

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第138號

上訴人 徐燕德

備位被告 加總企業股份有限公司

法定代理人 徐燕德

共 同

訴訟代理人 杜英達律師

謝啟明律師

姚文勝律師

高鳳英律師

被上訴人 黃鍵成

黃鍵彰

黃胡麗雲

黃錫忠

共 同

訴訟代理人 黃錫文

王怡惠律師

複代理人 江帝範律師

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110年12月3日臺灣新北地方法院109年度重訴字第299號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮及追加，本院於112年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除減縮部分外）關於：（一）主文第一項命徐燕德應按日給付黃鍵成逾如附表一編號1所示之部分、應按日給付黃鍵彰逾如附表一編號2所示之部分、應按日給付黃錫忠逾如附表一編號4所示之部分；（二）主文第二項命徐燕德應按日給付黃胡麗雲逾如附表一編號3所示之部分；及各該部分假執行之宣告，暨訴訟費用

（除減縮部分外）之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

徐燕德就如附表一編號1、2、3、4所示應給付內容，應再給付自民國一一〇年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人其餘追加之訴及假執行聲請均駁回。

被上訴人備位之訴及假執行聲請均駁回。

第一審（除減縮部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由黃鍵成、黃鍵彰、黃胡麗雲、黃錫忠依序負擔百分之二十六、百分之二十六、百分之十二、百分之十四，餘由徐燕德負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人提起預備合併之訴，原告先位之訴勝訴，備位之訴部分雖未受裁判，惟經先位之訴被告合法上訴時，備位之訴即生移審之效力，並於先位之訴無理由時，應就後位之訴加以裁判（最高法院109年度台上字第2494號判決意旨參照）。

被上訴人黃鍵成、黃鍵彰、黃胡麗雲、黃錫忠（下合稱被上訴人，分稱姓名）於原審係以加總企業股份有限公司（下稱加總公司）與徐燕德並列為被告，以先位聲明請求徐燕德為給付、備位聲明請求加總公司為給付，揆其真意係將徐燕德列為先位被告、加總公司列為備位被告，原審判命徐燕德應為給付，而為被上訴人先位之訴勝訴判決，徐燕德不服提起上訴，依前揭說明，被上訴人於原審對於加總公司所提備位之訴同生移審效力，本院如認先位之訴無理由即應就備位之訴裁判。爰列徐燕德為上訴人，加總公司為備位被告。

二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、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446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明文。查被上訴人於原審起訴聲明為：「1.先位聲明：(1)徐燕德應自民國108年3月7日起至騰空返還新北市○○區○○○段00000○00000○00000地號土地（以下合稱

01 系爭土地，分稱地號）日止，按日分別給付黃鍵成、黃鍵彰
02 新臺幣（下同）1萬2950元。(2)徐燕德應自108年3月7日起至
03 騰空返還系爭土地日止，按日給付黃錫忠7161元；自108年3
04 月7日起至騰空返還96-33、96-63地號土地日止，按日給付
05 黃胡麗雲5789元。(3)被上訴人願供擔保，請准宣告假執行。
06 2.備位聲明：(1)加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系
07 爭土地日止，按日分別給付黃鍵成、黃鍵彰1萬2950元。(2)
08 加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按
09 日給付黃錫忠7161元；自108年3月7日起至騰空返還96-33、
10 96-63地號土地日止，按日給付黃胡麗雲5789元。(3)被上訴
11 人願供擔保，請准宣告假執行。」原審判決如被上訴人先位
12 聲明所請求，暨為供擔保准、免假執行宣告。徐燕德對原審
13 判決不服，提起上訴，嗣於本院審理中，被上訴人更正起訴
14 聲明，將先位、備位之聲明，均修正請求「自108年3月7日
15 起至110年9月30日止」（請求按日給付各人之金額不變），並
16 增列請求「自110年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之
17 利息」（本院卷二第413至414頁）；關於「至騰空返還土地
18 日止」修正為「至110年9月30日止」應屬減縮訴之聲明，而
19 增列「自110年10月1日起至清償日止按年息5%計算之利息」
20 則係就其已聲明請求給付之不當得利金額，要求加計自110
21 年10月1日起至清償日止按法定利率年息5%計算之利息，應
22 屬訴之追加（追加請求計付利息；兩造書狀稱為「擴張」，
23 實屬追加，以下載為追加），與原訴之請求基礎事實同一，
24 所為追加於法應予准許。

