

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第928號

原告 嚴淑萍
嚴淑菁
嚴國賓
嚴淑妮

共同

訴訟代理人 陳明正律師

被告 朱蘭英
嚴卿旭
嚴淑君

備位被告 蘭記股份有限公司

法定代理人 朱蘭英

上四人共同

訴訟代理人 蔡順雄律師

鄭凱威律師

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國111年7月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮及被告朱蘭英、嚴卿旭、
嚴淑君共有如附表一所示之土地及建物，應予變價分割，所得價
金依附表二應有部分比例欄所示之比例分配之。

被告蘭記股份有限公司應給付原告新臺貳拾玖萬參仟柒佰陸拾
元，及自民國一〇九年五月九日起至清償日止，按週年利率百分
之五計算之利息。

被告蘭記股份有限公司應自民國一〇九年五月九日起至遷出附表
一所示之土地及建物之日止，按月給付原告新臺幣伍仟零參拾捌
元。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由原告嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮及被告朱蘭
02 英、嚴卿旭、嚴淑君依如附表二應有部分比例欄所示之比例負
03 擔。

04 本判決第二項得假執行。但被告蘭記股份有限公司如以新臺幣貳
05 拾玖萬參仟柒佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 本判決第三項得假執行。但被告蘭記股份有限公司如以每月新臺
07 幣伍仟零參拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
11 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查本件
12 原告主張分割如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）坐
13 落於新北市新店區，係位於本院轄區，是本院就本件分割共
14 有物訴訟自有管轄權，合先敘明。

15 二、查兩造就系爭不動產之分割，業經本院行調解程序而調解不
16 成立，有本院新店簡易庭109年度店司調字第491號調解不成
17 立函在卷可稽（見本院卷一第9頁），兩造間既不能就分割
18 方式達成協議，共有人之一方自得訴請法院裁判分割，則本
19 件原告起訴請求分割系爭不動產，程序自屬合法。

20 三、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
21 之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第
22 2款定有明文。又主觀預備合併係原告慮其於先位被告之訴
23 為無理由時，始請求對備位被告之訴為裁判，實係法院依原
24 告所為先位聲明及預備聲明定審判之順序，法院認先位之訴
25 為有理由，不必更就預備之訴審判，即以先位之訴有理由，
26 為預備之訴之解除條件。縱原告先、備位之訴之訴訟標的容
27 或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防
28 禦方法即得相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行，得收訴
29 訟經濟之效，然後位當事人可能未獲任何裁判，致後位當事
30 人地位不安定，與訴訟安定性原則有違。因此，主觀預備合
31 併是否屬合法之訴之合併之形態，應視個案情況而定，不能

一概而論，在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對造甘受此攻防對象擴散之不利益情形時應認為合法（最高法院94年度台上字第283號、94年度台抗字第980號、最高法院91年度台上字第2308號裁判要旨參照）。查原告起訴時以嚴卿旭、嚴淑君、朱蘭英為被告，請求以變賣系爭不動產而以價金分配，又兩造就系爭不動產既未達成協議或分管契約，朱蘭英卻對系爭不動產使用收益，致原告受有損害，原告爰依民法第179條前段之規定，對朱蘭英主張相當於租金之不當得利等語，並聲明：1.兩造共有之系爭不動產，應予變價分割，所得價金由兩造各依附表二所示應有部分比例分配；2.朱蘭英應給付原告新臺幣（下同）286萬4,912元整，並自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自起訴狀繕本送達翌日起至遷出止，按月給付原告等4萬7,749元。（見本院卷一第7頁至第8頁）。嗣於民國110年3月19日以民事追加聲明暨準備續狀追加蘭記股份有限公司（下稱蘭記公司）為備位被告，並將聲明變更追加如後述（見本院卷一第333頁至第337頁）。故原告就本件請求係採取主觀訴之預備合併，使原告得利用同一訴訟程序，就其對先、備位被告本於原告依共有人之地位，請求相當於租金之不當得利之同一原因事實為一次解決，且朱蘭英為蘭記公司法定代理人，先、備位被告就原告上開主張於訴訟資料及證據具有共通性，不致於延滯訴訟，亦無使先、備位被告產生訴訟地位不安定之情形。是原告以主觀預備合併之方式為訴訟上主張，就上述同一基礎原因事實追加備位被告，並減縮相當於每月之不當得利計算之始日，揆諸前揭最高法院裁判意旨，應足以避免發生裁判歧異之結果並求紛爭之一次解決，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造之被繼承人即訴外人嚴進發於97年6月20日逝世，有原告與朱蘭英、嚴卿旭、嚴淑君共7位繼承人，就系爭不動產

