臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第16668號

原　　告　旭耀資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　林益如

訴訟代理人　羅家淳

　　翁自清

　　楊敏玲律師

被　　告　黃麗霞

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　張偉森

被　　告　梁慶興

000000000000000000

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於中華民國113年1月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

臺灣高等法院一〇三年度上易字第六八四號確定判決關於命被告黃麗霞應自民國一〇二年一月一日起至被告黃麗霞喪失對臺北市信義區永吉段三小段第六二二、七八二之一、七八三、七八四之一地號土地之直接占有時止，按月給付原告新臺幣叁仟貳佰肆拾伍元；被告梁慶興應自民國一〇二年一月一日起至被告梁慶興喪失對臺北市信義區永吉段三小段第六二二、七八二之一、七八三、七八四之一地號土地之直接占有時止，按月給付原告新臺幣叁仟壹佰肆拾陸元部份，應調整為「被告黃麗霞、梁慶興應自民國一百一十一年十一月一日起至喪失對臺北市信義區永吉段三小段第六二二、七八二之一、七八三、七八四之一地號土地之直接占有時止，按月分別給付原告如附表所示之不當得利金額」。

原告假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由要領

一、本件被告梁慶興經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項第1 款、第3 款、第7 款及同條第2 項分別定有明文。經查，本件原告原係起訴主張被告前經臺灣高等法院103年度上易字第684號判決判命被告黃麗霞應給付原告新臺幣（下同）5,650元，及自民國102年1月1日起至被告黃麗霞喪失對臺北市○○區○○段○○段○000○000○0○000○000○0地號土地（下稱系爭土地）之直接占有時止，按月給付原告3,245元；被告梁慶興應給付原告5,200元，及自102年1月1日起至被告梁慶興喪失對系爭土地之直接占有時止，按月給付原告3,146元（下稱前案判決）確定在案，惟系爭土地價值已明顯上漲，而依民法第227條之2規定，聲明求為判決：「㈠被告黃麗霞應給付原告84,343元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；㈡被告梁慶興應給付原告66,182元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；㈢被告就占有系爭土地，相當於租金之不當得利應按月給付金額，應自105年1月1日起調整為「按該土地當年度申報地價年息萬分之83計算。」。嗣於訴訟進行中，原告除撤回前開第㈠、㈡項聲明之請求外，並追加民事訴訟法第397條第1規定為其請求權基礎，且於112年12月12日就聲明第三項變更為：「㈠原判決關於請求被告黃麗霞給付不當得利部分，應調整為『自111年11月1日起按當年度之土地申報地價年息百分之十計算每月應給付原告之不當得利。』；㈡原判決關於請求被告梁慶興給付不當得利部分，應調整為『自111年11月1日起按當年度之土地申報地價年息百分之十計算

每月應給付原告之不當得利』。」，核其此部請求之基礎事實同一，且分屬減縮或擴張應受判決事項之聲明，被告對此亦無異議，依前開規定，應予准許，合先敘明。

三、原告主張：被告前因其房屋無權占有原告與他人公同共有之臺北市信義區永吉段三小段第622(原告應有部分12/25)、782之1(原告應有部分12/25)、783(原告應有部分3/5)、784之1地號(原告應有部分3/5)土地，並獲有相當租金之不當得利利益，致原告受有損害，經原告對被告提起返還不當得利之訴訟後，臺灣高等法院103年度上易字第684號判決判命被告黃麗霞應給付原告5,650元，及自102年1月1日起至其喪失對系爭土地之直接占有時止，按月給付原告3,245元；被告梁慶興應給付原告5,200元，及自102年1月1日起至其喪失對系爭土地之直接占有時止，按月給付原告3,146元確定。惟系爭土地處於臺北市信義區精華地段，周遭有商業活動，其公告地價自102年起至112年止每平方公尺由65,200元漲到86,300元；公告現值由233,000元漲到338,000元，漲幅達45%。惟前案判決當時係以系爭土地每平方公尺102年申報地價52,160元為基準計算之，與111年度申報地價69,040元相比，漲幅已達百分之32，足見系爭土地呈現長期增值趨勢，然原告僅能依102年公式計算不當得利。另系爭土地接近台北市板南線永春站，生活機能良好，被告並無住在此處，係將系爭地段上房屋租給第三人，獲得租金，而原告卻無法有效使用系爭土地，對原告實屬不公，原告請求依民事訴訟法第397條之規定調整不當得利之金額。為此，爰起訴請求並聲明：㈠前案判決關於請求被告黃麗霞給付不當得利部分，應調整為「自111年11月1日起按當年度之土地申報地價年息百分之十計算每月應給付原告之不當得利」；㈡前案判決關於請求被告梁慶興給付不當得利部分，應調整為「自111年11月1日起按當年度之土地申報地價年息百分之十計算每月應給付原告之不當得利」；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

