臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第75號

上　訴　人　　林素瑛

　　侯聖典（即侯英枝之承受訴訟人）

000000000000000000

　　侯佳忻（即侯聖澍之承受訴訟人）

兼法定代理人　黃敏英（即侯聖澍之承受訴訟人）

000000000000000000

上四人共同

訴訟代理人　　古明峯律師

上　訴　人　　陳建雄

　　陳志淵

上二人共同

訴訟代理人　　游文愷律師

複 代理 人　　張漢榮律師

上列當事人間請求不當得利事件，上訴人對於中華民國107年8月21日臺灣基隆地方法院105年度訴字第556號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，被上訴人為訴之減縮及追加，本院於111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於㈠命陳志淵給付不當得利逾附表九編號1之D欄所示部分，及該部分假執行之宣告；㈡命陳建雄給付不當得利逾附表九編號2之D欄所示部分，及該部假執行之宣告；㈢駁回林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英下列第三項請求陳建雄再給付部分，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄㈠、㈡部分，林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上開廢棄㈢部分，陳建雄應再給付林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英新臺幣叁拾叁萬捌仟玖佰肆拾元，及自民國一百零五年十一月十九日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百零五年十一月十五日起至一百一十年九月二十二

日止，按月給付林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英新臺幣伍仟玖佰柒拾伍元，及自民國一百一十年九月二十三日起至返還新北市○○區○里段000地號土地上門牌同區美崙38號房屋（含增建）如附圖編號(A)399(1)部分（面積五十四點三二平方公尺）之日止，按月給付林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英新臺幣新臺幣玖佰柒拾捌元。

四、兩造之其餘上訴駁回。林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英追加之訴駁回。

五、除確定部分外之第一、二審及發回前第三審訴訟費用，關於林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英上訴部分，由陳志淵、陳建雄負擔百分之五十七，餘由林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英負擔；關於陳志淵、陳建雄上訴部分，由林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英負擔百分之四十三，餘由陳志淵、陳建雄負擔。追加之訴訴訟費用由林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、上訴人侯英枝於民國109年10月29日死亡，其繼承人侯聖典、侯聖澍承受訴訟(見本院卷1第13頁)，侯聖澍於110年3月14日死亡，其繼承人黃敏英、侯佳忻於110年4月22日具狀聲明承受訴訟(見本院卷1第31頁)，應予准許。

二、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，得於第二審為訴之追加，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款規定自明。上訴人林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英在本院審理中擴張請求被上訴人陳建雄給付新臺幣(下同)82萬4935元(筆錄及書狀見本院卷2第192、211頁)，及減縮自110年9月23日起按占有土地面積及各該年度申報地價年息10%計算之損害（見本院卷2第93頁)，核屬請求之基礎事實同一、擴張及減縮起訴之聲明，均應予准許。

貳、實體部分

一、林素瑛4人主張：伊因繼承而公同共有之新北市○○區○里段000○000地號土地（下合稱系爭土地），分遭陳建雄所有之同

區龜吼村美崙38號房屋如附圖（即原審判決附圖三及本院前審判決附圖三）編號(A)399⑴、399⑵及增建部分即編號(B)399、431（下合稱38號房屋），及陳志淵所有之同村美崙39號房屋如附圖編號(C)399（下稱39號房屋）無權占有（拆屋還地部分業經判決確定）。陳建雄2人將38號、39號房屋出租予統一超商股份有限公司台北縣第五四一分公司（下稱統一公司），由其占有使用中，自102年12月15日起至112年12月14日止每月租金5萬7500元，但自104年12月14日起至112年12月14日止調整為每月租金6萬元。又陳建雄2人所有38號、39號房屋無權占有系爭土地受有利益，致林素瑛4人無法使用收益等情，爰依民法第179條規定，求為命陳建雄2人分別給付自起訴前5年（即100年11月）起計算之不當得利148萬0156元、24萬9556元各本息，暨均自105年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付各2萬5718元、4336元之判決（原審為林素瑛4人一部勝敗之判決如附表一編號2所載，兩造各自提起上訴，林素瑛4人並為訴之追加及減縮。未繫屬本院者，不予贅述）。統一公司承租38、39號房屋經營便利超商所支付之租金，應按各房屋之價額之比例分配，而各房屋所分配之租金，亦應按各房屋之建物與基地價額之比例，分配各房屋之建物與基地應分配之租金，而38號房屋之建物基地所分配之租金，亦應按系爭土地價額與非伊所有土地之價額之比例分配，詳如附件所示，因此追加不當得金額82萬4935元。上訴及追加聲明：㈠原判決關於駁回上訴人下列第㈡項之訴部分廢棄；㈡陳建雄應再給付林素瑛4人59萬3972元，及自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自105年11月1日起至110年9月22日止按月給付1萬0320元（即60萬6128元），及自110年9月23日起至返還新北市○○區○里段000地號土地如附圖編號(A)399(2)部分(面積58.70平方公尺)、同地號如附圖編號(B) 399部分(面積19.09平方公尺)、同段431地號如附圖編號(B) 431部分（面積3.25平方公尺)之日止，按年給付上開面積及各該年度申報地價年息10%計算之不當得利；㈢（追加）陳建雄應給付林素瑛4人82萬4