業已於110年1月19日辦理繼承登記，現為分別共有之狀態，且無因使用目的或契約而有不能分割之情事，又因朱蘭英對於系爭不動產多有興訟，顯無協議分割，或維持共有狀態之可能，另因繼承人眾多且系爭不動產價值落差甚大，如以原物分配顯有困難，且未符公平，是伊等主張以變價分割之方式為系爭不動產之分割方式，應屬最為適當。又系爭不動產為共有，而既未達成協議或分管契約，朱蘭英卻對系爭不動產使用收益，無視其他權利人之存在，足以認為朱蘭英有消極減免應支付使用土地房屋之代償而受有利益，亦致伊等受有損害，是伊等依民法第179條前段規定，對朱蘭英主張相當於租金之不當得利，應屬有據。

(二)而相當於租金之不當得利計算如下：

1、系爭不動產位於新北市新店區之鬧區地段，鄰近臺北慈濟醫院、新北市老人養護中心，醫療機能極佳，且在秀朗大橋、大坪林捷運站、十四張捷運站之交界處，附近更有莊敬高職、國家人權博物館，兼顧人文教育及交通便利，可知生活機能係相當完善，伊等因系爭不動產遭朱蘭英無權占用，擬主張朱蘭英於占用系爭不動產期間所獲之不當得利。再者，依國稅局97年核發之遺產稅免稅證明書，其對於嚴進發所遺之如附表編號1至3所示土地係以「公告土地現值」核定其遺產價額，爰依土地法第97條第1項之計算方式，採「公告土地現值與建物價值合計10%」為基準計算相當於租金之不當得利，應為合理。

2、又如附表編號4所示建物之現值為60萬3,500元，而所座落之基地自105年1月至109年1月以公告土地現值加以計算其價值，分如下表：

(1)附表一編號1土地，面積為47.21平方公尺，過去5年公告土地現值之年均價為21萬6,297.2元。

(2)附表一編號2土地，面積為162.8平方公尺，其過去5年公告土地現值之年均價為76萬4,524.8元。

(3)附表一編號3土地，面積為937.83平方公尺，其過去5年公告

01 土地現值之年均價為440萬4,144元。

02 3、是以，附表一編號1至3所示土地之公告土地現值年均價共為5
03 38萬4,966元(計算式：21萬6,297.2元+76萬4,524.8元+440萬
04 4,144元=538萬4,966元)。附表一編號4所示建物五年不當得
05 利之部分則係34萬4,857元(計算式：60萬3,500元 $\times$ 4/7=34萬
06 4,857元，小數點下四捨五入)，是朱蘭英應給付予原告系爭
07 不動產自109年4月23日起回溯五年之不當得利金額共為286萬
08 4,912元(計算式：【538萬4,966元+34萬4,857元】 $\times$ 5年 $\times$ 10%=
09 286萬4,912元，小數點下四捨五入)。

10 4、又民事起訴狀繕本送達後翌日起至朱蘭英遷出止，朱蘭英應
11 按月給付予伊每月租金則為4萬7,749元【(計算式：286萬4,9
12 12元 $\div$ 60月=4萬7,749元，小數點下四捨五入)】。

13 (三)復因朱蘭英自承系爭不動產為蘭記公司占有使用，而蘭記公
14 司之實際占用者為朱蘭英且擔任蘭記公司之實際負責人，是
15 如認朱蘭英非系爭不動產之使用人，則即應由蘭記公司給付
16 使用系爭不動產相當於租金之不當得利。爰依民法第823條
17 第1項、第824條第2項第2款、第179條規定提起本件訴訟等
18 語。並聲明：

19 1、先位聲明：(1)兩造共有之系爭不動產，應予變價分割，所得
20 價金由兩造各依附表二所示應有部分比例分配。(2)朱蘭英應
21 給付原告等286萬4,912元整，並自起訴狀送達之翌日起至清
22 償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自起訴狀繕本送達
23 翌日起至遷出止，按月給付原告等4萬7,749元。

24 2、備位聲明：(1)兩造共有之系爭不動產，應予變價分割，所得
25 價金由兩造各依附表二所示應有部分比例分配。(2)蘭記公司
26 應給付原告等286萬4,912元整，並自起訴狀送達之翌日起至
27 清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自起訴狀繕本送
28 達翌日起至遷出止，按月給付原告等4萬7,749元。

29 二、被告則以：

30 (一)嚴進發於91年11月間用自己及蘭記公司名義，提供系爭不動
31 產向訴外人板信商業銀行(下稱板信銀行)設定最高限額抵

01 押權900萬元，並貸款750萬元供自己投資使用，復於94年10
02 月間同樣用自己及蘭記公司名義，提供系爭不動產向訴外人
03 國泰世華商業銀行（下稱國泰世華銀行）新店分行設定最高
04 限額抵押權960萬元，再貸款800萬元，部分用於償還前揭板
05 信銀行之債務，其餘供自己投資使用。嗣嚴進發97年6月20
06 日逝世後，蘭記公司為顧及信用，乃代償國泰世華銀行之借
07 款本息800萬元，依民法第280條連帶債務人間分擔義務之規
08 定，此項借款應由嚴進發負清償之責，蘭記公司代償後自得
09 訴請嚴進發之繼承人即兩造連帶返還。

