

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第112號

上訴人 凱宜企業有限公司

兼法定代理

人 于兆龍

共同

訴訟代理人 陳衍仲律師

被上訴人 陳栗妙

陳玉紫

陳唯瑄

共同

訴訟代理人 黃秀惠律師

複代理人 廖偉辰律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年1月30日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1089號第一審判決提起上訴，本院於中華民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人應依序給付被上訴人陳栗妙、陳玉紫、陳唯瑄各新臺幣捌萬元。

上訴及追加之訴訴訟費用，均由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、第二審當事人如有擴張應受判決事項之聲明；或請求之基礎事實同一，且於對造之審級利益及防禦權之保障無重大影響時，得為訴之追加（民事訴訟法第446條第1項、最高法院106年度第13次民事庭會議決議參照）。而所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而

01 就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院92年度台抗字第394號裁定意旨參照）。

06 貳、被上訴人陳栗妙、陳玉紫、陳唯瑄(下分別以姓名稱之，合稱被上訴人)於原審原係本於民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人凱宜企業有限公司（下稱凱宜公司）及于兆龍(下分別以公司名稱、姓名稱之，合稱上訴人)遷讓返還坐落○○市○○區○○段000地號土地(下稱000地號土地)上已辦理保存登記之同段000建號建物（門牌號碼○○市○○區○○路00○0號，下稱000建號建物）及二棟未辦理保存登記建物(稅籍編號：00000000000號，下稱系爭增建物，與000建號建物合稱系爭建物，範圍如原審判決附圖所示編號000(2)部分，系爭建物及000地號土地合稱系爭房地)；並依民法第179條規定，請求上訴人返還自民國109年6月5日起至111年12月5日止相當於租金之不當得利。嗣經原審判准被上訴人之請求，上訴人不服原審判決提起上訴後，被上訴人除就遷讓返還系爭增建物部分，追加併依民法第184條第1項、第179條、類推適用民法第821條等規定為請求外；另追加請求自111年12月6日起至112年6月5日止相當於租金之不當得利，固為訴之追加。惟觀諸兩造遷讓返還系爭增建物之主要原因事實及爭點，均係于兆龍是否為系爭增建物之所有權人或事實上處分權人，追加訴訟標的與原訴訟標的之間均屬共通，顯具有基礎事實之同一性，且於上訴人之審級利益及防禦權之保障並無重大影響，基於訴訟經濟及紛爭解決的一次性，被上訴人該部分訴之追加，應無不合；另上訴人追加請求相當於租金之不當得利部分，則屬擴張應受判決事項之聲明，亦應予准許，上訴人不同意被上訴人所為訴之追加，尚無可採。

31 乙、實體部分

01 壹、兩造爭執要旨：

02 一、被上訴人主張：000地號土地為被上訴人及于兆龍之配偶陳
03 ○○共有，000地號土地上有已辦理保存登記之000建號建物
04 及二棟未辦理保存登記之系爭增建物，系爭房地原均係被繼
05 承人陳○○所有，陳○○與于兆龍於93年12月22日簽訂房屋
06 租賃契約書（下稱系爭前租約），將系爭建物出租予于兆
07 龍，租期至96年10月30日為止，惟于兆龍倚勢其女婿身份，
08 租期屆滿後仍無權占用系爭房地。嗣陳○○於102年10月1日
09 死亡，系爭房地由被上訴人等人繼承取得，兩造並於原法院
10 104年度司中調字第1462號請求返還不當得利等事件中調解
11 成立（下稱系爭調解），約定被上訴人及陳○○將系爭房地出
12 租予上訴人，租期自104年6月5日起至109年6月4日止，每月
13 上訴人應給付新臺幣（下同）4萬元租金予被上訴人，詎系爭
14 調解租約到期後，于兆龍竟主張系爭建物為其所有，不願再
15 給付租金，上訴人並持續無權占用至今。陳栗妙、陳玉紫爰
16 依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人自系爭建
17 物遷出返還予全體共有人；另縱系爭增建物為于兆龍出資興
18 建，由其取得所有權，但陳○○於系爭前租約屆滿後已取得
19 事實上處分權，並由被上訴人等人繼承，爰就遷讓返還系爭
20 增建物部分，併追加依民法第184條第1項、第179條、類推
21 適用民法第821條等規定為請求，並請求法院擇一為有利之
22 判決；又上訴人無權占有系爭房地，受有相當於租金之不當
23 得利，被上訴人爰依民法第179條規定，除請求上訴人給付
24 自109年6月5日起至111年12月5日止共30個月，按系爭調解
25 約定每月4萬元租金計算之不當得利外，併追加給付自111年
26 12月6日起至112年6月5日止計6個月，按上開方法計算之不
27 當得利等語。