935元。

二陳建雄2人則以：林素瑛4人所有之399地號土地並未臨路，尚須經過同段374-2地號、397地號土地，始能對外通行，而統一公司向伊承租範圍除38號、39號房屋外，尚包含占用374-2、397地號土地之其餘房屋。況399地號土地必須經過臨路之397地號土地始能對外通行，統一公司始能使用38號、39號房屋經營超商，租金才有6萬元，林素瑛4人請求不當得利金額，仍屬過高等語，資為抗辯。陳建雄2人上訴及答辯聲明：㈠原判決命陳建雄2人給付不當得利部分廢棄；㈡上開廢棄部分，林素瑛4人第一審之訴駁回；㈢林素瑛4人追加之訴駁回。

三陳建雄2人所有之38、39號房屋，除占用系爭土地面積158.18平方公尺外，尚占用374-2、397、400、404、432地號土地面積計33.65平方公尺(占用各地號位置面積詳如附圖及附表三各相關地號土地資訊）。依附圖所示，林素瑛4人所有399地號土地西南側須經過374-2地號(中華民國所有）、397地號(陳志淵所有)、396地號(中華民國所有)，始能通行至台2線公路。萬里段374-2、404、432地號土地為中華民國所有、397地號土地為陳志淵所有、400地號土地為郭忠勇、郭秀吉及郭秀蘭3人共有。統一公司原向陳建雄2人承租美崙38、39號房屋作為營業使用，租約於110年9月22日終止之事實，為兩造所不爭執(見本院卷2第129頁)，堪信為真實。

四林素瑛4人請求陳建雄2人給付無權占有系爭土地之不當得利，陳建雄2人認為金額過高。經查：

㈠無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。經查，92年以前迄今，陳志淵占有附圖編號(C)399部分面積22.82平方公尺；陳建雄占有附圖編號(A)399(1)(面積54.32平方公尺)、(A)399(2)(面積58.70平方公尺)、(B)399(面積19.09平方公尺)、(B)431(面積3.25平方公尺)部分，計135.36平方公尺；合計158.18平方

公尺，均無合法正當權源，即屬無權占用系爭土地，陳建雄2人因此受有使用系爭土地之利益，並致林素瑛4人不能使用、收益系爭土地而受有損害，林素瑛4人依不當得利法律關係，請求陳建雄2人返還不當得利，自屬有據。又林素瑛4人所受損害，自不以素地為限，尚包括系爭土地之各項權利及運用土地之經濟利益，又該等利益依性質不能返還，然與租金收益相當，陳建雄2人應以相當之租金計付應償還之價額與林素瑛4人。

㈡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，且此項規定，於租用基地建築房屋者準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地之總價額，土地價額依法定地價，而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，在平均地權條例施行區域，則係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，即以公告地價80%為其申報地價，此觀土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規定即明。但陳建雄2人將38號、39號房屋出租統一公司作為營業使用期間，其租金不受土地法第97條規定之限制。審酌萬里區除區公所瑪鍊路兩側及主幹道兩側有零星商業使用外，街廓內側以住宅使用為主，道路規劃以30公尺寬之台2線公路(即北部濱海公路)為主要幹道，其間配置8至12公尺寬道路為聯絡出入道路，主幹道上有多線聯營公車行駛營運，提供密集快速之運輸服務，迅速而便捷往返大台北各地區，主要產業倚賴農漁業及觀光遊憩，399地號屬萬里都市計畫案內之住宅區土地，431地號屬道路用地，半徑1000公尺範圍內，具備有萬里國小、萬里區公所、圖書館、市場等公共設施，行政資源與公共設施規劃完善，日常生活機能尚可，396、397地號2筆土地非屬計畫道路及指定建築線在案之現有巷道，399地號位處萬里區台2線公路內側，其東南側距萬里區公所約700公尺，西北側距翡翠灣福華飯店約500公尺，東側臨接8公尺寬都市計畫道路，臨路面寬

約3公尺，平均深度約12公尺，土地形狀呈不規則形，地勢平坦，431地號位處萬里段399地號東南側，土地形狀呈三角形，地勢平坦，陳建雄2人在系爭土地上建築美崙38號、39號房屋，自92年12月15日起出租供統一公司營業使用，經營翡翠灣門市，因最高法院109年度台上字第2611號判決，統一公司於110年9月14日終止與陳建雄2人之租賃契約，並於同年12月14日前返還租賃物予陳建雄2人，其後至今為空屋未作營業使用，統一公司營業期間，門市○○○位於○○○○○○段00000地號、397地號土地至濱海公路，統一公司向陳建雄2人承租之租賃標的物為「新北市○○區○○○○00○00號1、2樓全部」（租賃契約見原審卷1第523頁），而38號、39號房屋占用土地面積共計191.83㎡，除占用系爭土地面積158.18平方公尺外，尚占用其他土地面積33.65平方公尺(其中占用陳志淵所有397地號土地面積0.53㎡）（占用各地號位置面積詳如附圖及附表三相關地號土地資訊），有土地謄本、新北市政府萬里區公所回函、統一公司回函、公告地價及申報地價資料、新北市政府地政事務所回函、新北市政府城鄉發展局回函在卷可稽（見本院卷2第5至11頁、第19頁），暨外放台住不動產估價事事務所不動產估價報告書3份足憑；再參酌如附圖所示位置，林素瑛4人所有399地號土地並未直接臨台2線公路，雖399地號土地兩旁有既成巷道，但實質上統一公司使用時並非經由巷道通行至台2線公路，相當比例之消費者係沿台2線公路（391地號)行駛過之過路客，通過中華民國所有之396地號、陳志淵所有之397地號、中華民國所有之374-2地號土地，再進入位於系爭土地之38、39號房屋消費，故林素瑛4人所有之系爭土地、陳建雄2人所有之房屋與陳志淵所有之397地號土地結合運用，相輔相成一起統一公司才願意承租作為營業使用，並非全歸功於林素瑛4人所有之土地，亦非全歸功於陳建雄2人所有之房屋與陳志淵所有之397地號土地，暨統一公司之租金數額（見附表二）、公告地價及申報地價（見附表四）、素地平均交易單價（見附表五）、房屋課稅現值（見附表六）、房屋各年平均價

