

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第170號

上訴人（即

被上訴人） 葉文勇

葉王素芳

葉青樺

葉建宏

葉貞吟

共 同

訴訟代理人 孫銘豫律師

複 代理人 高立凱律師

楊舒婷律師

上訴人（即

被上訴人） 葉月華

0000000000000000

訴訟代理人 李保祿律師

被上訴人（

即上訴人） 林秀峯

林聖泰

林聖智

林聖彥

林雅芬

林雅婷

共 同

訴訟代理人 蕭棋云律師

廖孟意律師

彭彥植律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，兩造對於中華民國109年1月2月11日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第57號第一審判決不利部分，各自提起上訴，本院於111年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴及其假執行之聲請，
03 暨該訴訟費用部分均廢棄。

04 被上訴人林聖智、林聖彥、林雅婷應與被上訴人林秀峯、林聖
05 泰、林雅芬共同給付原判決所命給付上訴人葉文勇、葉月華各新
06 臺幣壹佰貳拾陸萬玖仟叁佰貳拾貳元、上訴人葉王素芳、葉青
07 樺、葉建宏、葉貞吟各新臺幣叁拾壹萬柒仟叁佰叁拾元之本息。
08 被上訴人應再共同給付上訴人葉文勇、葉月華各新臺幣陸拾壹萬
09 捌仟零壹拾壹元、上訴人葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉貞吟各
10 新臺幣壹拾伍萬肆仟伍佰零肆元，及均自民國一〇七年十二月四
11 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

12 其餘上訴駁回。

13 被上訴人之上訴駁回。

14 本判決第二項，上訴人得以原判決所命供擔保金額對被上訴人林
15 聖智、林聖彥、林雅婷為假執行；被上訴人林聖智、林聖彥、林
16 雅婷如以新臺幣壹佰貳拾陸萬玖仟叁佰貳拾貳元、叁拾壹萬柒仟
17 叁佰叁拾元供擔保後，得免為假執行。

18 本判決第三項，上訴人葉文勇、葉月華各以新臺幣貳拾壹萬元、
19 上訴人葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉貞吟各以新臺幣陸萬元供
20 擔保後，得對被上訴人為假執行；被上訴人如各以新臺幣陸拾壹
21 萬捌仟零壹拾壹元為上訴人葉文勇、葉月華、各以新臺幣壹拾伍
22 萬肆仟伍佰零肆元為上訴人葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉貞吟
23 供擔保後，得免為假執行。

24 關於廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔，駁回
25 上訴第二審訴訟費用，由上訴人負擔；被上訴人上訴駁回部分第
26 二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

27 事實及理由

28 一、上訴人葉文勇、葉月華（下稱葉文勇等2人）、葉王素芳、
29 葉青樺、葉貞吟、葉建宏（下稱葉王素芳等4人）主張：被
30 繼承人葉美華於民國100年8月15日死亡，其遺產由葉文勇等
31 2人及訴外人葉俊麟、林葉靜惠共同繼承，應繼分各4分之
32 1，林葉靜惠於100年11月14日死亡，其應繼分4分之1由被上

