

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第661號

上訴人 王遠義

訴訟代理人 李成功律師

被上訴人 吳金珠

訴訟代理人 許進德律師

許峻鳴律師

上列當事人間請求給付地租等事件，上訴人對於中華民國108年7月4日臺灣臺北地方法院106年度訴字第4223號第一審判決提起上訴，本院於109年9月22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

壹、程序事項：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審備位聲明：(一)核定被上訴人所有如附表1所示建物（下稱系爭7樓建物），占有上訴人所有坐落臺北市○○區○○段0○段00地號土地（權利範圍63/1000）（下稱系爭00地號土地）及00-0地號土地（權利範圍63/1000）（下稱系爭00-0地號土地，兩土地下合稱系爭土地），每月租金額為新臺幣（下同）17,306元；被上訴人所有如附表2所示建物（下稱系爭地下室）占有系爭土地，每月租金額為11,404元。(二)被上訴人應自民國106年7月28日起至118年4月20日止，按月給付上訴人28,710元。(三)系爭00、00-0地號土地申報地價如有調整，每月租金額及被上訴人應按月給付之數額，均自調整之日起隨同調整（計算式：系爭00地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 9.576 \div 12$  + 系爭00-0地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 26.208 \div 12$ ，元以下四捨五入，下同）。

嗣於本院就上開聲明(一)減縮為：1.核定系爭7樓建物占有系爭00地號土地5.78平方公尺，每月租金額為4,855元；占有系爭00-0地號土地15.80平方公尺，每月租金額為12,113元。2.核定系爭地下室占有系爭00地號土地3.80平方公尺，每月租金額為3,192元；占有系爭00-0地號土地10.41平方公尺，每月租金額7,981元。並減縮上開聲明(二)之按月給付金額為28,141元。暨擴張上開聲明(三)之租金計算為「系爭00地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 9.58 \div 12$  + 系爭00-0地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 26.21 \div 12$ 」（見本院卷第70-71、75、85-86），核屬減縮、擴張訴之聲明，應予准許。

## 貳、實體事項：

一、上訴人主張：被上訴人於68年10月24日將其所有之系爭7樓建物坐落基地之持分，以買賣為原因，移轉所有權予訴外人施明岑，為伊於106年7月28日拍賣取得，依據或類推適用民法第425條之1第1項規定，應推定兩造在系爭7樓建物得使用期間內有租賃關係。系爭7樓建物於68年4月20日建造完成，耐用年數50年，伊得請求至118年4月20日止之每月租金。兩造不能協議租金，爰起訴請求核定以系爭土地申報地價年息10%計算之租金為每月28,710元，惟如土地申報地價調整，租金亦應調整。縱否，被上訴人於系爭土地遭拍賣時，故意不行使優先承買權，以使系爭7樓建物得有坐落之基地持分，卻受有占有之利益，乃係不當得利，並故意侵害伊所有權，應依民法第179條或第184條第1項前段規定，返還不當得利或賠償損害。茲因被上訴人另於69年1月3日取得系爭地下室、00、00-0地號土地（權利範圍各63/1000）（下稱被上訴人之土地），倘認伊關於系爭7樓建物無基地持分之主張不可採，系爭7樓建物、地下室之基地土地持分亦有不足，其中系爭7樓建物應占有系爭00、00-0地號土地面積5.78平方公尺、15.8平方公尺，月租金依序為4,855元、12,113元，系爭地下室應占有系爭00、00-0地號土地面積3.8平方公尺、10.41平方公尺，月租金依序為3,192元、7,981元。爰

