

臺灣高等法院民事判決

109年度上更一字第208號

變更之訴原告 蘇青旗
訴訟代理人 詹連財律師
變更之訴被告 更洲螺絲有限公司

兼法定代理人 倪玉惠
變更之訴被告 春連工業有限公司

法定代理人 林水吉
共 同
訴訟代理人 張家豪律師

上列當事人間請求返還無權占有房屋等事件，蘇青旗、更洲螺絲有限公司、春連工業有限公司對於中華民國106年4月21日臺灣新北地方法院105年度訴字第1907號第一審判決各自提起上訴，經最高法院第一次發回更審，蘇青旗並為訴之變更，本院於110年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

變更之訴被告倪玉惠應給付變更之訴原告蘇青旗新臺幣貳拾萬壹仟貳佰陸拾柒元。

變更之訴被告更洲螺絲有限公司應給付變更之訴原告蘇青旗新臺幣貳佰柒拾參萬貳仟伍佰玖拾玖元。

變更之訴被告春連工業有限公司應給付變更之訴原告蘇青旗新臺幣貳佰陸拾貳萬伍仟伍佰捌拾壹元。

前二項所命給付，於新臺幣貳佰陸拾貳萬伍仟伍佰捌拾壹元範圍內，如任一人為給付時，他人於其給付範圍內，免除給付責任。其餘變更之訴駁回。

變更之訴及發回前第三審訴訟費用，由變更之訴被告倪玉惠負擔百分之六、變更之訴被告更洲螺絲有限公司、春連工業有限公司連帶負擔百分之七十，餘由變更之訴原告蘇青旗負擔。

本判決第一項於變更之訴原告蘇青旗以新臺幣陸萬柒仟零捌拾玖

元為變更之訴被告倪玉惠供擔保後，得為假執行。但變更之訴被告倪玉惠如以新臺幣貳拾萬壹仟貳佰陸拾柒元為變更之訴原告蘇青旗供擔保後，得免為假執行。

本判決第二至四項於變更之訴原告蘇青旗以新臺幣玖拾壹萬零捌佰陸拾陸元為變更之訴被告更洲螺絲有限公司、春連工業有限公司供擔保後，得為假執行。但變更之訴被告更洲螺絲有限公司、春連工業有限公司如以新臺幣貳佰柒拾參萬貳仟伍佰玖拾玖元為變更之訴原告蘇青旗供擔保後，得免為假執行。

變更之訴原告蘇青旗其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按在第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之；但因情事變更而以他項聲明代替最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第4款定有明文。又當事人在第二審為訴之變更者，係撤回原訴而提起新訴，原訴即因訴之准許變更而視為撤回，第一審法院就原訴所為之判決，因此失其效力，第二審法院僅得就變更之新訴審判，不得就第一審之原訴更為裁判（最高法院109年度台上字第887號判決意旨參照）。經查：

(一)蘇青旗於起訴時係以更洲螺絲有限公司（下稱更洲公司）、春連工業有限公司（下稱春連公司）、倪玉惠及林水吉等4人為被告（下合稱更洲公司等4人），請求渠4人應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00○00號建物（下稱系爭建物）騰空遷讓返還蘇青旗，並應自民國101年4月26日起至返還上開建物之日止，按月連帶給付蘇青旗不當得利新臺幣（下同）5萬元。經原審以105年度訴字第1907號判決（下稱第一審判決）春連公司、更洲公司應將系爭建物騰空遷讓返還蘇青旗，並應自101年4月26日起至返還上開建物之日止，按月給付蘇青旗2,500元，另駁回蘇青旗其餘之訴及假執行之聲請（見原審卷第199至203頁）。

(二)蘇青旗、春連公司、更洲公司均不服第一審判決提起上訴，

蘇青旗上訴請求春連公司、更洲公司應自101年4月26日起至遷讓返還系爭建物之日止按月再給付47,500元《見本院106年度上字第873號卷（下稱本院前審卷）第19、21頁》，春連公司、更洲公司則就第一審判決不利部分全部聲明廢棄（見本院前審卷第27、29頁）等語。由於系爭建物為未辦保存登記之建物，為確認其坐落位置及面積，經本院前審囑託新北市新莊地政事務所測量後，系爭建物之範圍為：如後附新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）暫編地號欄所示新北市五股區○○段○○小段0-17(1)及○○○小段00-13(1)鐵皮建物（面積共360.35平方公尺，下合稱A建物）、○○○小段00-13(2)水泥磚牆造建物及00-13(3)雨遮（面積共138.55平方公尺，下合稱B建物），亦即系爭建物可分為A、B建物兩大部分；而訴外人邱桶妹於本院前審審理中拍賣取得A建物所有權，並取得執行法院於107年4月20日核發之不動產權利移轉證書（見本院前審卷第173、175頁）。又渠3人之上訴經本院以106年度上字第873號判決將第一審判決關於命春連公司、更洲公司將系爭建物騰空遷讓返還蘇青旗，及給付逾236,653元（即A建物101年4月26日至107年4月19日之不當得利）部分，暨該部分假執行之宣告均廢棄，並駁回蘇青旗該部分之訴及假執行之聲請，另駁回蘇青旗之上訴及春連公司、更洲公司之其餘上訴（見本院前審卷第462至474頁，下稱本院前審判決）。

