

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第389號

上訴人 陳水勝

訴訟代理人 陳仲豪律師

複代理人 呂浥頡律師

被上訴人 朱風鳴

訴訟代理人 蔡孝謙律師

複代理人 林欣諺律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國112年4月11日本院臺北簡易庭111年度北簡字第16514號第一審判決提起上訴，本院於113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊於民國103年12月19日，向訴外人郭銘秀購買而登記取得臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號6樓之1，即如原判決附件所示B部分，下稱系爭房屋）及車位暨所坐落臺北市○○區○○段○○段000○00000地號土地（權利範圍均為161/18010，下合稱系爭房地）之所有權，嗣發現上訴人無權占用伊所有之如原審判決附件所示C部分共7.28平方公尺（下稱系爭占有部分），故向上訴人請求自106年10月20日起至111年10月31日止之相當租金不當得利及免付管理費之不當得利共計新臺幣（下同）99,659元，及自111年11月1日起按月應給付1,694元。爰依民法第179條之規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)上訴人應給付被上訴人99,659元本息；(二)上訴人應自111年11月1日起按月給付被上訴人1,694元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：伊與訴外人即雍國建設開發股份有限公司（下稱雍國公司）簽立合建契約，並約定由伊取得門牌號碼為：

臺北市○○區○○路0段000號6樓建物（即如原判決附件所示A部分，下稱系爭上訴人房屋）之所有權，伊為起造人，且經鑑定分戶牆位置未曾變更，伊已原始取得包含系爭占有部分在內之房屋所有權，然雍國公司辦理房屋所有權第1次登記時，地政機關未實際至現場測量位置、面積，逕依起造人自行計算、面積不符之竣工平面圖登記，然此面積登記無土地法第43條之絕對效力，亦不因此變更系爭占有部分之所有權歸屬，被上訴人於本院104年度訴字第3462號事件訴訟中向郭銘秀主張面積不足之瑕疵擔保責任，嗣於上訴中之臺灣高等法院108年度上更一字第157號事件達成和解（下稱系爭甲訴訟），應認被上訴人未買得系爭占有部分所有權，再者，管理費係按規約繳納，而無不當得利。縱系爭占有部分為被上訴人所有，仍不應以使用建物面積推論占有基地之應有部分，且103年12月19日至106年10月19日之不當得利請求權已罹於時效等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人之請求，為一部勝訴、一部敗訴之判決，即：(一)上訴人應給付被上訴人89,682元本息及自111年11月1日起，按月給付1,584元；(二)駁回其餘之訴及假執行之聲請；(三)為依職權及附條件之得免假執行宣告。上訴人就其敗訴部分提起上訴，並聲明：(一)原判決關於命上訴人給付部分及該部分訴訟費用之裁判廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。（被上訴人逾上開部分之相當租金不當得利及免付管理費之不當得利請求，業經原審判決駁回，未據其聲明不服，非本院審理範圍，茲不贅述）

四、本件不爭執之事項（見本院卷第114至115頁，並依上訴審理範圍修正或刪減文句）：

(一)被上訴人於103年11月14日向郭銘秀買賣系爭房地，並於同年12月19日，登記為系爭房地之所有權人。系爭房屋實際占有、使用面積如原判決附件所示B部分，登記面積共為94.11平方公尺（不包含陽臺16.40平方公尺及共有部分）。上訴

01 人為系爭上訴人房屋所有權人，登記面積為82.02平方公尺
02 （不包含陽臺14.55平方公尺及共有部分），實際占有使用
03 如原判決附件所示A、C部分。

04 (二)上訴人使用系爭占有部分部分，面積為7.28平方公尺。

05 (三)系爭占有部分之使用利益計算，如原判決附表所示計算式及
06 數額，如上訴人確為無權占有，應返還之不當得利為89,682
07 元及自111年11月1日起，按月1,584元。

08 五、被上訴人另主張上訴人就占有系爭占有部分，應依民法第17
09 9條返還89,682元本息及自111年11月1日起，按月1,584元之
10 相當於租金之不當得利乙節，上訴人則否認之，並以前揭情
11 詞置辯。茲就本件經兩造協議簡化之爭點（見本院卷第115
12 頁）及本院之判斷，析述如下：

13 (一)系爭占有部分之所有權人為何人？

14 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
15 民事訴訟法第277條前段定有明文。

16 2.經查，另案郭銘秀對上訴人訴請返還不當得利事件（案列本
17 院104年度北簡字第7625號、105年度簡上字第161號，下稱
18 系爭乙訴訟），所為現場勘驗及命臺北市大安地政事務所人
19 員測量系爭房屋及系爭上訴人房屋之位置暨占用系爭房屋面
20 積結果，認系爭上訴人房屋使用系爭房屋7.28平方公尺，有
21 勘驗筆錄、土地複丈成果圖（見原審卷第43頁；本院104年
22 度北簡字第7625號卷第223頁）可稽。上訴人於該勘驗時在
23 場，表示對測量結果沒有意見，並稱系爭房屋與系爭上訴人
24 房屋間之分戶牆自68年起即為現狀，足認系爭占有部分之所有
25 權人為被上訴人，且上訴人自68年起占用迄今。