先依民法第425條之1、次依民法179條或第184條第1項前段規定提起本訴。先位聲明：(一)核定系爭7樓建物占有系爭土地，每月租金額為28,710元。(二)被上訴人應自106年7月28日起至118年4月20日止，按月給付上訴人28,710元。(三)系爭土地申報地價如有調整，前二項每月租金額及被上訴人應按月給付之數額，均自調整之日起隨同調整（計算式：系爭00地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 9.576 \div 12$  + 系爭00-0地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 26.208 \div 12$ ）。(四)第二、三項聲明願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：(一)核定系爭7樓建物占有系爭00地號土地5.78平方公尺，每月租金額為4,855元；占有系爭00-0地號土地15.80平方公尺，每月租金額為12,113元。(二)核定系爭地下室占有系爭00地號土地3.80平方公尺，每月租金額為3,192元；占有系爭00-0地號土地10.41平方公尺，每月租金額7,981元。(三)被上訴人應自106年7月28日起至118年4月20日止，按月給付上訴人28,141元。(四)系爭土地申報地價如有調整，前三項每月租金額及被上訴人應按月給付之數額，均自調整之日起隨同調整（計算式：系爭00地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 9.58 \div 12$  + 系爭00-0地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 26.21 \div 12$ ）。(五)第一至三項聲明願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊之土地乃系爭7樓建物坐落之基地持分；伊另與訴外人黃秋榮協議共同出資購買系爭地下室及其坐落之基地持分即系爭土地，約定伊取得建物所有權，黃秋榮之妻施明岑取得土地所有權，施明岑同意伊所有之系爭地下室得使用系爭土地，伊則將系爭地下室之出租收益分配予施明岑，上訴人拍賣取得施明岑名下土地，自應受此同意拘束。分別共有之應有部分為抽象存在於共有物每一點，伊就共有之系爭土地均按其應有部分有所有權，並未歸屬於特定建物，亦無從依照建物比例分算。且系爭公寓大廈係於68年間興建完成取得使用執照，無如現行民法第799條第4項規定，伊所有之建物無基地持分不足問題。上訴人請求以10%核定

01 租金額，顯屬過高。上訴人於拍賣前時，已知悉施明岑僅有  
02 系爭土地，別無建物所有權，伊無不當得利或侵權行為等  
03 語，資為抗辯。

04 三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服提起  
05 上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位：1.核定系爭7樓  
06 建物占有系爭土地，每月租金額為28,710元。2.被上訴人應  
07 自106年7月28日起至118年4月20日止，按月給付上訴人28,7  
08 10元。3.系爭土地申報地價如有調整，前二項每月租金額及  
09 被上訴人應按月給付之數額，均自調整之日起隨同調整（計  
10 算式：系爭00地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 9.576 \div 12 +$   
11 系爭00-0地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 26.208 \div 12$ ）。  
12 4.第二、三項聲明願供擔保請准宣告假執行。(三)備位：1.核  
13 定系爭7樓建物占有系爭00地號土地5.78平方公尺，每月租  
14 金額為4,855元；占有系爭00-0地號土地15.80平方公尺，每  
15 月租金額為12,113元。2.核定系爭地下室占有系爭00地號土  
16 地3.80平方公尺，每月租金額為3,192元；占有系爭00-0地  
17 號土地10.41平方公尺，每月租金額7,981元。3.被上訴人應  
18 自106年7月28日起至118年4月20日止，按月給付上訴人28,1  
19 41元。4.系爭土地申報地價如有調整，前三項每月租金額及  
20 被上訴人應按月給付之數額，均自調整之日起隨同調整（計  
21 算式：系爭00地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 9.58 \div 12 +$   
22 系爭00-0地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 26.21 \div 12$ ）。5.  
23 第一至三項聲明願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯  
24 聲明：上訴駁回；如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執  
25 行。

26 四、兩造不爭執事項（見本院卷第102-103、144頁）：

27 (一)系爭7樓建物、地下室所在公寓大廈（下稱系爭公寓大廈）  
28 坐落之基地為系爭00、00-0地號土地【原地號為00地號，面  
29 積568平方公尺，98年12月7日將其中416（按：原誤為152，  
30 參原審卷第13頁）平方公尺分割為00-0地號，00地號面積則  
31 為152（按：原誤為416，參原審卷第12頁）平方公尺】。

01 (二)被上訴人為系爭公寓大廈合建地主之一。

02 1.67年（按：原誤為68年，參原審卷第16頁）1月4日被上訴人  
03 依預售屋或合建案之慣例，於建物完成第一次所有權登記  
04 前，取得系爭7樓建物坐落基地即原00地號土地之88/574應  
05 有部分。