(三)蘇青旗就本院前審判決一部不服提起第三審上訴，經最高法院以109年度台上字第2084號將本院前審判決關於駁回蘇青旗請求春連公司、更洲公司遷讓返還B建物，及駁回蘇青旗請求渠2人給付A、B建物101年4月26日至107年4月19日不當得利3,355,014元，及自107年4月20日起按月給付B建物不當得利13,886元部分均廢棄，發回本院更為審理（見本院卷一第7至10頁）。

(四)而A建物已於107年4月20日被邱桶妹拍定取得，業如前述，B建物嗣於訴訟繫屬中之110年8月30日遭新北市政府違章建

01 築拆除大隊（下稱拆除大隊）拆除完畢（見本院卷二第23、
02 39、51頁），故蘇青旗認為本件已無請求遷讓返還B建物之
03 必要；且關於不當得利之請求部分，亦可依據春連公司、更
04 洲公司及倪玉惠占有期間具體計算出確定之總金額，毋庸聲
05 明按月給付，是蘇青旗遂將起訴聲明變更為：(一)倪玉惠應給
06 付蘇青旗451,267元；(二)春連公司應給付蘇青旗3,471,614
07 元、更洲公司應給付蘇青旗3,471,614元。如任一人為給
08 付，他人於給付範圍內免給付義務；(三)願供擔保請准宣告假
09 執行（見本院卷二第85、86頁）。經核蘇青旗所為，乃因基
10 礎事實狀態有所變更，致不能繼續為原來之請求，屬因情事
11 變更而以他項聲明代最初情形，經核與上開規定相符，應准
12 其為訴之變更。又蘇青旗所為訴之變更既屬合法，原訴即視
13 為撤回，第一審所為判決當然失其效力，本院自應就變更之
14 訴為裁判，無須更就第一審判決之上訴為裁判，先予敘
15 明。

16 貳、實體事項：

17 一、蘇青旗主張：伊自臺灣新北地方法院（下稱新北地院）100
18 年度司執更字第1號強制執行事件（下稱系爭甲執行事件）
19 中，以126萬元拍定取得未辦保存登記之系爭建物（面積為5
20 03.88平方公尺，含A、B建物），並經新北地院於101年4
21 月26日核發板院清100司執更日1字第027361號不動產權利移
22 轉證書（下稱甲權利移轉證書）；嗣邱桶妹自新北地院106
23 年度司執字第37028號強制執行事件（下稱系爭乙執行事
24 件）中，以659,000元拍定取得A建物之所有權，並經新北
25 地院於107年4月20日發給新北院輝106司執志37028字第2360
26 2號不動產權利移轉證書（下稱乙權利移轉證書），故伊自1
27 01年4月26日至107年4月19日期間為A建物之所有權人；而
28 B建物嗣於110年8月30日遭拆除大隊拆除，故伊自101年4月
29 26日起至110年8月30日為B建物所有權人。詎更洲公司之法
30 定代理人倪玉惠個人自101年4月26日起至104年7月9日無權
31 占用B建物，另自104年7月10日起至108年6月30日期間以更

01 洲公司名義將B建物以每月7千元出租予春連公司使用，又
02 自108年7月1日起由倪玉惠個人使用B建物至110年8月30
03 日；而更洲公司自101年4月26日起至107年4月19日無權占用
04 A建物，並將之出租予春連公司使用（101年4月26日至104
05 年7月9日期間由更洲公司用一半，另一半以每月25,000元出
06 租予春連公司，104年7月10日至107年4月19日由更洲公司以
07 47,000元將A建物全部租給春連公司）。由上可知，倪玉
08 惠、更洲公司、春連公司均有無權占用系爭建物之事實，核
09 屬無法律上原因而享有相當於租金之利益，並致伊受有無法
10 利用系爭建物之損害，伊自得依第179條規定，以系爭建物
11 出租之租金數額及行情計算，請求倪玉惠、更洲公司、春連
12 公司應返還渠等占有A、B建物期間相當於租金之不當得利
13 等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