10 (二)又原告固主張應以「公告土地現值與建物價值合計10%」為
11 基準計算相當於租金之不當得利，然系爭不動產位於遠東工
12 業區，距離原告所述大坪林捷運站、十四張捷運站均超過1
13 公里，步行需15分鐘，國家人權博物館亦非能提高房價之設
14 施，則系爭不動產是否具有原告所主張之價值，應經鑑定。

15 (三)再者，朱蘭英係於72年4月14日以540萬元購買系爭不動產，
16 因朱蘭英名下已有多筆不動產，遂借名登記予其之配偶即嚴
17 進發名下，是朱蘭英與嚴進發間就系爭不動產存有借名登記
18 法律關係，系爭不動產非屬嚴進發之遺產，是若嚴進發僅係
19 系爭不動產之登記名義人，而非所有權人，兩造自不得繼承
20 並變價分割系爭不動產，朱蘭英占有使用系爭不動產，即無
21 不當得利之問題。況縱認系爭不動產為嚴進發之遺產，則系
22 爭不動產並非由朱蘭英所占有使用，朱蘭英自無因使用而獲
23 取利益，原告縱使因故未能使用系爭不動產而受有損害，亦
24 不應由朱蘭英負責填補原告之損害。

25 (四)另蘭記公司之前身蘭記無線開發股份有限公司係於72年7月2
26 7日設立，嚴進發為公司股東且為公司負責人，公司登記地
27 址即為系爭不動產所在地址，由此可知嚴進發當時乃本於公
28 司負責人之身分無償提供系爭不動產予蘭記公司作為營業之
29 用，渠等間就系爭不動產應存在使用借貸關係，是蘭記公司
30 本於上開使用借貸關係繼續使用系爭不動產迄今，期間未經
31 嚴進發或原告有任何異議，故蘭記公司基於與嚴進發間之使

01 用借貸契約，而有系爭不動產之合法使用權源，是原告請求
02 所謂相當於租金之不當得利自無理由。

03 (五)綜上所述，原告之主張並無理由等語，資為抗辯。並聲明：
04 1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告
05 免為假執行。

06 三、系爭不動產登記為原告及朱蘭英、嚴卿旭、嚴淑君所共有，
07 持分如附表二所示，有系爭不動產之登記謄本在卷可佐（見
08 本院卷一第209頁至第221頁、卷二第159頁至第211頁）。又
09 朱蘭英前就系爭不動產主張係借名登記在嚴進發名下，嚴進
10 發於97年6月20日過世後，借名登記契約當然終止，故請求
11 類推適用民法第541條及第179條之規定，請求嚴淑萍、嚴淑
12 菁、嚴國賓、嚴淑妮各自將名下系爭不動產所有權權利範圍
13 1/7，移轉登記予朱蘭英等情，經本院109年度訴字第4787號
14 判決嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮各自將名下系爭不動
15 產所有權權利範圍1/7，移轉登記予朱蘭英。嗣嚴淑萍、嚴
16 淑菁、嚴國賓、嚴淑妮提起上訴，經臺灣高等法院以110年
17 度上字第581號廢棄原判決，廢棄部分朱蘭英在第一審之訴
18 駁回。嗣朱蘭英提起上訴，經最高法院以111年度台上字第7
19 98號裁定駁回朱蘭英上訴確定，有前開判決附卷足憑（見本
20 院卷一第315頁至第327頁、卷二第31頁至第37頁、第61頁至
21 第63頁），並經本院調閱前開卷宗查閱無訛，堪信為真。

22 四、原告主張系爭不動產為兩造所共有，應予變價分割，且被告
23 無權占用系爭不動產，應給付相當租金之不當得利等語，為
24 被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點為：(一)系爭不
25 動產是否為借名登記？原告主張系爭不動產為嚴進發之遺
26 產，有無理由？(二)原告請求就系爭不動產進行分割，有無
27 理由？(三)被告抗辯系爭不動產係由嚴進發無償提供予蘭記
28 公司使用，故蘭記公司就系爭不動產之使用有合法權源等
29 語，有無理由？(四)原告先位請求朱蘭英給付占用系爭不動
30 產相當租金之不當得利286萬4,912元，備位請求蘭記公司給
31 付占用系爭不動產相當租金之不當得利286萬4,912元，有無

