

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第644號

01		
02		
03	上訴人	凱泰資產管理有限公司
04	法定代理人	林韋伶
05	訴訟代理人	高泰山
06		高毓婷
07		林辰彥律師
08	複代理人	許凱傑律師
09		張理樂律師
10	被上訴人	游美月
11	兼	
12	法定代理人	王仁成
13	上二人共同	
14	訴訟代理人	王耀良
15	被上訴人	潘鎮鑫
16		陳林欣妙
17	上二人共同	
18	訴訟代理人	周孟平
19	被上訴人	李林巡
20		李國平
21		鄭瑞鎮
22		游秀加
23		王天來
24		黃依婷
25	兼上二人	
26	訴訟代理人	王秀蓮
27	被上訴人	鄭隆淇
28		陳月琴
29		陳秋香
30		董承億
31		施璿陽

01	上 一 人	
02	訴訟代理人	邱幸蓮
03		廖錦鐘
04	被 上 訴 人	邱惠蘭
05		林美連
06		林軒平
07		劉彩宗
08	上二人共同	
09	訴訟代理人	劉秀琴
10	被 上 訴 人	黃鳳娥
11	訴訟代理人	王忠富
12	被 上 訴 人	簡財益
13		李秀玉
14	兼 上二人	
15	訴訟代理人	洪秀華
16	被 上 訴 人	呂正晴
17		陳思穎
18	上 一 人	
19	訴訟代理人	陳賀
20	被 上 訴 人	張可芳
21		謝禎璋
22		葉明吉
23		陳玉惠
24	上三人共同	
25	訴訟代理人	陳宥珊
26	被 上 訴 人	藍萬里
27		敖月琴
28	兼 上 一 人	
29	訴訟代理人	林素妙
30	被 上 訴 人	黃立元
31		魏玉蘭（原名翁魏玉蘭）

01		李振成
02		王致棠
03		陳萬全
04		湯國強
05		林祐達
06		簡瀚辰（原名簡良益）
07	上 一 人	
08	訴訟代理人	簡阿鴻
09	被 上 訴 人	蕭毓欣
10		蕭雅瑜
11	上二人共同	
12	訴訟代理人	王靜英
13	被 上 訴 人	陳武吉
14		郭家鐸（原名郭麗琴）
15		陳慈姬
16		李四合
17		劉乙璇
18		曹儷齡（原名曹淑美）
19		李煥燦
20	上 一 人	
21	訴訟代理人	林淑美
22	被 上 訴 人	馬聖地
23		詹淑雲
24		林再全
25		傅明隆
26		盧麗寬
27		高翠華
28		郭東憲
29		張宏舟
30		蔡信雄
31		李曾準

上 一 人

訴訟代理人 李麗珠

被 上 訴 人 林欣瑋

聯逢股份有限公司

法定代理人 陳江銘

被 上 訴 人 白還中

輔 佐 人 白聰仁

被 上 訴 人 陳益新

受 告 知 人 林玉梅

凌亞電子股份有限公司

兼 上 一 人

法定代理人 廖年傑會計師（即凌亞電子股份有限公司清算人）

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109年5月8日臺灣桃園地方法院106年度重訴字第131號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮、追加，本院於111年5月11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該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人如附表「被上訴人應給付金額」欄所示之金額。

其餘上訴及其餘追加之訴均駁回。

第一審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔四分之一，其餘由上訴人負擔。第二審訴訟費用（除確定部分外，含追加部分），由被上訴人負擔二分之一，其餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被上訴人游美月因心智缺陷致不能為意思表示或受意思表示，於民國105年12月21日經臺灣高雄少年及家事法院以105年度監宣字第640號裁定為受監護宣告之人，並選定被上訴人王仁成為游美月之監護人，有戶籍謄本、前揭裁定在卷

01 可參（見原審卷三第274至275頁、本院卷四第592-1頁至第5
02 92-3頁），王仁成依民法第1113條準用第1098條第1項規定
03 為游美月之法定代理人，於107年1月23日具狀承受本件訴訟
04 （見原審卷三第284頁），核無不合，應予准許。

05 二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
06 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、因情事
07 變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法
08 第446條第1項但書、第255條第1項第2款、第3款、第4款分
09 別定有明文。本件上訴人凱泰資產管理有限公司（下稱凱泰
10 公司）原起訴聲明請求：(一)被上訴人應分別給付受告知人凌
11 亞電子股份有限公司（下稱凌亞公司）及林玉梅，自100年1
12 1月19日至105年11月18日止，如起訴狀所附附表一「五年不
13 當得利」欄所列之金額（見原審卷一第16至19頁），並由上
14 訴人代位受領，暨自105年11月18日起至清償日止，按年息
15 5%計算之利息。(二)被上訴人應自105年11月18日起至返還占
16 用桃園市○○區○○段879地號土地（下稱系爭土地）止，
17 按月分別給付凌亞公司及林玉梅如起訴狀所附附表二「每月
18 應給付」欄所列金額（見原審卷一第16至19頁），並均由上
19 訴人代位受領。原審就上訴人前揭請求為敗訴判決，上訴人
20 不服，提起上訴後，於本院擴張、減縮請求之金額、遲延利
21 息如上訴人附表乙上訴聲明表之備註欄所示（下稱附表乙，
22 見本院卷四第525頁至第591頁），核屬擴張或減縮應受判決
23 事項之聲明，毋庸對造同意，應予准許。另本件訴訟審理期
24 間，上訴人取得系爭土地之所有權，依民法第179條規定，
25 變更、追加請求被上訴人李林巡、黃鳳娥、張可芳、林祐
26 達、蔡信雄，均應自110年7月20日起，按年分別給付伊新臺
27 幣（以下未註明幣別者均同）1萬3,565元、1萬7,738元、1
28 萬3,565元、1萬3,565元、1萬6,755元之不當得利（見本院
29 卷四第527頁、第541頁、第548頁、第564頁、第586頁），
30 核上訴人於本院追加黃鳳娥之訴部分，因與原訴均為黃鳳娥
31 所有之系爭房屋無權占用系爭土地所衍生之爭執，核屬請求

之基礎事實同一；而李林巡、張可芳、林祐達、蔡信雄部分，則因上訴人於訴訟進行中取得系爭土地所有權應有部份，而以上開聲明代最初之代位請求聲明，均與前揭規定相符，應予准許。