25 貳、實體方面：

26 一、被上訴人主張：伊4人為96-33地號(面積1341平方公尺)、96
27 -63地號(面積5007平方公尺)2筆土地之共有人，黃鍵成應有
28 部分各1/4、黃鍵彰應有部分各1/4、黃胡麗雲應有部分各1/
29 8、黃錫忠應有部分各1/8，另黃鍵成、黃建彰、黃錫忠亦同
30 為96-62地號(面積752平方公尺)土地之共有人，應有部分均
31 各1/4。徐燕德所興建之如附圖所示紐約家具設計中心新莊

一館及相關設施（下稱系爭建物及地上物），無權占用系爭土地，並使用為員工、廠商及消費者停車收費停車場及廣告看板。加總公司自93年3月7日起分別向黃錫忠、黃胡麗雲、訴外人煉和鋼模股份有限公司（下稱煉和公司，法定代理人黃錫文為黃鍵成之子）、聖美泰有限公司（下稱聖美泰公司，法定代理人黃鈺程為黃鍵彰之子）承租系爭土地之應有部分（向煉和公司、聖美泰公司承租應有部分各1/4，向黃錫忠、黃胡麗雲承租應有部分各1/8，下稱系爭加總公司土地租賃合約），租賃期間至103年3月6日止。於103年3月7日起，徐燕德之子徐培原以訴外人加總企業有限公司（下稱加總公司）名義與黃錫忠、黃胡麗雲、煉和公司、聖美泰公司簽訂租賃契約，承租系爭土地應有部分，續行經營紐約家具設計中心新莊一館，租賃期間至108年3月6日止（下合稱系爭加總公司土地租賃合約）。系爭加總公司土地租賃合約於108年3月6日租期屆滿，自108年3月7日起徐燕德即無權占有系爭土地，被上訴人自得依民法第179條規定，請求徐燕德給付自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止相當於租金之不當得利。參酌系爭加總公司土地租賃合約所約定租金為計算基礎，自108年3月7日起至110年9月30日止，黃鍵成、黃鍵彰均得請求徐燕德按日給付1萬2950元，黃胡麗雲得請求徐燕德按日給付5789元，黃錫忠得請求徐燕德按日給付7161元。倘鈞院認為系爭建物及地上物非徐燕德所興建，因系爭建物之房屋稅籍納稅義務人為加總公司，且系爭建物及地上物均係加總公司經營大型家具賣場使用，被上訴人亦得以備位之訴請求加總公司給付同上範圍之不當得利（原審就被上訴人先位之訴為全部勝訴判決，判命徐燕德應自108年3月7日起至返還土地日止，按日分別給付黃鍵成1萬2950元、給付黃鍵彰1萬2950元、給付黃胡麗雲5789元、給付黃錫忠7161元，並為供擔保准、免假執行宣告。徐燕德不服，提起全部上訴，被上訴人就加總公司所提備位之訴隨同移審至本院。被上訴人於本院程序為訴之減縮及追加如「程序方面、二」所示）。於

