

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第812號

上訴人 楊圍翔

楊仁豪

共同

訴訟代理人 陳淑貞律師

被上訴人 蕾盈實業股份有限公司

法定代理人 陳月惠

被上訴人 燾鼎建設股份有限公司

法定代理人 黃裕隆

被上訴人 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

共同

訴訟代理人 王東山律師

複代理人 李美寬律師

江昭燕律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國110年9月22日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第107號第一審判決提起上訴，本院於111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)主文第二項命上訴人給付逾新臺幣伍拾壹萬陸仟陸佰捌拾肆元本息；(二)主文第三項命上訴人給付逾新臺幣貳拾萬柒仟肆佰肆拾肆元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄(一)部分，被上訴人在第一審之訴關於請求上訴人給付逾新臺幣伍拾壹萬陸仟陸佰捌拾肆元本息部分及該部分假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人蕾盈實業股份有限公司（下稱蕾盈公司）、燾鼎建設股份有限公司（下稱燾鼎公司）、分別於民國105年4月26日、107年1月16日登記為臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人（蕾盈公司權利範圍74550/226800、燾鼎公司歷年權利範圍如附表二「應有部分」欄所示），現均已將其應有部分信託登記予被上訴人華泰商銀股份有限公司（下稱華泰商銀）。然上訴人共有之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號建物（下稱系爭建物）之建造，未經系爭土地之全體共有人之同意，占有使用如原判決附圖（下稱附圖）編號A所示，面積53平方公尺之系爭土地（下稱A部分土地），侵害系爭土地全體共有人之權利，並受有相當於租金之利益，自應拆除系爭建物返還A部分土地予華泰商銀及其他全體共有人，並按系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，分別給付蕾盈公司新臺幣（下同）53萬1,027元（計算式如原判決附表一）、燾鼎公司20萬7,444元（計算式如原判決附表二）、華泰商銀34萬2,507元（計算式如原判決附表三），及均自109年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自109年4月21日起至拆除系爭建物返還A部分土地之日止，按月給付華泰商銀3萬1410元。爰依民法第767條第1項前段及中段、第821條、第179條規定，聲明求為判決：（一）上訴人應將系爭土地，位置詳如附圖A所示，面積53平方公尺之系爭建物拆除並將土地騰讓返還予華泰商銀及其他全體共有人。（二）上訴人應共同給付蕾盈公司53萬1,027元，及自109年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）上訴人應共同給付燾鼎公司20萬7,444元，及自109年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（四）上訴人應共同給付華泰商銀公司34萬2,507元，及自109年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自109年4月21日起至拆除地上物並騰空返還土地之日止，按月給付華泰商銀3

萬1,410元。(五)聲明第(二)、(三)、(四)項願供擔保，請准宣告假執行（原審就被上訴人上述請求(一)(四)判決被上訴人全部勝訴，並為附條件准免假執行之宣告；另就(二)、(三)部分判命上訴人應連帶給付上開(二)、(三)之不當得利。上訴人聲明不服，提起上訴）。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊等為系爭土地之共有人，均持有系爭土地之各144分之1之應有部分，及系爭建物之事實上處分權，而系爭土地自日治時期即為周姓家族共有並多房分管，並散居於土地上時，即各自就分管土地範圍內或自建房屋或交由他人建築使用，其就各自分管之範圍，即互相不過問使用之情形，而各分管範圍之共有人之任何利用或轉讓事實，均不須取得其他共有人之同意，是系爭土地各共有人間，確實存有默示分管契約之事實。再者，系爭建物早於日治時期即已建造完成，並編訂門牌號碼及繳交房屋稅，合法使用達80年之久，復經訴外人即其等父親楊勝吉之前手訴外人林水勝向訴外人張林心匏購買系爭建物後，於64年出具切結書領取饒河街7號（系爭建物門牌於80年4月29日整編前為饒河街7號）之合法房屋拆遷補償金，確認為合法房屋，迄今未有任何共有人請求拆除系爭建物或主張權益受損，參酌系爭土地上迄今已有25筆經登記之建物及其他未保存登記建物存在，亦足認系爭土地之共有人間，已有默示分管契約之存在，伊等依買賣及贈與之法律關係，合法取得系爭土地之應有部分、系爭建物，自得主張繼受前開默示分管契約之效力，有權占有A部分土地。又被上訴人就系爭土地之開發利用，捨棄依循都市更新、權利變換之方法反強硬提起本件訴訟，顯屬權利濫用。另系爭建物屋齡已然老舊，縱系爭建物地處交通樞紐且鄰近饒河觀光夜市商圈，亦因屬破舊矮房，居住環境及品質非良好，週遭環境亦不繁榮，被上訴人請求本件不當得利以系爭土地申報地價年息10%計算，實屬過高，應予酌減，且系爭土地面積為1430平方公尺，伊等應得依法占有系爭土地19.86平方公尺【計算式： $1430 \times (1/144 + 1/144) = 19.86$ 】，從而，被上訴人請求之不當得利，應以系爭建物坐落基地面積53平方公尺，扣除伊等所有權利範圍面積19.86平