三、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。查上訴人於本院具狀撤回對被上訴人林杏琳、游雅媚、蔣昭富、楊李雪、馬聖嘉、楊富進、郭明美、黃宥家、黃秀香、張翼軫、陳建源、游愛寶、陳時松、楊世傳、林宏杰、黃佳琪、李訓乾、陳玉蘭、陳靜怡、葛梅芸、簡阿溪、黃秀春、郭賽鳳、留素娟、吳莉莉、林岳、謝黃雲霞、林進添、蘇丁銘、蘇如虹、蘇如玉（下稱林杏琳等人，見本院卷二第61、183、237、481、485、507、509、511、513、523、525、527、529、545、551、565、571、573頁、本院卷三第368之3、567頁、本院卷四第77、135、151頁）之請求，均未據林杏琳等人於法定期間內聲明異議，視為同意撤回。

四、被上訴人李林巡、陳秋香、董承億、林美連、林軒平、呂正晴、劉彩宗、張可芳、藍萬里、黃立元、魏玉蘭、李振成、王致棠、陳萬全、湯國強、林祐達、簡瀚辰、陳武吉、李四合、劉乙璇、曹儷齡、馬聖地、林再全、郭東憲、李曾準、聯逢股份有限公司（下稱聯逢公司）、陳益新均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：訴外人凌偉建設股份有限公司（下稱凌偉

公司)邀同凌亞公司、林玉梅(下與凌亞公司合稱凌亞公司等2人)擔任連帶保證人,於81年5月19日向合作金庫商業銀行股份有限公司(下稱合庫銀行)借款,並以凌亞公司等2人所有之土地(原為林玉梅所有之桃園縣○○鄉○○○段○○○小段163、163-1地號,及凌亞公司所有之同段37、38、38-3、38-7、162、162-6、162-7、162-8、162-9、162-10地號土地,83年間合併為同段37地號,98年因地籍圖重測改編為同鄉○○段879地號,103年間復因桃園縣市合併改制而更為現區段地號,106年8月16日再經分割為879地號、879之1地號)提供予合庫銀行設定最高限額7億6,800萬元之抵押權(下稱系爭抵押權),作為土地及建築融資貸款之用;凌偉公司與凌亞公司等2人另簽訂合建興建契約書於前揭土地興建房屋。嗣因凌偉公司與凌亞公司等2人未能清償上開借款債務,經合庫銀行將該借款債權讓與訴外人,由伊輾轉受讓。因凌亞公司等2人無力清償前述借款,上開土地復為凌偉公司所建「凌亞長榮鎮」等三百餘戶房屋(含上訴人所有坐落門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷之系爭房屋)所有人無權占用,凌亞公司等2人卻怠於行使其不當得利請求權。又上訴人已於106年5月12日、110年7月20日經由拍賣程序取得凌亞公司、林玉梅對於上開879地號土地(下稱系爭土地)之權利範圍。為此,依民法第242條、第179條等規定,代位凌亞公司等2人,訴請被上訴人返還伊等所有之系爭房屋(被上訴人購買多戶者,則於附表備註欄加註巷弄門號)於取得占用系爭土地應有部分所有權前一日前或將系爭房屋移轉登記予訴外人前一日所生占用系爭土地之不當得利,並由上訴人代位受領之;另被上訴人李林巡、黃鳳娥、張可芳、林祐達、蔡信雄所有之系爭房屋,迄未取得占用系爭土地之應有部分,均應自110年7月20日起,按年分別給付伊1萬3,565元、1萬7,738元、1萬3,565元、1萬3,565元、1萬6,755元之不當得利(原審就上開部分為上訴人敗訴之判決,上訴人聲明不服,提起上訴,並於本院追加請求黃鳳娥

01 不當得利之訴。至上訴人減縮起訴聲明、撤回起訴及和解部
02 分均非本院審理範圍，不贅）。並上訴聲明：(一)原判決廢
03 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應分別給付如附表乙上訴聲
04 明欄所示金額。

05 二、被上訴人則以：

06 (一)游美月、王仁成辯以：游美月於109年6月29日取得其房屋占
07 用系爭土地之應有部分；王仁成所有之系爭房屋則於102年1
08 0月3日出售予姚文隆。上訴人明知長榮鎮建案房屋之所有權
09 人均合法占用系爭土地，其請求不當得利，非正當權利之行
10 使等語。並聲明：上訴駁回。

11 (二)潘鎮鑫、陳林欣妙辯以：系爭土地於83年3月17日遭華南銀
12 行查封，凌亞公司因而無法過戶土地予系爭土地預定買賣契
13 約（下稱系爭土地買賣契約）之買受人，有可歸責之事由，
14 不得向伊等主張不當得利。又系爭土地與房屋為不可分之
15 債，凌亞公司對於系爭土地無法過戶，既已違約，系爭房屋
16 預定買賣契約（下稱系爭房屋買賣契約）視同違約，凌偉公
17 司不得向其等請求尾款及不當得利等語。並聲明：上訴駁
18 回。

19 (三)李國平、鄭隆淇、陳月琴、陳秋香、施璿陽、邱惠蘭、陳思
20 穎、李煥燦、詹淑雲、傅明隆、盧麗寬、高翠華、張宏舟、
21 李曾準辯以：上訴人在106年才取得系爭土地所有權，不得
22 向伊等請求取得土地所有權前之不當得利等語。並聲明：上
23 訴駁回。

24 (四)鄭瑞鎮、董承億、林美連、呂正晴、謝禎璋、陳萬全、葉明
25 吉、陳武吉、陳玉惠、馬聖地、郭東憲、白還中於原審辯
26 以：凌亞公司與伊等間之系爭買賣契約現仍合法存在，伊等
27 自非無權占有系爭土地，且上訴人據此請求伊等給付相當租
28 金之不當得利，有違誠信。況凌亞公司現已不能依系爭土地
29 買賣契約交付系爭土地予被上訴人，對伊等應負債務不履行
30 之損害賠償責任。伊等行使同時履行抗辯權，且以上開遲延
31 損害賠償之債權抵銷不當得利。又凌亞公司已破產，上訴人

不得代位受領不當得利等語。

(五)游秀加辯以：凌亞公司等2人因系爭土地遭查封陷於給付不能，應對其負損害賠償之責，伊以此損害賠償之主動債權，抵銷上訴人代位請求伊應給付不當得利之債權等語。並聲明：上訴駁回。