01 訴人林秀峯（配偶）、林聖泰、林聖智、林聖彥、林雅芬、
02 林雅婷（子女）共同繼承，葉俊麟於105年7月24日死亡，其
03 應繼分4分之1由葉王素芳等4人繼承。葉美華之100年8月12
04 日代筆遺囑（下稱系爭遺囑）就附表一所示不動產（下稱系
05 爭房屋）記載由林葉靜惠單獨繼承，已經法院判決無效確
06 定，故被上訴人依系爭遺囑就系爭房屋辦理不動產登記自始
07 無效，系爭房屋應回復由兩造按應繼分比例共同共有。被上
08 訴人明知此情，於葉美華死亡後即就系爭房屋之水電費、管
09 理費全額繳納，從未知會伊等，無權占有系爭房屋至105年9
10 月29日出賣與南緯實業股份有限公司（下稱南緯公司）止，
11 伊等得按應繼分比例請求被上訴人給付自本件起訴回溯5年
12 之102年11月29日起至105年9月28日止共34個月，無權占有
13 期間相當於租金之不當得利。系爭房屋之1樓、2樓登記總面
14 積為87.28坪、145.97坪，系爭房屋1樓店面以每坪新臺幣
15 （下同）2,000元計算月租金，2樓住家以每坪1,000元計算
16 月租金，每一車位月租金3,000元計算，系爭房屋及車位於
17 上開期間之租金總和為1,202萬0,020元。爰先位依民法第18
18 4條第1項前段、第185條規定（侵害所有權共同共有），請
19 求被上訴人連帶賠償伊等所受損害；備位依民法第179條規
20 定請求被上訴人共同給付不當得利；如認伊等之請求應為公
21 同共有債權，依民法第179條、第184條第1項前段規定為再
22 備位請求依據。先位聲明：被上訴人應連帶給付葉文勇等2
23 人各300萬5,005元、葉王素芳等4人各75萬1,251元，及均自
24 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
25 備位聲明：被上訴人應共同給付葉文勇等2人各300萬5,005
26 元、葉王素芳等4人各75萬1,251元，及均自起訴狀繕本送達
27 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。再備位聲明：被
28 上訴人應共同給付上訴人及其他共有人全體1,202萬0,020
29 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
30 算之利息。原審判決(一)上訴人先位之訴及假執行之聲請駁
31 回。(二)被上訴人應共同給付葉文勇等2人各31萬7,330元、葉
32 王素芳等4人各7萬9,332元，暨均自107年12月4日起至清償

日止，按年息5%計算之利息。(三)林秀峯、林聖泰、林雅芬應共同給付葉文勇等2人各126萬9,322元、葉王素芳等4人各31萬7,330元，暨均自107年12月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)上訴人其餘備位之訴駁回。兩造對其敗訴部分不服，各自提起上訴。上訴人上訴後更正上訴聲明：(一)原判決主文第4項駁回其餘備位之訴廢棄。(二)上開廢棄部分，林聖智、林聖彥、林雅婷應與林秀峯、林聖泰、林雅芬共同給付葉文勇等2人各126萬9,322元、共同給付葉王素芳等4人各31萬7,330元，暨均自107年12月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)上開廢棄部分，被上訴人應再共同給付葉文勇等2人各141萬8,353元、葉王素芳等4人各35萬4,589元，及均自107年12月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)前2項聲明，上訴人供願擔保為假執行。對被上訴人上訴之答辯聲明：上訴駁回（上訴人就其先位之訴經原審判決駁回，未據其聲明不服）。

二、被上訴人則以：伊等未設籍於系爭房屋，均居住於他處，對系爭房屋未有任何使用、收益之事實，伊等繳納系爭房屋水電費係為避免糾紛或其他不利益，系爭房屋之1樓、2樓面積達87.28坪、145.97坪，有11個機械停車位，如有使用，豈可能僅繳納低微水電費，顯見伊等對系爭房屋無實際接觸或物理上之控制，無事實上管領力，非占有人；上訴人未就系爭房屋之實際狀況、伊等占有使用情形及方式具體舉證，難認已盡舉證責任。伊等按葉美華遺囑辦理繼承登記，避免房屋跌價而出售系爭房屋，均發生在遺囑遭判決確認無效之前，故伊等登記為系爭房屋所有權人，不能證明伊等有排除上訴人干涉而無權占有之事。上訴人主張以台北市○○○路00號至120號之租金計算占有系爭房屋之不當得利，但系爭房屋地址為426號，超過民生路以北，為較不熱鬧區段，且引用他案之房屋坪數僅有12坪，系爭房屋一樓有80幾坪，通常市場上之原則為坪數越小租金越貴，故上訴人計算本件不當得利之方式不合理。伊等已就另外共有之中山靜廬及香榭小品二社區內不動產，為全體繼承人支付373萬8,939元，於

01 原審108年度重家繼訴字第5號判決抵銷房屋稅7萬4,049元、
02 地價稅24萬2,662元、管理費8萬4,643元後，尚有333萬7,58
03 6元得請求上訴人按應繼分比例分擔，即葉文勇等2人各13萬
04 9,066元，葉青樺、葉建宏、葉貞吟各4萬4,038元，葉王素
05 芳6,953元；又坐落宜蘭縣○○鄉○○段000○000○000地號
06 土地及同段建號89號建物，伊等得請求葉文勇等2人各償還1
07 5萬9,419元、葉王素芳等4人各償還3萬9,854元，並以之抵
08 銷等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於不利被上訴人
09 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人於第一審之訴及假執行
10 之聲請均駁回。對上訴人上訴之答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)
11 如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

