

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第211號

上訴人 健通紡織股份有限公司

法定代理人 葉明昇

訴訟代理人 曾怡靜律師

被上訴人 蘋果實業有限公司

臨時管理人 岳世晟律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國113年5月23日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度重訴字第269號）提起上訴，本院於113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及其訴訟費用（確定部分除外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹佰參拾捌萬捌仟捌佰陸拾元，及自民國111年10月13日起至民國113年1月31日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（確定部分除外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之六，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人於民國106年9月間向上訴人借用坐落臺南市○○區○○○段0000○0000○0000○0000地號土地（下以各地號分稱，合稱系爭土地），及其上同段00、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、0000號建號第一、二層建物約二分之一，雙方未定有返還期限。嗣因上訴人需用上開建物，對被上訴人提起遷讓房屋等訴訟，經臺灣臺南地方法院108年度重訴字第116號及本院110年度上更一字第33號判決，認上訴人已於108年4月24日依民法第472條第2款規定事由合法終止與被上訴人之使用借貸契約，被上訴人已喪失繼續占有系爭土地及其上建物之正當權源，判命被上訴人應自坐落系

01 爭土地如原判決附圖一（下稱附圖一）編號甲部分第一至五  
02 層面積各199平方公尺、編號乙部分第一至三層面積各510平  
03 方公尺、編號丙部分面積1,047平方公尺、編號(1)部分面積6  
04 平方公尺、編號(2)部分面積10平方公尺之建物，以及坐落在  
05 0000土地上如原判決附圖二（下稱附圖二）編號A部分面積9  
06 .31平方公尺、編號B部分面積3.55平方公尺之地上物遷出，  
07 並應將上開建物及地上物（下將附圖一編號甲、乙、丙、(1)  
08 、(2)，以及附圖二編號A、B部分之建物或地上物合稱系爭建  
09 物；並與系爭土地合稱系爭房地），以及如附圖一編號丁部  
10 分面積525平方公尺、編號(4)部分面積7平方公尺之土地返還  
11 上訴人，暨將如附圖二編號C部分所示面積4.05平方公尺之  
12 地上物予以拆除，並已確定在案。上訴人自得依不當得利之  
13 法律關係，請求被上訴人給付自終止使用借貸契約翌日即10  
14 8年4月25日起至112年12月31日止，使用附圖一編號甲、乙  
15 、丙、(1)、(2)建物所坐落之土地如附表所示合計新臺幣（下  
16 同）2,314,766元之不當得利（按：上訴人之上訴金額及附  
17 表均僅列計自108年4月25日起至112年12月31日止期間之不  
18 當得利，是就超逾上開期間之不當得利部分，即非本件審理  
19 範圍）。原判決駁回上訴人就建物所坐落土地部分不當得利  
20 本息之請求，即有未洽等語。並上訴聲明：(一)原判決關於駁  
21 回上訴人後開第二項之訴及其訴訟費用之裁判暨假執行之聲  
22 請均廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人2,314,766元，及自1  
23 11年10月13日起至113年1月31日止，按週年利率百分之5計  
24 算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行（原判決駁回上訴人  
25 其餘請求，除上訴部分外，未據上訴人聲明不服，不在本院  
26 審理範圍）。

27 二、被上訴人則以：上訴人請求被上訴人需再給付使用如附圖一  
28 編號甲、乙、丙、(1)、(2)部分土地之不當得利，然附圖一編  
29 號甲、乙、丙建物之所有權為上訴人，而編號(1)部分之電梯  
30 架及編號(2)部分倉庫內小房間均因屬依附於原建物之附屬建  
31 物，已由上訴人取得所有權，準此，占用附圖一編號甲、乙

01  、丙、(1)、(2)部分土地者，實為坐落其上建物之所有權人即  
02  上訴人，而非被上訴人。上訴人既已請求給付使用建物部分  
03  之不當得利，自不得再就建物所坐落之土地重複請求相當於  
04  租金之不當得利。原審駁回上訴人此部分之請求，並無不當  
05  。況上訴人前所交付被上訴人之廠房十分老舊，且閒置多時  
06  ，上訴人請求按週年利率百分之10來計算不當得利，亦屬過  
07  高等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回（原判決命被上  
08  訴人應給付上訴人使用附圖一編號甲、乙、丙、(1)、(2)建物  
09  之不當得利2,869,235元、使用附圖一編號丁、(4)土地之不  
10  當得利715,294元，以及返還代墊水電費1,989,950元，合計  
11  5,574,479元本息部分，未據被上訴人聲明不服，業已確定  
12  ，不在本院審理範圍）。

