臺灣高等法院民事判決

108年度上字第932號

上　訴　人　黃宗宏
　　黃葉冬梅
　　黃景福
　　黃宗德
共　　同
訴訟代理人　吳尚昆律師
　　葉思慧律師
被 上訴 人　陳淑玲
訴訟代理人　李銘洲律師
複 代理 人　簡詩家律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108 年5月30日臺灣士林地方法院107 年度重訴字第193 號第一審判決提起上訴，本院於108年12月25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黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福負擔百分之五十三，餘由上訴人黃宗德負擔。

原判決主文第一項、第二項關於命給付利息部分，應均增列「至清償日止」為給付之終期。

事實及理由

一、被上訴人主張：臺北市○○區○○街0 段00號房屋及其坐落基地應有部分（以下合稱系爭房地），係伊於民國103 年4月10日經強制執行拍賣取得所有權。上訴人黃宗宏、黃葉冬梅、黃景福（以下合稱黃宗宏等人）自103 年4 月10日起至104 年12月2 日止，無權占用系爭房地全部。上訴人黃宗德於104 年12月3 日起至105 年8 月11日止，占用系爭房地全部；105 年8 月12日起至108 年1 月7 日止占用該房地2樓，均受有相當於租金之利益，致伊受有損害等情。爰依民

法第179 條規定，求為命黃宗宏等人各給付新臺幣（下同）172 萬2114元，及自107 年11月8 日起算法定遲延利息；於其中一人給付後，他人於該給付範圍內免給付義務。及命黃宗德給付154 萬7887元，及自108 年1 月17日起算法定遲延利息之判決，並願供擔保聲請宣告假執行（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴。其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人拍定系爭房地之條件為不點交，其未因拍定而取得系爭房地之收益權，須至其訴請黃宗宏等3人遷讓房屋勝訴確定日即104年12月7日，始取得該收益權。是其請求黃宗宏等3人返還取得收益權之前，103年4月10日至104年12月2日期間占有系爭房屋之不當得利，並無理由。又其在原法院105年度訴字第462號債務人異議之訴事件中，已具狀自承104年12月3日至105年8月11日、105年8月至106年3月14日期間，黃宗德未實際居住於系爭房地內，自亦不得請求黃宗德返還占用房地之不當得利。縱認被上訴人得請求給付相當於租金不當得利，金額亦屬過高等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：㈠原判決命上訴人為給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、被上訴人於103 年4 月10日因執行法院核發權利移轉證書而取得系爭房地所有權；黃宗宏等3人於103 年4 月10日至104年12月2 日期間，仍占用系爭房地全部；黃宗德於104 年12月3 日至105 年8 月11日為止，亦占用系爭房地全部等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第105、106頁），堪信為真正。被上訴人請求給付相當於租金之不當得利，為上訴人以前詞所拒。經查：

1、無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額；受領人於受領時，知無法律上之原因者，應將受領時所得之利益，附加利息，一併償還，此觀民

法第179條、第181條但書、第182條第2項規定甚明。無權占用他人之房地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，房地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段之規定，請求相當於租金之不當得利。又民法第373條規定「除契約另有訂定外，買賣標的物之利益及危險，自交付時起均由買受人負擔」，係為杜絕買賣當事人之間所生危險負擔之爭論而立法，並非為買受人與第三人間之糾紛而設。拍定人既依強制執行法第98條，於領得權利移轉證書之日起取得拍定不動產之所有權，自不因尚未受領點交而否認其對於拍定房地之所有權，其自得本於該所有權對於無權占有其所有房地之人，請求返還不當得利。

2、被上訴人於103 年4 月10日取得系爭房地所有權後，黃宗宏等3人於103 年4 月10日至104 年12月2 日、黃宗德於104年12月3 日至105 年8 月11日期間，既仍占用系爭房地全部；黃宗德亦不否認自105年8月12日後，仍將自己之物品堆置在系爭房地2樓（見本院卷第182頁），雖辯稱未實際居住系爭房地，且因系爭房地1樓出租，致其無法取回留置之物品云云。惟占有不動產不以居住為限，只須有事實上管領力，即屬占有。黃宗德縱未居住於系爭房地，然其留置物品於該處，且未證明被上訴人有何禁止或拒絕其取回物品之情事，難謂其有留置該物品之正當理由，自應認其於104 年12月3 日至105 年8 月11日期間，占有系爭房地全部，105年8月12日至108年1月7日期間，占有系爭房地之2樓。又上訴人均未證明其在上開期間占有系爭房地，有何正當權源，被上訴人據以指稱上訴人無權占有，堪予採信。依上揭說明，被上訴人自得請求上訴人返還相當於租金之不當得利。上訴人辯稱被上訴人不得請求云云，並非可取。

3、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條第1 項定有明文。土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1 項所謂土地及建物之總價額，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。另土地法第148 條、平均地權條例第16條第1 項分別規定，土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價；舉辦規定地價或重新規定地價時，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。是土地法第97條第1 項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人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。

4、上訴人無權占有系爭房地，自獲有相當於租金之利益，致被上訴人受有無法使用系爭建物之損害，業如前述。審酌系爭建物位在臺北市大同區內，週遭鄰近大稻埕公園、大稻埕碼頭廣場、臺北市立聯合醫院中興院區、永樂國民小學等，且距離民生西路、重慶北路等主要幹道甚近，有GOOGLE地圖可資為憑（見原審卷第57頁），足見生活便利性極高，又迪化街為年貨大街，本身即屬繁華地段，暨參照土地法第97條規定等情狀，認依土地及其建物申報總價年息7%，作為上訴人因無權占用系爭房地所受相當租金之利益基準，允屬適當。上訴人抗辯據此計算，數額過高云云，要非可取。又系爭建物坐落土地103 年度至108 年度申報總價依序為1377 萬3776 元、1377 萬3776 元、1620 萬7496 元、1620 萬7496 元、1555 萬6816 元、1555 萬6816 元（計算式詳如原判決附表一），而兩造均不爭執系爭建物之課稅現值為114 萬2500 元（見原審卷第62、194 頁），則被上訴人請求黃宗宏等3人各給付172 萬2114 元、黃宗德給付154 萬7887 元（計算式詳如原判決附表二），及黃宗宏等3人自107年11月8日、黃宗德自108年1月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（民法第203條），為有理由，應予准許。

四、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求㈠黃宗宏等3人各172萬2114元，及自107年11月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中一人如已給付，他人於該給付範

圍內免給付義務；㈡黃宗德給付154萬7887元，及自108年1月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均應准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，並為准、免假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原判決主文第一項、第二項關於命給付利息部分，漏載給付之終期，應併予更正，附此敘明。

五、兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌後認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　8　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　邱育佩

法　官　黃明發

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　1　　月　　9　　日

書記官　康翠真

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。