28 二、上訴人則以：000建號建物由于兆龍出資興建，並陸續興建
29 未保存登記之系爭增建物，于兆龍始為系爭建物之所有權人
30 及事實上處分權人，000地號土地亦係陳○○同意使用；于
31 兆龍係因配偶陳○○以離家出走要脅，始於系爭前租約上簽

01 名，但其上之印章非于兆龍用印，陳○○之簽名及用印亦非
02 真正，系爭前租約並非真正，于兆龍與陳○○亦無成立租賃
03 契約之真義；縱認系爭前租約為真，惟陳○○僅取000建號
04 建物之所有權，系爭增建物自建造完成後均由凱宜公司占有
05 使用，系爭前租約就系爭增建物之債權約定早已罹於時效，
06 陳○○及被上訴人從未取得系爭增建物之占有，亦即未取得
07 系爭增建物之事實上處分權，況系爭增建物之現況，係于兆
08 龍於102年間興建，自非系爭前租約約定轉讓之標的；縱使
09 被上訴人已取得系爭增建物之事實上處分權，但依陳○○所
10 立之遺囑，系爭房地應以抽籤方式協議定其分管範圍，被上
11 訴人未舉證已抽籤定分管範圍，且依民法第759條規定，被
12 上訴人仍不得處分系爭增建物；事實上處分權究與物權不
13 同，被上訴人不得主張類推適用民法第821條規定請求返還
14 占有，其等因侵權行為所生之損害賠償請求權，則已罹於消
15 滅時效；于兆龍未占有使用系爭建物，充其量僅係占有輔助
16 人，凱宜公司則係基於與陳○○間之租賃契約占有系爭建
17 物，被上訴人請求返還占有及給付相當於租金的不當得利，
18 均無理由；兩造於系爭調解時所成立之租賃關係，被上訴人
19 未依法終止，且系爭調解租約之租期屆至後，被上訴人不得
20 再依系爭調解約定租金，作為計算不當得利之基礎，並應受
21 土地法關於法定最高限額租金數額之限制等語，資為抗辯。