理由？(五)被告抗辯嚴進發前以自己及蘭記公司名義貸款，嗣蘭記公司代為清償，故嚴進發之繼承人應負連帶返還之責等語，有無理由？茲說明得心證之理由如下：

(一)系爭不動產為嚴進發之遺產，應由嚴進發之繼承人共同繼承：

1、按法院於前訴訟程序，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯而列為足以影響判決結果之重要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，本於兩造辯論之結果，於確定判決理由所為實質上之判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，當為程序法所容許（最高法院103 年度臺上字第378號判決意旨參照）；法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷者，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，固不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理（最高法院107 年度臺上字第837號判決意旨參照）。

2、朱蘭英前在另案即本院109年度訴字第4787號訴訟（下稱系爭前案）中主張系爭不動產係借名登記予嚴進發名下，嚴進發於97年6月20日死亡，借名登記契約當然終止，故請求原告將名下系爭不動產所有權權利範圍各1/7移轉予朱蘭英。經系爭前案一審判決原告應將各自名下系爭不動產所有權權利範圍各1/7，移轉登記予朱蘭英，原告不服提起上訴，嗣經臺灣高等法院以110年度上字第581號廢棄原判決，廢棄部分朱蘭英在第一審之訴駁回。嗣朱蘭英提起上訴，經最高法院以111年

度台上字第798號裁定駁回朱蘭英上訴確定，有前開判決附卷足憑（見本院卷一第315頁至第327頁、卷二第31頁至第37頁、第61頁至第63頁），並經本院調閱前開卷宗查核屬實。是依前開說明，系爭前案就系爭不動產是否為借名登記此一重要爭點，本於當事人辯論之結果有所判斷，揆諸前揭說明，被告就上開部分未舉證證明系爭前案確定判決就此所為之判斷顯然違背法令，或提出新訴訟資料以推翻該判斷，足認系爭前案並無何違背法令之情，於兩造間自有爭點效，均不得於本件再為相反之主張。從而，系爭不動產並無借名登記關係，而為嚴進發之遺產，應由嚴進發之繼承人共同繼承，堪可認定。

(二)原告請求就系爭不動產進行分割，為有理由：

1、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。」「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108號判決參照）。查原告與朱蘭英、嚴卿旭、嚴淑君為系爭不動產之共有人，應有部分比例如附表二所示，且系爭不動產並無不能分割之情形，亦有新北市新店地政事務所111年6月8日新北

店地登字第1116079294號函在卷可佐（見本院卷二第111頁至第112頁），其等並無不為分割之約定，並有卷附各該土地登記謄本可稽（見本院卷二第159頁至第211頁），堪予認定。

2、又系爭不動產之權利範圍及面積如附表一所示，因本件共有人共有7人，如採原物分割，兩造可取得之面積顯然過小，將有害於各自日常生活之使用及經濟利用價值，原物分割之方案顯有困難。又若將系爭不動產全部分配予兩造其中一方，則又生有補償金錢問題，復參原告與朱蘭英、嚴卿旭、嚴淑君間前就系爭不動產之使用方法無法達成協議而衍生本件訴訟，為免再生金錢補償糾紛，亦不應採取此種分割方式。是以，本院在斟酌系爭不動產之型態及使用情形、兩造之利益，認系爭不動產之分割方法，以變賣共有物後將價金按附表二所示比例分配之方式較為適當。且採變價分割方案，除可避免因原物分割造成其經濟價值減損外，並可於拍賣程序經良性公平競價，使兩造獲取拍賣中最高價金計算之變價利益，而拍定價格係經市場機制檢驗之市價，而非純然推論所評估之鑑定價格，應更具真實性，且必得標之人繳足價款始將系爭土地所有權移轉，適可避免原物分割及金錢補償之前揭缺點。又按變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第7項定有明文。故兩造亦得依其對共有物之利用情形、在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權，亦屬對於系爭不動產利益最大化之使用方式，附此敘明。

(三)被告抗辯系爭不動產係由嚴進發無償提供予蘭記公司使用，故蘭記公司就系爭不動產之使用有合法權源等語，有無理由？

1、按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請

01 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
02 與人得隨時請求返還借用物，民法第470條定有明文。次按民
03 法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有
04 使用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無害他共
05 有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共
06 有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利
07 範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利
08 （最高法院55年台上字第1949號判決參照）。