格（見附表七）等，綜合審酌系爭土地週遭環境與鄰近生活、交通機能，陳建雄2人占用系爭地之面積與位置、使用狀況，陳建雄2人利用系爭土地之經濟價值及所受利益，林素瑛4人不能使用、收益系爭土地所受損害，並與鄰地租金相比較，及申報地價與市價相較顯然偏低等一切情狀，認林素瑛4人請求起訴繫屬日回溯5年即100年11月15日起至110年9月22日止計9年10月又8日作為營業使用之期間，不當得利數額不受土地法第97條限制，林素瑛4人得請求陳建雄2人給付之不當得利數額如附表八之D欄所示，自110年9月23日起非營業使用之期間，不當得利數額以每月以系爭土地申報地價年息6%計算為適當。至38、39號房屋作為營業使用期間之不當得利，係就上開各項因素綜合判斷，尚難僅以各房屋價額之比例、建物與基地價額之比例、是否為林素瑛4人所有土地之比例分配統一公司支付之租金，林素瑛4人主張以各該建物基地價額及所有土地之比例分配計算如附件所示云云，並不足採；另林素瑛4人所受不能使用收益系爭土地之損害，不以素地為限，尚包括系爭土地之各項權利及運用土地之經濟利益，又原審105年度訴字第556號判決認為林玟臻、林沂璇、林萬來房屋占用系爭土地之不當得利按申報地價年息5%計算，然查林玟臻等人房屋除面積極小之0.15平方公尺係在399地號西南側之外，其餘房屋位置為與台2線公路距離較遠之399地號北側，乃位於較內側部分，有原判決附圖一、二可稽，與本件38、39號房屋上開所述之位置面積等狀況有所不同，陳建雄2人抗辯營業使用期間應依素地市價計算、非營業使用期間應比照該判決計算云云，亦非可採；併予敘明。

㈢林素瑛4人請求陳建雄2人自起訴繫屬日回溯5年內即100年11月15日起至返還系爭土地日止之不當得利，其應准許之金額詳如附表九之D欄所示（計算式如附表八所示），林素瑛4人就本件不當得利之請求，於附表九之D欄所示範圍內，即無不合，逾該範圍之請求，則無從准許。

五綜上所述，林素瑛4人依不當得利法律關係，請求㈠陳志淵給

付附表九編號1之D欄所示金額，㈡陳建雄給付附表九編號2之D欄所示金額，㈢陳建雄給付附表九編號3之D欄所示金額，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審逾上開㈠㈡不應准許部分，命陳建雄2人給付，就上開㈢應准許之部分，駁回林素瑛4人請求部分，均有未合，兩造上訴意旨，分別指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，分別改判如主文第二、三項所示。另陳建雄應再給付部分，金額未逾150萬元，本院判決後即告確定，故無諭知假執行之必要，原審駁回林素瑛此部分假執行之聲請，並無不合，均併予敘明。另原審就上開應准許之部分命陳建雄2人如數給付，及就上開不應准許之部分，為林素瑛4人敗訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，均核無不合，兩造此部分之上訴，均無理由，應分別予以駁回。至林素瑛4人追加之訴部分，為無理由，應予駁回。

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，併此敘明。

七據上論結，本件兩造之上訴均為一部有理由、一部無理由，林素瑛4人追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　6　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　古振暉