12 三、查被繼承人葉美華於100年8月15日死亡，遺產由葉文勇、葉
13 俊麟、林葉靜惠、葉月華共同繼承，應繼分各4分之1。林葉
14 靜惠於100年11月14日死亡，其就葉美華遺產4分之1之應繼
15 分由被上訴人再轉繼承。葉俊麟於105年7月24日死亡，其就
16 葉美華遺產4分之1應繼分由葉王素芳等4人再轉繼承各16分
17 之1。被上訴人依系爭遺囑，就葉美華之遺產系爭房屋於103
18 年6月23日辦理繼承登記，嗣105年9月29日將系爭房屋售與
19 南緯公司。系爭遺囑經原審102年度家訴字第105號判決認
20 「確認被繼承人葉美華於民國一百年八月十二日所立代筆遺
21 囑無效。」，經本院103年度重家上字第58號、最高法院105
22 年度台上字第2326號判決駁回上訴，於105年12月23日確
23 定。被上訴人自100年8月16日起至105年9月29日止繳納如原
24 判決附表二所示之水費及電費。系爭房屋1樓、2樓登記總面
25 積為288.53平方公尺（87.28坪）、482.54平方公尺（145.9
26 7坪）等事實，有葉美華、林葉靜惠、葉俊麟之除戶戶籍謄
27 本及死亡證明書、民事判決、建物登記謄本及異動索引、水
28 電費單據等為證（見調字卷第12至90頁），且為兩造所不爭
29 執（見本院卷第115頁），堪信為真。

30 四、上訴人主張系爭房屋為葉美華之遺產，應由其全體繼承人共
31 同繼承，詎被上訴人未經全體共有人同意無權占有，獲有相
32 當於租金之不當得利，伊等亦為共有人，被上訴人應將無權

01 占有期間之利益返還伊等；為被上訴人所否認，並以前詞置
02 辯。經查：

03 (一)繼承人有數人時，在分割遺產前，依民法第1151條規定，各
04 繼承人對於遺產全部為共同共有關係，固無應有部分。然共
05 有人（繼承人）就繼承財產權義之享有（行使）、分擔，仍
06 應以應繼分（潛在的應有部分）比例為計算基準，若逾越其
07 應繼分比例享有（行使）權利，就超過部分，應對其他共有
08 人負不當得利返還義務，他共有人自得依其應繼分比例計算
09 其所失利益而為不當得利返還之請求，此項請求權非因繼承
10 所生，自非屬共同共有（最高法院104年度台上字第531號裁
11 判要旨參照）。系爭房屋為葉美華之遺產，有系爭房屋異動
12 索引可佐（見北司調卷第29至30頁），而系爭遺囑經原審10
13 2年度家訴字第105號、本院103年度重家上字第58號、最高
14 法院105年度台上字第2326號判決無效確定，則被上訴人依
15 系爭遺囑取得系爭房屋之法律上原因已不存在，依民法第11
16 48條第1項規定，系爭房屋應由葉美華全體繼承人共同繼
17 承，被上訴人繼承林葉靜惠之應繼分後為部分共有人，就系
18 爭房屋之權義行使與分擔，以應繼分即潛在之應有部分比例
19 為基準，逾越應繼分比例享有（行使）權利，係損害其他共
20 有人之權利，構成不當得利，上訴人為系爭房屋之共有人，
21 就其所受損害，請求被上訴人按應繼分比例計算後返還相當
22 於租金之不當得利，應屬有據。

23 (二)被上訴人稱伊等是為全體繼承人之利益保管系爭房屋，系爭
24 房屋之水電費用很低，可見伊等並無占有使用，故無不當得
25 利云云。然：

26 (1)對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有
27 明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及
28 繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均
29 可謂對於物已有事實上之管領力，有最高法院95年度台上字
30 第1124號裁判要旨可參。被上訴人於100年11月14日繼承系
31 爭房屋至105年9月29日售與南緯公司，期間是由被上訴人繳
32 納水費及電費，有原判決附表二之統計表及水電費用通知、