09 2、蘭記公司抗辯其前身為蘭記無線開發股份有限公司，於72年7
10 月27日設立，嚴進發為公司股東及負責人，公司地址為新北
11 市○○區○○路000巷0號，即為附表一編號4之不動產，可知
12 嚴進發係將附表一編號4之不動產無償提供予蘭記公司做為營
13 業使用，蘭記公司與嚴進發間應存在使用借貸關係，且自72
14 年迄今均未經嚴進發或原告有何異議，故蘭記公司就附表一
15 編號4之不動產有合法使用權源等語，此為原告所否認，自應
16 由蘭記公司負舉證之責。經查，蘭記公司前為蘭記無線開發
17 股份有限公司，於72年7月27日設立，嚴進發為股東及董事
18 長，公司地址為新北市○○區○○路000巷0號即系爭不動產
19 所在，有蘭記無線開發股份有限公司設立資料在卷可參（見
20 本院卷二第87頁至第90頁、第113頁至第114頁），嗣蘭記無
21 線開發股份有限公司於73年5月14日將公司地址變更為臺北市
22 ○○○路000號3樓之1，再於74年5月15日更名為蘭記公司，
23 於75年間遷址至臺北市○○路00巷000弄00號，再於83年間遷
24 址至系爭不動產迄今。而朱蘭英則係於85年間起擔任蘭記公
25 司董事長迄今等情，亦有蘭記公司歷年之公司變更登記事項
26 卡附卷足稽（見本院卷二第115頁至第149頁）。蘭記公司亦
27 自承從設立之後就一直使用系爭不動產，並未有簽立租約或
28 何文件等語（見本院卷二第154頁）。縱認嚴進發於擔任蘭記
29 公司負責人時，願意提供系爭不動產供蘭記公司使用，非屬
30 無法律上之原因，然自嚴進發於97年6月20日過世後，系爭不
31 動產即應由嚴進發之繼承人繼承，蘭記公司並未證明其依該

01 使用借貸期間或目的可繼續占用系爭不動產；且兩造於嚴進
02 發過世後，就嚴進發遺產部分，即進行多件訴訟（參本院98
03 年度家訴字第102號、109年度訴字第4787號、臺灣高等法院
04 以110年度上字第581號、最高法院以111年度台上字第798
05 號、本院99年度訴字第2126號、臺灣高等法院100年度上字第
06 943號、最高法院101年度台上字第1144號案件），自難認原
07 告於嚴進發過世後，有同意蘭記公司可繼續使用系爭不動
08 產。故蘭記公司自嚴進發過世後，已無占用系爭不動產之正
09 當權源，自屬無法律上原因受有占用系爭不動產之利益並致
10 嚴進發之繼承人受到損害。蘭記公司辯稱系爭不動產係由嚴
11 進發無償提供予蘭記公司使用，故蘭記公司就系爭不動產之
12 使用有合法權源等語，難認有理。

13 （四）原告備位請求蘭記公司給付占用系爭不動產相當租金之不當
14 得利29萬3,760元，及自109年5月9日起至清償日止，按週年
15 利率5%計算之利息，暨自109年5月9日起至遷出系爭不動產
16 之日止，按月給付原告5,038元，為有理由，逾此部分之請
17 求，則無理由：

18 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
19 益，民法第179條定有明文；而不當得利之法則請求返還不當
20 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。又無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期時效之期間，對於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法則，請求返還。又租金之請求權因五年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。經查，系爭不動產係由蘭記公司占有使用等情，此為被告所自承（見本院卷一第226頁、卷二第154頁），原告復未舉證證明系爭不動產係由朱蘭英占用等情，故此部分原告請求朱蘭英給付占用系爭不動產相當租金之不當得利，即屬無據。至

蘭記公司未舉證證明有占用系爭不動產之合法權源，已於前述，依前所述，故原告請求蘭記公司給付起訴之日即109年5月4日起回溯5年，即104年5月5日至109年5月4日間相當租金之不當得利，即屬有據。

2、次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10%為限，土地法第97條定有明文；所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價（平均地權條例第16條前段規定參照）。又上開租金之上限規定，乃指房屋或建築基地租金之最高限額而言，實際租金之數額，除參考基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，非必須照申報總價年息10%計算（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。本院審酌系爭不動產位在新北市新店區，位在一樓，附近有台北慈濟醫院、國家人權博物館，鄰近秀朗橋，生活及交通機能良好，認應以系爭不動產申報總價5%做為計算本件不當得利之基礎，始為允當。依此計算結果如下：

(1)附表一編號1土地（面積為47.21平方公尺，持分比例69/1000，故持有面積為3.26平方公尺，小數點以下第3位四捨五入）

年期	公告地價 (新臺幣)	申報地價 (即公告地價80%)	蘭記公司占用 期間	不當得利之計算(申報地價X占用面積X5% X占用期間)(小數點 以下四捨五入)
104年1月	1萬8,100元	1萬4,480元	104年5月5日至 同年12月31 日，共241日	1萬4,480元X3.26平方公尺X5%X241/365= 1,558元
105年1月	2萬3,200元	1萬8,560元	105年1月1日至	1萬8,560元X3.26平

(續上頁)