26 3.上訴人雖辯稱：伊為起造人，且經鑑定分戶牆位置未曾變
27 更，伊已原始取得系爭占有部分之所有權，係地政機關受理
28 雍國公司辦理房屋所有權第1次登記時依錯誤之竣工平面圖
29 為登記云云，並提出雍國公司製作之室內配置參考圖、平面
30 參考圖、建築執照及使用執照、台北市土木技師公會109年6
31 月30日鑑定報告（見原審卷第121至137、161至230頁）等件

為佐。惟查，於系爭乙訴訟中大安地政事務函覆稱：…旨揭建物（即A、B屋）物於前開期間辦理建物第一次測量及登記，故建物測量成果圖僅測繪建物位置圖，無繪製建物平面圖…有關旨揭建物辦理建物所有權第一次登記時之範圍，依行為時（民國70年間建物第一次測量）臺北市全面實施建築改良所有權第一次登記僅勘測位置免再勘測平面圖作業方案丙、作業方法二、建物所有人配合事項規定：「（一）建物所有人檢具建物位置圖成果表及有關文件，向所轄地政事務所申辦建物所有權第一次登記時，應於竣工平面圖藍晒圖上，以紅實線繪明各棟或區分建物之主建物範圍，自行計算建物面積…。（二）建物面積應依左列規定計算之：1.建物面積之計算，…。高層建物應以區分所有範圍（分層或分區）之平面距離計算（包括主建物及附屬建物），…2.前揭平面距離，以竣工平面圖上註明之距離為準。…」，故旨揭建物於辦理建物第一次登記時之面積，係由建物所有人依前開規定以案附鴻明建築師事務所之竣工圖自行計算而得，有該所104年12月25日北市大地測字第10432111500號函（見原審卷第139、140頁）可稽，足見前揭1.所示之勘驗測量結果，確與建物所有人辦理所有權第一次登記時提出之竣工平面圖及地政機關測繪之建物位置圖相符，應認可採。上訴人雖辯稱：自分戶牆位置未變更及雍國公司提供圖面，可知係竣工平面圖有誤，應更正登記之位置、面積云云，然該牆面縱於設置後未拆除移動，且雍國公司所提供上訴人之圖面與鴻明建築師事務所之竣工圖及地政機關測繪建物位置圖有異，仍不足推認係竣工圖、建物位置圖有誤，故上訴人辯稱：系爭占有部分為其所有云云，自難憑採。

4.上訴人另辯稱：被上訴人於系爭甲訴訟中對郭銘秀主張面積不足之瑕疵擔保責任並達成和解，應認被上訴人未買得系爭占有部分所有權云云。惟被上訴人雖向系爭房屋之出賣人主張物之瑕疵擔保，然此係基於被上訴人未能實際使用系爭占有部分之瑕疵所為主張，自不得斷認被上訴人未取得系爭占

01 有部分之所有權，復觀以被上訴人與郭銘秀間之和解筆錄
02 （見限閱卷），亦未就系爭占有部分之所有權另行約定，則
03 被上訴人就系爭占有部分之所有權，自不因曾提起系爭甲訴
04 訟並達成和解而有異，上訴人此部分所辯，同不足採。

05 (二)被上訴人得否向上訴人依民法第179條請求前揭四(三)數額之
06 不當得利？

07 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
08 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
09 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
10 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
11 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
12 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
13 年台上字第1695號判決參照）。查系爭占有部分之所有權人
14 為被上訴人，且上訴人自68年起占用迄今等情，業如前(一)所
15 述。且上訴人對於其使用系爭占有部分面積為7.28平方公尺
16 等情，亦不爭執（見前四(二)），則上訴人無權占有使用系爭
17 占有部分而受有利益，致被上訴人受有損害，而無法律上原
18 因，被上訴人自得依民法第179條向上訴人請求返還相當於
19 租金之不當得利。

20 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
21 價額年息10%為限，土地法第97條第1項已有明文，並於租
22 用基地建築房屋時準用之，土地法第105條亦有明定。而所
23 謂土地價額係指法定地價，即土地所有權人依土地法所申報
24 之地價，公有土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，
25 免予申報，此觀土地法施行法第25條、土地法第148條、平
26 均地權條例施行細則第21條前段規定自明。另基地租金之數
27 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
28 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
29 項，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決參照）。
30 查上訴人對於其無權占有系爭占有部分之使用利益，如原判
31 決附表所示計算式及數額，計算後應返還之不當得利為89,6

82元及自111年11月1日起，按月1,584元等情，亦不爭執（見前四(三)），且本院審酌系爭占有部分之坐落位置、工商業繁榮之程度、占有之經濟利益及其他一切情狀，認前揭以系爭房屋坐落土地申報地價加計系爭房屋估定價額，以年息10%計算所得自「106年10月20日至111年10月31日」期間及嗣後按月給付之相當於租金不當得利金額，並無不當，應認可採。則上訴人另辯稱：不應以使用建物面積推論占有基地之應有部分云云，即不可採。至上訴人辯稱：103年12月19日至106年10月19日之不當得利請求權已罹於時效、不應計入管理費云云，惟此部分之不當得利請求，各經被上訴人於原審為減縮（見原審卷第371頁）及本院判決駁回，自非本件上訴審理範圍，併予敘明。

六、從而，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人給付89,682元本息及自111年11月1日起，按月給付1,584元，洵屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，茲不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第六庭 審判長法官 林瑋桓
法官 余沛潔
法官 劉宇霖

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
書記官 洪仕萱