(六)王秀蓮、王天來、黃依婷辯以：伊等合法取得系爭房屋，上訴人對伊等並無債權等語。並聲明：上訴駁回。

(七)林軒平、劉彩宗辯以：伊等於106年5月11日取得系爭土地，房地不能合一是建設公司的問題，且已給付系爭土地總價額20%，因凌偉公司倒閉，銀行無法貸款，並非伊等不願購買土地等語，並聲明：上訴駁回。

(八)黃鳳娥辯以：伊始為受害人，且不同意訴之追加等語，並聲明：駁回上訴及追加之訴。

(九)洪秀華、簡財益、李秀玉辯以：伊等雖僅給付頭期款，未繳房屋尾款，但凌偉公司所交付之系爭房屋並未完工，且凌亞公司等2人違約在先，未將土地過戶，伊等並無不當得利等語。並聲明：上訴駁回。

(十)敖月琴辯以：伊於長榮鎮建案有5間房屋，門牌號碼分別為桃園市○○區○○路000巷00弄7號2樓、00弄9號5樓、00弄27號5樓、00弄29號5樓、67號3樓，其中3間為無水電也沒有門窗之廢棄空屋，另2間係無償借予林素妙居住使用，故伊無獲得任何利益可言等語。並聲明：上訴駁回。

(十一)林素妙辯以：上訴人未給付地價稅，無權向伊請求，上訴人對伊無債權，也無代位求償權限，伊亦無不當得利等語。並聲明：上訴駁回。

(十二)蕭毓欣、蕭雅瑜辯以：上訴人主張之債權不存在，且於105年已塗銷，不得向我們請求不當得利。且伊等基於占有連鎖，亦得主張有權占有等語。並聲明：上訴駁回。

(十三)黃立元、王致棠於本院審理時未到庭，於原審曾以：凌亞公司等2人曾出具土地使用同意書作為興建房屋之基地，即已同意受讓房屋之所有權人繼續使用系爭土地之意，伊等並非

01 無權占有系爭土地，且上訴人請求相當租金之不當得利數額
02 過高等語置辯。

03 (齒)魏玉蘭（原名翁魏玉蘭）辯以：同其他到庭被上訴人意見等
04 語。並聲明：上訴駁回。

05 (圭)湯國強於本院審理時未到庭，於原審曾以：伊合法取得系爭
06 房屋所有權，然並未居住，自無不當得利等語置辯。

07 (共)簡瀚辰辯以：伊始為受害人，凌亞公司無法移轉系爭土地所
08 有權，伊因此有給付遲延之損害賠償債權，主張抵銷等語。
09 並聲明：上訴駁回。

10 (七)郭家鏘（原名郭麗琴）辯以：伊是第一手屋主，無不當得
11 利，是建設公司倒閉，非買主的問題等語。並聲明：上訴駁
12 回。

13 (大)陳慈姬辯以：伊向前手朱金火購買○○路000巷00弄29號2
14 樓，上訴人未向朱金火請求不當得利，且請求之金額過高等
15 語。並聲明：上訴駁回。

16 (完)曹儷齡（原名曹淑美）辯以：凌偉公司蓋到一半倒閉，上訴
17 人應向該公司請求不當得利等語，並聲明：上訴駁回。

18 (二)林再全辯以：伊已於109年拍賣取得系爭土地應有部分等
19 語，並聲明：上訴駁回。

20 (三)蔡信雄則以：本件上訴人以起訴創設所有權，聲明內容未合
21 一，其民事委任自始不生法效。且上訴人以流押方式承受債
22 權，並不合法，自無任何民事權利等語置辯，並聲明：上訴
23 駁回。

24 (三)林欣瑋辯以：伊於106年從執行署購買土地，房屋係向前手
25 陳靜怡購買等語，並聲明：上訴駁回。

26 (三)聯逢公司於本院審理時未到庭，於原審曾以：同潘鎮鑫、洪
27 秀華之陳述等語置辯。

28 (齒)李林巡、張可芳、藍萬里、李振成、林祐達、李四合、劉乙
29 璇、陳益新未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何
30 聲明或陳述。

31 三、經查：

01 (一)凌亞公司等2人前以其等所有系爭土地，設定最高限額抵押
02 權予合庫銀行，供凌亞公司及凌偉公司借款之擔保（設定權
03 利範圍為10萬分之96903），用以興建「凌亞長榮鎮」建
04 案。嗣桃德資產開發股份有限公司（下稱桃德公司）輾轉受
05 讓合庫銀行對於凌亞公司之債權本金美金26萬4,716.24元、
06 2,045萬2,520元及其利息、違約金、墊付費用，與該債權擔
07 保物權暨其他附屬權利；暨合庫銀行對於凌偉公司之債權本
08 金6億3,295萬元及其利息、違約金、墊付費用，與該債權擔
09 保物權暨其他附屬權利（下稱系爭權利）；並於102年10月2
10 0日將系爭權利再讓與李訓志，上訴人則於103年3月20日自
11 李訓志受讓該系爭權利，並通知凌偉公司、凌亞公司及林玉
12 梅，有原法院債權憑證、抵押權設定契約書、債權讓與證明
13 書、債權讓與聲明書、民事裁定、確定證明書、收件回執聯
14 在卷可稽（見原審卷二第9頁至第24頁、本院卷三第169頁至
15 第181頁）。

16 (二)凌偉公司於系爭土地上興建長榮鎮建案房屋於82年3月3日竣
17 工，於同年5月25日經核發使用執照，復於83年1月28日向桃
18 園市桃園地政事務所申辦建物第一次保存登記，移轉登記於
19 長榮鎮建案房屋起造人即承介企業社代表人吳信嘉等367 人
20 名下，有使用執照存根在卷可參（見原審卷二第319頁、第3
21 20頁）。

22 (三)系爭土地經凌亞公司之債權人華南商業銀行股份有限公司
23 （下稱華南銀行）聲請查封，並於83年3月31日經原法院以8
24 3年度執全字第257 號事件囑託桃園市龜山地政事務所辦理
25 查封登記，有土地登記第二類謄本附卷可稽（見本院卷三第
26 183頁）。

27 (四)法務部行政執行署桃園分署（下稱桃園分署）於該署105 年
28 度地稅執特專字第51319 號執行義務人為凌亞公司之土地稅
29 法—地價稅事件之執行政程序及台灣金融服務股份有限公司（
30 下稱台灣金服公司），分別拍賣凌亞公司、林玉梅所有之系
31 爭土地，並通知長榮鎮建案房屋所有權人行使優先承買權，