收據等可參（見北司調字卷第33至90頁），被上訴人亦不爭執系爭房屋鑰匙均由其持有保管，而系爭房屋係由被上訴人委託仲介蕭菊霞出售，嗣105年9月29日始售與南緯公司，有專任委託銷售契約書、不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書等可參（見原審卷第261至265、111至124、223至225頁），證人即房屋仲介蕭菊霞並證稱：「…被告（被上訴人）於103年8月25日委託出售系爭房屋，因林秀峯很謹慎，委託期間如有看屋需求，係由林秀峯親自到系爭房屋開門，系爭房屋鑰匙由林秀峯自行保管…」（見原審卷第255頁），被上訴人既自行繳納水電費、保管房屋鑰匙，又委託房屋仲介出售系爭房屋，可見被上訴人對系爭房屋具有實際上之管領力，並排除其他共有人之管理使用之事實，則上訴人主張自本件起訴往前回溯5年即自102年11月29日起至系爭房屋售與第三人時止，被上訴人有排除上訴人對系爭房屋之使用收益，應可採信。被上訴人自102年11月29日至105年9月28日間，未徵得全體共有人同意占有系爭房屋，就其逾越應繼分比例之範圍係構成不當得利，故上訴人依民法第179條規定請求被上訴人返還相當於租金之不當得利，應屬可採。至於林聖智、林聖彥、林雅婷等3人雖未於103年6月23日系爭房屋繼承登記時登記為所有權人，但被上訴人自承其等就系爭房屋未有分配財產之事，僅是便於管理出售系爭房屋而登記在林秀峯、林聖泰、林雅芬名下，事後返還出售房屋價金予上訴人時，亦未區分由何人支付，而是共同支付（見本院卷一第405、406頁），足見林聖智、林聖彥、林雅婷與其他3人相同，不論系爭房屋所有權登記前、後均有無權占有之事實。

- (2)被上訴人稱因系爭房屋樓上南緯公司員工擅自進出使用，才有水費及電費云云，然被上訴人不爭執自繼承取得系爭房屋時起至出售與南緯公司止，系爭房屋之水電費是其繳納、系爭房屋之鑰匙亦由其保管持有，房屋仲介蕭菊霞亦是受被上訴人之委託而出售系爭房屋，有專任委託銷售契約書可稽（原審卷第261至265頁），被上訴人取得系爭房屋後持有鑰

匙、並自行委託仲介出售房屋，單方管理系爭房屋，排除其他共有人共同管理系爭房屋之權能，可見被上訴人因事實上之管領力而單方占有使用系爭房屋，排除其他共有人之占有使用；至於被上訴人於其占有系爭房屋期間，每月所繳納之水電費不多、有無實際出租獲利，並不影響其對系爭房屋因占有而可獲得之利益，因之損害其他共有人未能共同占有而損失可得利益之認定，故被上訴人上開所辯，並不可採。

(三)依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。有最高法院61年台上字第1695號判決先例可參。又土地法第97條第1項規定，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。查：

(1)系爭房屋登記主要用途為商業用，有系爭房屋建物登記謄本可徵（見原審卷第343、347頁），其中1樓可供店面使用，亦為兩造所不爭執，系爭房屋於被上訴人售與南緯公司之前並未出租，此由系爭房屋所繳納之水、電費用金額不多即明，又系爭房屋坐落土地為國有地，位於較早開發之臺北城區，林森北路錦州街一帶特種行業林立，夜晚人潮如熾，各式餐飲及服務蓬勃發展，地區內建物使用駁雜，區域意象及治安較差，週遭建物以大樓及華廈為主，多為住商混合使用。區內道路縱橫交錯、交通條件良好，大眾運輸條件良好等情，有先鑑不動產估價師事務所（下稱先鑑事務所）111年1月5日之鑑定報告可參（見鑑定報告書第25、26頁），本院審酌系爭房屋位於台北市內之商業精華區內，使用利益價值甚高，故認以申報地價及房屋現值總額乘以年息百分之10計算相當於租金之不當得利應屬妥適。系爭房屋可使用面積，不包含公共設施面積，一樓（即426號）為288.53平方公尺（87.72坪）、二樓（即426號2樓，係樓中樓）為482.5