法　官　游悅晨

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　　111　　年　　12　　月　　6　　日

書記官　魏淑娟

附表一歷審聲明及判決

編號		聲明或判決之內容	備註
1	基隆地院105年度訴字第556號林素瑛等人第一審訴之聲明	一陳志淵應將新北市○○區○里段000地號土地上之系爭39號房屋如一審判決附圖一編號(C)399所示部分(面積22.82㎡)拆除，並將該部分土地返還林素瑛等人，並應給付林素瑛等人24萬9556元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另自105年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付林素瑛等人4336元(見一審判決第7頁)。 二陳建雄應將新北市○○區○里段000○000地號土地上之系爭38號房屋(含增建部分)如一審判決附圖一編號(A)399所示部分(面積113.02㎡)、(B)399所示部分（面積19.09㎡)及如一審判決(B)431所示部分(面積3.25㎡)拆除，並將該部分土地返還林素瑛等人，並應給付林素瑛等人148萬0156元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另自105年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付林素瑛等人2萬5718元(見一審判決第7至8頁)。	拆屋還地部分經原審、本院前審及最高法院判決林素瑛等人勝訴確定，非本件審理範圍。 本件審理範圍為陳志淵、陳建雄就占用土地之給付不當得利部分。
2	第一審判決	一陳志淵應將新北市○○區○里段000地號土地上之門牌號碼同區美崙39號房屋如一審判決附圖三編號(C)399部分(面積22.82㎡)拆除，並將該部分土地返還林素瑛等人(主文第四項)。 二陳志淵應給付林素瑛等人24萬9522元，及自105年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自105年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付林素瑛等人4335元(主文第五項)。 三陳建雄應將新北市○○區○里段000○000地號土地上之門牌同區美崙38號房屋（含增建）如一審判決附圖三編號(A)399(2)部分(面積58.70㎡)、編號(B)399部分（面積19.09㎡)、編號(B)431部分(面積3.25㎡)拆除，並將上開占用土地返還予林素瑛等人(主文第六項)。 四陳建雄應給付林素瑛等人88萬6184元，及自105年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自105年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付林素瑛等人1萬5398元(主文第七項)。 五林素瑛等人其餘之訴駁回(主文第十二項)。	一附圖三編號(C)399部分(面積22.82㎡)拆屋還地已判決確定，非本件審理範圍。 二陳志淵就占用附圖三編號(C)399部分(面積22.82㎡)土地之給付不當得利部分，為本件審理範圍。 三附圖三編號(A)399(2)部分(面積58.70㎡)、編號(B)399部分（面積19.09㎡)、編號(B)431部分(面積3.25㎡)拆屋還地已判決確定，非本件審理範圍。 四陳建雄就占用附圖三編號(A)399(2)部分(面積58.70㎡)、編號(B)399部分（面積19.09㎡)、編號(B)431部分(面積3.25㎡）土地之給付不當得利部分，為本件審理範圍。 五附圖三編號(A)399(1)部分(面積54.32㎡)、拆屋還地已判決確定，非本件審理範圍；陳建雄就占用附圖三編號(A)399(1)部分(面積54.32㎡)土地之給付不當得利部分，為本件審理範圍。
3	林素瑛等人在本院前審聲明(見本院前審判決第27頁)	一原判決駁回林素瑛等人之訴部分廢棄。 二陳建雄應將新北市○○區○里段000地號土地上之門牌同區美崙38號房屋（含增建）如一審判決附圖三編號(A)399(1)部分(面積54.32㎡)拆除，並將上開占用土地返還予林素瑛等人。 三陳建雄應再給付林素瑛等人59萬3972元，及自105年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自105年11月1日起至返還上開土地之日止，按月再給付林素瑛等人1萬0320元。	
4	陳建雄、陳志淵在本院前審聲明	一原判決命陳建雄、陳志淵給付部分廢棄。 二上開廢棄部分，林素瑛等人第一審之訴駁回。	
5	本院前審108年度上字第24號判決	一原判決關於駁回林素瑛等人下列第二、三項之訴廢棄(主文第一項)。 二陳建雄應將新北市○○區○里段000地號土地上之門牌同區美崙38號房屋（含增建）如圖三編號(A)399(1)部分(面積54.32㎡)拆除，並將上開占用土地返還予林素瑛等人(主文第二項)。 三陳建雄應再給付林素瑛等人59萬3972元，及自105年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自105年11月1日起	

		至返還上開土地之日止，按月再給付林素瑛等人1萬0320元(主文第三項)。 四陳建雄、陳志淵之上訴駁回(主文第七項)。	
6	陳建雄、陳志淵在最高法院聲明	一原判決(本院108年度上字第24號判決)廢棄。 二林素瑛等人第一審之訴駁回。	
7	最高法院109年度台上字第2611號判決	一原判決(本院108年度上字第24號判決)關於駁回陳志淵、陳建雄就命其給付不當得利之上訴及命陳建雄再給付59萬3972元本息，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院(主文第一項)。 二陳志淵、陳建雄之其餘上訴均駁回(主文第二項)。	
8	林素瑛等人在本院上訴聲明、追加聲明、減縮一審聲明	㈠原判決關於駁回上訴人下列第㈡項之訴部分廢棄。 ㈡陳建雄應再給付林素瑛4人59萬3972元，及自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自民國105年11月1日起至110年9月22日止，按月再給付1萬0320元，及自110年9月23日起至返還新北市○○區○里段000地號如原判決附圖三圖示(A)編號399⑴部分(面積54.32平方公尺)土地之日止，按年給付依上開土地面積及各該年度申報地價年息10%計算之不當得利金額。 ㈢(追加聲明)陳建雄應給付林素瑛4人82萬4935元，及自111年11月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 ㈣（減縮一審自110年9月23日起按月給付部分聲明）陳志淵應自民國110年9月23日起至返還新北市○○區○里段000地號如原判決附圖三編號(C)399部分(面積22.82㎡)土地之日止，按年給付依上開土地面積及各該年度申報地價年息10%計算之不當得利金額。 ㈤（減縮一審自110年9月23日起按月給付部分聲明）陳建雄應自民國110年9月23日起至返還新北市○○區○里段000地號如原判決附圖三圖示(A)編號399(2)部分(面積58.70㎡)、編號(B)399部分（面積19.09㎡)、編號(B)431部分(面積3.25㎡)土地之日止，按年給付依上開土地面積及各該年度申報地價年息10%計算之不當得利金額。	林素瑛等人在本院主張：自110年9月23日起美崙38、39號房屋非作營業使用，惟陳志淵、陳建雄未返還土地前，其無權占用土地仍有不當得利，回歸土地法第97條規定，故就自110年9月23日起之不當得利數額予以減縮為申報地價年息10%計算(書狀見本院卷1第559頁、本院卷2第93頁，筆錄見本院卷2第192頁)
9	陳建雄、陳志淵在本院聲明	上訴及追加之訴均駁回。	

