

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第121號

上訴人 王晨霽  
曾世豪  
郭麗子  
第一新商股份有限公司

法定代理人 詹義宗

共 同

訴訟代理人 邱英豪律師  
複代理人 張世東律師  
被上訴人 陳泰成  
陳大任

共 同

訴訟代理人 劉孟錦律師  
複代理人 劉哲瑋律師  
被上訴人 陳美智  
陳何秀

共 同

訴訟代理人 高振格律師  
柯德維律師

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109年8月21日臺灣士林地方法院108年度重訴字第238號第一審判決提起上訴，並減縮訴之聲明，本院於111年5月17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至七項之訴部分，暨訴訟費用（除減縮部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人陳泰成、陳大任應給付上訴人如附表2（A）欄所示金

額，及自民國一百零八年七月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人陳泰成、陳大任應自民國一百零八年七月五日起，至將臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地如附圖一所示B區域返還予全體共有人之日止，按月給付上訴人如附表2（B）欄所示金額。

被上訴人陳美智應給付上訴人如附表3（A）欄所示金額，及自民國一百零八年六月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人陳美智應自民國一百零八年六月二十一日起，至將臺北市○○區○○路0段000號屋頂平台如附圖二所示C區域返還予全體共有人之日止，按月給付上訴人如附表3（B）欄所示金額。

被上訴人陳何秀應給付上訴人如附表4（A）欄所示金額，及自民國一百零八年六月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人陳何秀應自民國一百零八年六月二十一日起，至將臺北市○○區○○路0段000號屋頂平台如附圖二所示D區域返還予全體共有人之日止，按月給付上訴人如附表4（B）欄所示金額。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除減縮部分外），由被上訴人陳泰成、陳大任負擔百分之十三，被上訴人陳美智負擔百分之七，被上訴人陳何秀負擔百分之五，餘由上訴人負擔。

### 事實及理由

#### 壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。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255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查本件上訴人於原審請求：（一）被上訴人陳泰成、陳大任（下分稱其姓名，合稱陳泰成2人）應給付上訴人如上訴人民國109年6月17日民事

更正聲明狀附表1所示金額（見原審卷三第57頁），及自起  
訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)  
陳泰成2人應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還臺北市○○  
區○○段00段000○000地號予全體共有人之日止，按月給  
付上訴人同上書狀附表2所示金額（見原審卷三第58頁）。  
(三)被上訴人陳美智（下稱陳美智）應分別給付上訴人各新臺  
幣（下同）44,229元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
日止，按年息5%計算之利息。(四)陳美智應自起訴狀繕本送達  
翌日起，至返還門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號房屋  
屋頂平台予全體共有人之日止，按月分別給付上訴人各737  
元。(五)被上訴人陳何秀（下稱陳何秀）應分別給付上訴人各  
32,960元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年  
息5%計算之利息。(六)陳何秀應自起訴狀繕本送達翌日起，至  
返還門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號房屋屋頂平台予  
全體共有人之日止，按月分別給付上訴人各549元（見原審  
卷三第70頁）；嗣變更聲明為：(一)陳泰成2人應給付上訴人  
如附表1請求金額欄（A）所示金額，及自起訴狀繕本送達陳  
大任翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)陳泰成2  
人應自起訴狀繕本送達陳大任翌日起，至返還臺北市○○區  
○○段○○段000○000地號土地予全體共有人之日止，按月  
給付上訴人如附表1請求金額欄（B）所示金額。(三)陳美智應  
分別給付上訴人各44,229元，及均自起訴狀繕本送達翌日起  
至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)陳美智應自起訴狀繕  
本送達翌日起，至返還門牌號碼臺北市○○區○○路0段000  
號房屋屋頂平台予全體共有人之日止，按月分別給付上訴人  
各737元。(五)陳何秀應分別給付上訴人各32,960元，及均自  
起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
(六)陳何秀應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還門牌號碼臺北  
市○○區○○路0段000號房屋屋頂平台予全體共有人之日  
止，按月分別給付上訴人各549元（見本院卷第529、530  
頁），經核應屬減縮應受判決事項之聲明，自堪准許，合先

敘明。

## 貳、實體方面

一、上訴人主張：兩造均為臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地（下分稱系爭000地號、000地號土地，合稱系爭土地）之共有人，並同為坐落系爭土地上門牌號碼臺北市○○區○○路0段000○000號富山工商大樓（下稱系爭大樓，就各區分所有建物簡稱000號或000號某樓房屋）之區分所有權人。詎陳泰成2人未徵得系爭土地全體共有人同意，共同無權占用系爭土地如附圖一所示之A、B區域（下稱系爭A區域、B區域），陳美智、陳何秀則未經系爭大樓全體區分所有權人同意，分別無權占用系爭大樓000號、000號屋頂平台（下分稱000號屋頂平台、000號屋頂平台，合稱系爭屋頂平台）如附圖二編號C、D所示區域（下稱系爭C區域、D區域），興建000號、000號頂樓增建物（下合稱系爭頂樓增建物），致上訴人受有相當於租金之損害，爰依民法第179條之規定，請求：(一)陳泰成2人應給付上訴人如附表1請求金額欄(A)所示金額，及自起訴狀繕本送達陳大任翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)陳泰成2人應自起訴狀繕本送達陳大任翌日起，至返還系爭土地予全體共有人之日止，按月給付上訴人如附表1請求金額欄(B)所示金額。(三)陳美智應分別給付上訴人各44,229元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)陳美智應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還000號屋頂平台予全體共有人之日止，按月分別給付上訴人各737元。(五)陳何秀應分別給付上訴人各32,960元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)陳何秀應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還000號屋頂平台予全體共有人之日止，按月分別給付上訴人各549元（未繫屬本院部分，不予贅述）。