06 2.68年7月7日系爭公寓大廈建造完成辦理建物第一次登記時，  
07 被上訴人取得系爭7樓建物所有權。

08 3.68年10月24日：

09 (1)被上訴人與原00地號土地其他若干共有人共同將部分持分  
10 出售移轉予訴外人吳卓夫（原因發生日期：68年7月23  
11 日），移轉後被上訴人權利範圍為126/1000。

12 (2)被上訴人以買賣為原因，移轉原00地號土地權利範圍各6  
13 3/1000予黃秋榮、施明岑（施明岑取得者即系爭土地），  
14 移轉後被上訴人權利範圍為0。

15 (3)臺北市稅捐稽徵處契稅及監證費繳納通知書反面右方施明  
16 岑之土地移轉登記費用暫收條，所載之日期為68年10月24  
17 日，與前述被上訴人將其餘126/1000基地應有部分出售並  
18 移轉登記其中63/1000予黃秋榮、施明岑等2人之登記日期  
19 相同；反面右方被上訴人之土地移轉登記費用暫收條所載  
20 之日期為69年1月8日。

21 4.69年1月3日：

22 (1)黃秋榮以68年11月14日買賣為原因，移轉原00地號土地權  
23 利範圍63/1000之所有權予被上訴人（即被上訴人之土  
24 地）。

25 (2)朱明貞以68年11月12日買賣為原因，移轉系爭地下室所有  
26 權予被上訴人。

27 (3)上述申請移轉登記之收件日期均為68年12月28日，收件編  
28 號為49141號、49142號之連號。

29 (三)系爭公寓大廈共有部分為台北市○○區○○段0○段000○  
30 號，系爭地下室建號為台北市○○區○○段0○段000○號，  
31 000建號建物登記之主建物資料包含000建號建物，但000建

號就此部分之權利範圍登記為0。

(四)原法院105年度司執字第96657號強制執行事件拍賣系爭土地，上訴人於106年6月12日拍得，執行法院於106年7月28日發給北院隆105司執甲字第96657號不動產權利移轉證書，載明上訴人自領得該權利移轉證書之日起，取得系爭土地所有權，上訴人於106年9月4日取得所有權狀。

五、上訴人先位主張系爭7樓建物坐落系爭土地，備位主張系爭7樓建物、地下室均坐落系爭土地，依民法第425條之1或類推適用此規定，請求核定租金，被上訴人應給付租金，縱否，被上訴人亦應依民法第179條或第184條第1項前段規定返還不當得利或賠償損害，均為被上訴人否認，並以前詞置辯。兩造爭點為：(一)系爭土地是否為系爭7樓建物坐落之基地持分？系爭地下室是否有權占用系爭土地？(二)上訴人依民法第425條之1規定或類推適用此規定，請求核定租金及請求被上訴人給付租金，是否有理由？金額若干？(三)上訴人依民法第179條或第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付金錢，是否有理由？金額若干？茲審酌如下：

(一)系爭土地是否為系爭7樓建物坐落之基地持分？系爭地下室是否有權占用系爭土地？

1.經查，被上訴人與系爭公寓大廈坐落基地（含台北市○○區○○○段00000地號土地，重測後為原00地號土地）之地主，及世巢建設股份有限公司（下稱世巢公司）於66年10月21日簽署合作興建房屋契約書；其中第1條約定，被上訴人與他地主應提供原00地號等土地作為合建之投資，第10條約定工程於屋頂結構完成時，被上訴人與他地主應交付移轉登記所需證件，將第1條土地中由世巢公司取得部分過戶予世巢公司，土地之持分依契約當事人分配房屋之面積比例計算（見原審卷第102頁反面）。已可見被上訴人提供土地予世巢公司合建配得之房屋必有座落基地之相應持分，持分比例乃係以房屋面積比例計算。被上訴人嗣於67年1月4日經登記為原00地號土地所有權人，權利範圍88/574，及於68年7月7

01 日經所有權第一次登記為系爭公寓大廈中系爭7樓建物所有  
02 權人，且系爭公寓大廈區分所有建物座落基地之權利範圍均  
03 為63/1000各節，為兩造不爭，並有建物登記第三類謄本、  
04 台北市土地登記簿可證（見原審卷第14、69-74頁）。堪認  
05 被上訴人本於合建契約關係取得系爭7樓房屋，其座落原00  
06 地號土地之持分應為63/1000，於67年1月4日登記其名下之  
07 土地持分88/574中超過63/1000部分應移轉予系爭公寓大廈  
08 其他區分所有權人。

