

臺灣高等法院民事判決

108年度上更一字第21號

上訴人 王誼喬

訴訟代理人 周志吉律師

被上訴人 王光晨

訴訟代理人 沈明達律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國104年6月7日臺灣臺北地方法院104年度訴更一字第4號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於民國109年5月19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，及訴訟費用關於本件更審部分之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人(一)新臺幣伍萬參仟陸佰柒拾貳元，及其中新臺幣伍萬參仟壹佰伍拾捌元自民國一〇二年五月二十二日起，其中新臺幣伍佰壹拾肆元自民國一〇三年五月二十二日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息；(二)自民國一〇二年六月一日起至同年十二月三十一日止，每月新臺幣壹仟伍佰零貳元；(三)自民國一〇三年一月一日起至同年十二月三十一日止，每月新臺幣壹仟陸佰參拾陸元；(四)自民國一〇四年一月一日起至同年十二月三十一日止，每月新臺幣壹仟陸佰參拾陸元；(五)自民國一〇五年一月一日起至被上訴人返還坐落新北市○○區○○段○○○○○○地號土地全部予全體共有人之日止，每月新臺幣陸佰柒拾元。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，關於本件更審部分，由被上訴人負擔百分之六，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：坐落新北市○○區○○段000○000地號土

地（下分別稱系爭149、150地號土地，合稱系爭土地）原為訴外人即伊父王光陽、王光昇及被上訴人平均共有。伊分別於民國（下同）101年6月15日、102年4月18日取得王光陽、王光昇所有系爭土地所有權應有部分（下稱應有部分）各3分之1。被上訴人於71年間，無權占用系爭土地興建門牌號碼新北市○○區○○○路00號建物（下稱系爭建物），現出租予訴外人晟嵐企業股份有限公司（下稱晟嵐公司）使用中，致王光陽及伊先後受有損害，被上訴人則獲有相當於租金之不當利益，王光陽已將其對於被上訴人所得請求自97年5月21日起至101年6月15日止之相當於租金之不當得利債權讓與伊，爰依民法第179條規定及債權讓與之法律關係，請求被上訴人應給付自97年5月21日起至102年5月31日止相當於租金之不當得利新臺幣（下同）91萬3,923元，及自102年6月1日起按月給付依系爭土地公告現值5%計算相當於租金之不當得利，聲明求為命被上訴人給付91萬3,923元，及其中90萬0,235元（即自97年5月21日起至102年5月20日止之不當得利金額）自102年5月22日起，其中1萬3,688元（即自102年5月21日起至同年月31日止之不當得利金額）自103年5月22日起，均至清償日止，加付法定遲延利息；並自102年6月1日起至同年12月31日止，按月給付18,925元，自103年1月1日起至同年12月31日止，按月給付21,322元，自104年1月1日起至返還系爭土地予全體共有人之日止，按月給付2萬4,729元。【發回前臺灣臺北地方法院（下稱原法院）以102年度訴字第2934號判決上訴人一部勝敗，上訴人就其敗訴部分提起一部上訴，被上訴人就其敗訴部分附帶上訴，經發回前本院以103年度上易字第608號判決廢棄並發回原法院，原法院再以104年度訴更一字第4號判決駁回上訴人之訴，上訴人提起上訴，發回前本院以104年度上字第1030號判決〈下稱本院前審判決〉廢棄改判命被上訴人給付如該判決第二項所示外，駁回上訴人其餘上訴，上訴人就其敗訴部分提起上訴，經最高法院就「本院前審判決駁回上訴人其餘上訴部

分」廢棄並發回本院，為本件裁判範圍】。上訴人上訴聲明求為判決：(一)、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。(二)、被上訴人應再給付上訴人83萬1,795元，及其中82萬7,813元(即97年5月21日起至102年5月20日止之不當得利金額)自102年5月22日起，其中3,982元(即102年5月21日起至同年月31日止之不當得利金額)自103年5月22日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自102年6月1日起至同年12月31日止，按月再給付1萬5,882元；自103年1月1日起至同年12月31日止，按月再給付1萬8,294元；自104年1月1日起至同年12月31日止，按月再給付2萬1,701元；自105年1月1日起至返還系爭土地予全體共有人之日止，按月再給付2萬732元。