附表二統一超商股份有限公司向陳建雄、陳志淵承租美崙38號及39號房屋之租金數額

	A欄	B欄	C欄
編號	租賃期間	每月租金	陳建雄2人向統一公司收取之租金數額
1	92年12月15日至98年12月14日止計6年	5萬元	360萬元
2	98年12月15日至100年12月14日止計2年	5萬2500元	126萬元
3	100年12月15日至102年12月14日止計2年	5萬5000元	132萬元
4	102年12月15日至104年12月14日止計2年	5萬7500元	138萬元
5	104年12月15日至110年9月14日止計5年9月	6萬元	414萬元

說明：

一、統一超商與陳建雄2人簽訂租賃契約，約定統一超商向陳建雄2人承租新北市○○區○○村○○00○00號1、2樓全部，使用範圍如契約附圖所示(租賃契約見原審卷1第521至533頁)

二、附表二租金數額為統一超商110年7月29日統超字第20210000797號函覆本院之內容(見本院卷1第245頁)，其中編號5之租賃期間原為104年12月15日至112年12月14日止。統一超商110年12

月24日統超字第20210001339號函覆本院：「本公司新北市第五四一分公司翡翠灣門市，因最高法院109年度台上字2611號判決，公司已於110年9月14日終止與陳建雄、陳志淵間租賃契約，並於12月14日前返租賃物予陳建雄、陳志淵。」（見本院卷1第411頁）

附表三本件相關地號土地資訊

	374-2地號	391地號	396地號	397地號	399地號	400地號	404地號	431地號	432地號
土地登記面積	77㎡	135.02㎡	65.88㎡	68.06㎡	333.40㎡	95.61㎡	412.61㎡	3.77㎡	26.51㎡
38、39號房屋占用土地面積	20.84㎡	無	無	0.53㎡	154.93㎡	7.24㎡	1.55㎡	3.25㎡	3.49㎡
土地所有權人	中華民國	中華民國	中華民國	陳志淵	林素瑛4人	郭忠勇3人	中華民國	林素瑛4人	中華民國
土地管理者	財政部國有財產署	交通部公路總局	財政部國有財產署				財政部國有財產署、新北市政府養護工程處		新北市政府養護工程處
都市計畫案名（發布實施日期）	萬里都市計畫案(64年1月23日)		萬里都市計畫案(64年1月23日)	萬里都市計畫案(64年1月23日)	萬里都市計畫案(64年1月23日)	萬里都市計畫案(64年1月23日)	萬里都市計畫案(64年1月23日)	萬里都市計畫案(64年1月23日)	萬里都市計畫案(64年1月23日)
土地使用分區	住宅區		住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	道路用地	道路用地	道路用地
資料所在卷頁	本院卷1第81頁，鑑定報告內土地使用分區證明書	本院卷1第611頁	本院卷1第613頁，本院卷2第9頁	本院卷1第85頁，鑑定報告內土地使用分區證明書	鑑定報告內土地謄本及土地使用分區證明書	鑑定報告內土地謄本及土地使用分區證明書	鑑定報告內土地謄本及土地使用分區證明書	鑑定報告內土地謄本及土地使用分區證明書	鑑定報告內土地謄本及土地使用分區證明書

說明：
依附圖所示38號、39號房屋占用各地號土地及其面積位置明細：
1.占用374-2地號土地如附圖所示(A)6.44㎡、(B)5.66㎡、(C)8.74㎡部分，計20.84㎡
2.占用397地號土地如附圖所示(A)0.29㎡、(C)0.24㎡部分，計0.53㎡
3.占用399地號土地如附圖所示(A)54.32㎡、(A)58.70㎡、(B)19.09㎡、(C)22.82㎡部分，計154.93㎡
4.占用400地號土地如附圖所示(A)7.18㎡、(B)0.06㎡，計7.24㎡
5.占用404地號土地如附圖所示(B)1.55㎡
6.占用431地號土地如附圖所示(B)3.25㎡
7.占用432地號土地如附圖所示(B)3.49㎡
38號、39號房屋占用土地面積共計191.83㎡：占用林素瑛4人所有系爭土地面積158.18㎡，占用其他土地面積33.65㎡（其中占用陳志淵所有397地號土地面積0.53㎡）

附表四新北市○○區○里段000○000○000地號土地之公告地價及申報地價(本院卷1第223至243頁，本院卷2第11頁)