09 2.兩造不爭執被上訴人於68年10月24日以買賣為原因，移轉原  
10 00地號土地權利範圍各63/1000予黃秋榮、施明岑，及黃秋  
11 榮以68年11月14日買賣為原因而於69年1月3日移轉被上訴人  
12 之土地予被上訴人，朱明貞則以68年11月12日買賣為原因而  
13 於69年1月3日移轉系爭地下室所有權予被上訴人等情。上訴  
14 人依此主張系爭7樓建物坐落之基地持分為系爭土地，縱  
15 否，被上訴人之土地不足系爭7樓建物、地下室應有之坐落  
16 基地持分，系爭7樓建物、地下室應有部分坐落於系爭土  
17 地，被上訴人則抗辯被上訴人之土地即系爭7樓建物坐落之  
18 基地持分，系爭土地為系爭地下室坐落之基地持分等語。  
19 查：

20 (1)證人黃秋榮具結證稱：「當時被告（即被上訴人）的先生陳  
21 正雄與別人合建，當時地下室沒有人要買，陳正雄就問我要  
22 不要合買，我們就一起買地下室，約定一人一半，買的時候  
23 就有約定好，地下室的土地產權登記給施明岑，建物部分登  
24 記給被上訴人，其餘細節不是我處理，要問建設公司」、「  
25 「（問：依你上開所述，被上訴人於68年10月24日移轉系爭  
26 土地給施明岑，就是因為你與陳正雄合購系爭地下室產權的  
27 結果？）是。」、「（問：那為何同日被上訴人也將被上訴  
28 人之土地移轉登記給你？）這我不清楚，是建設公司在處  
29 理，我們只是知道最後的結果，就是我上開所述，中間的過  
30 程我不清楚」、「當時所要的最後處理結果就是有地下室土  
31 地產權登記在施明岑名下，其他的過程是陳正雄與建設公司

01 在洽談」、「既然講好是合購要一人一半，所以就單純一個人  
02 人拿土地，一個人拿建物，反正大家都是好朋友」、「當時  
03 是想做辦公室，買了之後，我跟陳正雄也可以共同使用」、  
04 「（問：後來有曾經出租過？）有，地下室另外一半本來建  
05 設公司就有做辦公室使用，我們這一半後來也是做辦公室出  
06 租」、「有出租的時候，就是被上訴人與施明岑租金一人拿  
07 一半，通常是承租人開支票，支票就是一個月被上訴人收  
08 取，一個月施明岑收取」、「承租人一次開12張支票，承租  
09 人交付支票時，我及施明岑、陳正雄及被上訴人等4人都在  
10 場，現場一方分6張支票，是以單月、雙月的方式來分」、  
11 「出租人應該是被上訴人，因為地下室建物是被上訴人的名  
12 字」、「（問：地下室出租大概是多久以前的事？）中間有  
13 斷斷斷續續，很久都沒有出租了，詳細的部分要問被上訴  
14 人，看被上訴人跟他人擬定的契約比較清楚」等語（見原審  
15 卷第144頁反面-146頁反面）。而上訴人雖否認證人黃秋榮  
16 之證述，並稱合購應由被上訴人與施明岑登記為系爭地下室  
17 及系爭土地之共有人云云。但民法第799條第5項規定，區分  
18 所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權  
19 利，不得分離而為移轉或設定負擔，乃係98年1月23日修正  
20 公布，此前仍得分歸不同人所有，此觀民法物權篇施行法第  
21 8條之5第2項以下，規定民法物權篇修正施行前，區分所有  
22 建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利已分  
23 屬不同人之處理，亦可明之。上訴人以68年間之合購必係以  
24 土地、建物登記為共有為基礎，而否認黃秋榮證述之真正，  
25 不足為取。上訴人又謂：黃秋榮原即為被上訴人之土地所有  
26 權人，不可能再與被上訴人合購系爭地下室及系爭土地，故  
27 黃秋榮證述不足採信云云。然黃秋榮業已證述所有權移轉登  
28 記事宜均由建設公司處理，其並不清楚，但登記之結果一定  
29 是土地登記於施明岑名下，地下室登記於被上訴人名下等  
30 語，且由後述(2)、(3)、(4)亦可知施明岑曾收取系爭地下室出  
31 租之租金，是認上訴人以此情詞否認證人黃秋榮之證述，不