## 二、被上訴人則分別答辯如下：

(一)陳泰成2人部分：系爭000地號土地原為陳泰成之父即訴外人陳文士、陳大任之父即訴外人陳武男共有，系爭000地號土

01 地則為訴外人陳明松所有，其等於75年10月31日與系爭大樓  
02 之全體起造人簽訂切結書（下稱系爭切結書），約定該大樓  
03 之1樓空地均由1樓住戶管理使用，是陳泰成2人既為系爭大  
04 樓000號0樓建物之所有權人，基於該分管契約之約定，自屬  
05 有權占有使用系爭A、B區域；況陳泰成2人之前手，自系爭  
06 大樓完工後，即占有使用系爭A、B區域，並繳納較高之管理  
07 費，迄今已逾30年，均未據其他共有人表示異議，亦堪認共  
08 有人間應有默示分管契約存在，陳泰成2人自非無權占有；  
09 上訴人長期不行使權利，已足使陳泰成2人正當信任上訴人  
10 不欲行使權利，其等事隔多年始提起本件訴訟，顯違反誠信  
11 原則而權利失效；上訴人請求陳泰成2人給付之不當得利金  
12 額計算有誤，不應准許。

13 (二)陳美智、陳何秀部分：

14 系爭頂樓增建物係建商所興建，並與各共有人約定將系爭屋  
15 頂平台交由頂樓住戶管理使用，是系爭大樓之各區分所有權  
16 人就系爭屋頂平台應有分管契約存在；縱認無明示之分管契  
17 約，因各區分所有權人於系爭頂樓增建物完工後均無任何異  
18 議，並因系爭頂樓增建物而向陳美智、陳何秀收取額外之管  
19 理費，自足認各共有人間已有默示之分管契約存在，是陳美  
20 智、陳何秀分別占用系爭C、D區域，自非無權占有，無不當  
21 得利可言；另上訴人就陳美智、陳何秀部分請求之不當得利  
22 數額亦顯然有誤。

23 三、原審就上訴人之請求，為其敗訴之判決。上訴人不服，提起  
24 上訴，並為訴之減縮後聲明：(一)原判決關於駁回後開第二至  
25 第七項之訴部分廢棄。(二)陳泰成2人應給付上訴人如附表1請  
26 求金額（A）欄所示金額，及自起訴狀繕本送達陳大任翌日  
27 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)陳泰成2人應自起  
28 訴狀繕本送達陳大任翌日起，至返還系爭土地予全體共有人  
29 之日止，按月給付上訴人如附表1請求金額欄（B）所示金  
30 額。(四)陳美智應分別給付上訴人各44,229元，及均自起訴狀  
31 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)陳美

01 智應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還000號屋頂平台予全  
02 體共有人之日止，按月分別給付上訴人各737元。(六)陳何秀  
03 應分別給付上訴人各32,960元，及均自起訴狀繕本送達翌日  
04 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(七)陳何秀應自起訴狀  
05 繕本送達翌日起，至返還198號屋頂平台予全體共有人之日  
06 止，按月分別給付上訴人各549元。被上訴人均答辯聲明：  
07 上訴駁回（原審原告邵悅宜、吳寶銀、陳進利、張建國、侯  
08 瑞甫、社團法人台灣防癌協會、孫偉年、陳敏慧就其等敗訴  
09 部分，均未聲明不服，原審原告賴銘湯、饒哲銘、闕劍鋒則  
10 於上訴後，復撤回上訴，故均非本院審理範圍）。

11 四、上訴人主張兩造均為系爭大樓之區分所有權人，故同為系爭  
12 土地及系爭屋頂平台之共有人，其中陳泰成2人為000號0樓  
13 房屋之所有權人，陳美智、陳何秀分別為000號00樓、000號  
14 00樓房屋之所有權人，又系爭A、B區域由陳泰成2人占有使  
15 用，系爭屋頂平台之系爭C、D區域則分別由陳美智、陳何秀  
16 以000號、000號頂樓增建物占有使用等情，有土地及建物登  
17 記公務用謄本在卷可稽（見原審卷一第19-75頁），並經原  
18 審及本院會同測量人員至現場履勘測量後（見原審卷二第12  
19 8-134頁、本院卷第373-377頁），分別由臺北市士林地政事  
20 務所、臺北市政府地政局土地開發總隊製作土地複丈成果圖  
21 （即附圖二）、鑑定圖（即附圖一）存卷足參（見原審卷三  
22 第37頁、本院卷第387頁），兩造對此亦無爭執，自堪信為  
23 真實。

#### 24 五、本院之判斷

25 (一)上訴人主張陳泰成2人占有系爭土地之系爭A、B區域，及陳  
26 美智、陳何秀分別占有系爭屋頂平台之系爭C、D區域，均屬  
27 無權占有，為陳泰成2人及陳美智、陳何秀所否認，並以前  
28 揭情詞置辯，經查：

##### 29 1.陳泰成2人部分：

30 (1)按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓  
31 大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別