14 二、倪玉惠、更洲公司、春連公司則以：蘇青旗透過系爭甲執行
15 事件僅拍定取得A建物所有權，未及於B建物，其自始即非
16 B建物之所有權人，且倪玉惠僅於B建物堆放雜物使用而
17 已，縱應負返還不當得利之義務，亦應受土地法第97條規定
18 之限制，而非以更洲公司出租予春連公司之租金數額作為計
19 算基礎；又蘇青旗僅取得A建物所有權而已，並無該部分坐
20 落土地之使用權，而A建物為鐵皮構造，現狀已十分殘破，
21 故使用坐落土地所生之利益應大於使用A建物本身之利益，
22 其以更洲公司出租所得之全部租金計算不當得利數額，實有
23 不當，應以低於A建物總價額年息6%計算方屬合理等語，資
24 為抗辯。並聲明：(一)變更之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如
25 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執之事項：

27 (一)蘇青旗於系爭甲執行事件之拍賣程序，以126萬元之價格拍
28 得債務人陳春枝所有之門牌號碼新北市○○區○○路0段00
29 巷00○○號建物，經新北地院於101年4月26日發給甲權利移
30 轉證書，其上記載之建物面積為503.88平方公尺（見原審卷
31 第13至14頁）。

01 (二) A建物經系爭乙執行事件進行拍賣，由邱桶妹以659,000元
02 之價格得標買受，經新北地院於107年4月20日發給乙權利移
03 轉證書，其上記載之建物面積為360.36平方公尺（見本院前
04 審卷第173至175頁）。

05 (三)關於A建物部分：於101年4月26日之前由更洲公司使用一
06 半，另一半由更洲公司出租予春連公司使用，每月租金25,0
07 00元；自101年4月26日起至104年7月9日由更洲公司使用一
08 半，另一半由更洲公司出租予春連公司使用，每月租金25,0
09 00元；自104年7月10日至107年4月19日由更洲公司全部出租
10 予春連公司使用，每月租金47,000元（見本院卷一第252
11 頁）。

12 (四)關於B建物部分：於104年7月10日前為倪玉惠個人使用，10
13 4年7月10日至108年6月30日以更洲公司名義出租予春連公
14 司，每月租金7千元，之後由倪玉惠個人使用至110年8月30
15 日遭拆除大隊拆除（見本院卷一第252頁、本院卷二第23、3
16 9、51頁）。

17 (五)就本院前審判決更洲公司、春連公司應給付蘇青旗236,653
18 部分，未據渠2人聲明不服提起第三審上訴，該部分業已確
19 定，而蘇青旗已於108年6月23日收到以倪玉惠名義所為之匯
20 款236,653元，目的係為清償更洲公司、春連公司上開已判
21 決確定之給付義務（見本院卷一第155至157頁）。

22 四、至於蘇青旗主張：伊拍定取得系爭建物（含A、B建物）之
23 所有權，自得請求倪玉惠、更洲公司、春連公司返還無權占
24 用系爭建物期間相當於租金之不當得利等情，則為倪玉惠、
25 更洲公司、春連公司所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

26 (一)蘇青旗是否為系爭建物之所有權人？

27 1.本院前審就系爭建物為現場履勘，並囑託新北市新莊地政事
28 務所進行測量，結果為：系爭建物即為如附圖暫編地號○○
29 段○○小段0-17(1)及○○○小段00-13(1)、00-13(2)、00-13
30 (3)所示建物，前半部即附圖暫編地號○○段○○小段0-17
31 (1)、○○○小段00-13(1)所示部分（面積各：310.98平方公

尺、49.37平方公尺)為鐵皮工廠，後半部即附圖暫編地號○○段○○○小段00-13(2)、00-13(3)所示部分(面積各：115.09平方公尺、23.46平方公尺)為水泥磚造建物、雨遮，其樑柱、屋頂高度不同；面對鐵皮工廠，中間以鐵皮分隔，左、右各供更洲公司、春連公司作為鐵工廠使用，無其他設施之設置，各有獨立之大門出入，後方各有一門片通往後半部水泥磚造建物；水泥磚造建物有獨立鐵捲門出入，鐵捲門邊側牆面以白色油漆噴漆註記「15-16」字樣，內部地板鋪設磁磚，設有廁所，隔為2大間、1小間，放置雜物、機器、小張辦公桌、冰箱等使用等情，有勘驗程序筆錄、複丈成果圖及現場照片可稽(見本院前審卷215至226頁、第252至254頁、第264至278頁)。