01 足為取。從而，黃秋榮前開證述應為可採。

02 (2)證人施明岑具結證稱：「曾經有房客來租，被上訴人跟我是  
03 平分租金，被上訴人有將該次契約應該分給我的租金給我，  
04 他是交付支票給我」、「（問：被上訴人為什麼要給你租  
05 金？）因為我們是共同持有，他持有地上物，我持有土地」  
06 等語（見本院卷第254、255頁）。上訴人雖亦以合購應係共  
07 有建物、土地為由否認施明岑證述之真正，但此一主張不足  
08 為取之理由，前已論及，不再贅述。是施明岑前開證述亦應  
09 可採。

10 (3)被上訴人於103年3月26日與絃琦科技有限公司（下稱絃琦公  
11 司）簽訂租賃契約，以每月租金19,500元出租系爭地下室，  
12 第22條約定：本案租金原由屋主及地主均分，目前因案另一  
13 半租金暫由屋主代收保管，嗣將來再支付新地主等語（見本  
14 院卷第151-155頁）。而上訴人雖主張此條約定乃被上訴人  
15 擅自新增者。但系爭土地於103年5月14日經原法院102年度  
16 司執甲字第148359號公告將進行第一次拍賣，有原法院公告  
17 可稽（見本院卷第275頁），租賃契約第22條之記載，合與  
18 常情無違。且租賃契約書上第22條書寫之墨色與第21條、立  
19 契約書人（甲方）處手寫部分之墨色均相同，業經本院當庭  
20 勘驗屬實，上訴人亦陳稱：墨色看似相同等語（見本院卷第  
21 193頁）。衡以墨色常因時間經過而產生變化，若如被上訴  
22 人確係臨訟擅自增添第22條約定，尚須於106年兩造涉訟後  
23 使用與簽署103年租賃契約相同之筆，常理上較無可能等  
24 情。上訴人上開主張，難謂可取。從而，被上訴人出租系爭  
25 地下室之租金原由被上訴人、系爭地下室坐落基地之地主均  
26 分，被上訴人依103年3月26日與絃琦公司間租賃契約，就屬  
27 於地主部分暫代收保管等情，堪可認定。

28 (4)絃琦公司曾簽發發票日103年5月1日、7月1日、9月1日、11  
29 月1日、104年1月1日、3月1日，票據號碼依序為DA000000  
30 0、DA0000000、DA0000000、DA0000000、DA0000000、DA000  
31 0000，受款人均為被上訴人，面額均為19,110元，並載禁止