22 貳、兩造上訴、追加之訴聲明暨答辯聲明：

23 一、上訴部分：

24 (一)上訴人聲明：(1)原判決廢棄；(2)被上訴人在第一審之訴駁
25 回。

26 (二)被上訴人答辯聲明：如主文第1項所示。

27 二、追加之訴部分：

28 (一)被上訴人聲明：如主文第2項所示。

29 (二)上訴人答辯聲明：駁回追加之訴。

30 參、兩造審理中不爭執及爭執事項（見本院卷○○○-○○○頁；本
31 院依判決格式修正或增刪文句，或依爭點論述順序整理內

01 容)：

02 一、不爭執之事實：

03 (一)已於102年10月1日死亡之被繼承人陳○○，其全體繼承人為

04 配偶陳○○○，子女陳栗妙、陳玉紫、陳○○4人，應繼分

05 各1/4，陳唯瑄為陳玉紫之子，陳○○之配偶則為于兆龍。

06 (二)000地號土地原為陳○○所有，陳○○及陳栗妙、陳玉紫、

07 陳唯瑄於103年8月1日以「遺囑繼承」為原因，登記取得000

08 地號土地所有權，應有部分為陳唯瑄取得2/5，餘由陳○○

09 及陳栗妙、陳玉紫分別取得1/5。

10 (三)000地號土地上有已辦理保存登記之000建號建物，自建築完

11 成即以陳○○為原始所有權人名義辦理保存登記，陳○○及

12 陳栗妙、陳玉紫則於103年8月1日以「遺囑繼承」為原因，

13 登記取得000建物所有權，應有部分各為1/3。

14 (四)000建號建物以及相鄰二棟未辦理保存登記建物（即系爭增

15 建物），在000地號土地上占用面積及位置如原審判決附圖

16 編號000(2)，系爭增建物均為獨立建物，非000建號建物之附

17 屬建物。

18 (五)于兆龍與久福工程實業有限公司（下稱久福公司）於91年5

19 月6日簽訂工程契約書，約定由久福公司承攬興建系爭建

20 物，並由于兆龍以匯款方式給付久福公司工程款。

21 (六)系爭建物現由凱宜公司占有使用（于兆龍是否有占有使用，

22 兩造尚有爭執）。

23 (七)兩造及陳○○前於原法院成立系爭調解，調解內容第2點約

24 定：陳栗妙、陳玉紫及陳唯瑄、陳○○願將000地號土地及

25 系爭建物，自104年6月5日起至109年6月4日止出租予于兆龍

26 及凱宜公司；第3點約定：于兆龍及凱宜公司願於104年6月1

27 0日起，於每月10日前各給付每月租金4萬元予陳栗妙、陳玉

28 紫及陳唯瑄。

29 (八)上訴人自109年6月5日起迄今，均未再給付租金或相當於租

30 金之不當得利予被上訴人。

31 (九)000建號建物自91年12月起設籍課稅(稅籍編號：0000000000

01 0號)之納稅義務人本為陳○○；系爭增建物則係於陳○○死
02 亡前之102年9月起，始納入同一稅籍開始起課。陳○○死亡
03 後，系爭建物納稅義務人則以繼承為原因，變更為陳○○及
04 陳栗妙、陳玉紫，權利範圍各1/3。

05 以上雙方所不爭執之事實，並有兩造分別提出之調解程序筆
06 錄(見原審卷00-00頁)、建物登記第一類謄本(見原審卷00
07 頁)、稅籍證明書(見原審卷00頁)、土地登記第一類謄本(見
08 原審卷00-00頁)、土地複丈成果圖(見原審卷000頁)、工程
09 契約書(見原審卷000-000頁)、工程報價表(見原審卷000-00
10 0頁)、匯款單據(見原審卷000-000頁)、對帳單(見原審卷00
11 0-000頁)可證，且有○○市政府地方稅務局○○分局函復稅
12 籍資料(見本院卷○○00-000頁、000頁、000頁)、○○市○
13 ○地政事務所函復登記資料(見本院卷○○000-000頁)可查，
14 復有本院調取之系爭調解事件卷宗、建築執照檔案卷宗(均
15 置放卷外)可稽，應堪信為真正，上開事實，本院均採為判
16 決之基礎。

17 二、爭點之所在：

- 18 (一)于兆龍是否為系爭建物之所有權人或事實上處分權人？
- 19 (二)系爭建物是否為上訴人共同占有使用？
- 20 (三)被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭建物，有無理由？
- 21 (四)上訴人是否應對被上訴人負不當得利之返還責任？如為肯
22 定，數額為何？

23 肆、得心證之理由：

24 一、000建號建物自建築完成後，即為陳○○所有，系爭增建物
25 之事實上處分權，則已移轉予陳○○，並由陳○○及陳栗
26 妙、陳玉紫分別繼承取得，系爭建物成為其等共有。

- 27 (一)未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興
28 建之原始建築人(最高法院112年度台上字第2025號判決意旨
29 參照)。違章建築雖因欠缺行政管理之規定，不許向地政機
30 關辦理第一次所有權登記，亦不能為移轉登記，而不能為不
31 動產所有權之讓與，但並非不得為交易、讓與之標的，違章

01 建築之讓與，受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓
02 與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人，買受人並
03 因受領交付，而取得與所有權人權能無異之事實上處分權
04 (最高法院67年度第2次民事庭庭長會議決定(一)、110年度台
05 上字第903號判決意旨參照)。又房屋稅之納稅義務人，固非
06 必為房屋所有人，房屋稅籍之變更與否，亦與房屋所有權之
07 移轉無涉(最高法院40年台上字第126號、70年台上字第376
08 0號原判例意旨參照)，惟如別無其他證據可資推翻時，未辦
09 理保存登記建物之設籍課稅資料，仍非不得作為建物真正權
10 利人之重要參考事證(最高法院106年度台上字第977號判決
11 意旨參照)。