01 方公尺計算，始為公允等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原
02 判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
03 回。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)蕾盈公司、燾鼎公司分別於105年4月26日、107年1月16日登
06 記為臺北市○○區○○段○○段000地號土地(即系爭土地)
07 之共有人(蕾盈公司權利範圍74550/226800、燾鼎公司歷年
08 權利範圍如原審判決附表二持分欄所示)，現均信託登記予
09 華泰商銀。

10 (二)上訴人共有之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號建物
11 (即系爭建物)占有使用如附圖A所示，面積53平方公尺之A部
12 分土地。

13 (三)上訴人為系爭土地之共有人，應有部分各為144分之1(原審
14 卷第71、73頁)，2人以買賣方式向訴外人即前手林漢妮購
15 買系爭土地，系爭建物則為其等父親楊勝吉向林漢妮之監護
16 人林水勝購買，嗣贈予訴外人即其姐楊佳純，再由楊佳純於
17 95年5月30日贈予上訴人2人。

18 四、兩造爭執事項：

19 (一)系爭土地之共有人間，是否已有默示分管契約存在?上訴人
20 以其等共有之系爭建物占有使用A部分土地，有無合法權
21 源?

22 (二)華泰商銀依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，
23 請求上訴人將系爭建物拆除並將占用A部分土地返還華泰商
24 銀及其他全體共有人，有無理由?

25 (三)被上訴人請求上訴人給付相當租金之不當得利，有無理由?
26 被上訴人主張以系爭土地申報地價年息10%計算，是否過
27 高?

28 (四)本件被上訴人之請求是否屬權利行使之濫用?

29 五、本院之判斷：

30 (一)系爭土地之共有人間，是否已有默示分管契約存在?上訴人
31 以其等共有之系爭建物占有使用A部分土地，有無合法權
32 源?

33 1.按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收

01 益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵
02 得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或
03 任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有
04 人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵
05 害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨
06 害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院62年台上
07 字第1803號判決先例意旨參照）。次按共有物分管之約
08 定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範
09 圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使
10 用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，雖
11 非不得認有默示分管契約之存在，惟共有人間是否有默示
12 分管契約存在，仍應視共有人間是否有劃定分管範圍而分
13 別使用之默示合意而決定之（最高法院109年度台上字第4
14 38號民事判決參照）。又以無權占有為原因，請求返還土
15 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非
16 無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之
17 事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源
18 之事實證明之。

19 2.查系爭土地之面積為1430平方公尺，有系爭土地之登記謄
20 本在卷可憑（見原審卷第27頁），而上訴人所有之系爭建
21 物，占用系爭土地面積53平方公尺，顯超逾其等應有部分
22 （ $1430 \text{ 平方公尺} \times 2/144 \div 19.86 \text{ 平方公尺}$ ），業經原審會
23 同兩造及臺北市松山地政事務所測量人員現場履勘，製有
24 勘驗筆錄及複丈成果圖附卷可稽（見原審卷第171頁至179
25 頁），復為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(二)），此部
26 分事實堪已認定。