二、被上訴人則以：系爭土地原登記訴外人王江彩雲（即伊母親、上訴人祖母）名下所有，王江彩雲於71年間出具土地使用權同意書供伊申請建築系爭建物，嗣伊及上訴人輾轉取得系爭土地應有部分各3分之1、3分之2，類推適用民法第425條之1規定，系爭建物對系爭土地有租賃關係存在，占用系爭土地有正當權源，非無權占有。倘若上訴人得請求相當於租金之不當得利，應以系爭建物登記總面積33.79平方公尺計算，且系爭建物目前出租晟嵐公司作為辦公室使用，一年租金僅7萬2,000元，低於鑑定之合理租金，伊無得利可言，又系爭建物非市場攤位，本件仍應受土地法第97、105條規定之限制，應以系爭土地申報總價年息5%計算本件不當得利金額等語，資為抗辯。並答辯聲明求為判決：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第177至179頁）：

(一)、系爭149、150地號土地分別於70年9月25日、52年6月6日登記為王江彩雲名義，均於76年10月1日變更所有權人名義為王觀煌（見本院104年度上字第1030號卷〈下稱1030號卷〉第118頁）。

(二)、王觀煌於86年8月1日死亡後，系爭土地由王光陽、王光昇及被上訴人繼承，於100年8月18日辦理繼承登記，於101年4月

- 01 11日經法院判決分割，各分得應有部分3分之1，並於101年5  
02 月11日完成分割登記。
- 03 (三)、王光陽於101年6月15日將其所有系爭土地應有部分3分之1，  
04 以贈與為原因，移轉登記予上訴人。
- 05 (四)、上訴人於102年2月26日於法院拍賣程序應買拍定王光昇所有  
06 系爭土地應有部分3分之1，於102年4月18日收受權利移轉證  
07 明書。上訴人自102年4月18日起，就系爭土地應有部分增為  
08 3分之2。
- 09 (五)、上訴人於102年5月13日受讓王光陽對被上訴人自97年5月21  
10 日起至101年6月14日止占有系爭土地所生之不當得利債權，  
11 並以102年5月21日起訴狀繕本之送達通知被上訴人（見原法  
12 院102年度司北調字第480號卷第22頁、第29頁）。
- 13 (六)、系爭149地號、150地號土地面積各為2.17平方公尺、43.25  
14 平方公尺，合計45.42平方公尺。系爭建物登記面積33.79平  
15 方公尺。
- 16 (七)、被上訴人於97年起迄今將系爭建物出租與晟嵐公司作為辦公  
17 室經營公司事務（見本院卷第76頁）。
- 18 (八)、系爭土地位於新北市三重區中正南路陸橋邊，交通流暢，附  
19 近有菜寮捷運站、三重醫院及臺灣新北地方法院三重簡易  
20 庭，步行3分鐘可達重新路3段，附近建築有3、4層樓高之透  
21 天厝，亦有新蓋之20層樓集合式住宅，附近1樓店面有開設  
22 汽機車修理行、小吃店、當舖、檳榔攤、銀行，被上訴人使  
23 用系爭土地之方式係作為透天厝型建物使用（見原法院102  
24 年度訴字第2934號卷第139頁、142至153頁）。
- 25 四、上訴人主張被上訴人所有系爭建物無權占用系爭土地，致伊  
26 受有損害，被上訴人獲有相當於租金之不當利益應返還予  
27 伊，被上訴人則以前詞置辯，茲查：
- 28 (一)、被上訴人主張系爭建物對系爭土地有占有權源，有無理由？  
29 按確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴  
30 訟法第400 條第1 項定有明文。又確定判決所生之既判力，  
31 除使當事人就確定終局判決經裁判之訴訟標的法律關係，不

01 得更行起訴或為相反之主張外，法院亦不得為與確定判決意  
02 旨相反之裁判，始能避免同一紛爭再燃，以保護權利，維持  
03 法之安定及私法秩序，達成裁判之強制性、終局性解決紛爭  
04 之目的。申言之，法院於將抽象之法律條文，經由認事用法  
05 之職權行使，以判決形式適用於具體個案所確定之權利義務  
06 關係，乃當事人間就該事件訴訟標的之具體規範，對於雙方  
07 當事人及法院均具有拘束力，當事人間之權利義務關係因而  
08 調整，不容當事人再為相反之爭執，法院更應將之作為「當  
09 事人間之法」而適用於該當事人間之後續訴訟（最高法院93  
10 年度台上字第1736號判決意旨參照）。經查，系爭土地原為  
11 王光陽、王光昇及被上訴人兄弟共有。上訴人分別於101年6  
12 月15日、102年4月18日取得王光陽、王光昇所有系爭土地應  
13 有部分各3分之1。因被上訴人無權占用系爭土地全部並在其  
14 上建有系爭建物，出租予晟嵐公司使用中，致上訴人及王光  
15 陽受有損害，被上訴人則獲有相當於系爭土地全部租金之不  
16 當利益。王光陽並將其對於被上訴人所得請求自97年5月21  
17 日起至101年6月15日止之不當得利債權讓與上訴人，準此，  
18 上訴人依不當得利之規定，得請求被上訴人返還自97年5月  
19 21日起至102年4月17日止，按應有部分3分之1計算相當於租  
20 金之不當得利，及自102年4月18日起至被上訴人返還系爭土  
21 地予全體共有人之日止，按應有部分3分之2計算之不當得  
22 利，且上訴人請求被上訴人返還自97年5月21日起至104年12  
23 月31日止之不當得利17萬6,104元本息，暨自105年1月1日起  
24 至被上訴人返還系爭土地予全體共有人之日止，按月以3,99  
25 7元計算之不當得利，業經本院前審判決確定（即本院前審  
26 判決確定部分），是依上開說明，上訴人就其無權占有系爭  
27 土地之事實不得再為與本院前審判決相反之主張，本院亦不  
28 得為相異之判斷，爰就上訴人此部分抗辯不予審究，而僅就  
29 最高法院所指摘不當得利數額部分為論斷。