12 (二)000建號建物自建築完成後，既即以陳○○為原始所有權人
13 名義辦理保存登記，陳○○始為000建號建物之所有權人，
14 在陳○○死亡後，陳○○及陳栗妙、陳玉紫並已依繼承之法
15 律關係，登記取得000建物所有權(應有部分各為1/3)，成為
16 該建物之共有人，上訴人辯稱：000建號建物為于兆龍所有
17 云云，應無可採。惟未辦理保存登記之系爭增建物，乃于兆
18 龍於91年5月6日與久福公司簽訂工程契約書，交由久福公司
19 承攬興建，並由于兆龍以匯款方式給付工程款，則于兆龍既
20 係出資興建之原始建築人，且系爭增建物均為獨立建物，非
21 000建號建物之附屬建物，于兆龍始為系爭增建物之所有權
22 人，被上訴人主張系爭增建物亦係陳○○所有一節，應屬無
23 據。

24 (三)系爭增建物固本為于兆龍所有，惟于兆龍與陳○○曾於93年
25 12月22日簽訂系爭前租約，約定陳○○將包括000建號建物
26 及系爭增建物在內合計約500坪之3棟建物出租予于兆龍，租
27 期自93年12月22日起至96年10月30日止，租金每月5,000
28 元，且於簽約欄後方備註「出租標的物於屆滿日全部3棟均
29 歸甲方(即陳○○)所有，乙方(即于兆龍)絕無條件無異
30 議屬實無誤」等語(見原審卷000-000頁)。上訴人雖否認系
31 爭前租約之真正，然系爭前租約上承租人欄位之姓名，係

01 于兆龍親簽，為上訴人所不否認；另陳○○之配偶陳○○○
02 於原審111年10月21日審理期日擔任證人時，證稱：租約係
03 于兆龍與陳○○去代書那邊簽的，簽約時伊未一同前往，係
04 陳○○簽完後，帶回來交由伊保管等語(見原審卷000-000
05 頁)，是依陳○○○之證詞，其雖未於簽約時在場，但系爭
06 前租約既係簽訂完成後，由陳○○攜回交其保管，租約上陳
07 ○○之簽章當係其所為，系爭前租約自屬真正，亦可認定。
08 而依通常情形，當事人書立之文書，其上記載之文義，係當
09 事人在意識清醒且出於自由意志下所為，並為真實事實(合
10 於當事人之意思)者，應為常態，與實情不符者，則屬變態
11 事實，上訴人自應就其抗辯：于兆龍係因配偶陳○○以離家
12 出走要脅始簽名，其與陳○○無成立租賃契約真義等變態事
13 實，舉反證以實其說，但上訴人就上開事實，並未舉證以實
14 其說，自無法採信。則依系爭前租約之約定，系爭增建物之
15 事實上處分權，應於租期屆滿時移轉予陳○○。

16 (四)久福公司於91年間承攬興建系爭建物時，依當時之設計圖所
17 示(見系爭調解事件卷宗未編頁碼之圖面)，包含農舍(即000
18 建號建物)及二棟廠房(即系爭增建物)，合計三棟建物，足
19 見系爭增建物業在久福公司興建完成時業已存在，各自成為獨
20 立之所有權客體，縱使于兆龍嗣後再有增修，應仍不影響系
21 爭增建物之獨立物權屬性。而系爭增建物業已於陳○○死亡
22 前之102年9月起，與000建號納入納稅義務人為陳○○之同
23 一稅籍開始起課，且在陳○○死亡後，納稅義務人並由陳○
24 ○在內之繼承人以繼承為原因，變更為陳○○及陳栗妙、陳
25 玉紫，權利範圍各1/3，則依前揭說明，上開設籍課稅資
26 料，自可作為系爭增建物之事實上處分權，業已移轉於陳○
27 ○，並由陳○○、陳栗妙、陳玉紫共同繼承取得之重要參考
28 事證。況且，系爭增建物之事實上處分權人如仍屬于兆龍並
29 未移轉，兩造豈有可能於原法院成立系爭調解，由上訴人向
30 被上訴人承租含括系爭增建在內之系爭房地(亦即于兆龍向
31 被上訴人承租自己所有之系爭增建物)，參諸上情，更益足

01 徵系爭增建物之事實上處分權，業已移轉予陳○○無疑。至
02 於系爭增建物縱使於建造完成後，均由凱宜公司占有使用，
03 但此充其量僅係上訴人與陳○○合意以間接交付之方式取得
04 占有(民法第941條規定參照)，尚不得作為系爭增建物之事
05 實上處分權，尚未移轉予陳○○之依據。上訴人所辯：陳○
06 ○及被上訴人未取得系爭增建物之事實上處分權云云，無可
07 採信。