01 本院答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人徐燕德、備位被告加總公司則抗辯：系爭土地上附圖
03 編號96-33(4)、96-62(2)、96-63建物主體為徐燕德所興建，
04 徐燕德已於110年1月11日將系爭建物主體拆除，並通知被上
05 訴人進行點交，被上訴人未到場進行點交，屬受領遲延，自
06 不得主張伊無權占有而受有不當得利。附圖其餘地上物部分
07 應係被上訴人負拆除義務，或新北市政府所建設或加總公司
08 事後所建造，停車場現又係由潤慶公司使用，均與伊無涉。
09 黃錫忠、黃胡麗雲、黃鍵成(透過煉和公司)、黃鍵彰(透過
10 聖美泰公司)於103年3月7日與加總公司就系爭土地簽訂系爭
11 加總公司土地租賃合約時，被上訴人已同意將系爭土地返還
12 責任轉嫁由加總公司負擔，伊不負遷空返還系爭土地之責，
13 自不構成不當得利。況依系爭加總公司土地租賃合約第8條
14 第3項約定，加總公司僅需將地上物拆除即可，若地上物怠
15 於拆除者，亦由被上訴人自行以廢棄物處理，所生費用則由
16 加總公司負擔。又因系爭土地已於103年3月7日由加總公司
17 承租，倘無被上訴人通知，伊無從得知有無權占用之事實，
18 顯見伊於被上訴人催告拆除系爭建物、返還系爭土地之翌日
19 起，始負騰空返還系爭土地義務，自斯時起始可能受有相當
20 於租金之不當得利。加總公司於103年3月6日原租約屆期
21 時，即因被上訴人暴漲租金，致無法繼續營運而未續約，被
22 上訴人自不得以與加總公司間租金約定作為本件計算依據。
23 且黃鍵成係將土地先出租予煉和公司，再由煉和公司將土地
24 轉租予加總公司、黃鍵彰則係將土地先出租予聖美泰公司，
25 再由聖美泰公司將土地轉租予加總公司，黃鍵成、黃鍵彰實
26 際之租金收益多少均未說明，逕以與加總公司間租金約定，
27 作為本件計算依據，亦有可議。參以紐約家具中心於鄰地即
28 同段96-9地號土地所承租土地面積為7105平方公尺，與系爭
29 土地面積7100平方公尺相當，且本件承租土地應有部分權利
30 範圍為3/4，然前者每月租金42萬元，被上訴人出租予加總
31 公司每月租金卻高達111萬元，更以調漲後租金為本件計算

基礎，明顯偏高。倘確有不當得利，亦應依土地法第97條、第105條規定，不得超過土地及建築物申報總價年息10%等語，資為抗辯。徐燕德並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。就被上訴人追加之訴答辯聲明：追加之訴及假執行聲請駁回。加總公司就備位之訴答辯聲明：原告之訴(含追加之訴)及假執行聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷二第106至107頁準備程序筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

(一)逕為分割前96-33地號（於93年8月2日逕為分割增加96-62、96-63地號，分割後三筆地號總面積與分割前96-33地號面積均為7100平方公尺）土地，於86年間原係黃鍵成、黃鍵彰、黃鍵安、黃胡麗雲、黃錫忠5人共有，應有部分除黃胡麗雲與黃錫忠各8分之1外，其餘黃鍵成、黃鍵彰、黃鍵安之應有部分各為4分之1。

(二)黃鍵安於00年0月間出售其應有部分4分之1並移轉登記予徐燕德；系爭3筆土地，除黃胡麗雲與黃錫忠之應有部分各8分之1外，其餘黃鍵成、黃鍵彰、徐燕德之應有部分各為4分之1。此外，黃胡麗雲於106年12月29日以贈與為原因，將其中96-62地號土地之應有部分8分之1贈與黃錫忠，且於107年1月27日辦妥所有權移轉登記。

(三)系爭土地現況（自108年間至今），96-62地號土地，係由黃鍵成、黃鍵彰、黃錫忠、徐燕德分別共有，各人之應有部分各為4分之1；96-33地號、96-63地號土地，均係由黃鍵成（應有部分4分之1）、黃鍵彰（應有部分4分之1）、黃胡麗雲（應有部分8分之1）、黃錫忠（應有部分8分之1）、徐燕德（應有部分4分之1）5人分別共有。