年度	397地號公告地價(元/㎡)	397地號申報地價(元/㎡)	399地號公告地價(元/㎡)	399地號申報地價(元/㎡)	431地號公告地價(元/㎡)	431地號申報地價(元/㎡)
100	5700	4560	5700	4560	5700	4560

101	5700	4560	5700	4560	5700	4560
102	5700	4560	5700	4560	5700	4560
103	5700	4560	5700	4560	5700	4560
104	5700	4560	5700	4560	5700	4560
105	5700	4560	5700	4560	5700	4560
106	5700	4560	5700	4560	5700	4560
107	4500	3600	4500	3600	4500	3600
108	4500	3600	4500	3600	4500	3600
109	4500	3600	4500	3600	4500	3600
110	4500	3600	4500	3600	4500	3600
111	4500	3600	4500	3600	4500	3600

說明：

一、私有土地之申報地價為公告地價之80%。國有土地之申報地價為公告地價。

二、397地號土地每平方公尺公告地價見本院卷1第233、235頁

三、399地號土地每平方公尺公告地價見本院卷1第237、239頁，公告地價及申報地價見本院卷2第11頁

四、431地號土地每平方公尺公告地價見本院卷1第241、243頁，公告地價及申報地價本院卷2第11頁

五、萬里區萬里段374-2、396、397、399、400、431、432地號土地之公告現值、公告地價均相同。

附表五美崙38號、39號房屋占用土地各年度之「素地」平均交易單價，及399、431地號土地各年度之「素地」平均月租金單價

年度	萬里段374-2地號各年度之素地平均單價(元/坪)	萬里段397地號各年度之素地平均單價（元/坪）	萬里段399地號各年度之素地平均交易單價(元/坪)	萬里段399地號各年度之素地每月租金單價(元/坪)	萬里段400地號各年度之素地平均單價（元/坪）	萬里段404地號各年度之素地平均單價（元/坪）	萬里段431地號各年度之素地平均交易單價(元/坪)	萬里段431地號各年度之素地每月租金單價(元/坪)	萬里段432地號各年度之素地平均單價（元/坪）
100	12萬0816元	12萬0816元	11萬4827元	168元	11萬2641元	6萬3349元	6萬3545元	64元	6萬3349元
101	12萬1869元	12萬1869元	11萬5828元	169元	11萬3623元	6萬3985元	6萬4183元	64元	6萬3985元
102	12萬5162元	12萬5162元	11萬8958元	170元	11萬6692元	6萬5793元	6萬5996元	65元	6萬5793元
103	13萬0502	13萬0502元	12萬4033元	172元	12萬1671	6萬8790	6萬9003元	65元	6萬8790

	元				元	元			元
104	13 萬 2367 元	13萬2367元	12萬5806元	173元	12萬3410 元	6 萬 9873 元	7萬0089元	66元	6 萬 9873 元
105	13 萬 2677 元	13萬2677元	12萬6100元	175元	12萬3699 元	7 萬 0047 元	7萬0264元	66元	7 萬 0047 元
106	13 萬 2385 元	13萬2385元	12萬5823元	176元	12萬3427 元	6 萬 9826 元	7萬0042元	67元	6 萬 9826 元
107	13 萬 2305 元	13萬2305元	12萬5747元	178元	12萬3352 元	6 萬 9621 元	6萬9836元	67元	6 萬 9621 元
108	13 萬 2069 元	13萬2069元	12萬5522元	179元	12萬3132 元	6 萬 9496 元	6萬9711元	68元	6 萬 9496 元
109	13 萬 2294 元	13萬2294元	12萬5736元	181元	12萬3341 元	6 萬 9636 元	6萬9852元	69元	6 萬 9636 元
110	13 萬 2823 元	13萬2823元	12萬5918元	182元	12萬3835 元	6 萬 9912 元	6萬9958元	69元	6 萬 9912 元

說明：

1.價格日期110年9月29日萬里段399、431號土地以「素地」交易價值1278萬7369元及月租金1萬8479元(見台住不動產估價師事務所110年10月4日110台估字第100401函)。

2.價格日期110年9月30日萬里段397、374-2、432、400、404號土地素地之交易總價1872萬0828元(見台住不動產估價師事務所111年8月31日111台估字第083101函)。

附表六萬里區美崙38號1樓、38號2樓、39號房屋之課稅現值(本院卷1第521至542頁)

年度	38號1樓	38號2樓	39號構造C	39號構造F
100	7萬2900元	13萬7600元	7700元	2500元
101	7萬1100元	13萬5100元	7700元	2500元
102	6萬9300元	13萬2700元	7700元	2500元
103	6萬7400元	13萬0200元	7700元	2500元
104	6萬5600元	12萬7800元	7700元	2500元
105	6萬3800元	12萬5300元	7700元	2500元
106	6萬2000元	12萬2900元	7700元	2500元
107	6萬0200元	12萬0400元	7700元	2500元
108	5萬8300元	11萬7900元	7700元	2500元
109	5萬6500元	11萬5500元	7700元	2500元
110	5萬4800元	11萬3000元	7700元	2500元