27 3.上訴人辯稱：系爭土地各共有人間確實存在默示分管契
28 約，並行之有年，被上訴人於受讓系爭土地前已明知有分
29 管之事實，應受該分管契約之拘束，伊等並非無權占有云
30 云，惟為被上訴人所否認，是依前揭說明，自應由上訴人
31 就分管協議之存在負舉證責任。而上訴人就此無非係以：
32 系爭建物早於日治時期即已建造完成，並編訂門牌號碼及
33 繳交房屋稅，合法使用達80年之久，前手林水勝向張林心

01 飽購買系爭建物後，於64年出具切結書領取饒河街7號合
02 法房屋之拆遷補償金，確認為合法房屋，且系爭土地自日
03 治時期即為周姓家族共有並多房分管，及系爭土地上建物
04 長年存在，共有人間無爭議等情，為主要論據，並提出門
05 牌證明書、台北市房屋稅繳納通知書、拆遷補償金收據、
06 切結書、證人周添益、周廖梅卿於另案（即原法院107年
07 度重訴字第870號拆屋還地事件，下稱另案事件）證述之
08 言詞辯論筆錄等影本（見本院卷第97至103頁、第159至16
09 0頁、原審卷第110至118頁），並舉證人林水勝為證。惟
10 查：

11 (1)觀諸上訴人提出之門牌證明書內容，其上已明確載明
12 「門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地之產權
13 無關」等語，復上訴人提出關於建築法修正前合法房屋
14 之認定所需文件（見本院卷第132頁），並不含地主同
15 意書或使用基地建築房屋之合法權源證明書；而繳納房
16 屋稅證明，亦僅財稅機關就房屋徵稅之管理之相關憑
17 證，又系爭建物雖係未辦理建物保存登記之違章建築，
18 惟林水勝既有事實上之處分及使用權利，就「建物」部
19 分仍需課徵房屋稅、於拆遷時亦得受補償，惟此與建物
20 有無占用「土地」部分之合法權源乃屬兩事，故憑前揭
21 文件尚難推論系爭建物係有權占有系爭土地之事實。況
22 證人林水勝到庭證稱：系爭建物は日本時期建造，當初
23 伊是向姓張的人（即張林心飽）買的；伊並不知道系爭
24 建物是何人所建，也不知道建的時候，土地全體共有人
25 有無同意；伊聽說系爭土地是祭祀公業在管理，那時候
26 有畫圖要收租，伊記得買系爭建物後，好像有繳過一
27 次，後來伊就用伊兒子林煌秋的名義去標了土地（應有
28 部分1/72），林煌秋死亡後，再登記於其女兒（即林漢
29 妮）名下；伊取得土地之後，有一個叫周天助的人來跟
30 伊說恭喜等語（見本院卷第116至117頁），可見林水勝
31 購買系爭建物時，尚未購買系爭土地之應有部分，其非
32 為系爭土地之共有人，自無從以共有人身分主張基於全
33 體共有人間之分管協議，要無成立明示或默示分管契約

之可能；再觀林水勝於59年9月28日向張林心匏購買系爭建物之不動產買賣契約書上（見本院卷第159至160頁），亦未將系爭建物坐落土地有分管或所分配位置記載之情，足見林水勝自始即已明知系爭建物之於系爭基地並無任何權源。