計有王天來等300 人行使優先承買權。本件被上訴人除李林巡、黃鳳娥、張可芳、林祐達、蔡信雄（下稱李林巡等5 人）外之被上訴人分別於105年間、109年間分自桃園分署、台灣金服公司拍賣取得其等房屋占有系爭土地之應有部分。其餘則由上訴人拍定，並於106年5月12日、110年7月20日完成所有權移轉登記，有桃園分署函、權利移轉證書、本院外放建物登記第一類謄本及異動索引為證（見本院卷三第191 頁、第507頁至第513頁、卷四第592-5頁至第592-8頁），且為兩造所不爭執，堪信真實。

四、上訴人主張債務人凌亞公司等2 人以系爭土地為抵押標的，其等屆期未能清償債務，上訴人為系爭土地之抵押債權人。然系爭土地遭被上訴人所有之系爭房屋無權占用，而受有不當得利。凌亞公司等2 人怠於行使該不當得利請求權，其因保全債權，代位行使該2 人之權利。又其已於106年5月12日、110年7月20日分別取得凌亞公司、林玉梅之系爭土地部分所有權，並完成所有權移轉登記。為此，依民法第242條、第179條等規定，代位凌亞公司等2人，訴請被上訴人應給付取得系爭土地應有部分前一日或出售系爭房屋前一日之不當得利予凌亞公司等2 人，並由其代位受領；另依同法第179條，請求李林巡等5人，應自110年7月20日起，按年給付其不當得利等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點為：(一)被上訴人是否無權占用系爭土地？(二)上訴人依代位、不當得利之法律關係請求被上訴人給付不當得利有無理由？茲述如下：

(一)被上訴人所有之系爭房屋無權占用系爭土地。

1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。查系爭土地原為上訴人之抵押債務人凌亞公司、林玉梅所有，其等原持有該土地所有

01 權應有部分1萬分之9863及1萬分之1014；另系爭房屋為被上
02 訴人所有，為坐落該土地之「凌亞長榮鎮」建案之建物等情
03 ，已如前述，則被上訴人抗辯其等所有之系爭房屋於經拍賣
04 取得系爭土地應有部分前，為有權占有系爭土地，既為上訴
05 人所否認，自應依法負舉證之責。

06 2.被上訴人首以其等自凌偉公司購得系爭房屋，或輾轉買受系
07 爭房屋並登記為所有權人，凌亞公司等2人出具系爭土地之
08 使用同意書予凌偉公司，其等基於占有之連鎖，為有權占有
09 系爭土地云云，固以凌亞公司等2人就系爭土地申請建造執
10 照曾出具土地使用同意書為憑。惟查：

11 (1)按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他
12 方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有
13 之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應
14 經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦
15 得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此
16 乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性
17 （該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占
18 有之正當權源）係屬二事。又物之占有人如係本於債之關係
19 而占有者，倘該債之關係係存在於占有人與債之關係之相對
20 人間，該占有人欲主張其為有權占有，須以該債之關係之相
21 對人對所有人亦有得為占有之正當權源，且得基於該權源，
22 而移轉占有予現在之占有人為前提（最高法院110年度台上
23 字第606號、104年度台上字第40號判決意旨參照）。再按，
24 土地使用同意書僅有債之效力，基於債之相對性，存在於出
25 具者與被證明者之間，且土地使用同意書僅為其上載明供起
26 造人申請建造執照使用之證明，僅係一行政上措施，不得憑
27 為永久無償、有權占有之依據（最高法院93年度台上字第15
28 72號、86年度台上字第94號判決意旨參照）。又按，地主提
29 供土地與建商合建房屋，除有特別情事外，無不以取得對價
30 或利益為目的。地主因合建契約而出具土地使用權同意書，
31 使建商於取得土地所有權之前，享有無償使用土地以興建房

01 屋之權利，應為地主履行合建契約之當然解釋；且因房屋不
02 能脫離土地而單獨存在，地主於合建關係合法解消前，雖不
03 得任指合建房屋係無權使用土地，惟建商或取得合建房屋使
04 用權之人於房屋完成後，是否仍得「無償使用」土地？則應
05 以合建契約之約定為斷。倘地主預期將於合建房屋出售或處
06 分後獲得土地之對價或利益，應認其原出具交付建商之土地
07 使用權同意書，至合建房屋建造完成將所有權移轉登記或交
08 付取得人時，已失其同意之效力，該取得使用合建房屋權利
09 之人，如未再取得使用坐落基地之合法權利，即難謂非「無
10 法律上原因而受利益」（最高法院93年度台上字第577號判
11 決意旨參照）。

12 (2)凌亞公司等2 人前與凌偉公司共同為債務人，將系爭土地提
13 供予合庫銀行設定系爭抵押權，作為土地及建築融資貸款之
14 用，且另約定以房地合建合售方式興建房屋，有凌亞公司等
15 2 人與凌偉公司於80年11月11日簽訂之合作興建契約書附卷
16 可參（見原審卷六第15頁至第16頁）。觀諸該合作興建契約
17 書，開宗明義約明由凌亞公司等2 人提供土地、凌偉公司出
18 資興建、規劃、設計、建築、銷售，並於第4條第1項約定：
19 「合建房屋分配辦法約定：(一)甲、乙方（即凌亞公司等2人）
20 提供之土地....屬都市計劃分區使用之工業區，由丙方(即
21 凌偉公司)委託建築師按建築法規在政府規定容積率許可設
22 計之建築樓地板面積範圍內，依最大面積興建鋼筋混凝土造
23 並負責企劃銷售，本案銷售總額估計約11億6,896萬元(按實
24 際銷售總額核實計算)，由甲方（凌亞公司）分得34.8% 作
25 為出售土地價款，乙方（林玉梅）分得5.2%作為出售土地價
26 款，.....」、第5 條約定：「買賣標的物之點交：甲、乙方
27 應於丙方（凌偉公司）點交房屋予客戶時，同時將產權移辦
28 辦登記予丙方或其指定名義人...」。可知凌亞公司等2 人
29 同意提供系爭土地予凌偉公司興建房屋出售，係預期於該等
30 房屋興建完成銷售後取得土地之對價，再將土地所有權移轉
31 予凌偉公司或其指定人，而非任由合建之房屋可「無償使用