30 (二)、上訴人得請求被上訴人返還因無權占用系爭土地所生相當於  
31 租金之不當得利金額若干？

01 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害，應返還其利  
02 益，民法第179條定有明文。另無權占有他人之土地，乃無  
03 法律上原因，侵害應歸屬他人權益內容，而可能獲得相當於  
04 租金之使用土地之利益，致他人受有損害，為社會通常之觀  
05 念。又按土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金  
06 以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，又依土地  
07 法第105條規定，此於租用基地建築房屋準用之。惟按城市  
08 地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊  
09 利益，非一般供住宅用之房屋可比，其基地所約定之租金，  
10 自不受上開規定之限制。查被上訴人自97年起迄今占有系爭  
11 土地全部，並在其上建有系爭建物，出租與晟嵐公司作為辦  
12 公室經營公司事務之事實，為兩造所不爭執（不爭執事項  
13 七），是揆諸上開說明，系爭土地既係作為商業使用，自應  
14 以被上訴人占有使用系爭土地所得獲取相當於土地租金計算  
15 不當得利，不受上開土地法規定之限制，亦不以被上訴人實  
16 際出租晟嵐公司之範圍及約定之租金額為限。

17 2.再查，系爭土地面積為45.12平方公尺，其上坐落透天厝型  
18 之系爭建物（建物本身登記面積為33.79平方公尺、法定空  
19 地11.63平方公尺），有系爭土地謄本及建築改良物登記簿  
20 及經前審調取之建造執照卷內所附系爭建物設計圖可憑（見  
21 1030號卷第156至159頁、第122至125頁）。系爭土地之位  
22 置、周圍交通、環境如不爭執事項八所示。另被上訴人自陳  
23 其出租系爭土地及系爭建物2樓與晟嵐公司之一年租金為7萬  
24 2,000元一情，並提出104年至108年各類所得扣繳暨免扣繳  
25 憑單影本在卷可左（見本院卷第239至243頁）。另佐以本院  
26 囑託中華錠值不動產估價師事務所鑑定系爭土地自97年至  
27 108年各月市場合理租金額（見外放之中華錠值不動產估價  
28 師事務所估價報告書第66頁、本院卷第173頁，兩造就此估  
29 價結果均未表爭執），計算97年起至108年，歷年依序月平  
30 均租金為6,496元、6,493元、6,541元、6,609元、6,682  
31 元、6,794元、6,965元、7,016元、7,001元、6,981元、6,9

95元、7,005元（計算式如附表，元以下四捨五入）。爰認自97年起至102年止，各年每月租金依序以6,500元、6,500元、6,500元、6,600元、6,700元、6,800元計算，及自103年起至返還系爭土地之日止，每月租金以7,000元計算，應屬允當。

3.上訴人得請求之不當得利金額如下（單位元，元以下四捨五入）：

(1)自97年5月21日至102年4月17日止，上訴人得再請求5萬1,468元（應有部分為3分之1）：

①97年5月21日起至97年12月31日止，共7月又11天，上訴人得請求全部金額：1萬5,935元【計算式： $6,500 \times (7 + 11/31) \times 1/3 = 15,935$ 】。

②98年1月1日起至98年12月31日止，共12月，上訴人得請求全部金額：2萬6,000元【計算式： $6,500 \times 12 \times 1/3 = 2$ 萬6,000】。

③99年1月1日起至99年12月31日，共12月，上訴人得請求全部金額：2萬6,000元【計算式： $6,500 \times 12 \times 1/3 = 2$ 萬6,000】。