(2)嗣林水勝於74年6月12日用林煌秋名義拍賣取得系爭土地應有部分，林煌秋死亡後，由林漢妮分割繼承取得，上訴人於91年12月31日與林漢妮訂立不動產買賣契約書，購買系爭土地之應有部分1/72，林漢妮於92年1月17日移轉登記予上訴人，每人各應有部分1/144；另上訴人之父親楊勝吉則於92年1月13日向林水勝買受系爭建物，嗣贈予楊佳純，再由楊佳純於95年5月30日贈予上訴人2人，此有不動產買賣契約書影本、異動索引、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、不動產贈與契約書及建築物改良物贈與所有權移轉契約書等影本在卷足憑（見原審卷第75至77頁、第87至91頁、第93至101頁）。而上訴人向林漢妮買受系爭土地應有部分1/72，該買賣標的為系爭土地何特定部分亦未明確，僅有應有部分；楊勝吉向林水勝買受系爭建物時，上開移轉契約書亦僅記載出售之建物門牌、坐落基地地號、建物面積及權利範圍，亦未提及土地分管或所分配位置事宜，足徵林水勝以其子名義拍賣取得系爭土地應有部分後，亦未與其他土地共有人協議而取得A部分土地之分管。參以土地共有人數十年未行使任何權利，或基於共有人間情誼、甚或基於權利之消極不行使，然權利之不行使原因非一，共有人之不行使權利，尚不足以證明共有人間就系爭土地有使用、收益之默示分管協議至明。因此，上訴人未能證明系爭建物原係基於系爭土地共有人劃定範圍建築使用，已難認有默示分管協議之存在，復未證明有特別情事，足資認其他土地共有人默許同意繼續使用，自不得僅以系爭建物占用A部分土地多年，無人干涉反對，即逕認有默示同意分管之情事。

(3)證人周添益、周廖梅卿於另案事件中固分別證述：

「（問：周家於系爭土地上居住多久了）大概有一、兩百年。（問：住了那麼久，有沒有說在那塊土地上蓋房子，要經過全部人同意？）沒有。（問：如果證人要將房子租給別人、賣給別人，是否需經所有周家人同意？）不用，都沒有問。（問：上開五層樓房，蓋的時候有需要經過你的同意嗎？）差不多是四十年前左右蓋了上開五層樓房，當時也沒有同意的問題。（問：證人方才所言，就系爭土地既有建物部分是否個人只管自己的建物土地？）是。」、「（問：店面週邊的周家人是否都知道你們是跟張林心匏買受房子，及繼受周天助權利轉給她的持分？有無人出面反對？有沒有人主張無權占有？）沒有人出面表示反對，我們來的時候住在那邊的鄰居大家都知道。周姓家族有分四房，我都把租金給大房也就是周天助。（問：55年到張林心匏過世的62、63年間，周天助有沒有跟你要過租金？）沒有，張林心匏在的時候，周天助都沒有來跟我收過。張林心匏過世後，地都是周天助的，他就來收租金，就像繳互助會的會費一樣，但他沒有給我收據。（問：承上，上面寫周天助和賴長生來跟你收租金，為何是在64年才有該一租金收據，是否知道為何是上開二人向你收取租金？）因為周天助是大房的代表，賴長生則是住在周天助的隔壁，賴長生他也有地，但沒有分割，周天助有來向我收房租但是賴長生沒有來，周天助也沒有說明為何收據上會有賴長生的名字，周天助收錢說要趕快收租金給他去繳地價稅。…（問：承上，周家在當地有幾大房？是否分四大房，而由各房分管一部分土地、而分四塊區域居住。）分四房，我不知道哪些部分是誰管理，我只知道我那間是大房在管。…（問：於64年以後周天助有沒有來收取租金？租金金額多少？）有來收租金，但金額不記得了。（問：周天助過世後，是由何人向你收取租金？收到何時？）周天助過世後，是他的大孫向我收租金，大孫名字叫周桂桐。一直收到周桂桐過世後就沒有人來收取租金。…（問：周家四房，請問證人周家二、三、

四的人有無同意證人使用系爭房屋坐落土地?) 這四房的人都知道我們買系爭房屋，他們沒有表示反對。所以我認為他們是同意我們使用系爭土地的。」等語（見原審卷第116至117頁、第112至115頁），但依周添益所證，顯難確認共有人實際上使用狀況；至周廖梅卿並未購買系爭土地之應有部分，其亦不知悉系爭土地哪些部分是誰管理，而周姓家族大房周天助因系爭土地上之上開五層樓房向周廖梅卿收取地租，僅能推認該房屋、土地之租賃關係，尚難間接推定系爭土地有默示分管。是依證人周添益及周廖梅卿之證詞，均不足以證明系爭土地各共有人間有默示分管契約存在。