01

			106 年 12 月 31 日，共2年	方公尺 $X5\% \times 2 = 6,051$ 元
107年1月	2萬3,000元	1萬8,400元	107年1月1日至108年12月31日，共2年	1萬8,400元 $X3.26$ 平方公尺 $X5\% \times 2 = 5,998$ 元
109年1月	2萬3,400元	1萬8,720元	109年1月1日至109年5月4日，共124日	1萬8,720元 $X3.26$ 平方公尺 $X5\% \times 124 / 365 = 1,037$ 元
合計				1萬4,644元

02

(2)附表一編號2土地(面積162.8平方公尺，持分比例69/1000，故持有面積為11.23平方公尺，小數點以下第3位四捨五入)

03

04

年期	公告地價 (新臺幣)	申報地價 (即公告地價80%)	蘭記公司占用 期間	不當得利之計算(申報地價 X 占用面積 $X5\%$ X 占用期間)(小數點以下四捨五入)
104年1月	1萬8,100元	1萬4,480元	104年5月5日至同年12月31日，共241日	1萬4,480元 $X11.23$ 平方公尺 $X5\% \times 241 / 365 = 5,368$ 元
105年1月	2萬3,200元	1萬8,560元	105年1月1日至106年12月31日，共2年	1萬8,560元 $X11.23$ 平方公尺 $X5\% \times 2 = 2萬843$ 元
107年1月	2萬3,000元	1萬8,400元	107年1月1日至108年12月31日，共2年	1萬8,400元 $X11.23$ 平方公尺 $X5\% \times 2 = 2萬663$ 元
109年1月	2萬3,400元	1萬8,720元	109年1月1日至109年5月4日，共124日	1萬8,720元 $X11.23$ 平方公尺 $X5\% \times 124 / 365 = 3,571$ 元
合計				5萬445元

05

(3)附表一編號3土地(面積937.83平方公尺，持分比例69/1000，故持有面積為64.71平方公尺，小數點以下第3位四捨五入)

06

07

08

年期	公告地價 (新臺幣)	申報地價 (即公告地	蘭記公司占用 期間	不當得利之計算(申報地價 X 占用面積 $X5\%$
----	---------------	---------------	--------------	------------------------------

01

		價80%)		X占用期間)(小數點 以下四捨五入)
104年1月	1萬8,648元	1萬4,918元	104年5月5日至 同年12月31 日,共241日	1萬4,918元X64.71平 方公尺X5%X241/365= 3萬1,870元
105年1月	2萬3,779元	1萬9,023元	105年1月1日至 106年12月31 日,共2年	1萬9,023元X64.71平 方公尺X5%X2=12萬3, 098元
107年1月	2萬3,579元	1萬8,863元	107年1月1日至 108年12月31 日,共2年	1萬8,863元X64.71平 方公尺X5%X2=12萬2, 062元
109年1月	2萬3,979元	1萬9,183元	109年1月1日至 109年5月4日, 共124日	1萬9,183元X64.71平 方公尺X5%X124/365= 2萬1,086元
合計				29萬8,116元

02 (4)附表一編號4房屋之核定價額為60萬3,500元(見店司調卷第1
03 5頁),故此部分計算之金額為60萬3,500元X5%X5年=15萬875
04 元。

05 (5)綜合上述,蘭記公司占用附表一系爭不動產相當租金之不當
06 得利合計為51萬4,080元(計算式:1萬4,644元+5萬445元+29
07 萬8,116元+15萬875元=51萬4,080元)。又原告依附表二應有
08 部分比例合計為4/7,故請求蘭記公司給付自104年5月5日起
09 至109年5月4日止,相當租金之不當得利,於29萬3,760元
10 (計算式:51萬4080X4/7=29萬3,760元)之範圍內為有理由,
11 逾此部分則無理由,應予駁回。

12 3、另原告請求蘭記公司自起訴狀繕本送達翌日起即109年5月9日
13 (見本院卷二第154頁)起,至蘭記公司遷出系爭不動產之日
14 之每月租金部分,依109年1月起之申報地價及建物核定價額
15 計算結果如下:
16

編號	項目	109年1月 起之申報	占用面積 (平方公尺)	計算一年之 金額(價額X

		地價、核 定價額		占用面積X 5%)
1	新北市新店區復興段517地號	1萬8,720 元	3.26	3,051元
2	新北市新店區復興段517-1地號	1萬8,720 元	11.23	1萬511元
3	新北市新店區復興段517-2地號	1萬9,183 元	64.71	6萬2,067元
4	新北市新店區復興段1551建號 (門牌號碼：新北市新店區中正 路560巷2號)	60萬3500 元	全部	3萬175元
合計				10萬5,804 元

02 則每月租金為8,817元(計算式：10萬5804元/12=8,817元)，原
 03 告依附表二應有部分比例4/7，從而原告每月得請求之租金為5,0
 04 38元(計算式：8,817元X4/7=5,038元)。