08 二、于兆龍為系爭建物之共同承租人，為直接占有人非占有輔助
09 人，且系爭建物為于兆龍及凱宜公司共同占有使用，業據其
10 等於原審自認，不得再任意否認。

11 (一)對於物有事實上管領之力者，為占有人；承租人基於租賃關
12 係，對於租賃物為占有者，係直接占有人，此觀民法第940
13 條、第941條之規定自明。又當事人於準備程序或言詞辯論
14 期日，經受命法官或審判長整理協議之不爭執事項，既係在
15 受命法官或審判長前積極而明確的表示不爭執，性質上應屬
16 民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，當事人雖仍得適用
17 同條第3項規定，撤銷與該事實不符之不爭執事項，而可不
18 受其拘束，惟除別有規定外，仍須以自認人能證明與事實不
19 符或經他造同意者，始得為之，方符公平原則(最高法院112
20 年度台上字第864號判決意旨參照)。

21 (二)兩造及陳○○前於原法院成立系爭調解時，係約定凱宜公司
22 及于兆龍共同向被上訴人及陳○○承租系爭房地，依民法第
23 940條、第941條規定，于兆龍及凱宜公司自係共同直接占有
24 人，上訴人辯稱于兆龍僅係占有輔助人云云，已難採憑。況
25 兩造於原審111年3月1日審理期日進行爭點整理協議簡化
26 時，對於系爭建物為于兆龍及凱宜公司共同占有使用之事
27 實，業已積極表明不爭執，並列為不爭執事項(見原審卷18
28 9-191頁)，依上說明，即屬民事訴訟法第279條第1項之自
29 認，而非同法第280條第1項之擬制自認，上訴人未能證明該
30 自認與事實不符或經被上訴人同意，自不得再任意否認，上
31 訴人上訴後空言抗辯于兆龍未占有使用系爭建物，應無可

01 採。

02 三、系爭調解所成立租約之租期屆滿時起，上訴人已無繼續占有

03 系爭建物之正當權源，陳栗妙、陳玉紫得行使共有人之權

04 利，請求上訴人遷出返還予全體共有人。

05 (一)各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請

06 求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；

07 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民

08 法第821條、第767條第1項前段分別定有明文。而民法第821

09 條之規定，依同法第831條規定，於所有權以外之財產權，

10 由數人共有者(即準共有)，亦有準用。又未辦理保存登記建

11 物之事實上處分權，乃得為讓與、交易及繼承之標的，自亦

12 屬民法第831條所規定之財產權，共有之事實上處分權遭侵

13 害時，其共有人自得準用同法第821條規定，行使共有財產

14 權之請求權，請求返還建物予共有人全體，或請求排除侵

15 害，要屬當然(最高法院111年度台簡上字第9號判決，揭繫

16 未保存登記建物事實上處分權之共有人，得依民法第831

17 條、第824條第2項規定，請求法院裁判分割之見解，應可資

18 參照)。

19 (二)兩造及陳○○依系爭調解所成立租約之期間，係自104年6月

20 5日起至109年6月4日為止，則於租期屆滿時租約當然終止，

21 上訴人稱被上訴人未依法終止該租賃關係，顯與事實不符。

22 則自系爭調解所成立租約之租期屆滿時起，上訴人應無繼續

23 占有系爭建物之正當權源。又凱宜公司即使另與陳○○間成

24 立租賃契約承租系爭建物(見本院卷○○○○頁之房屋租賃

25 契約書)，但該租賃關係未獲系爭建物之共有人陳栗妙、陳

26 玉紫同意，亦不得作為其占有權源之依據。是以，陳栗

27 妙、陳玉紫就000建號建物部分，依民法第767條第1項、第8

28 21條規定，請求上訴人遷出返還予全體共有人，應屬有據；

29 另就系爭增建物之事實上處分權部分，依民法第831條準用

30 第821條規定(被上訴人誤載為類推適用)，依上說明，亦有

31 理由。至於陳○○所立之遺囑(見原審卷○○○○頁)，固有

01 指示其繼承人就系爭房地應以抽籤方式協議定其分管範圍，
02 但此等繼承人內部之分管事項，實與被上訴人得否對上訴人
03 行使共有人之權利無關；另陳栗妙、陳玉紫行使共有人之權
04 利，請求上訴人遷出系爭增建物，並非處分行爲，更與民法
05 第759條規定無涉。