- 2.查蘇青旗所持有之甲權利移轉證書，其上所記載之建物面積為503.88平方公尺(見原審卷第13至14頁)，而同為門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00○○號建物，另經新北地院以系爭乙執行事件進行拍賣，由邱桶妹得標買受，其所取得之乙權利移轉證書上記載之建物面積則為360.36平方公尺(見本院前審卷第173至175頁)。至於門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00○○號建物先後拍賣之面積有503.88平方公尺、360.36平方公尺之差異，乃因拍賣之範圍是否包括後半部水泥磚造建物及雨遮即附圖暫編地號○○段○○○小段00-13(2)、00-13(3)所示部分所致，此據新北市新莊地政事務所人員王誠毅於本院前審履勘現場時陳稱：水泥增建部分從背後繞過去設有一個鐵捲門，鐵捲門邊側牆面有用白色油漆噴漆註記「15-16」，兩次測量面積之差異就差在水泥增建部分等語明確(見本院前審卷第217、221頁)，是參酌甲、乙權利移轉證書上所記載之建物面積分別為503.88平方公尺、360.36平方公尺，與附圖相為比較，○○小段0-17(1)及○○○小段00-13(1)鐵皮建物(即A建物)、○○○小段00-13(2)水泥磚牆造建物及00-13(3)雨遮等建物(即B建物)合計面積為498.90平方公尺(計算式：310.98+49.37+11

5.09 + 23.46)，與甲權利移轉證書僅相差4.98平方公尺（計算式：503.88－498.90），而其中○○小段0-17(1)及○○○○小段00-13(1)所示部分之建物（即A建物）面積合計為360.35平方公尺（計算式：310.98＋49.37），與乙權利移轉證書僅相差0.01平方公尺（計算式：360.36－360.35），應屬可容許之測量誤差範圍，堪認系爭甲執行事件之拍賣標的應包含A、B建物，是蘇青旗係自101年4月26日起拍定取得A、B建物之所有權，而邱桶妹則自107年4月20日起拍定取得A建物之所有權。且A、B建物之建築材料、屋頂高度均不相同，並各有獨立之出入口，已如前述，足見該2建物在主體上有可資區別之標識存在，其構造上具有獨立性，而B建物內部地板鋪設磁磚，設有廁所，隔為2大間、1小間，放置雜物、機器、小張辦公桌、冰箱等使用，亦詳前述，以其空間之規劃、堆放之物品等情觀之，後半部之B建物並非用以輔助前半部A建物之效用，其可供獨立使用，其使用上亦具有獨立性，故B建物雖緊鄰A建物興建，然與A建物之間並無依附關係，核屬獨立建物，應認系爭乙執行程序之效力範圍不及於B建物，蘇青旗仍為B建物之所有權人無疑。

3.倪玉惠、更洲公司、春連公司雖辯稱蘇青旗於系爭甲執行事件所拍定取得所有權之部分僅有A建物而已，惟查：

(1)蘇青旗於本件起訴時即已提出甲權利移轉證書，其上明載拍定之建物面積為503.88平方公尺，而該建物原為訴外人陳春枝於新北地院93年度執字第34150號強制執行事件所標得買受，復經新北地院以98年度司執字第46751號強制執行事件（嗣以系爭甲執行事件之案號續為執行）查封拍賣，嗣為蘇青旗所標得，更洲公司則於建物拍定前，以陳春枝及訴外人谷隸（即98年度司執字第46751號執行事件之執行債權人）為被告提起第三人異議之訴，主張陳春枝已將其前揭拍定之建物出售予訴外人林旭，林旭再將之售予更洲公司，更洲公司有足以排除強制執行程序之權利，嗣經新北地院判決更洲公司敗訴確定等情，有新北地院99年度簡上字第242號判決

01 影本可稽（見本院卷一第297至301頁），並為倪玉惠、更洲
02 公司、春連公司所是認（見本院前審卷第368、370頁）；揆
03 諸陳春枝將其所拍得建物之納稅名義人移轉登記予林旭時，
04 其契稅申報書上所記載之建物面積為503.87平方公尺（見本
05 院卷一第117至119頁），而林旭嗣將該建物之納稅名義人移
06 轉登記予更洲公司時，其房屋稅籍證明書上所記載之建物面
07 積為503.9平方公尺（見本院卷一第125至127頁），兩者均
08 與甲權利移轉證書上記載之建物面積503.88平方公尺甚為相
09 近，應為可容許之測量誤差範圍，乃同一建物，益徵蘇青旗
10 因拍定而取得所有權之建物範圍自應包含A、B建物，而非
11 僅及於A建物而已。