4平方公尺（145.97坪），為兩造所同意（見本院卷一第257至258頁），依先鑑事務所勘估認系爭房屋坐落土地價額依法定地價，法定地價以最近一次申報地價為準，建築物價額依該管直轄市或縣市地政機關估定之價額，因無法查知，故依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定計算房屋現值為建築物價額，鑑定後系爭房屋100年至105年各年度相當於租金之利益額如附表二所示（引自鑑定報告書第114頁），上訴人請求不當得利期間為102年11月29日起至105年9月28日止，為簡化計算，102年度以1個月、105年度以9個月計算，則被上訴人上開占有系爭房屋期間可得利益，一樓、二樓及車位三者合計共881萬8,652元（詳如附表三所示），則依上訴人應繼分比例計算，被上訴人應返還不當得利之數額為葉文勇等2人各220萬4,663元、葉王素芳等4人各55萬1,166元，上訴人逾此範圍之請求，核屬無據。

(2)上訴人主張城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，其基地所約定之租金，不受土地法第97條第1項規定之限制，故系爭房屋1樓可做店面使用每月租金每坪應以2,000元計算，2樓住宅每月租金每坪應以1,000元計算，每個車位每月租金應以3,000元計算，並提出內政部不動產資訊平台查詢資料為據（見北司調卷第91至92頁），然系爭房屋於被上訴人取得至售與南緯公司止並未出租，此由系爭房屋所繳納之水、電費用金額不多即明，故不宜以系爭房屋可出租商業用之租金金額計算本件不當得利之數額。

(四)被上訴人主張伊等就兩造繼承多筆不動產，長期付出勞力維護，為全體共有人支付管理費、稅費、水電費及修繕費，得依民法第176條第1項無因管理或第957條惡意占有人支出必要費用請求返還，伊等就中山靜廬及香榭小品二社區不動房，為全體繼承人支付373萬8,939元，於原審108年度重家繼訴字第5號判決抵銷房屋稅7萬4,049元、地價稅24萬2,662元、管理費8萬4,643元後，尚有333萬7,586元得請求上訴人按應繼分分擔云云。惟被上訴人並未舉證所支出費用是為全

01 體共有人之利益而有無因管理之債權存在，且其所稱上開費
02 用係就其他繼承之不動產所支出，與系爭房屋無涉，應於各
03 該繼承不動產分配財產時核計，況其中部分費用，或於另案
04 抵銷（見臺北地院108年度重家繼字第5號第16、17頁），或
05 為另案（即本院107年度重上字第784號）所不採，故被上訴
06 人上開抵銷之主張，應不可採。

07 (五)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
08 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起
09 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
10 之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明
11 文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
12 定利率計算之遲延利息；但約定利率較高者，仍從其約定利
13 率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
14 週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第203條定有明
15 文。上訴人請求被上訴人給付不當得利，係未約定給付期限
16 及利率之金錢之債，依上說明，上訴人請求自民事起訴狀繕
17 本送達被上訴人翌日即107年12月4日（見北司調字卷第99至
18 104頁）起至清償日止，按年息5%計算利息，亦應准許。

19 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定請求被上訴人共同給
20 付葉文勇等2人各220萬4,663元、葉王素芳等4人各55萬1,16
21 6元，原審除判命被上訴人應給付原判決主文第二、三項所
22 示金額外，就林聖智、林聖彥、林雅婷應與林秀峯、林聖
23 泰、林雅芬共同給付部分，及應再共同給付葉文勇、葉月華
24 各618,011元（即 $2,204,663 - 317,330 - 1,269,322 = 618,011$ ）、葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉貞吟各154,504元（即
25 $551,166 - 79,332 - 317,330 = 154,504$ ），及均自107年12月
26 4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為
27 上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上
28 訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
29 理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2、3項所示，並酌定
30 相當之擔保金額為準、免假執行之宣告；上訴人逾上開金額
31 之請求不應准許部分，原判決為其敗訴之判決，並駁回其假
32

