

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第232號

上訴人 黃玉榮

訴訟代理人 連一鴻律師

上訴人 億擎建設股份有限公司

法定代理人 徐炳章

訴訟代理人 陳柏瑋律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，兩造對於中華民國109年12月11日臺灣臺北地方法院109年度訴字第4059號第一審判決各自提起上訴，本院於111年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人黃玉榮（下稱黃玉榮）主張：伊與訴外人即兄黃明貴（下合稱黃玉榮等2人）為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號建物（下稱系爭建物）之事實上處分權人，各取得權利範圍5/7、2/7。詎上訴人億擎建設股份有限公司（下稱億擎公司）未經伊及黃明貴同意，無權占用系爭建物，受有相當租金之利益，致伊受有損害。爰依民法第179條之規定，請求億擎公司給付127萬8514元（即自104年6月21日起至109年6月19日止之不當得利部分），及自109年6月20日起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付2萬1309元等語。原審判決億擎公司給付黃玉榮49萬3109元（自104年6月21日起至106年12月14日止，每坪每月932元計算），及自109年7月14日起算之法定遲延利息，另駁回黃玉榮其餘請求。兩造均不服，各自提起上訴。黃玉榮上訴聲明：(一)原判決關於駁回伊後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄；(二)億擎公司應再給付伊56萬9777元（即106年12月15日至109年10月27日之不當得利部

分），及自109年7月14日起至清償日止按年息5%計算之利息。另答辯聲明：上訴駁回。

二、億擎公司則以：伊自96年6月至106年2月7日占用系爭建物期間，已向國有財產署承租建物坐落臺北市○○區○○段0○段第000地號之國有土地（下稱系爭000地號土地），依國有財產法相關規定，伊就系爭建物具事實上處分權，非無權占用。又如認伊無權占用系爭建物，則伊已向國有財產署繳納系爭建物坐落系爭國有土地自104年6月21日起至105年6月15日止之租金9萬9463元，得以之與黃玉榮本件請求為抵銷（見本院卷第226頁）等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於伊之部分廢棄；(二)上開廢棄部分，黃玉榮在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另答辯聲明：上訴駁回。

三、查，系爭建物（未辦理保存登記）坐落系爭000地號及000地號土地。系爭建物1樓、2樓、雨棚面積各為45.79、36.21、0.17平方公尺，合計82.17平方公尺。億擎公司經由訴外人許世章向國有財產署承租系爭000地號土地，雙方並簽訂國有基地租賃契約（下稱系爭租約），租期自99年10月1日起至108年10月31日止，有土地複丈成果圖、國有基地租賃契約在卷可稽（見原審卷(一)第17、247頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第232頁），堪信為真實。

四、黃玉榮主張億擎公司無權占用系爭建物，得請求億擎公司給付相當租金之不當得利，惟為億擎公司所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點（本院卷第238頁），敘述如下：

(一)黃玉榮等2人為系爭建物之事實上處分權人：

1.黃玉榮主張系爭建物之事實上處分權人原為陳賜福，嗣其與黃明貴向陳賜福之繼承人陳靜子等人共同買受系爭建物之事實上處分權，權利範圍各為5/7、2/7，業據提出不動產買賣契約書為證（見原審卷二第223-277頁），億擎公司對於該契約書形式上真正，既不爭執（見本院卷第253頁），且黃玉榮等2人對許世章訴請確認其2人就系爭建物之事實上處分權存在，經原法院判決確認黃玉榮等2人為系爭建物事實上

處分權人，權利範圍各為5/7、2/7（原審100年度重訴字第209號、本院102年度上字第680號，下稱前案）；億擎公司另以其與黃明貴所簽訂之不動產買賣契約書之約定及民法第242條、第541條第2項規定，訴請黃玉榮等2人將系爭建物事實上處分權及稅籍移轉登記予其，經另案駁回其訴確定（原審106年度重訴字第936號、本院107年度重上字第757號、最高法院108年度台上字第2576號，下稱另案），有前開判決可參（見原審卷第19-89頁），並經本院調取前案及另案之卷宗核閱無誤（見本院卷第99頁），堪認黃玉榮等2人已取得系爭建物事實上處分權。