12 (2)倪玉惠、更洲公司、春連公司固以系爭甲執行程序之執行筆
13 錄、更洲公司陳述意見狀、現場外觀照片、鑑價報告（見本
14 院卷一第65、75、77、81、91頁）係記載：「現場係鐵皮
15 屋」、「鐵皮屋屋頂塌陷、屋樑斷裂正在維修中、殘破不
16 堪，須在建物中央架一鐵柱始能支撐」、「勘估標的為透天
17 一層鐵皮廠房建築」等語，辯稱系爭甲執行程序僅及於A建
18 物，乃地政機關未依法院指示而自行增加測量標的，始造成
19 甲權利移轉證書所記載之拍定建物面積達503.88平方公尺。
20 惟門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00○○號建物為未
21 辦理保存登記之建物，並據春連公司法定代理人林水吉證稱
22 那邊的地址都是自己寫的，所以伊分不清楚地址等語（見本
23 院卷一第251頁），故如何特定系爭甲執行程序所查封拍賣
24 之標的物範圍，有賴地政機關為現場測量，其他文字描述僅
25 為輔助而已，自不能以上開文書僅提及鐵皮建物一詞，即逕
26 認執行標的不包含磚造之B建物；況系爭甲執行事件之拍賣
27 公告亦明載建物面積為503.88平方公尺（見本院卷一第383
28 至395頁），於拍定前尚無人就建物面積部分向執行法院聲
29 明異議，無法證明地政機關有未經執行法院囑託而擅自增加
30 鑑測項目、範圍情事。

31 (3)倪玉惠、更洲公司、春連公司另以訴外人陳重泰請求蘇青旗

01 拆屋還地事件（新北地院101年度重訴字第417號），該事件
02 承審法官至現場履勘之結果為：占用土地之建物係鐵皮搭蓋
03 之1層樓建物，建物內一半放置五金，另一半作為鐵工廠使
04 用等情（見本院卷一第113頁），辯稱蘇青旗所拍定之建物
05 僅為鐵皮構造之A建物。然該案係陳重泰以其為新北市○○
06 區○○段○○○段0000地號土地之共有人為由，請求蘇青旗
07 應拆除占用該土地之建物，並將占用之土地返還予全體共有
08 人（見本院卷一第101頁），而占用該地號土地之建物範圍
09 僅有鐵皮構造之A建物，此觀附圖之測量結果甚明，故該案
10 所關涉之爭點亦僅圍繞於A建物是否無權占用系爭○○小段
11 0-17地號土地而為攻擊防禦，核與未坐落於該地號土地之B
12 建物無關，自不能以此反推系爭甲執行事件所拍定之不動產
13 標的物僅有A建物而已。

14 (4)此外，倪玉惠、更洲公司、春連公司就其此部分所辯並未提
15 出其他事證以實其說，則渠等辯稱蘇青旗於系爭甲執行事件
16 所拍定之部分僅有A建物而已，蘇青旗從未取得B建物所有
17 權云云，非為可採。

18 (二)蘇青旗依民法第179條規定，請求倪玉惠、更洲公司、春連
19 公司返還占用A、B建物期間之不當得利，是否有理？不當
20 得利之數額應如何計算？

21 按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
22 還其利益，民法第179條前段定有明文。經查：

23 1.查蘇青旗依強制執行法第98條規定，於101年4月26日領得甲
24 權利移轉證書之日起即取得拍定不動產（即A、B建物）之
25 所有權，嗣邱桶妹自系爭乙執行事件中拍定取得A建物之所
26 有權，並經新北地院於107年4月20日發給乙權利移轉證書，
27 而B建物於110年8月30日遭拆除大隊拆除等情，均如前述，
28 足見蘇青旗主張伊於101年4月26日至107年4月19日期間為A
29 建物所有權人，另於101年4月26日起至110年8月30日期間則
30 為B建物所有權人乙節，應堪認定。

31 2.關於A建物部分：自101年4月26日起至104年7月9日由更洲

01 公司使用一半，另一半由更洲公司出租予春連公司使用，每
02 月租金25,000元；自104年7月10日至107年4月19日由更洲公
03 司全部出租予春連公司使用，每月租金47,000元。另關於B
04 建物部分：於104年7月10日前為倪玉惠個人使用，104年7月
05 10日至108年6月30日以更洲公司名義出租予春連公司，每月
06 租金7千元，之後由倪玉惠個人使用至110年8月30日等情，
07 為兩造所不爭執（參不爭執事項(三)、(四)）。惟倪玉惠、更洲
08 公司、春連公司均未舉證渠等有何正當權源而得以占用A、
09 B建物，自均屬無法律上原因而受有利益，並致A、B建物
10 所有權人即蘇青旗受有不能使用該等建物之損害，故蘇青旗
11 依民法第179條規定，請求倪玉惠、更洲公司、春連公司應
12 返還渠等占用A、B建物期間相當於租金之不當得利，自屬
13 有理。