說明：

一、38號1樓為營業用面積93.6平方公尺，38號2樓為住家用面積93.6平方公尺，總面積187.2平方公尺，房屋稅課稅資料見本院卷1第521至531頁

二、39號構造C營業用面積16.2平方公尺，構造F營業用面積13.8平方公尺，總面積30平方公尺，房屋稅課稅資料見本院卷1第532至542頁

附表七萬里區美崙38號1樓、38號2樓、39號房屋之各年平均價格

年度	門牌萬里區美崙38號1樓各年度平均交易價格（元）	門牌萬里區美崙38號1樓各年度平均交易價格（元）	門牌萬里區美崙39號各年度平均交易價格（元）
100	96萬1365元	135萬9120元	17萬2417元
101	91萬7865元	132萬6477元	16萬4612元
102	86萬5506元	128萬1592元	15萬5212元
103	83萬1511元	126萬3664元	14萬9114元
104	75萬8954元	118萬6526元	13萬6109元
105	70萬1795元	113萬3065元	12萬5890元
106	67萬5351元	112萬8208元	12萬1158元
107	65萬0477元	113萬0099元	11萬6696元
108	61萬2214元	110萬9068元	10萬9833元
109	56萬9323元	108萬1870元	10萬2160元
110	58萬1163元	116萬7088元	10萬4292元
說明： 價格日期110年12月1日萬里區美崙38號1樓總價57萬4422元，美崙38號2樓總價118萬6292元，美崙39號房屋總價10萬3083元(見台住不動產估價師事務所111年3月1日111台估字第030101函)。			

附表八陳建雄2人房屋占用林素瑛等人土地之不當得利計算式

	A欄	B欄	C欄	D欄	E欄	F欄
編號	附圖所示編號及面積	房屋所有人	100年11月15日起至105年11月14日止每月不當得利數額	自105年11月15日起至110年9月22日止每月不當得利數額	C欄及D欄金額合計	自110年9月23日起每月不當得利數額
1	編號(C)399面積22.82㎡(第一審判決林素瑛等人勝訴部分)	陳志淵	自起訴前5年即100年11月15日起，至起訴前1日即105年11月14日止，共計5年，每月不當得利數額為2373元，共計14萬2380元	自起訴時即105年11月15日，至最後營業使用日即110年9月22日止，共計4年又10月又8日，每月不當得利數額為2510元，共計14萬6249元	28萬8629元（計算式：142,380+146,249=288,629）	自110年9月23日未作營業使用時起不當得利依申報地價年息6%計算，即每月411元（計算式詳見本附表說明欄二）
2	編號(A)399(2)面積58.70㎡、編號(B)399面積19.09㎡、編號(B)431面積3.25㎡，共計81.04㎡（第一審判決林素瑛等人勝訴部分）	陳建雄	自起訴前5年即100年11月15日起，至起訴前1日即105年11月14日止，共計5年，每月不當得利數額為8428元，共計50萬5680元	自起訴時即105年11月15日，至最後營業使用日即110年9月22日止，共計4年又10月又8日，每月不當得利數額為8915元，共計51萬9447元	102萬5127元（計算式：505,680+519,447=1,025,127）	自110年9月23日未作營業使用時起不當得利依申報地價年息6%計算，即每月1459元（計算式詳見本附表說明欄三）
3	編號(A)399(1)面積54.32㎡（第一審判決林素瑛等人敗訴部分）	陳建雄	自起訴前5年即100年11月15日起，至起訴前1日即105年11月14日止，共計5年，每	自起訴時即105年11月15日，至最後營業使用日即110年9月22日止，共計4年又10月又8日，每月不當得	68萬7083元（計算式：338,940+348,143=687,083）	自110年9月23日未作營業使用時起不當得利依申報地價年息6%計算，即每

			月不當得利數額為5649元，共計33萬8940元	利數額為5975元，共計34萬8143元		月978元（計算式詳見本附表說明欄四）

說明

一「統一公司原向陳建雄2人承租美崙38、39號房屋作為營業使用，租約於110年9月22日終止」之事實，為兩造所不爭執（筆錄見本院卷2第129頁），可知陳建雄2人房屋作營業使用至110年9月22日，自110年9月23日起至非作營業使用。陳建雄2人房屋110年9月23日未作營業使用時起至111年11月15日本件言詞辯論終結時，399、431地號申報地價均為3600元，依土地法第97條規定以申報地價6%計算每平方公尺每月之不當得利數額為18元（計算式：3600x6%÷12=18）。

二第一審判決林素瑛等人對陳志淵勝訴部分，即編號(C)399面積22.82㎡部分，自110年9月23日起之每月不當得利數額為411元（計算式：18元x22.82㎡=410.76元/㎡，小數點以下4捨5入，以下同）。

三第一審判決林素瑛等人對陳建雄勝訴部分，即編號(A)399(2)面積58.70㎡、編號(B)399面積19.09㎡、編號(B)431面積3.25㎡，共計81.04㎡部分，自110年9月23日起之每月不當得利數額為1459元（計算式：18元x81.04㎡=1458.72元/㎡，小數點以下4捨5入，以下同）。

四第一審判決林素瑛等人對陳建雄敗訴部分，即編號(A)399(1)面積54.32㎡部分，自110年9月23日起之每月不當得利數額為978元（計算式：18元x54.32㎡=977.76元/㎡）。

