既未請求利息，於本件復請求被告給付利息，應無不可，
22 又前案判決之起訴狀繕本送達日之翌日為110年12月10日等
23 情，於前案判決內記載明確（見本院卷第19頁），是於該日
24 起被告應負遲延責任，是原告請求被告應給付給自110年12
25 月10日起至清償日止，以本金99,315元按年息百分之5計算
26 之利息，為有理由，應予准許（原告原聲明易使人誤認包含
27 本金，故主文酌為文字修正）。

28 四、從而，原告依據民事訴訟法第397條之規定，就113年1月1日
29 以後應給付部分，聲請調高前案判決給付標準為自113年1月
30 1日至返還系爭房屋之日止，按月給付如附表所示計算方式
31 之款項給付原告，另就前案判決命被告給付99,315元之本

01 金，則應給付遲延之法律關係請求被告給付遲延利息，為有
02 理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予駁回

03 五、聲明一部分，調整不當得利金額為形成之訴，並非給付之
04 訴，無從宣告假執行；至於聲明二部分，原告勝訴部分係就
05 民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判
06 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
07 假執行，原告假執行之聲請不另准駁。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項、
09 第91條第3項。依職權確定訴訟費用額為3,740元（第一審裁
10 判費），應由被告各負擔10分之4.5，餘由原告負擔。

11 中 華 民 國 113 年 9 月 18 日
12 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
13 法 官 陳紹瑜

14 以上正本係照原本作成。

15 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
16 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 9 月 18 日
19 書記官 涂寰宇

20 附表：

21 每月應給付不當得利金額：

22 （系爭土地每平方公尺申報地價 $\times$ 126.02平方公尺 $\times$ 1/24 $\times$ 0.09 $\div$ 1
23 2）+（系爭房屋課稅現值【以所有權人為原告之房屋稅稅單數額
24 為準】 $\times$ 0.09 $\div$ 12）