01 其基地。再參諸凌亞公司等2 人於80年11月間出具土地使用
02 用權同意書記載：茲有承介企業社代表人吳信嘉等367 人擬
03 在下列土地建築....建築物..，業經凌亞公司、林玉梅完全
04 同意，為申請建造執照，特立此同意書為憑。本同意書應從
05 同意日起一年內提出申請執照，逾期無效等語，有該同意書
06 附於臺灣桃園地方法院102年度訴字第132號拆屋還地等卷宗
07 可參（下稱第132 號卷，第97頁反面至第98頁反面），此經
08 本院依職權調取該卷宗核閱無訛。足見凌亞公司等2 人所出
09 具之土地使用權同意書，係供凌偉公司指定之「承介企業社
10 代表人吳信嘉等367 人」於系爭土地申請建造執照建築房屋
11 之用。再參酌前揭合作興建契約書之首揭約定，足徵該同意
12 書於「承介企業社代表人吳信嘉等367 人」於系爭土地申請
13 建造執照建築，至合建房屋建造完成將所有權移轉登記或交
14 付取得人時，即已失其同意之效力。如該取得使用合建房屋
15 權利之人，未再取得使用坐落基地之合法權利，即難執該同
16 意書為有權占用系爭土地之依據。因此，上開使用同意書於
17 「承介企業社代表人吳信嘉等367 人」移轉登記予買受人（
18 包含本件部分第一手買受系爭房屋之被上訴人）時，即失效
19 力。且被上訴人並未舉證證明買受人與凌亞公司等2 人間，
20 有基於一定債之關係合法取得占用系爭土地之權源，則被上
21 訴人於取得系爭房屋所有權時，尚不得基於占有之連鎖，主
22 張有權占用系爭土地。

23 3.再按，所謂給付不能，係指履行期屆至時，債務人無依債之
24 本旨而為給付之情形（最高法院109年度台上字第1081號判
25 決意旨參照）。被上訴人另以系爭土地於83年3月17日被華
26 南銀行查封，凌亞公司因而無法將系爭土地過戶、交付占有
27 予其等，有可歸責事由，其等自非無權占有云云。查被上訴
28 人邱惠蘭、李煥燦、盧麗寬主張其等為系爭房屋之第一手屋
29 主，並與凌亞公司簽訂系爭土地買賣契約書，提出系爭買賣
30 契約書為憑（下稱邱惠蘭等3人，見原審卷三第200頁至第20
31 9頁、本院卷三第377頁至第425頁、卷四第95頁至第118

頁），則凌亞公司依該買賣契約固有履行將系爭土地所有權移轉登記該建案買受人之契約上義務。然邱惠蘭等3人對於凌亞公司於系爭土地遭查封時，上開移轉系爭土地所有權之義務是否已屆清償期，並未舉證以實其說，則其等主張凌亞公司移轉系爭土地所有權之義務因系爭土地遭查封而陷於給付不能云云，尚難信實。再觀諸系爭土地買賣契約第8條關於系爭土地所有權狀之交付時點約定：買方於付清第2條之總價款（含貸款在內）、逾期付款之滯納金、產權登記相關費用等時，凌亞公司等2人應於凌偉公司點交房屋同時交付已移轉登記之所有權狀予買方（見本院卷三第415頁、卷四第113頁、第611頁），亦足認凌亞公司等2人交付系爭土地所有權狀予邱惠蘭等3人使該3人取得系爭土地之占有，應以邱惠蘭等3人給付上開約定款項為前提。然邱惠蘭、李煥燦僅繳交系爭土地之第一期訂金、第二期簽約金，有系爭土地買賣契約之土地付款明細表可稽（見本院卷三第419頁、卷四第115頁），且邱惠蘭等3人均不能舉證證明已依前揭約定給付該等款項予凌亞公司等2人。又同建案之買受人即被上訴人林軒平、劉彩宗、簡財益、李秀玉亦自承其等僅給付系爭土地之頭期款或2期價款或20%價款（見本院卷三第374頁、第435頁），實難認凌亞公司等2人應負移轉系爭土地占有予其等之義務。至於其餘非自凌偉公司購得系爭房屋之被上訴人（即非第一手屋主），並未與凌亞公司等2人簽訂系爭土地買賣契約，即非系爭土地買賣契約之相對人，基於債之相對性，尚無從依該契約對凌亞公司等2人主張權利義務，則其等主張凌亞公司等2人不能移轉系爭土地予其等，應負違約責任，其等非無權占有云云，不足採信。再者，該等被上訴人向前手屋主購買系爭房屋時，系爭土地業經查封，且未向前手購買系爭土地之應有部分，則事後再執系爭土地業經查封以為抗辯，顯已違反誠信原則。縱該等被上訴人購買系爭房屋時，不知系爭土地經查封，基於債之相對性同一法理，亦應向其前手主張權利義務，而非凌亞公司等2

01 人，所辯洵無足採。

02 4.綜上，被上訴人以凌亞公司等2人於申請建築執照所出具之
03 系爭土地使用同意書主張占有連鎖，或以系爭土地遭查封，
04 因此陷於給付不能，抗辯其等所有之系爭房屋有權占有系爭
05 土地云云，均非有據，足認被上訴人所有之系爭房屋，無權
06 占有系爭土地。至部分被上訴人另以其等並未實際居住於系
07 爭房屋或系爭房屋交付時尚未全部完工，無法居住，自非無
08 權占有云云，核與系爭房屋是否有占用系爭土地之合法權源
09 無涉，所辯不足採信。

10 (二)上訴人得依代位及不當得利之法律關係，請求被上訴人給付
11 不當得利。

12 1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會
13 通常之觀念。其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無
14 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，自得以
15 對方所受之利益為度，做為請求返還之範圍（最高法院61年
16 台上字第1695號判決先例參照）。又城市地方房屋之租金，
17 以不超過土地及其建築物申報總價額年息10% 為限，此觀土
18 地法第97條第1 項規定自明。其中計算「土地申報總價額」
19 之基準，依土地法施行法第25條、土地法第148 條、平均地
20 權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價
21 為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，
22 則以公告地價80% 為其「申報地價」。另基地租金之數額，
23 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
24 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
25 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息
26 10% 最高額（最高法院68年台上字第3071號判決先例意旨參
27 照）。

28 2.查上訴人輾轉取得系爭權利，而被上訴人（除李林巡等5 人
29 外）所有之系爭房屋於經桃園分署、台灣金服公司之拍賣程
30 序取得系爭土地應有部分前為無權占有凌亞公司等2 人與他
31 人共有之系爭土地，已如前述，則上訴人主張被上訴人因此