執行之聲請，並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。被上訴人上訴意旨指摘原判決所命給付不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，被上訴人請求函詢南緯公司有關「(一)請該公司提供102年11月至105年9月間，擔任臺北市○○區○○路000號大樓之管理員或保全人員姓名、年籍資料。若管理員或保全人員非由該公司聘僱，則提供102年11月至105年9月間承攬前揭大樓物業管理或保全業務之公司名稱。(二)102年11月至105年9月間，該公司與前揭大樓1至2樓所有人就電費分擔所為約定是否有變更？舉例說明，如負擔用電裝置之範圍包含電梯、停車設備、照明範圍等，或電費分擔比例，是否有變更？」，及函詢臺灣電力股份有限公司有關「台北市○○區○○路000號1-3樓，於102年11月至105年9月間是否有申請任何變更，包含但不限於計算電費之用電裝置範圍、電費費率、公共設施電費分擔等？」等，核已無必要。又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，本件上訴人之上訴，為一部有理由、一部無理由，被上訴人之上訴，為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第463條、第78條、第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟
法 官 張婷妮
法 官 潘進柳

附表一（不動產門牌號碼）

(一)臺北市○○區○○路000號房屋（即臺北市○○區○○段○○段0000○號）

(二)臺北市○○區○○路000號2樓房屋（即臺北市○○區○○段○○段0000○號）

附表二

門牌	項目	基地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	年期	申報地價總額 (元)	房屋現值總額 (元)	申報地價及房屋現值總額 (元)	年息比率 (%)	房屋租金 (元)
臺北市○○區○○路000號	建物	56.7609	288.53	100年	7,394,072	3,260,966	10,655,038	10%	1,065,504
				101年	7,394,072	3,224,790	10,618,862	10%	1,061,886
				102年	7,595,006	3,188,557	10,783,563	10%	1,078,356
				103年	7,595,006	3,152,323	10,747,329	10%	1,074,733
				104年	7,595,006	3,116,089	10,711,095	10%	1,071,110
				105年	10,000,192	3,079,856	13,080,048	10%	1,308,005
	停車位	2.6850	82.00	100年	349,767	356,454	706,221	10%	70,622
				101年	349,767	352,493	702,260	10%	70,226
				102年	359,272	348,533	707,805	10%	70,781
				103年	359,272	344,572	703,844	10%	70,384
				104年	359,272	340,612	699,884	10%	69,988
				105年	473,046	336,651	809,697	10%	80,970
臺北市○○區○○路000號2樓	建物	96.1767	482.54	100年	12,528,650	4,405,108	16,933,758	10%	1,693,376
				101年	12,528,650	4,356,019	16,884,669	10%	1,688,467
				102年	12,869,116	4,307,075	17,176,191	10%	1,717,619
				103年	12,869,116	4,258,131	17,127,247	10%	1,712,725
				104年	12,869,116	4,209,187	17,078,303	10%	1,707,830
				105年	16,944,507	4,160,243	21,104,750	10%	2,110,475
	停車位	3.2220	98.40	100年	419,720	427,745	847,465	10%	84,747

(續上頁)

01

			101年	419,720	422,992	842,712	10%	84,271
			102年	431,126	418,239	849,365	10%	84,937
			103年	431,126	413,487	844,613	10%	84,461
			104年	431,126	408,734	839,860	10%	83,986
			105年	567,655	403,981	971,636	10%	97,164

02

附表三（元以下四捨五入）

03

門牌	項目	基地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	期間 (年月)	計算比例	房屋租金 (元)
臺 北 市 ○ ○ 區 ○○○路000號	建物	56.7609	288.53	102.12	1/12	89,863
				103.1～103.1 2	12/12	1,074,733
				104.1～104.1 2	12/12	1,071,110
				105.1～105.9	9/12	981,004
	停車位	2.6850	82.00	102.12	1/12	5,898
				103.1～103.1 2	12/12	70,384
				104.1～104.1 2	12/12	69,988
				105.1～105.9	9/12	60,728
臺 北 市 ○ ○ 區 ○○○路000號 2樓	建物	96.1767	482.54	102.12	1/12	143,135
				103.1～103.1 2	12/12	1,712,725
				104.1～104.1 2	12/12	1,707,830
				105.1～105.9	9/12	1,582,856
	停車位	3.2220	98.40	102.12	1/12	7,078
				103.1～103.1 2	12/12	84,461
				104.1～104.1 2	12/12	83,986
				105.1～105.9	9/12	72,873
合計						8,818,652
應繼分1/4						2,204,663
應繼分1/16						551,166

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日

10 書記官 廖婷璇