有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院108年度台上字第2265號判決意旨參照）。

(2)查，陳泰成2人辯稱系爭土地之共有人間定有分管契約，約定系爭大樓之1樓空地均由000號1樓之所有權人管理使用，故其等有權占有使用系爭A、B區域等情，業據提出系爭切結書為證（見原審卷一第89頁）。觀諸該切結書之內容為：「立切結書人蕭振育與地主陳明松、陳文士、陳武男於74年10月31日簽立合建契約書內第八條第六款所約，乙方保證全部住戶不得要求任何補償，今地主提出下例所約定由切結書人提出照會全部住戶同意蓋章。約定：一、一樓A、B兩棟室內及室外全部空地、地下室全部歸1樓住戶管理使用，與其他住戶無涉（但前面、後面電梯、樓梯之通道及防火巷不在此限）…」，簽立時間則為75年10月31日，即在系爭大樓已取得建造執照（建造執照核發日為74年9月3日，見原審卷一第220頁），惟尚未興建完成之前（建築完成日為77年5月9日，見原審卷一第43頁），則系爭切結書之性質，自為建商蕭振育邀集購買系爭大樓之各承購戶，就系爭大樓1樓空地預為分管之約定，應甚明確。

(3)又查，依系爭切結書所示，業經用印表示同意前述分管事項之承購戶分別為：0棟0樓蔡水生、0棟0樓蔡水生、0棟0樓劉大鵬、0棟0樓杜美玉、0棟0樓余民雄、0棟0樓余民雄、0棟0樓陳東興、0棟00樓劉銀子、0棟00樓陳何秀、0棟0樓蔡水生、0棟0樓蔡水生、0棟0樓陳月卿、0棟0樓杜美玉、0棟0樓余民雄、0棟0樓余民雄、0棟0樓陳東興、0棟00樓劉銀子、0棟00樓陳寶城，而經比對上開用印之人，除0棟0樓劉大鵬外，其餘均為系爭大樓建造執照附表所載第二次變更起造人之各公司或商號負責人，此有臺北市政府工務局74建字第845號建造執照附表在卷可佐（見原審卷一第222頁），且經核

01 與上開區分所有建物第一次登記之所有權人均屬一致，亦有  
02 建築改良物登記簿存卷足參（見本院卷第239-286頁），自堪  
03 認上述用印表示同意之人，除劉大鵬外，均係本於代表系爭  
04 大樓各承購戶之意思，而於系爭切結書上用印，且其等均為  
05 各該區分所有建物第一次登記之所有權人，自有同意分管之  
06 權限至明。是上訴人僅以上述用印之人並非起造人，而為起  
07 造人之負責人，且當時系爭大樓尚未興建完成等情，否認其  
08 等同意分管之效力，尚非可取。

09 (4)另系爭切結書就0棟0樓部分，雖係由劉大鵬蓋章用印，而劉  
10 大鵬並非系爭大樓之起造人或上開區分所有建物第一次登記  
11 之所有權人，然觀諸系爭大樓之第2次變更起造人名單所示  
12 （見原審卷一第222頁），各公司行號起造人之負責人均為  
13 系爭切結書所列之人，亦即系爭切結書實已獲全體起造人之  
14 同意；且查，系爭大樓0棟（000號）0樓建物第一次登記之  
15 所有權人為陳武男，此有建築改良物登記簿在卷可稽（見本  
16 院卷第253、254頁），而陳武男為合建地主之一，亦為陳大  
17 任之父，自無不同意系爭切結書所載分管約定之理。此外，  
18 系爭切結書未經用印之0棟0樓、0棟0樓、0棟0樓（系爭大樓  
19 無000號0樓），依卷附建築改良物登記簿所示，其第一次登  
20 記所有權人分別為陳文士、陳文士、陳武男（見本院卷第23  
21 9-242、251、252頁），均為合建之地主，復為系爭切結書  
22 之交付收執對象，自同意該切結書所載分管約定，亦無疑  
23 義。是綜上所述，系爭切結書既經系爭大樓全體承購戶及第  
24 一次登記之所有權人同意，自堪認有分管契約存在。

25 (5)惟細究系爭切結書所載之分管內容，雖就系爭大樓之0樓空  
26 地約定由000號0樓建物之所有權人管理使用，然另有「前  
27 面、後面電梯、樓梯之通道及防火巷不在此限」之限制，是  
28 關於系爭大樓0樓空地得由000號0樓建物所有權人分管之範  
29 圍，自不包含前後電梯或樓梯之通道及防火巷。而查，陳泰  
30 成2人所占用之系爭0、0區域，其中0區域乃屬防火巷範圍，  
31 此參附圖一所示甚明，且為兩造所不爭執，然防火巷並非得

由000號0樓所有權人分管之範圍，是陳泰成2人以系爭切結書辯稱其等有分管使用系爭0區域之權利，自非可採；至系爭0區域部分，經核並未占用防火巷，亦非屬電梯或樓梯之通道，此觀現場照片所示陳泰成2人就電梯或樓梯之出入均有保留可供對外通行之通道即明（見原審卷一第136-142頁），則此部分自屬依系爭切結書之分管約定，得由000號0樓建物所有權人管理使用之範圍。綜上所述，陳泰成2人依系爭切結書所示分管契約，既有分管使用系爭0區域之權利，且包含系爭0區域在內之0樓空地，向來均由000號0樓建物所有權人管理使用，亦為兩造所不爭執，則揆諸首揭說明，上述分管契約成立時之各共有人或其後受讓取得系爭土地應有部分之第三人，自均應受此分管契約之拘束，而應認被上訴人陳泰成2人就系爭A區域應屬有權占有。