四、被告分別以下情詞置辯：

㈠、被告黃麗霞略以：伊均有依前案判決按月匯款至原告帳戶，故關於已按月匯款部分之債權帳務關係應已消滅，而無情事變更原則之適用。又被告支付金額應受前案判決拘束，原告僅憑公告地價、物價變動為依據，卻未考量被告利益、經濟狀況，且附近多為陳舊平價住宅，商家多數倒閉，被告將房屋租給親戚，月租1萬多元，並無原告所稱榮景，依申報地價百分之十計算不當得利太高。又原告明知其前手違反合建契約未依約履行完成土地及建築物所有權登記，卻仍向被告請求不當得利、調高金額，顯然有失誠信原則，應無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

㈡、被告梁慶興略以：伊110年9月前都有繳納，其後則係原告經由強制執行程序扣款受償等語。

五、得心證之理由：

㈠、原告主張被告所有之房屋無權占用原告與他人共有之臺北市信義區永吉段三小段第622(原告應有部分12/25)、782之1(原告應有部分12/25)、783(原告應有部分3/5)、784之1地號(原告應有部分3/5)土地，係無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，經原告對被告提起返還不當得利之訴訟後，臺灣高等法院以103年度上易字第684號判決判命被告黃麗霞應給付原告5,650元，及自102年1月1日起至被告黃麗霞喪失對臺北市○○區○○段○○段○000○000○0○000○000○0地號土地之直接占有時止，按月給付原告3,245元；被告梁慶興應給付原告5,200元，及自102年1月1日起至被告梁慶興喪失對系爭土地之直接占有時止，按月給付原告3,146元確定在案之事實，業據其提出土地登記第二類謄本及臺灣高等法院103年度上易字第684號判決為證，並經本院調取上開案卷核閱屬實，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

㈡、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變更，依其情形顯失公平者，當事人得更行起訴，請求變更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

求救濟者為限，民事訴訟法第397 條第1 項定有明文。次按因情事變更為增加給付之判決，非全以物價變動為根據，並應依客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益，及其他實際情形，以定其增加給付之適當數額（最高法院66年台上字第2975號裁判意旨參照）。

㈢、本件原告自前案判決確定後至本件起訴之日（即111年10月19日），就被告黃麗霞之部分僅受領到111年9月份止之不當得利，就被告梁慶興部分僅受領至110年8月份之不當得利，有被告黃麗霞提出之匯款明細資料（本院卷第87-89頁）可稽，並據原告陳明在卷（見本院卷第219-221頁），且為被告所不爭執，堪認原告請求調整自111年11月1日起以後之不當得利，屬於其起訴時確定判決尚未實現之內容，核與民事訴訟法第397 條第1項「確定判決之內容如尚未實現」之要件相符。