01 背書轉讓之支票6紙（見本院卷第173頁）；且被上訴人曾於  
02 103年5月28日提示發票日為偶數月、票據號碼亦為偶數，與  
03 前述6紙單數月支票號碼連續之支票5紙，即發票日103年6月  
04 1日、8月1日、10月1日、12月1日、104年2月1日，票據號碼  
05 DA0000000、DA0000000、DA0000000、DA0000000、DA000000  
06 0，面額均為19,110元之支票，未曾提示前述DA0000000、DA  
07 0000000、DA0000000、DA0000000支票乙節，有兆豐國際商  
08 業銀行查覆表、代收票據明細表為證（見本院卷第199、227  
09 頁）。而被上訴人依103年3月26日與絃琦公司間租賃契約，  
10 暫代收保管地主部分之租金，前經論及。堪認租賃契約簽署  
11 後，絃琦公司係一次開立數張支票，以支付往後數月之租  
12 金，且被上訴人於103年5月僅一次提示其中偶數月發票日之  
13 支票，單數月則均未提示，此與前述證人黃秋榮證述被上訴  
14 人與施明岑各取得租賃期間單雙月租金等語亦屬相符。又被  
15 上訴人用以收受絃琦公司匯入租金之帳戶交易明細表顯示，  
16 絃琦公司並未匯付103年5月、7月、9月租金予被上訴人；且  
17 絃琦公司雖於103年11月匯入租金至該帳戶，但被上訴人隨  
18 即轉出；而被上訴人雖於103年12月30日提示發票日104年1  
19 月1日、3月1日支票，於兌現後將之轉出等情，有被上訴人  
20 帳戶交易明細表、存摺封面及內頁、代收票據明細表為證  
21 （見本院卷第217-227頁）；證人施明岑亦證述被上訴人有  
22 交付租金予其，有交支票予其等語（見本院卷第254頁）。  
23 參諸絃琦公司開立之單數月發票日支票均已記載受款人被上  
24 訴人、禁止背書轉讓之文字，施明岑取得支票後無從逕自提  
25 示而取得等情，並綜合上述，應可認被上訴人抗辯代收租金  
26 支票後，將單數月部分交付予施明岑，與施明岑平分租金，  
27 嗣施明岑於103年11月間稱支票無法存入而請其幫忙兌現，  
28 其乃於絃琦公司匯入103年11月租金後交付施明岑，及兌現  
29 前述發票日為104年1月1日、3月1日之支票，並交付租金予  
30 施明岑等語，尚非無據。至上訴人雖據施明岑證述：其拿到  
31 支票後未曾找過承租人或被上訴人說支票有問題要求換現或

01 匯款，其有提示支票云云，而主張被上訴人陳稱施明岑曾找  
02 其幫忙兌現一節，不足為採，並否認被上訴人有交付租金予  
03 施明岑，但施明岑本無可能提示受款人為被上訴人之禁止背  
04 書轉讓支票，且施明岑係於109年始就103年間之事作證，本  
05 難期待其對於取得租金之支票後如何現實取得金錢此等細節  
06 仍得記憶清楚，是上訴人所為上開主張，無足採信。

07 (5)依上，上訴人因拍賣而自施明岑處取得之系爭土地應為系爭  
08 地下室坐落之基地持分，而非系爭7樓建物或系爭7樓建物與  
09 系爭地下室共同坐落之基地持分，且施明岑與被上訴人間應  
10 有約定系爭地下室有權占有系爭土地，被上訴人出租系爭地  
11 下室時，應交付一半之租金予施明岑。

12 (二)上訴人依民法第425條之1規定或類推適用此規定，請求核定  
13 租金及給付租金，是否有理由？金額若干？

14 按民法第425條之1第1項固規定：「土地及其土地上之房屋  
15 同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或  
16 將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房  
17 屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在  
18 房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1  
19 項規定之限制」。但查，被上訴人之土地為系爭7樓建物坐  
20 落之基地持分，系爭土地則為系爭地下室坐落之基地持分，  
21 前經說明，上訴人以系爭7樓建物全部或一部坐落系爭土地  
22 為由，請求核定及給付租金，本屬無據。且系爭地下室坐落  
23 之基地持分雖為上訴人自施明岑處取得之系爭土地，惟系爭  
24 土地與系爭地下室自始分屬不同人所有，顯與民法第425條  
25 之1規定不同，且上訴人因拍賣而繼受取得施明岑所有之系  
26 爭土地，系爭地下室既因施明岑與被上訴人間之約定而得坐  
27 落系爭土地，本質上與民法第425條之1乃在規範當事人未約  
28 定時，應推定其為租賃關係之情形不同，無從類推適用。上  
29 訴人依民法第425條之1規定或類推適用此規定，就系爭地下  
30 室部分請求核定及給付租金，亦無理由。是以，上訴人依民  
31 法第425條之1規定或類推適用此規定，先位請求核定系爭7

樓建物每月租金為28,710元，公告地價調整時一併調整，並請求被上訴人如數給付租金；備位請求核定系爭7樓建物占有系爭00地號土地5.78平方公尺，每月租金為4,855元，占有系爭00-0地號土地15.80平方公尺，每月租金為12,113元，及系爭地下室占有系爭00地號土地3.80平方公尺，每月租金額為3,192元，占有系爭00-0地號土地10.41平方公尺，每月租金額7,981元，公告地價調整時一併調整，並請求被上訴人如數給付租金，均無所據。