(6)陳泰成2人雖另主張系爭0區域，自77年起即由其等及前手占有使用迄今，系爭土地之其他共有人均未曾提出異議，並向陳泰成2人收取較高之管理費，應足認全體共有人之間就系爭0區域部分已成立默示之分管契約云云，然：

①按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，而默示之意思表示與單純之沉默有別，單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示，或經法律明定視為已有某種意思表示者，不得謂為默示之意思表示；又單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有之人使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院107年度台上字第2467號、105年度台上字第13號判決意旨參照）。

②陳泰成2人雖稱其等及前手自77年起即占有使用系爭0區域，該地其他共有人均未曾提出異議云云，然此僅為單純之沉默，尚無從憑此推認其等已有默示同意上訴人得占用系爭0區域之意；另觀諸卷附系爭大樓歷年管理費月收費明細表（見原審卷三第67頁），固堪認陳泰成2人所繳納之管理

費，確有高於其他區分所有權人之情事，然公寓大廈區分所有權人需繳納管理費之目的，乃在共同分擔共用部分之管理、維護、修繕費用，及社區相關管理或服務所需之各項費用支出，且一般常以區分所有建物之面積作為各戶應分擔金額之計算依據，是縱認系爭大樓管理委員會歷來向陳泰成2人收取之管理費，確實高於其他區分所有權人，惟因陳泰成2人就系爭大樓實際占有使用之面積，除其所有之000號0樓建物外，尚包含其他1樓空地，確有高於其他區分所有權人占用面積之情形，則其等因此繳納較高之管理費，與前述繳納管理費之目的及一般分擔原則，即無不符，是單憑陳泰成2人繳納較高之管理費，實無從推知其他共有人有同意陳泰成2人得占有使用系爭0區域之意。況系爭大樓之區分所有建物多年來因產權更迭，嗣後受讓取得各區分所有建物之人，未必均知悉陳泰成2人究有無分管使用系爭0區域之權利，則其等在僅知陳泰成2人確有占用包含系爭0、0區域在內之0樓空地之情況下，要求陳泰成2人繳交較高之管理費，亦難認即有默示同意陳泰成2人得占用系爭0區域之意。從而，陳泰成2人以前述理由，辯稱共有人就系爭0區域有默示分管之約定存在，尚乏依據，無從置採。

(7)陳泰成2人復指上訴人長期以來不行使權利，甚而向陳泰成2人收取較高之管理費，陳泰成2人亦同意將其等所有之部分區域無償提供予其他住戶作為通行或停放機車之用，凡此均足使陳泰成2人正當信賴上訴人已不欲行使權利，而構成權利失效云云。然按，權利人在相當期間內不行使權利，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，以為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應認為有違誠信原則。此項原則學理上稱為「權利失效」原則，乃基於誠信原則發展而出之法律倫理原則。旨在就個案中斟酌權利之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，加以判斷，以尋求事件之公平及個案之正義（最高法院97年度台上字第745號判決意旨參照）。經

01 查，本件上訴人王晨霽、曾世豪、郭麗子、第一新商股份有  
02 限公司取得系爭土地之時間分別為104年7月13日、89年9月1  
03 9日、98年1月5日、97年5月29日，此有土地登記公務用謄本  
04 在卷可憑（見原審卷一第20-23頁），其等於提起本件訴訟  
05 前，雖未有積極反對陳泰成2人占用系爭0區域土地之行為，  
06 然此單純之沉默，應尚不足以引起陳泰成2人之正當信任，  
07 以為上訴人已不欲行使其權利；另系爭大樓管理委員會向陳  
08 泰成2人收取較高之管理費，係因陳泰成2人占有使用系爭大  
09 樓之面積，確實大於其他區分所有權人，非得逕認各共有人  
10 均有默示同意陳泰成2人得占有系爭0區域土地之意，前已詳  
11 述，自亦難憑此指稱上訴人有何足以引起陳泰成2人正當信  
12 賴其等已不欲行使權利之特殊行為存在；至陳泰成2人是否  
13 無償提供其等之專有部分供其他住戶使用，經核亦與上訴人  
14 是否權利失效無關，是陳泰成2人以前述理由，辯稱上訴人  
15 就陳泰成2人占用系爭0區域土地乙事，已不得再行使相關權  
16 利云云，自難認可採。此外，上訴人本於系爭土地共有人之  
17 地位，主張陳泰成2人無權占用系爭0區域土地，並依不當得  
18 利之法律關係，請求被上訴人返還所受利益，乃權利之正當  
19 行使，應無權利濫用或違反誠信原則之情事，併附此敘明。  
20 (8)綜上所述，上訴人主張陳泰成2人無權占用系爭0區域，應屬  
21 可採；至主張陳泰成2人無權占用系爭0區域部分，則屬乏  
22 據，難認可取。

## 23 2.陳美智、陳何秀部分：

24 (1)陳美智、陳何秀雖稱系爭頂樓增建物均為建商於77年間所興  
25 建，並交付系爭大樓00樓之區分所有權人使用，故該大樓之  
26 區分所有權人間，應存有系爭屋頂平台由00樓區分所有權人  
27 使用之分管契約云云，然並未就各區分所有權人係於何時及  
28 如何同意由系爭大樓00樓區分所有權人使用系爭屋頂平台乙  
29 節，提出任何證據以實其說，自難認前揭抗辯為可採。