④100年1月1日起至100年12月31日，共12月，上訴人得請求全部金額：2萬6,400元【計算式： $6,600 \times 12 \times 1/3 = 2$ 萬6,400】。

⑤101年1月1日起至101年12月31日，共12月，上訴人得請求全部金額：2萬6,800元【計算式： $6,700 \times 12 \times 1/3 = 2$ 萬6,800】。

⑥102年1月1日起至102年4月17日，共3月17日，上訴人得請求全部金額：8,084【計算式： $6,800 \times (3 + 17/30) \times 1/3 = 8,084$ 】。

⑦以上①至⑥合計12萬9,219元（97年5月21日起至102年4月17日止）。

⑧本院前審判決事實及理由四、(三)、5(1)(2)(3)所示，自97年5月21日起至102年4月17日止，上訴人得請求金額為7萬7,7

48元（計算式：2萬4,277+4萬8,145+5,326=7萬7,748）。

⑨從而，被上訴人應再給付上訴人5萬1,471元（計算式：12萬9,219-7萬7,748=5萬1,471）。

(2)自102年4月18日起至102年5月20日止，共1月又3天，上訴人得再請求1,687元（應有部分為3分之2）：

①上訴人此期間得請求全部金額：4,972元【計算式：6,800×(1+3/31)×2/3=4,972】。

②本院前審判決事實及理由四、(三)、5(4)所示之計算方式，換算102年4月18日起至102年5月20止，共33日，上訴人得請求金額為3,285元【計算式：45.42×2萬4,000×0.05×(33/365)×2/3=3,285】。

③從而，被上訴人應再給付上訴人1,687元（計算式：4,972-3,285=1,687）。

(3)自102年5月21日起至102年5月31日止，共11天，上訴人得再請求514元（應有部分為3分之2）：

①上訴人此期間得請求全部金額：1,609元【計算式：6,800×11/31×2/3=1,609】。

②本院前審判決事實及理由四、(三)、5(4)所示計算方式，換算102年5月21日至102年5月31日止，共11日，上訴人得請求金額為1,095元【計算式：45.42×2萬4,000×0.05×11/365×2/3=1,095】。

③從而，被上訴人應再給付上訴人514元（計算式：1,609-1,095=514）。

(4)自102年6月1日起至102年12月31日止，上訴人每月得再請求1,502元（應有部分為3分之2）：

①被上訴人此期間，按月應給付上訴人全部金額：4,533元（計算式：6,800元×2/3=4,533）。

②本院前審判決事實及理由四、(三)、5(4)所示計算方式，換算上訴人於此期間，每月得請求金額為3,031元【計算式：(98,356-4,380)÷31個月=3,031元】。

01 ③從而，被上訴人每月應再給付上訴人1,502元（計算式：  
02  $4,533-3,031=1,502$ ）。

03 (5)自103年1月1日起至103年12月31日止，上訴人每月得再請求  
04 1,636元（應有部分為3分之2）：

05 ①被上訴人此期間，按月應給付上訴人全部金額：4,667元  
06 （計算式： $7,000\text{元}\times 2/3=4,667$ ）。

07 ②本院前審判決事實及理由四、(三)、5(4)所示計算方式，換  
08 算上訴人於此期間，每月得請求金額為3,031元【計算  
09 式： $(98,356-4,380)\div 31\text{個月}=3,031\text{元}$ 】。

10 ③從而，被上訴人每月應再給付上訴人1,636元（計算式：  
11  $4,667-3,031=1,636$ ）。

12 (6)自104年1月1日起至104年12月31日止，上訴人每月得再請求  
13 1,636元（應有部分為3分之2）：

14 ①被上訴人按月應給付上訴人全部金額：4,667元（計算  
15 式： $7,000\text{元}\times 2/3=4,667$ ）。

16 ②本院前審判決事實及理由四、(三)、5(4)所示計算方式，換  
17 算上訴人於此期間，每月得請求金額為3,031元【計算  
18 式： $(98,356-4,380)\div 31\text{個月}=3,031\text{元}$ 】。

19 ③從而，被上訴人每月應再給付上訴人1,636元（計算式：  
20  $4,667-3,031=1,636$ ）。

21 (7)自105年1月1日起至返還系爭土地之日止，上訴人每月得再  
22 請求670元（應有部分為3分之2）：

23 ①被上訴人按月應給付上訴人全部金額：4,667元（計算  
24 式： $7,000\text{元}\times 2/3=4,667$ ）。

25 ②本院前審判決事實及理由四、(三)、5(5)認定上訴人此期  
26 間，每月得請求金額為3,997元。

27 ③從而，被上訴人每月應再給付上訴人670元（計算式：  
28  $4,667-3,997=670$ ）。

29 五、綜上所述，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人應  
30 再給付上訴人5萬3,672元（計算式：上開(1)5萬1,471元+上  
31 開(2)1,687+上開(3)514=5萬3,672元），及其中5萬3,158元