14 3.更洲公司雖抗辯系爭建物原為陳春枝所有，嗣出賣予林旭，
15 林旭再出賣予伊，伊應屬善意占有人等語，惟更洲公司前已
16 於系爭建物遭查封拍賣前，主張其為足以排除強制執行之人
17 而提起第三人異議之訴，經新北地院於99年12月29日以99年
18 度簡上字第242號判決更洲公司敗訴確定（見本院卷一第297
19 至301頁），更洲公司復就該判決提起再審，亦經新北地院
20 於100年4月11日以100年度再易字第4號駁回其再審之訴（見
21 本院卷一第303至307頁），故更洲公司於蘇青旗取得甲權利
22 移轉證書（即101年4月26日）之前，顯已明知其無權撤銷系爭
23 甲執执行程序，亦無任何權源足以對抗拍定取得系爭建物（含
24 A、B建物）所有權之人即蘇青旗，則其於蘇青旗取得甲權
25 利移轉證書後仍執意繼續占用A、B建物，自無從以善意占
26 有人自居。

27 4.又更洲公司曾將A、B建物出租予春連公司使用，雖與春連
28 公司定有租賃契約書（見本院前審卷第294至342頁、第432
29 至454頁），惟債權契約為特定人間之權利義務關係，不得
30 以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則，是更洲
31 公司無權將A、B建物出租予春連公司使用之行為，既未獲

真正所有權人即蘇青旗之同意或追認，蘇青旗自不受其拘束，春連公司更不得以此對抗蘇青旗；況蘇青旗曾於101年7月2日寄發存證信函予春連公司，表明其為A、B建物之所有權人等情，復為春連公司所不爭執（見本院前審卷第370頁），自難認春連公司係屬善意而不知更洲公司乃無權出租A、B建物供其使用，是春連公司此部分所辯，亦無可採。

5.就倪玉惠占用B建物期間（即101年4月26日起至104年7月9日止、108年7月1日起至110年8月30日止）而言：

(1)按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。所謂土地及建築物之總價額，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。此觀土地法第97條第1項、土地法施行法第25條規定即明。次按房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金應以建築物及其坐落基地之總價額為基準核計之，倘房屋占有基地無正當權源，則獲有占地利益，致基地所有權人受損者，應對基地所有權人返還使用土地不當得利者，乃房屋所有權人；無權占用上開房屋者所受之不當利益，與基地所有權人所受損害間，無因果關係。是占用他人土地建屋所獲得之不當得利，固應以基地之價額為基準，而無權占用上開房屋所受之不當得利，仍應以建築物及其基地之總價額為核算基準（最高法院100年度台上字第1396號判決意旨參照）。爰審酌B建物乃位於新北市五股區中興路2段52巷內，附近為工業區，多為鐵皮建物，其周邊環境、生活機能、交通便利、商業繁榮之程度普通，非屬城市精華區域；而倪玉惠係堆置物品使用（見本院前審卷第268至278頁、本院卷一第439頁）等一切情狀，應認倪玉惠占用B建物相當於租金之不當得利，應以建物及其基地總價額之年息5%計算為適當。至於蘇青旗雖主張應以租金行情每月7千元計算云云，惟遍查卷內事證，均無任何可資證明倪玉惠係將B建物出租予他人使用之情事，自不能逕以市場上之房屋租金行情

01 作為倪玉惠給付不當得利之計算標準，是蘇青旗此部分主
02 張，要屬無據，難以憑採。

03 (2)查B建物之課稅現值為164,800元（見本院卷一第443頁），
04 此即屬主管機關依房屋使用執照記載構造、用途、總層數、
05 面積等項目，再參照縣市不動產評價委員會評定之各類標準
06 數據所估定之建物價額，應可採認；又B建物占用系爭○○
07 ○小段00-13地號土地合計138.55平方公尺（含水泥磚牆造
08 部分115.09平方公尺、雨遮23.46平方公尺），亦有附圖之
09 測量結果可憑；而系爭○○○小段00-13地號土地於101年間
10 之申報地價為每平方公尺2,900元、102至104年間為每平方
11 公尺3,900元、105年1月1日起迄今為每平方公尺5千元，有
12 地價查詢資料、地價第二類謄本可稽（見本院卷一第431、5
13 25、526頁、本院卷二第77頁）。是依此計算，蘇青旗就倪
14 玉惠占用B建物期間之101年4月26日起至104年7月9日、108
15 年7月1日起至110年8月30日，得請求相當於租金之不當得利
16 數額應為201,267元（計算式詳如附表一所示，元以下四捨
17 五入，以下均同）。蘇青旗逾此部分之請求，為無理由，不
18 應准許。