01 受有相當於租金之不當得利，應依民法第179 條規定返還該
02 不當得利予凌亞公司等2人。惟因該2人怠於行使前開權利，
03 致其債權難以受償，是依民法第242 條規定代位其等行使前
04 述之不當得利請求權。又李林巡等5 人迄未取得系爭土地應
05 有部分，且上訴人同經拍賣程序取得凌亞公司、林玉梅之系
06 爭土地應有部分所有權，已如前述，則上訴人主張其於110
07 年7月20日最後取得林玉梅之系爭土地應有部分，因而對李
08 林巡等5 人請求，於110年7月20日前所受之不當得利（均僅
09 代位請求至106年5月12日取得凌亞公司系爭土地應有部分所
10 有權前一日即同年5 月11日），並依前揭規定代位受領；另
11 依同法第179條，請求李林巡等5人自110年7月20日起，按年
12 於每年7 月20日給付其不當得利，自屬有據。至被上訴人以
13 上訴人創設所有權、流當取得系爭權利、上訴人於103 年始
14 取得系爭權利、上訴人未給付地價稅云云，均無礙上訴人代
15 位凌亞公司等2 人之上開請求權利。

16 3.次查，系爭土地位於南崁交流道、○○區與○○鄉交界處，
17 下交流道開車約10分鐘到系爭土地（見第132號卷宗第157頁
18 反面）。再參之系爭房屋為居住使用及上訴人提出之Google
19 地圖及街景圖所示，可知系爭土地距離蘆竹鄉公所、郵局、
20 銀行及傳統市場不遠，附近有台茂購物中心、特力屋桃園南
21 崁店、好市多桃園南崁店等大型購物商場，生活及交通機能
22 發達（見本院卷四第313頁至第317頁）。因此審酌系爭房屋
23 利用目的、附近土地利用狀況及其所受經濟利益等情，認以
24 系爭土地之申報地價年息5%計算為適當。而被上訴人分別取
25 得系爭房屋所有權之時間、原因如附表乙被上訴人取得系爭
26 房地日期欄所示，並有本院外放建物第一類謄本及異動索引
27 可參。而系爭房屋分別占用凌亞公司等2 人所有系爭土地之
28 面積，則有桃園分署、台灣金服公司函在卷為證（見本院卷
29 三第507頁至第545頁）。又上訴人於105 年11月18日提起本
30 件訴訟（見原審卷一第9頁），其請求被上訴人自起訴前5年
31 即100年11月19日或取得系爭房屋所有權之日起，至被上訴

人移轉系爭房屋所有權予訴外人之前一日或取得系爭土地應有部分之前一日，如附表乙不當得利計算期間欄所示之不當得利，即屬有據。另查，系爭土地100至106年度、110 年度之公告地價，每平方公尺分別為4,010元、4,010元、5,259元、5,259元、7,059元、7,059元、6,912元（見本院卷三第453頁至第459頁、第460-3頁），依上開說明，系爭土地各該年度公告地價之80% 為申報地價，依序為3,208元、3,208元、4,207.2元、4,207.2元、5,647.2元、5,647.2元、5,529.6元。又凌亞公司所有系爭土地之權利範圍為8704/10000；林玉梅之權利範圍則應扣除訴外人林國和於93年間拍定取得部分，因此為9863/100000（計算式： $10140/100000-277/10000=9863/100000$ ），此有系爭土地第二類謄本附卷可稽（見本院卷三第183頁），故其等就系爭土地所有權應有部分之持有比例：凌亞公司為87.04%、林玉梅為9.863%。是被上訴人所有之系爭房屋無權占有系爭土地期間，所受相當於租金之不當得利之計算式為：各年度申報地價(A)×系爭房屋占用系爭土地之面積(B)×5%(C)×占用期間(D)×凌亞公司就系爭土地所有權之持有比例為87.04%(E)、林玉梅為9.863%(F)。因此，被上訴人應分別給付凌亞公司、林玉梅之不當得利數額分別計算如附件之計算表小計欄所示，並均由上訴人代位受領。又李林巡等5 人自110年7月20日至有權占用系爭土地之日止，按年於每年7 月20日應給付上訴人之不當得利金額，則計算如該計算表給付凱泰公司之金額欄所示。

- 4.被上訴人陳慈姬抗辯其向訴外人朱金火購得系爭門牌000弄29號2樓之房屋，上訴人並未對朱金火提告云云，然本件上訴人係對陳慈姬所有系爭門牌00弄53號2樓之房屋占用系爭土地，請求自102年8月5日取得系爭房屋所有權日起至106年5月5日自桃園分署拍賣取得系爭土地應有部份之日止之不當得利，有上訴人之上訴聲明表可參（見本院卷四第681頁），則陳慈姬以其他房屋所為之抗辯，與本件無涉，且不影響本院上開認定，並不足採。部分被上訴人另以凌亞公司等2

人對其等負有損害賠償金額以為抵銷抗辯云云，然該等被上訴人不能舉證凌亞公司等2人於系爭土地遭查封時，已生履行移轉系爭土地予買受人等之義務，且非系爭土地買賣契約相對人之被上訴人亦不得主張該等契約之權利義務，已如前述，則其等主張抵銷抗辯，難以憑信。又被上訴人以凌亞公司進入破產程序，不得讓與系爭權利予上訴人，上訴人亦不得代位受領，濫用權利云云。惟查，凌亞公司係因積欠地價稅，經經濟部商業司以84年5月16日經商字第84208520號函對於受告知人凌亞公司為撤銷登記，嗣經桃園市政府地方稅務局依法向原法院聲請選派凌亞公司之清算人，原法院以107年度司字第41號裁定選派廖年傑會計師為該公司之清算人，有該裁定附卷可參（見本院卷四第592-9頁），被上訴人抗辯凌亞公司進入破產程序，顯有誤會。又上訴人取得系爭權利，為滿足其債權，代位凌亞公司等2人主張對被上訴人之不當得利請求權，並代為受領，乃權利之正當行使，難認上訴人主張該權利係為損害被上訴人為主要目的，自不生權利濫用問題，是被上訴人此部分主張，亦不足採。

五、綜上所述，上訴人依民法第242條、第179條規定，代位請求被上訴人應分別給付凌亞公司、林玉梅如附表被上訴人應給付之金額欄所示金額，並均由上訴人代位受領；依同法第179條請求李林巡、張可芳、林祐達、蔡信雄則應自110年7月20日至有權占用系爭土地之日止，按年於每年7月20日應給付上訴人如附表所示之金額，為有理由，應予准許。至超出前揭准許範圍之請求，則無理由，不應准許。原判決就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨，就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰改判如主文第一、二項所示。至上開不應准許部分，原審駁回上訴人之請求及其假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院對黃鳳娥追加依民法179條請求部分，黃鳳娥應自110年7月20日起至有權占用系爭土地之日止，按年於