㈣、又前案判決命被告應給付土地損害金予土地所有人即原告，即係因原告所有之土地遭占用，無法使用收益，因而受有損害，故以相當於租金之數額，亦即系爭土地之價值，計算應返還之不當得利，此亦為前案判決係採系爭土地之申報地價年息百分之10為其計算標準之原因。據此目的，可知考量前案認定不當得利數額之基礎有無情事變更時，系爭土地價值之升降應至為重要。查系爭土地101年間申報地價為每平方公尺45,920元、公告現值為57,400元；102年間申報地價為每平方公尺52,160元、公告現值為65,200元（見前案判決卷附系爭土地地價第二類謄本、土地登記第二類謄本），前案判決係依據102年間申報地價年息百分之10，計算102年1月1日以後被告黃麗霞每月受有相當於土地租金之不當得利為3,683元，被告梁慶興每月受有相當於土地之租金不當得利金額為3,390元，認為原告於前案請求被告自102年1月1日起至喪失系爭土地之直接占有時止，被告黃麗霞每月應返還3,245元、被告梁慶興每月應返還3,146元均低於其每月所受之利

益數額，而依原告之請求判決被告應如數給付，有前案判決在卷可稽。因原告於前案係依系爭土地99至101年度之申報地價每平方公尺45,920元（即當年度公告地價57,400元之80%）之10%計算被告自102年1月1日起每月應給付相當於租金之不當得利金額（見前案103年度上易字第684號卷第94頁至96頁），然前案事實審言詞辯論終結之時間係104年4月21日，而系爭土地申報地價於105 年1月調升為每平方公尺68,800元、公告現值則於105 年1 月調漲至每平方公尺307,000元；系爭土地申報地價於107 年1月調降為每平方公尺64,720元，公告現值則於107年1 月調降至每平方公尺292,000元；系爭土地申報地價於109 年1月復調升為每平方公尺66,000元，公告現值則於109 年1 月復調漲至每平方公尺302,000元；系爭土地申報地價於111年1月又調升為每平方公尺69,040元，公告現值則於111年1月又調漲至每平方公尺325,000元；系爭土地申報地價於113年1月又調升為每平方公尺72,400元，公告現值則於113年1月又調漲至每平方公尺341,000元，亦有系爭土地登記第二類謄本、公告地價表附卷足憑，足見系爭土地自99年起迄今申報地價之增值幅度高達58% 〔（72,400-45,920）÷45,920=58%，小數點第2 位以下四捨五入）〕。依上開申報地價及公告現值之調升，堪認系爭土地呈現增值趨勢，前案判決之計算基礎已發生情事變更。再者，原告為系爭土地之共有人，卻無法實際享有使用系爭土地之權益，僅能持續向占有人即被告請求不當得利以為補償。而前案判決據以計算之不當得利標準已明顯變動，不足以反應目前土地之實際價值，如不予以增加給付之數額，致原告僅能坐視土地價值持續上漲，而蒙受更多之損害，如仍依前案判決標準計算111年11月1日以後之不當得利（每月3,245元、3,146元），對原告而言顯失公平。故原告自得依民事訴訟法第397 條第1 項規定，申請調整前案判決之不當得利標準。被告執前詞抗辯原告不得申請調整不當得利標準云云，洵非可採。

㈤、本件原告請求調整前案確定判決所命之不當得利數額，合於民事訴訟法第397 條之規定。至於具體調整之標準，按諸城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年息10% 為限，土地法第97條第1 項定有明文。而土地法第97條所稱之土地價額係指法定地價而言；又法定地價為申報地價，亦分別為土地法施行法第25條及土地法第148 條揭櫫甚明。再按，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等事項綜合判斷之（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。爰審酌系爭土地自前案判決於000年0月間言詞辯論終結後，土地之客觀價值已有明顯增加，作為相當於租金計算標準之申報地價，自不宜如前案判決再採系爭土地99年1月公布之申報地價即每平方公尺45,920元，而應據當年度申報地價計算，方能隨日後申報地價之調整，適切反應合理之數額。再綜參系爭土地坐落臺北市信區，土地使用分區為第三種住宅區，距離臺北市忠孝東路五段約200公尺，南北各臨寬度6公尺之臺北市虎林街104巷、108巷，鄰近臺北捷運永春站，業據前案判決認定在案，並有原告所提出之系爭土地周遭環境圖在卷可稽，交通甚為便利，生活機能良好，及被告黃麗霞自陳系爭房屋租予親戚，月租約1萬多元等情，認應維持以系爭土地申報地價年息百分之10計算租金為適當。