19 6.就更洲公司、春連公司占用A、B建物期間而言：

20 (1)再按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原
21 因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之
22 範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
23 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
24 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參
25 照）；且城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受
26 商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之
27 租金，自不受土地法第97條規定之限制。而房屋所有人雖無
28 基地使用權，仍得請求房屋占有人給付全部不當得利，至於
29 房屋占有人無權占有他人土地建屋，僅生應否返還不當得利
30 予土地所有人而已，係屬別一問題，不影響其得向房屋占有
31 人請求給付其全部不當得利（最高法院97年度台上字第323

號判決意旨參照)。查更洲公司既將A、B建物出租予春連公司使用並收取租金，則出租期間占用A、B建物之不當得利，自應以其實際租金數額作為計算基礎，且更洲公司與春連公司之租約，亦僅以房屋為租賃標的，並未包含所坐落土地在內（見本院前審卷第294至342頁、第432至454頁），故該等租金數額僅為使用建物之對價而已，並不及於建物所坐落之土地；而A、B建物占用系爭○○小段0-17地號、系爭○○○小段00-13地號等土地所衍生之不當得利返還關係，則屬蘇青旗與該等土地所有權人間之權利義務問題，與蘇青旗之本件請求並無關聯，是更洲公司、春連公司辯稱不當得利於計算上應扣除A、B建物坐落土地之使用利益，不應以租金之全額為衡量標準云云，均難採認。至於更洲公司自行使用A建物一半之期間，既無租金之利得，仍應依建物及其基地總價額之年息5%計算不當得利為適當，而非概括以租金行情為計算標準，併此敘明。

(2)而B建物乃自104年7月10日至108年6月30日（即47月21日）以更洲公司名義出租予春連公司，每月租金為7千元，故蘇青旗得主張之不當得利數額為333,900元（計算式：7千元 $\times$ 47+7千元 $\div$ 30 $\times$ 21）。另就A建物部分，自101年4月26日起至104年7月9日期間，由更洲公司使用一半，另一半由更洲公司出租予春連公司使用，每月租金25,000元；自104年7月10日至107年4月19日期間由更洲公司全部出租予春連公司使用，每月租金47,000元等情，為兩造所不爭執，已如前述，是依此計算，蘇青旗得主張之不當得利數額為春連公司2,528,334元、更洲公司2,635,352元（計算式詳如附表二所示）。準此，就A、B建物部分，蘇青旗得主張之不當得利數額，合計應為春連公司2,862,234元（計算式：2,528,334元+333,900元）、更洲公司2,969,252元（計算式：2,635,352元+333,900元）。

(3)又本院前審判決更洲公司、春連公司應給付蘇青旗236,653元而告確定部分，蘇青旗已如數受領給付無誤（參不爭執事

項(五))，則前揭不當得利數額於計算上自應將之扣除，從而於扣除236,653元後，蘇青旗得主張之不當得利數額為春連公司2,625,581元（計算式：2,862,234元－236,653元）、更洲公司2,732,599元（計算式：2,969,252元－236,653元）。

(4)末按數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任者，為不真正連帶債務。而蘇青旗就更洲公司、春連公司得請求之前揭不當得利，其債務發生之原因主體不同，然給付內容於2,625,581元範圍內則屬同一，為不真正連帶債務，是更洲公司、春連公司對蘇青旗所負給付義務，雖各負全部給付義務，然於2,625,581元範圍內，因任一人為給付，他人即應於給付範圍同免其責任。

五、綜上所陳，蘇青旗依民法第179條規定，請求倪玉惠應給付201,267元；另請求春連公司應給付2,625,581元、更洲公司應給付2,732,599元，並於2,625,581元範圍內，因任一人為給付，他人即於給付範圍同免其責任之部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，就蘇青旗勝訴部分核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至蘇青旗敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

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，蘇青旗變更之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 1 日

民事第十四庭

審判長法 官 蔡和憲

法 官 陳 瑜

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項所定關係之釋明文書影本。

中華民國 110 年 12 月 1 日

書記官 強梅芳

附表一：

1.101年4月26日起至101年12月31日期間，B建物及其基地總價額應為566,595元（計算式： $164,800\text{元} + 138.55 \times 2,900\text{元}$ ）。

101年4月26日起至101年12月31日期間，即8月6日之不當得利數額為19,353元（計算式： $566,595\text{元} \times 5\% \div 12 \times 8 + 566,595\text{元} \times 5\% \div 365 \times 6$ ）。

2.102年1月1日起至104年7月9日期間，B建物及其基地總價額應為705,145元（計算式： $164,800\text{元} + 138.55 \times 3,900\text{元}$ ）。