(4)又共有物分管之約定，雖不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，固非不得認有默示分管契約之存在。然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，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示，對無權占有人之使用未加異議，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。綜上，依上訴人所提之證據，既尚不足認系爭土地之共有人間有劃定各別使用範圍之分管協議，至系爭土地共有人先前僅係未積極行使權利訴請上訴人拆屋還地，共有人間尚無何舉動或其他情事，足以推知其欲為分管之效果意思，故應僅屬單純之沈默，是亦難認已成立默示分管協議。上訴人既無法舉證證明共有人間就系爭土地有分管契約存在，則被上訴人主張上訴人無權占有使用A部分土地，即為可採。

(二)華泰商銀依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求上訴人將系爭建物拆除並將占用A部分土地返還華泰商銀及其他全體共有人，有無理由？

據上所述，上訴人具事實上處分權之系爭建物占有系爭土地

01 既無合法權源，華泰商銀現既基於信託之原因登記為系爭土
02 地共有人之一，依信託本旨，為維護蕾盈公司、燾鼎公司及
03 系爭土地其他共有人之利益，基於管理系爭土地之目的，依
04 民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求上訴人
05 將系爭建物拆除後，將占用A部分土地騰空返還予華泰商銀
06 及其他全體共有人，自屬於法有據。是華泰商銀此部分請
07 求，即有理由。

08 (三)被上訴人請求上訴人給付相當租金之不當得利，有無理由？
09 被上訴人主張以系爭土地申報地價年息10%計算，是否過
10 高？

11 1.按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
12 其利益。」民法第179條前段定有明文。又民法第818條所
13 定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益
14 之權，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之
15 權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人
16 如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範
17 圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利
18 （最高法院55年台上字第1949號判決先例意旨參照）。

19 2.系爭土地之面積為1430平方公尺，依上訴人應有部分2/14
20 4計算，其應有部分面積僅19.86平方公尺，惟其自78年起
21 未徵得他共有人全體之同意，而占用系爭土地其中53平方
22 公尺，其逾越應有部分占用系爭土地，致被上訴人無法使
23 用收益其占有部分土地而受有損害，自屬不當得利，是被
24 上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還不當得利，
25 為有理由。上訴人所受之不當利益，應按占用範圍（53平
26 方公尺），逾越應有部分比例（ $1-2/144=142/144$ ）計
27 算，而被上訴人所受損害則應以其應有部分比例計算之。
28 上訴人所受之不當利益因其他共有人未請求，大於被上訴
29 人所受之損害，返還之範圍以被上訴人所受之損害為基
30 準。至上訴人辯稱：被上訴人請求給付相當於租金不當得
31 利，應以A部分土地占用面積53平方公尺，扣除伊等所有
32 權利範圍面積19.86平方公尺計算云云，並非可採。

33 3.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總

價額年息10% 為限；前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而土地法第97條規定之土地價額，係指法定地價，法定地價又係指申報地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條所明定。查系爭建物作為經營佛具店使用，有現場照片在卷為憑（見原審卷第29頁），又系爭土地位於臺北市八德路四段及塔悠路口，距饒河觀光夜市僅25公尺、八德停車場僅58公尺、松山捷運站及松山火車站僅400公尺、松山國小僅600公尺，由塔悠路行約250公尺即得經由麥帥二橋往環東大道及堤頂交流道上國道1號，由八德路4段行約200公尺即達基隆路，應足認系爭土地之生活機能完整、交通便利、商業活動興盛，有被上訴人提出之GOOGLE地圖在卷可按（見原審卷第283頁），本院因認以系爭土地申報地價年息10% 計算相當於租金之不當得利，應為適當公允。而系爭土地自105年1月至106年12月、107年1月至108年12月、109年之申報地價分別為每平方公尺（下同）9萬9294元、9萬5532元、9萬7593元，有系爭土地公告地價查詢影本在卷為憑（見原審卷第281頁，申報地價為公告地價之80%），據此計算結果，蕾盈公司、燾鼎公司、華泰商銀各依附表一、二、三所示時間、應有部分，各請求上訴人給付51萬6,684元（計算式詳附表一）、20萬7,444元（計算式詳附表二，金額為21萬7,697元，惟燾鼎公司僅請求20萬7,444元）、34萬2,507元（計算式詳附表三），及華泰商銀自109年4月21日起至返還A部分土地之日止，按月給付3萬1,410元（計算式： $97,593 \times 53 \times 787 / 1080 \times 10\% \div 12 = 31,410$ ，小數點以下四捨五入）之不當得利，為有理由，逾此部分之請求，應予駁回。