13  三、本件不爭執事項為：

14  (一)系爭土地及其上同段00-0、00-0、00-0、0000建號即門牌號  
15  碼臺南市○○區○○街00號建物，均為上訴人所有。

16  (二)被上訴人於108年4月25日起至113年1月31日止，無權占有坐  
17  落系爭土地如附圖一編號甲部分第一至五層面積各199平方  
18  公尺、編號乙部分第一至三層面積各510平方公尺之建物，  
19  及坐落0000土地如附圖二所示編號A部分面積9.31平方公  
20  尺、編號B部分面積3.55平方公尺之地上物，暨如附圖一編  
21  號丁部分面積525平方公尺及編號(4)所示面積7平方公尺之土  
22  地。

23  (三)附圖一編號(1)、(2)、(4)之設施由被上訴人所增建，因無使用  
24  上之獨立性，而成為依附於原建物之附屬建物，由上訴人取  
25  得其所有權。

26  (四)上訴人請求被上訴人給付占用系爭房地期間相當於租金之損  
27  害，經原審判決被上訴人自終止使用借貸契約翌日即108年4  
28  月25日起至遷讓返還之日113年1月31日止，應給付使用「建  
29  物」（即附圖一編號甲、乙、丙、(1)、(2)）之不當得利2,86  
30  9,235元（計算式：2,821,578元+47,657元=2,869,235元  
31  ，依各年度房屋課稅現值百分之10計算），被上訴人應給付

01 上訴人上開期間使用土地（即附圖一編號丁、(4)）之不當得  
02 利715,294元（計算式：702,881元+12,413元=715,294元  
03 依各年度土地申報地價之百分之10計算），該部分已經確  
04 定。

05 (五)被上訴人自借用系爭房地起使用之水電，原審判決被上訴人  
06 應返還上訴人於106年9月至112年12月間為被上訴人代墊之  
07 水電費共計1,989,950元，該部分業已確定。

08 (六)兩造就附圖一（108年8月9日複丈）、附圖二（111年3月21  
09 日複丈）之面積及位置均不爭執。

#### 10 四、得心證之理由：

11 (一)查系爭土地及其上同段00-0、00-0、00-0、0000建號即門牌  
12 號碼臺南市○○區○○街00號建物，均為上訴人所有；被上  
13 訴人於108年4月25日起至113年1月31日止，無權占有坐落系  
14 爭土地如附圖一編號甲部分第一至五層面積各199平方公尺  
15 建物、編號乙部分第一至三層面積各510平方公尺建物，以  
16 及上訴人請求被上訴人給付占用系爭房地期間相當於租金之  
17 損害，經原審判決被上訴人應給付自終止使用借貸契約翌日  
18 即108年4月25日起至遷讓返還之日113年1月31日止使用「建  
19 物」（即附圖一編號甲、乙、丙、(1)、(2)）之不當得利2,86  
20 9,235元，該部分已確定等情，為兩造所不爭執（不爭執事  
21 項(一)、(二)前段、(四)前段），堪可認定。

22 (二)至上訴人主張被上訴人無權占有附圖一編號甲、乙、丙、(1)  
23 、(2)建物，應再給付建物坐落土地部分自108年4月25日起至  
24 112年12月31日止相當於租金之不當得利2,314,766元等語，  
25 則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

26 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  
27 益。不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能  
28 返還，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別  
29 定有明文。又無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當  
30 於租金之利益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為社  
31 會通常之觀念，土地所有權人得依不當得利之法則，請求占

01 有人返還相當於租金之利益。次按城市地方房屋之租金，以  
02 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  
03 第97條第1項定有明文。所謂年息百分之10為限，係指租金  
04 之最高限額而言，非謂房屋租賃之租金必須照申報總價額年  
05 息百分之10計算，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使  
06 用人利用基地之經濟價值等情事以為決定。又房屋性質不能  
07 脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包含建築物及其  
08 基地之總價額為其基準（最高法院97年度台上字第323號判  
09 決意旨參照）。