(三)上訴人依民法第179條或第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付金錢，是否有理由？金額若干？

1.上訴人雖先主張被上訴人明知系爭7樓建物並無坐落之基地持分，後主張被上訴人明知系爭7樓房屋、系爭地下室並無相對應之基地持分，已認識其所有建物對於基地持分有欠缺或短少，於系爭土地遭拍賣時，故意不行使民法物權篇施行法第8之5條規定之優先承買權以補足基地持分之不足，享受其所有建物坐落伊所有系爭土地之利益，應依民法第179條規定給付不當得利。但查，被上訴人之土地乃系爭7樓建物坐落之基地持分，系爭土地方為系爭地下室坐落之基地持分，且系爭地下室係有權占用等節，前經說明。上訴人以系爭7樓建物全部或一部坐落系爭土地，及系爭地下室占用系爭土地，均係無法律上原因為由，依民法第179條規定請求被上訴人返還不當得利，要屬無據。

2.上訴人又以相同事實，主張被上訴人故意侵害其所有權，應依民法第184條第1項前段規定賠償其損害云云。但查，民法物權篇施行法第8之5條乃賦予被上訴人優先承買權，並未課以承買義務，被上訴人享有權利而未行使誠非不法行為，是上訴人主張被上訴人應依民法第184條第1項前段賠償其損害云云，同屬無據。

六、綜上，上訴人先依民法第425條之1規定或類推適用此規定，次依民法第179條或第184條第1項前段規定，先位請求：(一)核定系爭7樓建物占有系爭土地，每月租金額為28,710元。

(二)被上訴人應自106年7月28日起至118年4月20日止，按月給付上訴人28,710元。(三)系爭土地申報地價如有調整，前二項每月租金額及被上訴人應按月給付之數額，均自調整之日起隨同調整（計算式：系爭00地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 9.576 \div 12$  + 系爭00-0地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 26.208 \div 12$ ）。備位聲明：(一)核定系爭7樓建物占有系爭00地號土地5.78平方公尺，每月租金額為4,855元；占有系爭00-0地號土地15.80平方公尺，每月租金額為12,113元。(二)核定系爭地下室占有系爭00地號土地3.80平方公尺，每月租金額為3,192元；占有系爭00-0地號土地10.41平方公尺，每月租金額7,981元。(三)被上訴人應自106年7月28日起至118年4月20日止，按月給付上訴人28,141元。(四)系爭土地申報地價如有調整，前三項每月租金額及被上訴人應按月給付之數額，均自調整之日起隨同調整（計算式：系爭00地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 9.58 \div 12$  + 系爭00-0地號土地調整後之申報地價 $\times 10\% \times 26.21 \div 12$ ），均無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，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，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 13 日  
民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠  
法 官 謝永昌  
法 官 趙雪瑛

附表1：臺北市○○區○○○路0段00巷00號7樓建物標示

| 建號                     | 建物別       | 面積(平方公尺) | 權利範圍                  |
|------------------------|-----------|----------|-----------------------|
| 臺北市○○<br>段0○段000<br>○號 | 鋼筋混凝土造，7層 | 143.03   | 全部                    |
|                        | 附屬建物(陽臺)  | 32.10    | 全部                    |
| 臺北市○○<br>段0○段000<br>○號 | 共有部分      | 317.19   | 1000分之126<br>(39.965) |
| 總面積                    | 215.096   |          |                       |

附表2：臺北市○○區○○○路0段00巷00號地下1樓建物(房屋)  
標示

| 建號                     | 建物別            | 面積(平方公尺) | 權利範圍 |
|------------------------|----------------|----------|------|
| 臺北市○○<br>段0○段000<br>○號 | 鋼筋混凝土造，地下<br>層 | 130.92   | 全部   |
|                        |                | 10.80    | 全部   |
| 臺北市○○<br>段0○段000<br>○號 | 共有部分           | 317.19   | 0分之0 |
| 總面積                    | 141.72         |          |      |

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 10 月 13 日  
書記官 郭晉良

附註：

01 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：  
02 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  
03 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。  
04 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  
05 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  
06 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。