(計算式：上開(1)5萬1,471元+上開(2)1,687=5萬3,158元)  
自起訴狀繕本送達翌日即102年5月22日起(見480號卷第29頁  
送達回證)；其中514元自第二審聲明上訴狀繕本送達翌日即  
103年5月22日起(本院103年度上易字第608號卷第17頁送達  
回證)，均至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自102年6  
月1日起至同年12月31日止，按月再給付1,502元；自103年1  
月1日起至同年12月31日止，按月再給付1,636元；自104年1  
月1日起至同年12月31日止，按月再給付1,636元；自105年1  
月1日起至返還系爭土地予全體共有人之日止，按月再給付6  
70元，為有理由，應予准許，逾上開部分之請求，於法無  
據，不應准許。原審就上開應准許部分，所為上訴人敗訴之  
判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢  
棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示；就上  
開不應准許部分，所為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴  
意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應  
予駁回。

六、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，爰不  
逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 109 年 6 月 5 日  
民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉

法 官 鍾素鳳

法 官 羅惠雯

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 109 年 6 月 5 日  
書記官 洪秋帆

附表：

- 01 一、97年度1月至12月之月平均：6,496元【計算式：(6,493+6,4  
02 93+6,494+6,495+6,496+6,497+6,498+6,499+6,499+6,500+  
03 6,497+6,494)/12=6,496，元以下四捨五入。】
- 04 二、98年度1月至12月之月平均：6,493元【計算式：(6,491+6,  
05 488+6,485+6,487+6,489+6,491+6,493+6,495+6,497+6,499+  
06 6,497+6,498)/12=6,493，元以下四捨五入。】
- 07 三、99年度1月至12月之月平均：6,541元【計算式：(6,502+6,  
08 507+6,524+6,530+6,536+6,542+6,548+6,554+6,560+6,566+  
09 6,560+6,561)/12=6,541，元以下四捨五入。】
- 10 四、100年度1月至12月之月平均：6,609元【計算式：(6,566+  
11 6,572+6,595+6,600+6,606+6,611+6,617+6,622+6,628+6,63  
12 4+6,628+6,629)/12=6,609，元以下四捨五入。】
- 13 五、101年度1月至12月之月平均：6,682元【計算式：(6,635+  
14 6,641+6,663+6,669+6,676+6,683+6,690+6,696+6,703+6,71  
15 2+6,705+6,706)/12=6,682，元以下四捨五入。】
- 16 六、102年度1月至12月之月平均：6,794元【計算式：(6,714+  
17 6,722+6,754+6,767+6,780+6,794+6,807+6,820+6,833+6,85  
18 4+6,841+6,842)/12=6,794，元以下四捨五入。】
- 19 七、103年度1月至12月之月平均：6,965元【計算式：(6,863+  
20 6,885+6,961+6,966+6,972+6,978+6,983+6,989+6,994+6,99  
21 8+6,993+6,994)/12=6,965，元以下四捨五入。】
- 22 八、104年度1月至12月之月平均：7,016元【計算式：(6,998+  
23 7,002+7,019+7,019+7,019+7,019+7,019+7,019+7,019+7,01  
24 9+7,018+7,017)/12=7,016，元以下四捨五入。】
- 25 九、105年度1月至12月之月平均：7,001元【計算式：(7,016+  
26 7,015+7,013+7,010+7,006+7,000+6,998+6,994+6,990+6,9  
27 90+6,990+6,990)/12=7,001，元以下四捨五入。】
- 28 十、106年度1月至12月之月平均：6,981元【計算式：(6,989+  
29 6,989+6,989+6,986+6,984+6,981+6,979+6,976+6,974+6,97  
30 4+6,973+6,973)/12=6,981，元以下四捨五入。】
- 31 十一、107年度1月至12月之月平均：6,995元【計算式：(6,977

01 +6,980+6,996+6,996+6,997+6,998+6,998+6,999+6,999+  
02 7,000+7,001+7,002) /12=6,995，元以下四捨五入。】  
03 十二、108年度1月至9月之月平均：7,005元【計算式：(7,003+  
04 7,004+7,005+7,005+7,006+7,006+7,006+7,007+7,007) /  
05 9=7,005，元以下四捨五入。】