2. 億擎公司雖辯稱黃玉榮等2人與陳賜福之繼承人應為假買賣云云，然未舉證證明，自難憑信。又億擎公司辯稱其自96年6月至106年2月7日占用系爭建物期間，經由許世章向國有財產署承租系爭建物坐落基地，故非無權占用云云。惟系爭契約第6條第4項約定：「本租約000地號土地部分地上建物涉有私權爭議，俟法院判決確定○○路0段000巷00弄00號建物（即系爭建物）坐落位置、面積及權屬，倘經判決確定000地號土地上建物非屬承租人所有，無條件同意由出租機關撤銷租賃關係，絕無異議」等語，而國有財產署於105年6月15日已撤銷億擎公司就系爭建物坐落系爭國有土地範圍之租賃關係，並變更租賃面積，且不予退還所繳租金及歷年使用補償金等費用，有國有財產署106年1月26日函足稽（見原審卷一第249-250頁），足見國有財產署認定許世章並非系爭建物事實上處分權人，且撤銷其間就系爭建物坐落系爭國有土地範圍之租賃關係。

3. 綜上，黃玉榮等2人為系爭建物之事實上處分權人，億擎公司占用系爭建物並無正當權源，故黃玉榮主張億擎公司無權占用系爭建物，應屬有據。

(二) 黃玉榮主張億擎公司占用系爭建物之期間，係自104年6月21日至109年10月27日，億擎公司則辯稱係自96年6月至106年2月7日等語。經查：

01 1.系爭建物相鄰之14號建物為億擎公司管理使用，該建物與系
02 爭建物後門間有通道可連通，嗣經水泥牆封堵，業經原審於
03 109年9月14日履勘無誤，並有勘驗筆錄、現場照片在卷可稽
04 （見原審卷一第367-370、385-411、471-473頁），可見系
05 爭建物雖與00號建物各自獨立，然億擎公司於通道未經水泥
06 牆封堵前，應得經由通道使用系爭建物。而另案於106年12
07 月14日勘驗現場時，係由億擎公司開門供法官入內，系爭建
08 物內顯有堆放物品，億擎公司並未爭執有堆置物品使用（見
09 原審卷一第111-117頁、原審卷二第8頁、本院卷第140
10 頁），且置放系爭建物1樓之油漆桶、沙拉油桶及2樓之床
11 架、床板等物，核與109年9月14日勘驗時，00號建物內堆置
12 物品高度大致相同，有照片為憑（見原審卷一第115、117、
13 385、391、395頁），堪認另案於106年12月14日履勘時，系
14 爭建物內堆置之物品，應為億擎公司所有，足見其至該時有
15 堆置物品占用系爭建物之情。

16 2.又原審於109年9月14日到場履勘時，系爭建物內已全數清
17 空，並無物品堆放狀況，有勘驗筆錄暨現場照片足稽（見本
18 院卷一第369、370、405-411頁），參以系爭建物用水度數
19 於106年12月15日後均無增加，用電亦僅係按40度基本數計
20 收等情，有系爭建物之用水、用電資料表足稽（見原審卷二
21 第41-45、51-54頁），足認億擎公司自106年12月15日後無
22 繼續占用系爭建物。

23 3.綜上，億擎公司無權占用系爭建物之期間，為自104年6月21
24 日至106年12月14日。故黃玉榮主張億擎公司占用系爭建物
25 係至109年10月27日云云，億擎公司辯稱係至106年2月7日云
26 云，均不可採。

27 (三)關於相當於租金不當得利數額之計算：

28 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
30 179條定有明文。又無權占有他人之房屋或土地，可獲得相
31 當於租金之利益為社會通常之觀念；房屋性質不能脫離土地