05 4、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
 06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
 07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
 08 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
 09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
 10 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
 11 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
 12 203條分別定有明文。本件原告請求不當得利，並無確定期
 13 限，亦無約定遲延利息之利率，揆諸前揭法條規定，原告主
 14 張蘭記公司給付原告29萬3,760元，及自起訴狀繕本送達翌日
 15 即109年5月9日起(見本院卷二第154頁)至清償日止，按週
 16 年利率5%計算之利息，及自起訴狀繕本送達翌日即109年5月9
 17 日起至蘭記公司遷出系爭不動產之日止，按月給付原告5,038
 18 元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則無理由，應予
 19 駁回。

20 (五)被告抗辯嚴進發前以自己及蘭記公司名義貸款，嗣蘭記公司
 21 代為清償，故嚴進發之繼承人應負連帶返還之責等語，有無

理由？

- 1、蘭記公司辯稱系爭不動產由嚴進發於91年間，以嚴進發及蘭記公司名義，向板信銀行設定最高限額抵押權900萬元，並貸款750萬元供嚴進發自己投資之用，嗣於94年10月間，嚴進發再次以自己及蘭記公司名義，向國泰世華銀行新店分行，設定最高限額抵押權960萬元，再貸款800萬元，部分用於償還板信銀行之債務，其餘供自己投資之用，嚴進發於97年6月20日過世後，蘭記公司為顧及信用，乃代償借款本息800萬元，此部分應由嚴進發繼承人連帶返還等語。固提出土地登記申請書、土地建築改良物抵押權設定契約、國泰世華銀行綜合授信約定書、匯款資料等在卷可稽（見店司調卷第83頁至第99頁）。惟觀之前開土地登記申請書，系爭不動產於91年11月27日設定最高限額抵押權時，嚴進發為義務人兼連帶債務人，蘭記公司、朱蘭英則為連帶債務人，權利存續期限自91年11月27日起至131年11月26日，總計40年，而後貸款所得750萬元則匯入蘭記公司於板信銀行帳戶內等情，有土地登記申請書、帳戶明細在卷可稽（見店司調卷第83頁至第89頁）。嗣於94年10月21日設定抵押權時，亦是由嚴進發為義務人兼債務人，蘭記公司為債務人，權利存續期間自94年10月21日起至144年10月20日計，總計50年，其中750萬元係匯入蘭記公司帳戶內等情，亦有土地登記申請書及匯款資料附卷足佐（見店司調卷第91頁至第99頁）。是依前開土地登記申請書、帳戶交易明細、匯款資料觀之，僅能證明嚴進發以名下所有之系爭不動產，分別設定最高限額抵押權予板信銀行及國泰世華銀行，然板信銀行所貸得之750萬元、國泰世華銀行所貸得之750萬元款項，均匯入蘭記公司帳戶內，尚難認為嚴進發個人所使用。
- 2、再參蘭記公司前於另案即本院99年度訴字第2126號案件中，主張嚴進發於84年3月31日起擔任蘭記公司董事長，於擔任負責人期間，另以個人名義投資太豐電子股份有限公司（下稱太豐公司），因太豐公司需資金週轉，嚴進發遂以蘭記公司

名義前後借款供太豐公司使用。嗣蘭記公司於93年間遭他人聲請假扣押，嚴進發為展延債務，除擔任連帶保證人外，並提供系爭不動產設定最限額抵押擔保，然實際上嚴進發為蘭記公司之實際負責人，所借相關款項均由嚴進發使用，故嚴進發以蘭記公司或朱蘭英名義所為之借款皆與嚴進發有關，嚴進發始係真正借款人。嗣嚴進發97年6月20日過世後，嚴進發之繼承人即原告否認嚴進發生前之借貸款，致嚴進發全體繼承人無法以嚴進發遺產清償債務，蘭記公司為避免公司信用損失，故先部分代償，此部分應由嚴進發之繼承人即嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮負連帶返還之責，故依公司法第23條、修正前民法第1153條之規定，一部請求，起訴請求嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮應連帶給付蘭記公司323萬2,387元等情。經本院於100年7月22日以99年度訴字第2126號判決原告之訴及假執行之聲請均駁回。嗣蘭記公司不服提起上訴，經臺灣高等法院於101年4月25日以100年度上字第943號判決上訴駁回，蘭記公司再提起上訴亦經最高法院於101年7月26日以101年度台上字第1144號裁定上訴駁回，有前開判決在卷可考（見本院卷一第57頁至第83頁、第387頁至第403頁、卷二第213頁至第230頁）。而其中判決理由認定略以：