(四)本件被上訴人之請求是否屬權利行使之濫用？

按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45

01 年台上字第105號判決先例意旨參照)。上訴人另主張被上
02 訴人提起本訴，屬權利行使之濫用等語。而查系爭土地坐落
03 於繁榮市區，對被上訴人而言，具有高度之合建開發利益，
04 A部分土地由上訴人占用多年，被上訴人為求回復其對系爭
05 土地之權利，請求上訴人拆屋還地並給付相當於租金之不當
06 得利，乃權利之正當行使，難認被上訴人現主張權利係為損
07 害上訴人為主要目的，自不生權利濫用問題，是上訴人主張
08 被上訴人之本件請求屬於權利行使之濫用云云，亦不足採。

09 六、綜上所述，上訴人未能證明系爭土地確經共有人成立分管契
10 約，約定由上訴人單獨使用收益A部分土地，是被上訴人依
11 民法第767條第1項前段及中段、第821條、第179條等規定，
12 華泰商銀請求上訴人將系爭建物拆除，將占用之A部分土地
13 返還予華泰商銀及其他共有人；蕾盈公司、燾鼎公司、華泰
14 商銀分別請求上訴人給付51萬6,684元、20萬7,444元、34萬
15 2,507元，及均自109年4月28日（民事追加訴之聲明狀繕本
16 送達翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨
17 華泰商銀請求上訴人給付自109年4月21日起至拆除上開建物
18 返還A部分土地之日止，按月給付3萬1,410元，為有理由，
19 應予准許，逾此部分之不當得利請求則屬無據，應予駁回。
20 原審就上開華泰商銀請求上訴人拆屋還地及不當得利部分為
21 上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分
22 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。原審命上訴人
23 給付蕾盈公司之不當得利逾上開應准許部分，尚有未洽，上
24 訴意旨請求將原判決此部分廢棄改判，為有理由；又蕾盈公
25 司、燾鼎公司於原審請求之不當得利係聲明上訴人應「共
26 同」給付（見原審卷第494頁），原判決主文第2項、第3項
27 判命上訴人「連帶」給付，乃訴外裁判，上訴意旨指摘原判
28 決此部分不當，求予廢棄，亦有理由，應由本院將原判決上
29 開部分均廢棄，並改判如主文第2項所示。至被上訴人請求
30 不當得利應准許部分，原審判命上訴人給付，並為准、免假
31 執行之宣告，核無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，
32 求予廢棄改判，亦無理由，應予駁回。

33 七、兩造其餘之攻擊防禦方法暨聲明所用之證據，核與本件判決

之結果均不生影響，已無再予論述之必要，併此敘明。

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85條第1項前段、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 27 日

民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 潘進柳

法 官 郭佳瑛

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 4 月 27 日

書記官 黃麗玲

附表一、蕾盈實業股份有限公司：

項次	申報地價	面積	時間	年息	應有部分	計算式（小數點以下四捨五入）
1	99,294 元 / 平方公尺 (105 年、106 年)	53 平方公尺	1 年 8 月 6 日 (105 年 4 月 26 日起至 106 年 12 月 31 日止，即 1 年 + 8/12 年 + 5/365 年)	10%	226800 分之 74550	(1) $99,294 \times 53 \times 74550 / 226800 \times 1 \times 10\% = 172,983$ 。 (2) $99,294 \times 53 \times 74550 / 226800 \times 8/12 \times 10\% = 115,322$ 。 (3) $99,294 \times 53 \times 74550 / 226800 \times 5/365 \times 10\% = 2,370$ 。