102年1月1日起至104年7月9日期間，即2年6月9日之不當得利數額為89,013元（計算式： $705,145\text{元} \times 5\% \times 2 + 705,145\text{元} \times 5\% \div 12 \times 6 + 705,145\text{元} \times 5\% \div 365 \times 9$ ）。

3.108年7月1日起至110年8月30日期間，B建物及其基地總價額應為857,550元（計算式： $164,800\text{元} + 138.55 \times 5\text{千元}$ ）。

108年7月1日起至110年8月30日期間，即2年2月之不當得利數額為92,901元（計算式： $857,550\text{元} \times 5\% \times 2 + 857,550\text{元} \times 5\% \div 12 \times 2$ ）。

4.上開1.、2.、3.合計為201,267元（計算式： $19,353\text{元} + 89,013\text{元} + 92,901\text{元} = 201,267\text{元}$ ）。

附表二：

1.A建物自101年4月26日起至104年7月9日（共38個月14日）由更

01 洲公司使用一半，另一半由更洲公司出租予春連公司使用，每
02 月租金25,000元：

03 (1)春連公司所受之不當得利（只用A建物一半）：

04 $25,000\text{元} \times 38\text{個月} + 25,000\text{元} \div 30 \times 14 = 961,667\text{元}$ 。

05 (2)更洲公司所受之不當得利（自用A建物一半、出租一半）：

06 ①A建物占用系爭○○小段0-17地號土地310.98平方公尺、系
07 爭○○○小段00-13地號土地49.37平方公尺（詳如附圖所
08 示）。系爭○○小段0-17地號土地：101年間申報地價為每
09 平方公尺2,320元（見原審卷第149、165頁）、102至104年
10 期間為每平方公尺3,120元（見本院卷一第423頁）。系爭○
11 ○○小段00-13地號土地：101年間申報地價為每平方公尺2,
12 900元（見本院卷一第525、526頁）、102至104年期間為每
13 平方公尺3,900元（見本院卷一第431頁）。

14 ②系爭建物之102年度至104年度課稅現值分別為330,400元、3
15 25,600元、320,800元（見原審卷第143、144、145頁），此
16 即屬主管機關依房屋使用執照記載構造、用途、總層數、面
17 積等項目，再參照縣市不動產評價委員會評定之各類標準數
18 據換算所估定之建物價額，本院認以該三者之平均即325,60
19 0元評定其價額為妥適《計算式：（330,400元＋325,600元
20 ＋320,800元）÷3》。而A建物面積共360.35平方公尺、B
21 建物面積共138.55平方公尺（詳如附圖所示），是依面積比
22 例換算，A建物價額應為235,177元〈計算式：325,600元×
23 （360.35/360.35＋138.55）〉，A建物一半價額應為117,5
24 89元（計算式：235,177元÷2）

25 ③101年4月26日至101年12月31日期間，A建物一半及其基地
26 總價額應為549,913元〈計算式：117,589元＋（310.98÷2×
27 2,320元）＋（49.37÷2×2,900）〉。

28 101年4月26日起至101年12月31日期間，即8月6日之不當得
29 利數額為18,782元（計算式：549,913元×5%÷12×8＋549,913
30 元×5%÷365×6）。

31 ④102年1月1日起至104年7月9日期間，A建物一半及其基地總

01 價額應為698,990元〈計算式： $117,589\text{元} + (310.98 \div 2 \times 31,$
02 $20\text{元}) + (49.37 \div 2 \times 3,900)$ 〉。

03 102年1月1日起至104年7月9日期間，即2年6月9日之不當得
04 利數額為88,236元（計算式： $698,990\text{元} \times 5\% \times 2 + 698,990\text{元} \times$
05 $5\% \div 12 \times 6 + 698,990\text{元} \times 5\% \div 365 \times 9$ ）。

06 ⑤上開③+④後，再加計出租A建物另一半予春連公司之不當
07 得利961,667元後，合計為1,068,685元（計算式： $18,782\text{元}$
08 $+ 88,236\text{元} + 961,667\text{元}$ ）。

09 2. A建物自104年7月10日至107年4月19日（即33月10日）由更洲
10 公司全部出租予春連公司使用，每月租金47,000元：

11 更洲公司、春連公司之不當得利數額為1,566,667元（計算
12 式： $47,000\text{元} \times 33 + 47,000\text{元} \div 30 \times 10$ ）。

13 3. A建物自101年4月26日起至107年4月19日，春連公司所受之不
14 當得利合計為2,528,334元（計算式： $961,667\text{元} + 1,566,667$
15 元 ）、更洲公司所受之不當得利合計為2,635,352元（計算
16 式： $1,068,685\text{元} + 1,566,667\text{元}$ ）。