㈥、從而，原告請求就前案確定判決關於命被告黃麗霞應自102年1月1日起至喪失系爭土地之直接占有時止，按月給付原告3,245元、被告梁慶興應自102年1月1日起至喪失系爭土地之直接占有時止，按月給付原告3,146元部份，調整為「被告黃麗霞應自111年11月1日起至喪失系爭土地之直接占有時止，按當年度之土地申報地價年息百分之10計算每月應給付原告之不當得利給付、被告梁慶興應自111年11月1日起至喪失系爭土地之直接占有時止，按當年度之土地申報地價年息百分之10計算每月應給付原告之不當得利給付」，應屬可

取。

六、綜上所述，原告依民事訴訟法第397 條第1 項規定，請求將前案判決即臺灣高等法院103年度上易字第684號確定判決關於命被告黃麗霞應自102年1月1日起至被告黃麗霞喪失系爭土地之直接占有時止，按月給付原告3,245元、被告梁慶興應自102年1月1日起至被告梁慶興喪失系爭土地之直接占有時止，按月給付原告3,146元部份，調整為「被告黃麗霞、梁慶興應自111年11月1日起至喪失系爭土地之直接占有時止，按月分別給付原告如附表所示之不當得利金額」，為有理由，應予准許。

七、原告雖陳明願供擔保，請求宣告假執行。然查，本件調整不當得利金額為形成之訴，並非給付之訴，無從宣告假執行，是原告聲請宣告假執行，於法不合，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　113　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　沈玟君

附表

被告	每月應給付不當得利金額
黃麗霞	計算式：如附表一各地號占用面積×當年度申報地價×年息10%÷12所得加總(即E欄位金額之總和，元以下四捨五入)

梁慶興	計算式：如附表二各地號占用面積x當年度申報地價x年息10%÷12所得加總(即E欄位金額之總和，元以下四捨五入)

附表一(黃麗霞部分)

欄位	A	B	C	D	E
地號	面積	原告應有部分權利範圍	被告建物占全部集合住宅面積比例	被告建物占用面積(D＝AxBxC)	每月應給付不當得利金額(E＝Dx當年度申報地價x年息10%÷12，元以下四捨五入)
臺北市○○區○○段○○段○ 000 地號	47㎡	12/25	10.43%	2.3530㎡	2.3530㎡x當年度申報地價x年息10%÷12
臺北市○○區○○段○○段○ 00000 地號	16㎡	12/25	10.43%	0.8010㎡	0.8010㎡x當年度申報地價x年息10%÷12
臺北市○○區○○段○○段○ 000 地號	64㎡	3/5	10.43%	4.0051㎡	4.0051㎡x當年度申報地價x年息10%÷12
臺北市○○區○○段○○段	21㎡	3/5	10.43%	1.3142㎡	1.3142㎡x當年度申報地價x年息10%÷12

○ 00000地號					

附表二(梁慶興部分)

欄位	A	B	C	D	E
地號	面積	原告應有部分權利範圍	被告建物占全部集合住宅面積比例	被告建物占用面積(D＝AxBxC)	每月應給付不當得利金額(E＝Dx當年度申報地價x年息10%÷12，元以下四捨五入)
臺北市○○區○○段○○段○ 000 地號	47㎡	12/25	9.6%	2.1658㎡	2.1658㎡×當年度申報地價x年息10%÷12
臺北市○○區○○段○○段○ 00000地號	16㎡	12/25	9.6%	0.7373㎡	0.7373㎡×當年度申報地價x年息10%÷12
臺北市○○區○○段○○段○ 000 地號	64㎡	3/5	9.6%	3.6864㎡	3.6864㎡×當年度申報地價x年息10%÷12
臺北市○○區○○段○○段	21㎡	3/5	9.6%	1.2096㎡	1.2096㎡×當年度申報地價x年息10%÷12

（續上頁）

○　00000地號					