06 四、上訴人占有使用系爭房地係供作凱宜公司營業使用，不受土
07 地法關於法定最高限額租金數額之限制，並得參酌系爭調解
08 約定之租金數額，作為計算相當於租金不當得利之標準。

09 (一)城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之
10 特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自
11 不受土地法第97條規定之限制(最高法院94年度第2次民事庭
12 會議決議、110年度台上字第1290號判決意旨參照)。又依不
13 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
14 益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應
15 以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而
16 無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會
17 通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號原判例意旨參
18 照)。至於算定相當於租金之不當得利，除可斟酌不動產坐
19 落位置、工商業繁榮程度、未來發展潛力及利用不動產之經
20 濟價值、鄰地租金比較等因素外(最高法院102年度台上字第
21 912號判決意旨參照)，並得參酌原租約約定之租金數額，作
22 為計算標準(最高法院95年度台上字第82號判決意旨參照)。

23 (二)上訴人依系爭調解之約定，向被上訴人及陳○○承租000地
24 號土地及系爭建物(即系爭房地)，在租期屆滿後，已無合法
25 權源，而仍繼續占有使用系爭房地，應屬無法律上原因而受
26 有利益。又陳栗妙及陳玉紫為系爭建物所有權或事實上處分
27 權之共有人，就系爭建物遭上訴人占用，自受有損害；陳唯
28 瑄雖非系爭建物之共有人，但其係000地號土地之共有人，
29 應有部分為 $\frac{2}{5}$ ，且應有部分比例高於陳栗妙及陳玉紫，其
30 等亦均因上訴人占用000地號土地受有損害。故被上訴人依
31 不當得利之法則，請求上訴人返還自109年6月5日起至112年

01 6月5日止，相當返還相當於租金之不當得利(其中111年12月
02 6日起至112年6月5日止計6個月，係上訴後追加起訴範圍)，
03 應屬有據。復上訴人占有使用系爭房地係供作凱宜公司營
04 業使用，非一般供住宅用之房屋可比，算定相當於租金之不
05 當得利數額，自不受土地法關於法定最高限額租金數額之限
06 制。爰審酌兩造於系爭調解，係約定上訴人應自104年6月10
07 日起，於每月10日前給付每月租金4萬元予被上訴人(按：該
08 給付之條件並不包括陳○○)，依上開租金約定之數額，據
09 為上訴人應返還利益之標準，應屬適當。依此計算，上訴人
10 自109年6月5日起至111年12月5日止共30個月，應(共同)給
11 付之不當得利數額應為120萬元，被上訴人每人應各可取得4
12 0萬元(民法第271條參照)(計算式： $40,000 \times 30 = 1,200,000 \div$
13 $3 = 400,000$)；自111年12月6日起至112年6月5日止計6個
14 月，應給付之不當得利數額則為24萬元，被上訴人每人各得
15 取得8萬元(計算式： $40,000 \times 6 = 240,000 \div 3 = 80,000$)。

16 五、綜上所述，陳栗妙、陳玉紫行使共有人之權利，請求上訴人
17 遷出系爭建物返還予全體共有人；被上訴人另本於不當得利
18 之法律關係，請求上訴人返還上開期間相當於租金之不當得
19 利各40萬元(原審審理範圍)、8萬元(追加起訴範圍)，為有
20 理由，均應予准許(陳栗妙、陳玉紫就遷讓返還系爭增建物
21 部分，另依其餘法律關係，所為同一內容之請求，本院即毋庸
22 再予判決)。是則原審判命上訴人遷讓返還000建號建物予
23 全體共有人及給付各40萬元不當得利予被上訴人，應無不
24 合；就遷讓返還系爭增建物部分，理由雖未盡相同，結論則
25 無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢
26 棄改判，為無理由，應予駁回其上訴；併就被上訴人上訴後
27 追加請求之不當得利部分，判命上訴人給付如主文第2項所
28 示。

29 伍、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均與本案判決
30 結果不生影響，爰不予逐一論述，附此敘明。

31 丙、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為有理由，依民事

01 訴訟法第449條第1項、第2項、第78條、第85條第1項前段，
02 判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
04 民事第九庭 審判長法官 劉長宜
05 法官 杭起鶴
06 法官 郭玄義

07 正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
09 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
10 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

11 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
12 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
13 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

15 書記官 郭蕙瑜

16 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日