30 (2)陳美智、陳何秀雖又辯稱系爭大樓其他區分所有權人多年以  
31 來，均未曾就陳美智、陳何秀占用系爭屋頂平台提出異議，

01 上訴人並稱係因發現陳美智、陳何秀將系爭頂樓增建物出租  
02 他人，而向其等收取較高之管理費，足見系爭屋頂平台之共  
03 有人均默示同意以陳美智、陳何秀需繳納較高之管理費，作  
04 為允許其等使用系爭屋頂平台之對價，自應認系爭屋頂平台  
05 之各共有人間已有默示之分管契約存在云云。然單憑系爭大  
06 樓其他區分所有權人長期未就陳美智、陳何秀占用系爭屋頂  
07 平台乙事提出異議，及陳美智、陳何秀繳納之管理費高於其  
08 他區分所有權人等情，並不足以認定各區分所有權人間就系  
09 爭屋頂平台存有默示之分管契約，前於陳泰成2人部分，已  
10 有詳述，於此不再重複；另上訴人雖稱管委會係因發現陳美  
11 智、陳何秀就系爭頂樓增建物享有出租之利益，故依其等使  
12 用之戶數收取管理費等語（見本院卷第517頁），然亦有說  
13 明管理費之收取標準，一般而言係按實際使用狀態計算（見  
14 同上卷頁），足見系爭大樓管委會向陳美智、陳何秀收取較  
15 高管理費之原因，仍係因其等實際占用之面積，多於系爭大  
16 樓其他區分所有權人之故，尚與各區分所有權人是否明知陳  
17 美智、陳何秀為無權占有系爭屋頂平台，而欲以收取較高管  
18 理費，作為允許其等得繼續占有使用系爭屋頂平台之對價無  
19 關，是陳美智、陳何秀以前述理由，辯稱有默示之分管契約  
20 存在云云，亦難認有據。

21 (3)綜上所述，上訴人主張陳美智、陳何秀無權占用系爭屋頂平  
22 台之系爭0、0區域，應屬可採。

23 (二)再按無法律上原因，而受有利益，致他人受損害者，應返還  
24 其利益，民法第179 條定有明文。又無權占有他人土地，可  
25 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年  
26 台上字第1695號判決要旨供參）。準此，上訴人既為系爭土  
27 地及系爭屋頂平台之共有人，且陳泰成2人有無權占有系爭0  
28 區域之情事，陳美智、陳何秀則無權占用系爭屋頂平台之系  
29 爭0、0區域，業如前述，則上訴人依前揭規定，請求被上訴  
30 人返還占用期間相當於租金之不當得利，自屬有據。茲就上  
31 訴人得請求返還之不當得利金額，分別認定如下：

01 1.陳泰成2人部分：

02 (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  
03 額年息百分之十為限。上開規定於租用基地，建築房屋，均  
04 準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂  
05 土地總價額，依土地法施行法第25條，應依法定地價計算，  
06 而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依土  
07 地法所申報之地價。又舉辦規定地價或重新規定地價時，土  
08 地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八  
09 十為其申報地價。平均地權條例第16條亦有明定。另基地租  
10 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位  
11 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受  
12 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報  
13 總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號  
14 判決意旨參照）。是本院經斟酌系爭土地位於臺北市士林區  
15 承德路旁，附近多為商辦及住宅，附近有百齡高中、士林運  
16 動中心等學校設施，交通及生活均屬便利等情（見原審卷二  
17 第131頁），認以系爭土地申報地價之年息7%計算占用系爭  
18 土地所生相當於租金之不當得利，尚屬允當。

19 (2)又查，陳泰成2人占用之系爭0區域，坐落000、000地號土地  
20 之面積分別為8.11平方公尺、5.99平方公尺，又000地號土  
21 地之申報地價於103年至104年為60,199元（ $75249 \times 80\% = 601$   
22  $99$ ，元以下四捨五入，下同）、105年至106年度為81,573元  
23 （ $101966 \times 80\% = 81573$ ）、107年至108年為79,243元（ $99054$   
24  $\times 80\% = 79243$ ），000地號土地之申報地價於103年至104年為  
25 42,618元（ $53272 \times 80\% = 42618$ ）、105年至106年度為59,169  
26 元（ $73961 \times 80\% = 59169$ ）、107年至108年為57,229元（ $7153$   
27  $6 \times 80\% = 57229$ ），此有公告地價查詢表在卷足考（見本院卷  
28 第539-542頁）。茲依前述方式，計算上訴人各得請求陳泰  
29 成2人給付之不當得利金額如附表2所示。

30 2.陳美智、陳何秀部分：

31 上訴人主張系爭屋頂平台為系爭大樓全體區分所有權人共

有，應有部分均為各1/21等情，為陳美智、陳何秀所不爭執（見本院卷第204頁）。又系爭大樓為地面00層樓建物，陳美智就系爭屋頂平台占用之系爭0區域，坐落系爭000、000地號土地之面積分別為24.76平方公尺、39.22平方公尺，陳何秀占用之系爭0區域坐落系爭000地號土地之面積則為47.68平方公尺，亦有附圖二可資參照。是本院經斟酌系爭土地前述坐落位置及周遭交通、生活狀況等情，認就陳美智、陳何秀占用系爭屋頂平台部分，以系爭土地申報地價之年息7%計算相當於租金之不當得利，亦屬允適。茲依前述方式，計算上訴人各得請求陳美智、陳何秀給付之不當得利金額如附表3、4所示。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求：(一)陳泰成2人應給付上訴人如附表2（A）欄所示金額，及自起訴狀繕本送達陳大任翌日即108年7月5日（見原審卷一第15頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)陳泰成2人應自108年7月5日起，至將系爭0區域土地返還予全體共有人之日止，按月給付上訴人如附表2（B）欄所示金額。(三)陳美智應給付上訴人如附表3（A）欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即108年6月21日（見原審卷一第16頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)陳美智應自108年6月21日起，至返還系爭屋頂平台系爭0區域予全體共有人之日止，按月給付上訴人如附表3（B）欄所示金額。(五)陳何秀應給付上訴人如附表4（A）欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即108年6月21日（見原審卷一第17頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)陳何秀應自108年6月21日起，至返還系爭屋頂平台系爭0區域予全體共有人之日止，按月給付上訴人如附表4（B）欄所示金額部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2至7項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴

人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分未逾150萬元，於本件宣示後確定，自無庸為准免假執行之宣告，併予說明。

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、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 31 日  
民事第二十庭

審判長法 官 周祖民

法 官 張永輝

法 官 馬傲霜

正本係照原本作成。  
不得上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 31 日

書記官 崔青菁

附表1（金額/新臺幣，下同）

| 上訴人 | 土地應有部分    | 請求金額欄（A）<br>（即5年之不當得利） | 請求金額欄（B）<br>（即每月應給付之不當得利） |
|-----|-----------|------------------------|---------------------------|
| 王晨霽 | 408/10000 | 30,015元                | 500元                      |
| 曾世豪 | 409/10000 | 30,090元                | 502元                      |
| 郭麗子 | 409/10000 | 30,090元                | 502元                      |

01

|            |           |         |      |
|------------|-----------|---------|------|
| 第一新商股份有限公司 | 398/10000 | 29,280元 | 488元 |
|------------|-----------|---------|------|

02

附表2 (陳泰成2人部分)

03

| 上訴人 | 土地應有部分    | (A) 欄<br>就起訴狀繕本送達陳大任翌日前5年內(即103年7月5日至108年7月4日,參原審卷一第15頁),得請求陳泰成2人給付之不當得利金額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (B) 欄<br>自起訴狀繕本送達陳大任翌日即108年7月5日起,至陳泰成2人返還0區域土地之日止,得請求陳泰成2人按月給付之不當得利金額                                                                                                      |
|-----|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 王晨霽 | 408/10000 | <p>000地號部分(8.11平方公尺):</p> <p>①104.7.13至104.12.00<br/> <math>00000 \times 8.11 \times 7\% \div 12 \times 5</math> 又 <math>19/30 \times 408/10000 = 655</math></p> <p>②105.1.1至106.12.00<br/> <math>00000 \times 8.11 \times 7\% \times 2 \times 408/10000 = 3779</math></p> <p>③107.1.1至108.7.4<br/> <math>79243 \times 8.11 \times 7\% \div 12 \times 18</math> 又 <math>4/30 \times 408/10000 = 0000</math></p> <p>000地號部分(5.99平方公尺):</p> <p>①104.7.13至104.12.00<br/> <math>00000 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 5</math> 又 <math>19/30 \times 408/10000 = 342</math></p> <p>②105.1.1至106.12.00<br/> <math>00000 \times 5.99 \times 7\% \times 2 \times 408/10000 = 2024</math></p> <p>③107.1.1至108.7.4</p> | <p>000地號部分:</p> $79243 \times 8.11 \times 7\% \div 12 \times 408/10000 = 153$ <p>000地號部分:</p> $57229 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 408/10000 = 82$ <p>合計: 235元</p> |

|     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |           | $57229 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 18$ 又<br>$4/30 \times 408/10000 = 1479$<br>合計：11,053元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                          |
| 曾世豪 | 409/10000 | 000地號部分（8.11平方公尺）：<br>① $103.7.5$ 至 $104.12.00$<br>$00000 \times 8.11 \times 7\% \div 12 \times 17$ 又 $2$<br>$7/30 \times 409/10000 = 2085$<br>② $105.1.1$ 至 $106.12.00$<br>$00000 \times 8.11 \times 7\% \times 2 \times 409/10$<br>$000 = 3788$<br>③ $107.1.1$ 至 $108.7.4$<br>$79243 \times 8.11 \times 7\% \div 12 \times 18$ 又<br>$4/30 \times 409/10000 = 0000$<br>000地號部分（5.99平方公尺）：<br>① $103.7.5$ 至 $104.12.00$<br>$00000 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 17$ 又 $2$<br>$7/30 \times 409/10000 = 1090$<br>② $105.1.1$ 至 $106.12.00$<br>$00000 \times 5.99 \times 7\% \times 2 \times 409/10$<br>$000 = 2029$<br>③ $107.1.1$ 至 $108.7.4$<br>$57229 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 18$ 又<br>$4/30 \times 409/10000 = 1483$<br>合計：13,255元 | 000地號部分：<br>$79243 \times 8.11 \times 7\% \div 1$<br>$2 \times 409/10000 = 15$<br>$3$<br>000地號部分：<br>$57229 \times 5.99 \times 7\% \div 1$<br>$2 \times 409/10000 = 8$<br>$2$<br>合計：235元 |
| 郭麗子 | 409/10000 | 000地號部分（8.11平方公尺）：<br>① $103.7.5$ 至 $104.12.00$<br>$00000 \times 8.11 \times 7\% \div 12 \times 17$ 又 $2$<br>$7/30 \times 409/10000 = 2085$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 000地號部分：<br>$79243 \times 8.11 \times 7\% \div 1$<br>$2 \times 409/10000 = 15$<br>$3$                                                                                                    |