(續上頁)

01

						(1)+(2)+(3)=290, 675。
2	95, 532 元 / 平方公尺 (107 年、108 年)	53 平方公尺	1 年 4 月 9 日 (107 年 1 月 1 日起至 108 年 5 月 9 日止，即 1 年 + 4/12 年 + 9/365 年)	10%	226800 分之 74550	(1) $95, 532 \times 53 \times 74550 / 226800 \times 1 \times 10\% = 166, 429。$ (2) $95, 532 \times 53 \times 74550 / 226800 \times 4/12 \times 10\% = 55, 476。$ (3) $95, 532 \times 53 \times 74550 / 226800 \times 9/365 \times 10\% = 4, 104。$ (1)+(2)+(3)=226, 009。
合計為 516, 684 元 (290, 675 元 + 226, 009 元)						

02
03

附表二、燾鼎建設股份有限公司：

項次	申報地價	面積	時間	年息	應有部分	計算式 (小數點以下四捨五入)
1	95, 532 元 / 平方公尺 (107 年)	53 平方公尺	58 日 (107 年 1 月 16 日起至 107 年 3 月 14 日止，即 58/365 年)	10%	67500 分之 17819	$95, 532 \times 53 \times 17819 / 67500 \times 58 / 365 \times 10\% = 21, 239。$
2	95, 532 元 / 平方公尺 (107 年、108 年)	53 平方公尺	11 月 (107 年 3 月 15 日起至 108 年 2 月 14 日止，即 11/12 年)	10%	108 分之 35	$95, 532 \times 53 \times 35 / 108 \times 11 / 12 \times 10\% = 150, 411。$
3	95, 532 元 / 平方公尺 (108 年)	53 平方公尺	84 日 (108 年 2 月 15 日起至 108 年 5 月 9 日止，即 84/365 年)	10%	2700 分之 1005	$95, 532 \times 53 \times 1005 / 2700 \times 84 / 365 \times 10\% = 43, 372。$
4	95, 532 元 / 平方公尺 (108 年)	53 平方公尺	49 日 (108 年 11 月 13 日起至 108 年 12 月 31 日止，即 49/365 年)	10%	36 分之 1	$95, 532 \times 53 \times 1 / 36 \times 49 / 365 \times 10\% = 1, 888。$
5	97, 593 元 / 平	53 平方公	20 日 (109 年	10%	36 分之 1	$97, 593 \times 53 \times 1 / 36 \times 2$

(續上頁)

01

	方公尺(109年)	尺	1月1日起至109年1月20日止，即20/365年)			$0/365 \times 10\% = 787$ 。
合計為217,697元(21,239元+150,411元+43,372元+1,888元+787元)						

02

附表三、華泰商業銀行股份有限公司：

03

項次	申報地價	面積	時間	年息	應有部分	計算式(小數點以下四捨五入)
1	95,532元(108年)	53平方公尺	7月22日(108年5月10日起至108年12月31日止，即7/12年+22/365年)	10%	1080分之757	(1) $95,532 \times 53 \times 757 / 1080 \times 7 / 12 \times 10\% = 207,021$ 。 (2) $95,532 \times 53 \times 757 / 1080 \times 7 / 12 \times 10\% = 207,021295,532 \times 53 \times 757 / 1080 \times 22 / 365 \times 10\% = 21,391$ 。 (1)+(2)=228,412。
2	97,593元(109年)	53平方公尺	20日(109年1月1日起至109年1月20日止，即20/365年)	10%	1080分之757	$97,593 \times 53 \times 757 / 1080 \times 20 / 365 \times 10\% = 19,866$
3	97,593元(109年)	53平方公尺	3月(109年1月21日起至109年4月20日止，即3/12年)	10%	1080分之787	$97,593 \times 53 \times 787 / 1080 \times 3 / 12 \times 10\% = 94,229$ 。
合計為342,507元(228,412元+19,866元+94,229元)						