01 每年7月20日應給付上訴人8,684元，應予准許；逾此准許部
02 分之請求，為無理由，併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
04 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
05 一論列，併此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
07 訟法第385條第1項前段、第450條、第449條第1項、第79
08 條、第85條第1項前段，判決如主文。

09 中 華 民 國 111 年 6 月 22 日
10 民事第五庭

11 審判長法 官 賴劍毅

12 法 官 邱靜琪

13 法 官 洪純莉

14 正本係照原本作成。

15 上訴人、被上訴人(需合併上訴利益額逾新臺幣150萬元)如不服
16 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
17 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
18 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
19 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
20 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
21 項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
22 納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 6 月 22 日
24 書記官 魏汝萍

25 附表：
26

編號	被上訴人姓名	被上訴人應給付金額 (單位：新臺幣，元以下四捨五入)	上訴利益 (新臺幣)
1	王仁成	王仁成應給付凌亞公司8,350元、林玉梅946元，並由上訴人代位受領。	9,296元
2	潘鎮鑫	潘鎮鑫應給付凌亞公司2萬9,612元、林玉梅3,356元，並由上訴人代位受領。	32,968元

3	李林巡	李林巡應給付凌亞公司2萬4,982元、林玉梅2,831元，並由上訴人代位受領。 李林巡應自110年7月20日起，按年每年於7月20日給付上訴人6,641元。	27,813元
4	李國平	李國平應給付凌亞公司9,865元、林玉梅1,118元，並由上訴人代位受領。	10,983元
5	鄭瑞鎮	鄭瑞鎮應給付凌亞公司3萬2,457元、林玉梅3,678元，並由上訴人代位受領。	36,135元
6	游秀加	游秀加應給付凌亞公司2萬4,981元、林玉梅2,831元，並由上訴人代位受領。	27,812元
7	王秀蓮	王秀蓮應給付凌亞公司3萬2,603元、林玉梅3,694元，並由上訴人代位受領。	36,297元
8	王天來	(1)王天來應給付凌亞公司1萬6,483元、林玉梅1,867元，並由上訴人代位受領。 (2)王天來應給付凌亞公司3萬2,645元、林玉梅3,698元，並由上訴人代位受領。	(1)00弄31號3樓 (2)00弄34號2樓 54,693元
9	鄭隆淇	鄭隆淇應給付凌亞公司2萬4,965元、林玉梅2,829元，並由上訴人代位受領。	27,794元
10	陳月琴	陳月琴應給付凌亞公司3萬2,604元、林玉梅3,694元，並由上訴人代位受領。	36,298元
11	陳秋香	陳秋香應給付凌亞公司2萬9,459元、林玉梅3,339元，並由上訴人代位受領。	32,798元
12	董承億	董承億應給付凌亞公司2萬9,459元、林玉梅3,339元，並由上訴人代位受	32,798元

		領。	
13	施璿陽	施璿陽應給付凌亞公司2萬5,219元、林玉梅2,858元，並由上訴人代位受領。	28,077元
14	邱惠蘭	邱惠蘭應給付凌亞公司2萬5,170元、林玉梅2,852元，並由上訴人代位受領。	28,022元
15	林美連	林美連應給付凌亞公司3萬2,752元、林玉梅3,711元，並由上訴人代位受領。	36,463元
16	林軒平	林軒平應給付凌亞公司3萬2,520元、林玉梅3,685元，並由上訴人代位受領。	36,205元
17	黃鳳娥	黃鳳娥應給付凌亞公司3萬2,666元、林玉梅3,701元，並由上訴人代位受領。 黃鳳娥應自110年7月20日起，按年每年於7月20日給付上訴人8,684元。	36,367元
18	簡財益	簡財益應給付凌亞公司3萬2,499元、林玉梅3,682元，並由上訴人代位受領。	36,181元
19	呂正晴	呂正晴應給付凌亞公司3萬4,880元、林玉梅3,952元，並由上訴人代位受領。	38,832元
20	劉彩宗	劉彩宗應給付凌亞公司3萬2,645元、林玉梅3,698元，並由上訴人代位受領。	36,343元
21	黃依婷	黃依婷應給付凌亞公司1萬6,232元、林玉梅1,839元，並由上訴人代位受領。	18,071元
22	洪秀華	洪秀華應給付凌亞公司3萬2,457元、林玉梅3,678元，並由上訴人代位受領。	36,135元
23	陳思穎	陳思穎應給付凌亞公司2萬5,079元、	27,921元

		林玉梅2,842元，並由上訴人代位受領。	
24	張可芳	張可芳應給付凌亞公司2萬4,982元、林玉梅2,832元，並由上訴人代位受領。 張可芳應自110年7月20日起，按年每年於7月20日前給付上訴人6,641元。	27,814元
25	謝禎璋	謝禎璋應給付凌亞公司9,484元、林玉梅1,075元，並由上訴人代位受領。	10,559元
26	藍萬里	(1)藍萬里應給付凌亞公司2萬4,965元、林玉梅2,829元，並由上訴人代位受領。 (2)藍萬里應給付凌亞公司3萬2,520元、林玉梅3,685元，並由上訴人代位受領。 (3)藍萬里應給付凌亞公司2萬4,965元、林玉梅2,829元，並由上訴人代位受領。	(1)00弄21號4樓 (2)00弄29號6樓 (3)00弄37號4樓 91,793元
27	陳林欣妙	(1)陳林欣妙應給付凌亞公司2萬9,650元、林玉梅3,360元，並由上訴人代位受領。 (2)陳林欣妙應給付凌亞公司2萬9,650元、林玉梅3,360元，並由上訴人代位受領。	(1)00弄23號4樓 (2)00弄23號5樓 66,020元
28	敖月琴	(1)敖月琴應給付凌亞公司2萬9,613元、林玉梅3,355元，並由上訴人代位受領。 (2)敖月琴應給付凌亞公司2萬9,613元、林玉梅3,355元，並由上訴人代位受領。 (3)敖月琴應給付凌亞公司2萬9,727元、林玉梅3,368元，並由上訴人代位受領。	(1)00弄27號5樓 (2)00弄29號5樓 (3)00弄9號5樓 99,031元
29	林素妙	林素妙應給付凌亞公司3萬2,730元、	36,438元