|            |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                               |
|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |           | <p>②105.1.1至106.12.00<br/> <math>00000 \times 8.11 \times 7\% \times 2 \times 409 / 10000 = 3788</math></p> <p>③107.1.1至108.7.4<br/> <math>79243 \times 8.11 \times 7\% \div 12 \times 18 \text{ 又 } 4/30 \times 409 / 10000 = 0000</math></p> <p>000地號部分（5.99平方公尺）：</p> <p>①103.7.5至104.12.00<br/> <math>00000 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 17 \text{ 又 } 27/30 \times 409 / 10000 = 1090</math></p> <p>②105.1.1至106.12.00<br/> <math>00000 \times 5.99 \times 7\% \times 2 \times 409 / 10000 = 2029</math></p> <p>③107.1.1至108.7.4<br/> <math>57229 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 18 \text{ 又 } 4/30 \times 409 / 10000 = 1483</math></p> <p>合計：13,255元</p> | <p>000地號部分：<br/> <math>57229 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 409 / 10000 = 82</math></p> <p>合計：235元</p>                                                                                                 |
| 第一新商股份有限公司 | 398/10000 | <p>000地號部分（8.11平方公尺）：</p> <p>①103.7.5至104.12.00<br/> <math>00000 \times 8.11 \times 7\% \div 12 \times 17 \text{ 又 } 27/30 \times 398 / 10000 = 2029</math></p> <p>②105.1.1至106.12.00<br/> <math>00000 \times 8.11 \times 7\% \times 2 \times 398 / 10000 = 3686</math></p> <p>③107.1.1至108.7.4<br/> <math>79243 \times 8.11 \times 7\% \div 12 \times 18 \text{ 又 } 4/30 \times 398 / 10000 = 0000</math></p> <p>000地號部分（5.99平方公尺）：</p> <p>①103.7.5至104.12.00</p>                                                                                                                                                                                                              | <p>000地號部分：<br/> <math>79243 \times 8.11 \times 7\% \div 12 \times 398 / 10000 = 149</math></p> <p>000地號部分：<br/> <math>57229 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 398 / 10000 = 80</math></p> <p>合計：229元</p> |

01

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | $00000 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 17 \text{ 又 } 27/30 \times 398/10000 = 1061$<br>②105.1.1至106.12.00<br>$00000 \times 5.99 \times 7\% \times 2 \times 398/10000 = 1975$<br>③107.1.1至108.7.4<br>$57229 \times 5.99 \times 7\% \div 12 \times 18 \text{ 又 } 4/30 \times 398/10000 = 1443$<br>合計：12,900元 |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

02  
03

附表3 (陳美智部分)

| 上訴人 | 屋頂平台<br>應有部分 | (A) 欄<br>就起訴狀繕本送達翌日前5<br>年內(即103年6月21日至10<br>8年6月20日,參原審卷一第<br>16頁),得請求陳美智給付<br>之不當得利金額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (B) 欄<br>自起訴狀繕本送<br>達翌日即108年6<br>月21日起,至陳<br>美智返還0區域土<br>地之日止,得請<br>求陳美智按月給<br>付之不當得利金<br>額                                                                                       |
|-----|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 王晨霽 | 1/21         | 000地號部分(24.76平方<br>公尺):<br>①104.7.13至104.12.00<br>$00000 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 5$<br>$\text{又 } 19/30 \times 1/21 = 212$<br>②105.1.1至106.12.31<br>$81573 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/2$<br>$1 = 1224$<br>③107.1.1至108.6.20<br>$79243 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1$<br>$7 \text{ 又 } 20/30 \times 1/21 = 875$<br>000地號部分(39.22平方公<br>尺): | 000地號部分:<br>$79243 \times 24.76 \times 7\% \div$<br>$11 \div 12 \times 1/21 = 50$<br>000地號部分:<br>$57229 \times 39.22 \times 7\% \div$<br>$11 \div 12 \times 1/21 = 57$<br>合計:107元 |

|     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |      | <p>①104. 7. 13至104. 12. 00<br/> <math>00000 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 5</math><br/> <math>\text{又 } 19/30 \times 1/21 = 238</math></p> <p>②105. 1. 1至106. 12. 31<br/> <math>59169 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/2</math><br/> <math>1 = 1406</math></p> <p>③107. 1. 1至108. 6. 20<br/> <math>57229 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 17</math><br/> <math>\text{又 } 20/30 \times 1/21 = 1001</math><br/>         合計：4, 956元</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                        |
| 曾世豪 | 1/21 | <p>000地號部分（24. 76平方公尺）：</p> <p>①103. 6. 21至104. 12. 00<br/> <math>00000 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1</math><br/> <math>8 \text{ 又 } 10/30 \times 1/21 = 690</math></p> <p>②105. 1. 1至106. 12. 31<br/> <math>81573 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/2</math><br/> <math>1 = 1224</math></p> <p>③107. 1. 1至108. 6. 20<br/> <math>79243 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1</math><br/> <math>7 \text{ 又 } 20/30 \times 1/21 = 875</math></p> <p>000地號部分（39. 22平方公尺）：</p> <p>①104. 7. 13至104. 12. 00<br/> <math>00000 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1</math><br/> <math>8 \text{ 又 } 10/30 \times 1/21 = 774</math></p> <p>②105. 1. 1至106. 12. 31<br/> <math>59169 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/2</math><br/> <math>1 = 1406</math></p> <p>③107. 1. 1至108. 6. 20<br/> <math>57229 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 17</math><br/> <math>\text{又 } 20/30 \times 1/21 = 1001</math></p> | <p>000地號部分：<br/> <math>79243 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1/21 = 50</math></p> <p>000地號部分：<br/> <math>57229 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1/21 = 57</math><br/>         合計：107元</p> |