10 2.被上訴人就其自108年4月25日起至113年1月31日止，無權占  
11 有附圖一編號甲、乙、丙、(1)、(2)建物，經原審判決應給付  
12 使用「建物」之不當得利2,869,235元，該部分已確定等情  
13 業經本院認定如上。被上訴人抗辯占用附圖一編號甲、乙  
14 、丙、(1)、(2)部分土地者，實為附圖一編號甲、乙、丙、(1)  
15 、(2)建物之所有權人即上訴人，而非被上訴人等語，雖非無  
16 據；然因房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故計算占用  
17 房屋相當於租金之不當得利時，依上開法文規定及判決意旨  
18 所示，自當包含建築物及其基地之總價額為其基準。上訴人  
19 主張計算被上訴人無權占有附圖一編號甲、乙、丙、(1)、(2)  
20 建物取得相當於租金之不當得利時，應將建物及其基地總價  
21 額包含計算在內，即屬有據。被上訴人抗辯上訴人不得再就  
22 坐落土地部分請求相當於租金之不當得利云云，要無可採。

23 3.兩造就附圖一（108年8月9日複丈）、附圖二（111年3月21  
24 日複丈）之面積及位置均不爭執（不爭執事項(六)），本院復  
25 審酌附圖一編號甲、乙、丙、(1)、(2)部分土地上之建物，以  
26 作為廠房使用為主要功能，涉及工業、商業上目的，並考量  
27 上開土地之位置及土地附近之工商繁榮程度等因素，爰認以  
28 土地申報地價年息百分之6計算不當得利之利益為適當。經  
29 依上開基準計算後，上訴人請求被上訴人再給付自108年4月  
30 25日起至112年12月31日止，就附圖一編號甲、乙、丙、  
31 (1)、(2)建物占用土地部分之不當得利，於1,388,860元（計

01 算式如附表)範圍內為有理由，逾此範圍之請求，即屬無  
02 據，不應准許。

03 五、綜上所述，上訴人基於不當得利之法律關係，除原判決所命  
04 給付外，請求被上訴人應再給付上訴人1,388,860元，及自  
05 起訴狀繕本送達翌日即111年10月13日起至113年1月31日止  
06 ，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；  
07 逾此部分(確定部分除外)之請求，為無理由，不應准許。  
08 原審就上訴人請求被上訴人再給付1,388,860元本息部分為  
09 其敗訴之判決，經核尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分  
10 不當，求為廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第2  
11 項所示。至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決  
12 ，及駁回該部分假執行之聲請，於法核無違誤，該部分之上  
13 訴，為無理由，應予駁回。至上開本院命被上訴人應再給付  
14 本息部分，因被上訴人不得再上訴，而告確定，上訴人就此  
15 部分聲請假執行，本院即無諭知之必要；原判決就此部分駁  
16 回其假執行之聲請，理由雖有不同，結論並無二致，此部分  
17 仍應予維持。

18 六、本件為判決基礎之事證已經明確，兩造其餘之攻擊或防禦方  
19 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決  
20 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
22 訟法第450條、第449條第1項、第2項、第79條，判決如主文  
23 。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日  
25 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

26 法官 黃聖涵

27 法官 張家瑛

28 上為正本係照原本作成。

29 不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

02 書記官 楊宗倫

03 附表：附圖一編號甲、乙、丙、(1)、(2)建物坐落之土地部分

編號	請求之起迄日期	申報地價	上訴主張甲、乙、丙、(1)、(2)土地之面積	上訴金額 (按年息百分之10計算)	本院判准之金額 (按年息百分之6計算)
1	108年4月25日～ 108年12月31日	2,720	1,772m <sup>2</sup> (計算式： 2,304m <sup>2</sup> -532m <sup>2</sup> =1,772m <sup>2</sup> )	330,126	198,076
2	109年	2,800		496,160	297,696
3	110年	2,800		496,160	297,696
4	111年	2,800		496,160	297,696
5	112年	2,800		496,160	297,696
總計					2,314,766