附表九林素瑛4人得請求陳建雄2人給付之不當得利數額

	A欄	B欄	C欄	D欄	E欄
編號	第一審判決(自110年9月23日起美崙38、39號房屋非作營業使用，故林素瑛等人在本院減縮自110年9月23日起按月給付不當得利之金額)	上訴聲明	林素瑛等人在本院追加聲明	本院之認定	D欄①②應給付金額加總後之結果
1	陳志淵應給付林素瑛等人①24萬9522元，及自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨②自105年11月1日起至110年9月22日按月給付林素瑛等人4335元，及③自110年9月23日起至返還399地號土地如附圖編號(C)399(面積22.82㎡)之日止，按年給付依上開土地面積及各該年度申報地價年息10%計算之不當得利金額。	陳志淵上訴聲明：原判決A欄部分廢棄，林素瑛等人A欄部分第一審之訴駁回。	無	陳志淵應給付林素瑛等人①14萬2380元，及自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨②自105年11月15日起至110年9月22日止按月給付林素瑛等人2510元(此部分數額計為14萬6249元)，暨③自110年9月23日起至返還399地號土地如附圖編號(C)399(面積22.82㎡)之日止，按月給付林素瑛等人411元。	陳志淵應給付林素瑛等人28萬8629元，及其中14萬2380元部分自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自110年9月23日起至返還399地號土地如附圖編號(C)399(面積22.82㎡)之日止，按月給付林素瑛等人411元。
2	陳建雄應給付林素瑛等人①88萬6184元，及自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨②自105年11月1日起至110年9月22日按月給付林素瑛等人1萬5398元，及③自110年9月23日起至返還399地號土地如附圖編號(A)399(2)(面積58.70㎡)、編號(B)399(面積19.09㎡)、編號(B)431(面積3.25㎡部分)之日止，按年給付依上開土地面積及各該年度申報地價年息10%計算之不當得利金額。	陳志淵上訴聲明：原判決A欄部分廢棄，林素瑛等人A欄部分第一審之訴駁回。	陳建雄應再給付林素瑛等人47萬5741元(其中20萬2218元為一審林素瑛等人勝訴部分中之期限確定部分，其中27萬3523元為一審林素瑛等人勝訴部分中之按月給付部分)，及自111年11月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。	㈠陳建雄應給付林素瑛等人①50萬5680元，及自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨②自105年11月15日起至110年9月22日止按月給付林素瑛等人8915元(此部分數額計為51萬9447元)，及③自110年9月23日起至返還399地號土地如附圖編號(A)399(2)(面積58.70㎡)、編號(B)399(面積19.09㎡)、編號(B)431(面積3.25㎡部分)之日止，按月給付林素瑛等人1459元。 ㈡林素瑛等人得請求不當得利金額未逾一審起訴金額，故追加請求金額為無理由。	㈠陳建雄應給付林素瑛等人102萬5127元，及其中50萬5680元部分自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自110年9月23日起至返還399地號土地如附圖編號(A)399(2)(面積58.70㎡)、編號(B)399(面積19.09㎡)、編號(B)431(面積3.25㎡部分)之日止，按月給付林素瑛等人1459元。 ㈡追加部分為無理由。
3	林素瑛等人請求陳建雄給付美崙38號房屋（含增建）如附圖編號(A)399(1)部分(面積54.32㎡)之不當得利部分之訴駁回。	林素瑛等人上訴聲明：陳建雄應再給付①59萬3972元，及自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨②自105年11月1日起至110年9月22日按月再給付1萬0320元，及③自110年9月23日起至返還399地號如附表編號(A)399(1)部分(面積54.32㎡)之日止，按年給付依上開土地面積及各該年度申報地價年	陳建雄應再給付林素瑛等人34萬9212元(其中14萬9904元為一審林素瑛等人敗訴部分中之期限確定部分，其中19萬9308元為一審林素瑛等人敗訴部分中之按月給付部分)，及自111年11月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。	㈠陳建雄應再給付林素瑛等人①33萬8940元，及自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨②自105年11月15日起至110年9月22日止按月給付林素瑛等人5975元(此部分數額計為34萬8143元)，及③自110年9月23日起至返還399地號土地如附圖編號(A)399(1)部分(面積54.32㎡)之日止，按月給付林素瑛等人978元。 ㈡林素瑛等人得請求不當得利金額未逾一審起訴金額，故追加請求金額為無理由。	㈠陳建雄應再給付林素瑛等人68萬7083元，及其中33萬8940元部分自105年11月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自110年9月23日起至返還399地號土地如附圖編號(A)399(1)部分(面積54.32㎡)之日止，按月給付林素瑛等人978元。 ㈡追加部分為無理由。

		息10%計算之不當得利金額。			

說明

一林素瑛等人主張：自110年9月23日起美崙38、39號房屋非作營業使用，惟陳志淵、陳建雄未返還土地前，其無權占用土地仍有不當得利，回歸土地法第97條規定，故在本院減縮自110年9月23日起之不當得利金額(書狀見本院卷1第559頁，本院卷2第93頁，筆錄見本院卷2第192頁）。

二附表九之Ｄ欄①②金額計算，詳見附表八。

三附表九之Ｃ欄林素瑛等人在本院追加聲明金額及計算式詳見本院卷2第201、205、207頁即附件所示。