		林玉梅3,708元，並由上訴人代位受領。	
30	黃立元	黃立元應給付凌亞公司2萬1,594元、林玉梅2,446元，並由上訴人代位受領。	24,040元
31	魏玉蘭	魏玉蘭應給付凌亞公司3萬2,541元、林玉梅3,687元，並由上訴人代位受領。	36,228元
32	李振成	(1) 李振成應給付凌亞公司2萬9,536元、林玉梅3,347元，並由上訴人代位受領。 (2) 李振成應給付凌亞公司1萬2,296元、林玉梅1,393元，並由上訴人代位受領。	(1)00弄33號2樓 (2)00弄33號3樓 46,572元
33	王致棠	王致棠應給付凌亞公司2萬2,326元、林玉梅2,530元，並由上訴人代位受領。	24,856元
34	游美月	(1) 游美月應給付凌亞公司2萬4,982元、林玉梅2,831元，並由上訴人代位受領。 (2) 游美月應給付凌亞公司1萬7,678元、林玉梅2,003元，並由上訴人代位受領。 (3) 游美月應給付凌亞公司2萬4,982元、林玉梅2,831元，並由上訴人代位受領。	(1)00弄37號3樓 (2)00弄41號 (3)00弄57號3樓 75,307元
35	陳萬全	(1) 陳萬全應給付凌亞公司1萬7,480元、林玉梅1,980元，並由上訴人代位受領。 (2) 陳萬全應給付凌亞公司1萬9,243元、林玉梅2,180元，並由上訴人代位受領。	(1)00弄39號 (2)00弄39號2樓 40,883元
36	湯國強	湯國強應給付凌亞公司2萬4,982元、林玉梅2,831元，並由上訴人代位受	27,813元

		領。	
37	林祐達	林祐達應給付凌亞公司2萬4,982元、林玉梅2,831元，並由上訴人代位受領。 林祐達應自110年7月20日起，按年每年於7月20日給付上人6,641元。	27,813元
38	葉明吉	葉明吉應給付凌亞公司1萬4,979元、林玉梅1,698元，並由上訴人代位受領。	16,677元
39	簡瀚辰	簡瀚辰應給付凌亞公司2萬9,612元、林玉梅3,356元，並由上訴人代位受領。	32,968元
40	蕭毓欣	蕭毓欣應給付凌亞公司3萬2,603元、林玉梅3,694元，並由上訴人代位受領。	36,297元
41	陳武吉	陳武吉應給付凌亞公司3萬2,541元、林玉梅3,687元，並由上訴人代位受領。	36,228元
42	蕭雅瑜	蕭雅瑜應給付凌亞公司1萬2,653元、林玉梅1,433元，並由上訴人代位受領。	14,086元
43	陳玉惠	陳玉惠應給付凌亞公司3萬2,941元、林玉梅3,732元，並由上訴人代位受領。	36,673元
44	郭家鐸	郭家鐸應給付凌亞公司3萬2,899元、林玉梅3,727元，並由上訴人代位受領。	36,626元
45	陳慈姬	陳慈姬應給付凌亞公司2萬1,878元、林玉梅2,479元，並由上訴人代位受領。	24,357元
46	李四合	李四合應給付凌亞公司1萬4,768元、林玉梅1,674元，並由上訴人代位受領。	16,442元
47	劉乙璇	劉乙璇應給付凌亞公司1萬4,768元、	16,442元

		林玉梅1,674元，並由上訴人代位受領。	
48	曹儷齡	曹儷齡應給付凌亞公司2萬9,421元、林玉梅3,334元，並由上訴人代位受領。	32,755元
49	李煥燦	李煥燦應給付凌亞公司2萬5,079元、林玉梅2,842元，並由上訴人代位受領。	27,921元
50	馬聖地	馬聖地應給付凌亞公司2萬5,046元、林玉梅2,838元，並由上訴人代位受領。	27,884元
51	詹淑雲	詹淑雲應給付凌亞公司2萬5,030元、林玉梅2,836元，並由上訴人代位受領。	27,866元
52	林再全	林再全應給付凌亞公司3萬2,541元、林玉梅3,687元，並由上訴人代位受領。	36,228元
53	傅明隆	傅明隆應給付凌亞公司3萬2,793元、林玉梅3,715元，並由上訴人代位受領。	36,508元
54	盧麗寬	盧麗寬應給付凌亞公司3萬2,667元、林玉梅3,702元，並由上訴人代位受領。	36,369元
55	高翠華	高翠華應給付凌亞公司3萬2,394元、林玉梅3,670元，並由上訴人代位受領。	36,064元
56	郭東憲	(1)郭東憲應給付凌亞公司3萬2,666元、林玉梅3,701元，並由上訴人代位受領。 (2)郭東憲應給付凌亞公司3萬2,666元、林玉梅3,701元，並由上訴人代位受領。	(1)32號 (2)32號2樓 72,734元
57	張宏舟	張宏舟應給付凌亞公司3萬2,793元、林玉梅3,715元，並由上訴人代位受	36,508元

		領。	
58	李秀玉	李秀玉應給付凌亞公司3萬2,751元、林玉梅3,710元，並由上訴人代位受領。	36,461元
59	蔡信雄	蔡信雄應給付凌亞公司3萬2,666元、林玉梅3,701元，並由上訴人代位受領。 蔡信雄應自110年7月20日起，按年每年於7月20日給付上人8,203元。	36,367元
60	李曾準	(1) 李曾準應給付凌亞公司3萬3,259元、林玉梅3,769元，並由上訴人代位受領。 (2) 李曾準應給付凌亞公司3萬3,259元、林玉梅3,769元，並由上訴人代位受領。	(1) 36號3樓 (2) 36號4樓 74,056元
61	林欣瑋	林欣瑋應給付凌亞公司1萬4,281元、林玉梅1,618元，並由上訴人代位受領。	15,899元
62	聯逢公司	聯逢公司應給付凌亞公司1萬5,473元、林玉梅1,753元，並由上訴人代位受領。	17,226元
63	白還中	白還中應給付凌亞公司1萬7,546元、林玉梅1,989元，並由上訴人代位受領。	19,535元
64	陳益新	陳益新應給付凌亞公司2萬2,830元、林玉梅2,586元，並由上訴人代位受領。	25,416元