|            |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |      | 合計：5,970元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                  |
| 郭麗子        | 1/21 | <p>000地號部分（24.76平方公尺）：</p> <p>①103.6.21至104.12.00<br/> <math>00000 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 18 \text{又} 10/30 \times 1/21 = 690</math></p> <p>②105.1.1至106.12.31<br/> <math>81573 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/21 = 1224</math></p> <p>③107.1.1至108.6.20<br/> <math>79243 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 17 \text{又} 20/30 \times 1/21 = 875</math></p> <p>000地號部分（39.22平方公尺）：</p> <p>①104.7.13至104.12.00<br/> <math>00000 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 18 \text{又} 10/30 \times 1/21 = 774</math></p> <p>②105.1.1至106.12.31<br/> <math>59169 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/21 = 1406</math></p> <p>③107.1.1至108.6.20<br/> <math>57229 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 17 \text{又} 20/30 \times 1/21 = 1001</math></p> <p>合計：5,970元</p> | <p>000地號部分：<br/> <math>79243 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1/21 = 50</math></p> <p>000地號部分：<br/> <math>57229 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1/21 = 57</math></p> <p>合計：107元</p> |
| 第一新商股份有限公司 | 1/21 | <p>000地號部分（24.76平方公尺）：</p> <p>①103.6.21至104.12.00<br/> <math>00000 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 18 \text{又} 10/30 \times 1/21 = 690</math></p> <p>②105.1.1至106.12.31</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>000地號部分：<br/> <math>79243 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1/21 = 50</math></p> <p>000地號部分：<br/> <math>57229 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1/21 = 57</math></p> <p>合計：107元</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | $81573 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/2$<br>$1 = 1224$<br>③107.1.1至108.6.20<br>$79243 \times 24.76 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1$<br>$7 \text{ 又 } 20/30 \times 1/21 = 875$<br>000地號部分（39.22平方公尺）：<br>①104.7.13至104.12.00<br>$00000 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1$<br>$8 \text{ 又 } 10/30 \times 1/21 = 774$<br>②105.1.1至106.12.31<br>$59169 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/2$<br>$1 = 1406$<br>③107.1.1至108.6.20<br>$57229 \times 39.22 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 17$<br>$\text{又 } 20/30 \times 1/21 = 1001$<br>合計：5,970元 |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

附表4（陳何秀部分）

| 上訴人 | 屋頂平台<br>應有部分 | (A) 欄<br>就起訴狀繕本送達翌日前5<br>年內（即103年6月21日至10<br>8年6月20日，參原審卷一第<br>17頁），得請求陳何秀給付<br>之不當得利金額 | (B) 欄<br>自起訴狀繕本送<br>達翌日即108年6<br>月21日起，至陳<br>何秀返還0區域土<br>地之日止，得請<br>求陳何秀按月給<br>付之不當得利金<br>額 |
|-----|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 王晨霽 | 1/21         | 000地號（47.68平方公<br>尺）：<br>①104.7.13至104.12.00                                            | 000地號：<br>$79243 \times 47.68 \times 7\% \div$<br>$11 \div 12 \times 1/21 = 95$             |

|     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                            |
|-----|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|     |      | $00000 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 5$<br>$\text{又 } 19/30 \times 1/21 = 408$<br>②105.1.1至106.12.31<br>$81573 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/2$<br>$1 = 2357$<br>③107.1.1至108.6.20<br>$79243 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1$<br>$7 \text{ 又 } 20/30 \times 1/21 = 1686$<br>合計：4,451元                                                 |                                                                            |
| 曾世豪 | 1/21 | 000地號（47.68平方公尺）：<br>①103.6.21至104.12.00<br>$00000 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1$<br>$8 \text{ 又 } 10/30 \times 1/21 = 1329$<br>②105.1.1至106.12.31<br>$81573 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/2$<br>$1 = 2357$<br>③107.1.1至108.6.20<br>$79243 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1$<br>$7 \text{ 又 } 20/30 \times 1/21 = 1686$<br>合計：5,372元 | 000地號：<br>$79243 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1/21 = 95$ |
| 郭麗子 | 1/21 | 000地號（47.68平方公尺）：<br>①103.6.21至104.12.00<br>$00000 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1$<br>$8 \text{ 又 } 10/30 \times 1/21 = 1329$<br>②105.1.1至106.12.31<br>$81573 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/2$<br>$1 = 2357$<br>③107.1.1至108.6.20<br>$79243 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1$<br>$7 \text{ 又 } 20/30 \times 1/21 = 1686$<br>合計：5,372元 | 000地號：<br>$79243 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1/21 = 95$ |

|                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                |
|--------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 第一新<br>商股份<br>有限公司 | 1/21 | <p>000地號（47.68平方公尺）：</p> <p>①103.6.21至104.12.00<br/> <math>00000 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 18 \text{又} 10/30 \times 1/21 = 1329</math></p> <p>②105.1.1至106.12.31<br/> <math>81573 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \times 2 \times 1/21 = 2357</math></p> <p>③107.1.1至108.6.20<br/> <math>79243 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 17 \text{又} 20/30 \times 1/21 = 1686</math></p> <p>合計：5,372元</p> | <p>000地號：</p> $79243 \times 47.68 \times 7\% \div 11 \div 12 \times 1/21 = 95$ |
|--------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|