- (1)嚴進發自蘭記公司72年7月間設立時起，即擔任董事長一職，迄85年間改由朱蘭英擔任蘭記公司董事長至今。蘭記公司自84年4月間起至96年8月間止，向國泰世華銀行以短期擔保放款方式借貸並展延、增貸迄今，尚積欠2,400萬元借款，均由嚴進發擔任連帶保證人。嚴進發另於94年10月21日，提供其所有之坐落新北市○○區○○段000○○00000○○00000○○地號土地暨其上門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1樓建物（即系爭不動產），設定最高限額抵押權960萬元，用以擔保上開2,400萬元借款債務。嗣嚴進發於97年6月20日去世，嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮，及蘭記公司法定代理人朱蘭英，暨朱蘭英與嚴進發所生子女嚴卿旭、嚴淑君均為嚴進發之繼承人等情，為兩造所不爭執，並有臺灣省政府建設

廳第三科證明書、蘭記公司變更登記表及股東名簿、國泰世華銀行98年10月2日（98）國世中和作字第012號函、臺北縣中和地政事務所他項權利證明書、土地建築改良物抵押權設定契約書、本票、保證書、經濟部公司執照、國泰世華銀行100年5月16日函文等影本可考，堪信為真實。

(2)從84年4月至96年間，蘭記公司向國泰世華銀行以短期擔保放款方式借款並辦理展期及增貸情形，蘭記公司自84年4月間起至96年8月17日止，因借貸、展期而向國泰世華銀行貸借2,400萬元者，皆為蘭記公司及朱蘭英。而蘭記公司係以生產銷售汽機車零件為主要業務之營利事業；朱蘭英則自85年間起擔任蘭記公司董事長至今，蘭記公司與其董事長朱蘭英向銀行貸款週轉，尚屬常見之企業融資型態。故依相關事證，顯示前開2,400萬元借款，係蘭記公司及朱蘭英所借。蘭記公司未舉出確切證據，證明前開借款皆為嚴進發貸借供己之用，則既然2400萬元之貸款係蘭記公司及朱蘭英所借貸，自應由蘭記公司及朱蘭英負償還責任。故蘭記公司主張以蘭記公司名義之貸款應由原告負連帶清償之責，難認有據。此觀之判決理由自明（見本院卷一第57頁至第83頁）。

3、是依前開說明，就嚴進發於94年10月間，以系爭不動產向國泰世華銀行設定最高限額抵押960萬元，並貸款800萬元部分，並無證據證明係嚴進發以蘭記公司或朱蘭英名義所借並供嚴進發自己使用，亦無證據證明有遭嚴進發私自挪用之情，就此一重要爭點，前開判決本於當事人辯論之結果有所判斷，揆諸前揭說明，被告就上開部分未舉證證明前開確定判決就此所為之判斷顯然違背法令，或提出新訴訟資料以推翻該判斷，足認前開判決並無何違背法令之情，於兩造間自有爭點效，均不得於本件再為相反之主張。從而，嚴進發於94年10月間以系爭不動產設定最高限額抵押，進而貸款800萬元部分，自難認係嚴進發個人之債務。故蘭記公司抗辯嚴進發前以自己及蘭記公司名義貸款，嗣蘭記公司代為清償，故嚴進發之繼承人應負連帶返還之責等語，為無理由，難認可

採。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系爭不動產，為有理由；系爭不動產之分割方式，應以變價分割即變賣系爭不動產，將所得價金按附表二之比例分配為宜，爰判決如主文第1項所示。又原告依民法第179條規定，請求蘭記公司給付無權占用系爭不動產之相當於租金之不當得利29萬3,760元，及自109年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自109年5月9日起至蘭記公司遷出系爭不動產之日止，按月給付原告5,038元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

六、本判決所命蘭記公司給付之金額或價額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。並依民事訴訟法第392條第2項，宣告蘭記公司預供擔保而免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第80條之1。

中華民國 111 年 8 月 12 日
民事第一庭 法官 賴淑萍

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 8 月 12 日
書記官 黃玲瑄

附表一：

編號	項目	權利範圍	面積 (平方公尺)	現登記所有權人
1	新北市新店區復興段517地號	69/1000	47.21	朱蘭英、嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮、嚴淑君、嚴卿旭 應有部分各69/7000
2	新北市新店區復興段517-1地號	69/1000	162.80	
3	新北市新店區復興段517-2地號	69/1000	937.83	
4	新北市新店區復興段1551建號	全部	1層：282.91	

(續上頁)

01

	(門牌號碼：新北市新店區中正路560巷2號)		全部：282.91	淑菁、嚴國賓、嚴淑妮、嚴淑君、嚴卿旭 應有部分各1/7
--	------------------------	--	-----------	--------------------------------

02

附表二：			
編號	共有人		應有部分比例
1	原告	嚴淑萍	1/7
2		嚴淑菁	1/7
3		嚴國賓	1/7
4		嚴淑妮	1/7
5	被告	朱蘭英	1/7
6		嚴卿旭	1/7
7		嚴淑君	1/7