之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準，房屋所有人得請求房屋占有人給付全部不當得利，至於房屋占有人無權占有他人土地，僅生應否返還不當得利與土地所有人而已，係屬別一問題，不影響其得向房屋占有人請求給付其全部不當得利（最高法院最高法院61年台上字第1695號、91年台上字第323號裁判意旨參照）。查黃玉榮為系爭建物之事實上處分權人，權利範圍為5/7，而億擎公司自104年6月21日至106年12月14日無權占用系爭建物等情，業如前述，是億擎公司因此獲得占有使用之利益，致黃玉榮受有無法使用系爭建物之損害。依上說明，黃玉榮請求億擎公司給付前開期間相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.關於相當於租金不當得利數額之計算部分，兩造就系爭建物之每月租金額，均表不聲請鑑定，各請求依每坪932元（黃玉榮主張）、450元（億擎公司主張）而為認定（見本院卷第235頁）。查，黃玉榮主張每坪932元計算，係以內政部實價查詢不動產租賃資料庫中，交易期間104年6月至109年6月、道路名稱○○路0段、屋齡10至40年之交易條件為準（見原審卷二第279頁）；億擎公司主張每坪450元計算，則為102年之實價登錄資料，建物類型為集合住宅（見本院卷第235頁）。本院審酌系爭建物為未辦理保存登記之2層樓建物，面積共82.17平方公尺，億擎公司占用系爭建物係用以經營公司，有其經濟價值，其位置在臺北市萬華區○○路2段與西藏路交叉口附近巷內，出巷道後即○○路之大馬路，鄰近公車站、華江高中、便利商店等，生活機能良好等節，有勘驗筆錄足憑（見原審卷一第370頁），因認系爭建物每坪每月租金以932元計算，較屬允當。至億擎公司採用之實價登錄資料，因歷時已久（102年），建物類型與系爭建物亦迥然不同（集合住宅），尚難憑採。又黃玉榮於104年6月20日提起本件訴訟（見原審卷一第9頁），僅請求自104年6月21日起算之不當得利（見本院卷第233頁），則其請求億

01 擎公司自104年6月21日起至106年12月14日，以每坪每月932
02 元、應有部分5/7計算，相當於租金之不當得利49萬3109元
03 【計算式：932元×（82.17m²×0.3025）坪×（29+24/30月×權
04 利範圍5/7=49萬3109元），即屬正當；至逾此範圍之請求，
05 非屬正當。

06 (四)億擎公司主張以9萬9463元為抵銷，並無理由：

07 1.按不當得利以無法律上原因而受利益，致他人受損害為其成
08 立要件，此觀民法第179條規定自明。且一方受利益與他方
09 受損害應有因果關係存在，始可成立不當得利，如利益之獲
10 得並非損害發生之原因或結果，則兩者互無關連，即不發生
11 返還利益之問題（最高法院108年度台上字第863號判決參
12 照）。是苟未受有利益或所受利益與他人之受損害非基於同
13 一之原因事實，而難認該損益之間有因果關係存在，即無依
14 不當得利之法律關係，請求返還利益之餘地。

15 2.億擎公司辯稱其已向國有財產署繳納系爭建物坐落系爭國有
16 土地自104年6月21日起至105年6月15日止之租金9萬9463
17 元，得以之與黃玉榮本件請求為抵銷云云。黃玉榮對於億擎
18 公司有繳納前開租金，固不爭執（見本院卷第236頁），惟
19 主張其並無不當得利等語。查，國有財產署係因前案於105
20 年6月15日確定黃玉榮等2人為系爭建物事實上處分權人，乃
21 撤銷億擎公司就系爭建物坐落系爭國有土地範圍之租賃關
22 係，並變更租賃面積，而不予退還其所繳租金及相關費用
23 （見原審卷一第217、245-247頁），既如前述，則億擎公司
24 遭國有財產署沒收租金受有損害，與黃玉榮無關，且黃玉榮
25 於國有財產署追償時可否免責仍屬未定，難謂已受有利益，
26 不能認二者間有直接因果關係，億擎公司自無依不當得利請
27 求黃玉榮返還利益之餘地。故億擎公司主張以9萬9463元為
28 抵銷云云，洵屬無據。

29 五、從而，黃玉榮依民法第179條之規定，請求億擎公司給付其
30 49萬3109元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年7月14日（見
31 原審卷一第171頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，

01 應屬正當；逾此範圍之請求，非屬正當。原審就上開不應准
02 許部分，駁回黃玉榮之請求，及就上開應准許部分，為億擎
03 公司敗訴之判決，均無不合。兩造就其敗訴部分分別上訴，
04 指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
05 均應駁回。

06 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
07 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
08 爰不逐一論列，附此敘明。

09 七、據上論結，本件兩造上訴均為無理由，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
11 民事第五庭

12 審判長法 官 賴劍毅

13 法 官 陳君鳳

14 法 官 邱靜琪

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日

18 書記官 張淨卿