(四)於86年間，徐燕德為經營家具賣場，以其擔任負責人之加總公司名義與斯時土地所有權人即黃鍵成、黃鍵彰、黃鍵安、黃胡麗雲及黃錫忠簽訂土地租賃契約書，約定將系爭土地出租予加總公司租地建屋使用，並於契約約定：「第五條：甲

01 方僅出租空地予乙方使用並應配合乙方於該土地上建築房屋
02 及營業等設施…附註：訂約日至租約起算日甲方同意無償由
03 乙方使用該租賃土地修建屋營業設施等籌備行為…」等語；
04 契約簽訂後，徐燕德出資於系爭土地興建門牌號碼為：新北
05 市○○區○○○道○段000號「紐約家具設計中心一館」之
06 建物(即系爭建物)，供加總公司經營「紐約家具設計中心」
07 營業使用。

08 (五)93年3月6日以後，土地所有權人黃鍵成係先將土地出租予訴
09 外人煉和公司後，由煉和公司出租系爭土地，土地所有權人
10 黃鍵彰則係先將土地出租予訴外人聖美泰公司後，由聖美泰
11 公司出租系爭土地；亦即，93年3月6日以後係改由系爭土地
12 出租人等4人與加總公司簽訂土地租賃契約書。

13 (六)自103年3月7日起，徐培原以加總公司名義，與黃錫忠、黃
14 胡麗雲、煉和公司、聖美泰公司簽訂系爭加總公司土地租賃
15 合約（原審卷一第414、415頁）。

16 (七)新北市政府於109年8月18日公告「塭仔圳重劃計畫書、
17 圖」，系爭土地確有劃入該重劃區內。

18 (八)系爭土地上如附圖所示所示編號96-33(4)、96-62(2)、96-6
19 3之建物主體為徐燕德所有，且徐燕德已於110年1月11日拆
20 除前揭建物主體（原審卷一第203、429頁、原審卷二第46、
21 47頁）。

22 (九)原審原證8「建築物價格調查表」所載地上物之拆遷補償金
23 係由徐燕德領取。

24 四、兩造爭執事項（本院卷二第106至107頁準備程序筆錄）：

25 (一)徐燕德就系爭3筆土地占用之範圍為何？倘有占用情事，有
26 無占用之合法權源？

27 (二)倘徐燕德係無權占用，係占用至何時？是否符合民法第179
28 條不當得利之要件？

29 (三)被上訴人得請求徐燕德給付之不當得利金額為何？

30 (四)倘被上訴人對於徐燕德之請求無理由，則被上訴人備位之訴
31 請求加總公司給付不當得利，有無理由？

01 五、得心證之理由：

02 (一)徐燕德就系爭土地占用範圍，應為系爭建物本體坐落範圍，
03 於108年3月7日起無占用之合法權源，乃無權占有：

04 1.原審於109年11月8日會同兩造至現場勘驗，並囑託新北市
05 新莊地政事務所（下稱新莊地政所）就系爭建物坐落範圍
06 及被上訴人所指出停車空間、水泥鋪面、花圃及水泥鋪面
07 等物坐落範圍進行測量，業據新莊地政所於110年1月5日
08 函送如附圖所示之土地複丈成果圖到院（原審卷一第233
09 至235頁）。依附圖可知，系爭建物坐落範圍，應為附圖
10 中附記為「建物主體」之部分，亦即編號96-33(4)區塊
11 （面積115平方公尺）、編號96-62(2)區塊（面積735平方
12 公尺）、編號96-63區塊（面積4704平方公尺），此3區塊
13 面積共計5554平方公尺（115+735+4704=5554），堪認系爭
14 建物坐落於系爭土地上占用面積共計為5554平方公尺。

15 2.徐燕德以其擔任負責人之加總公司名義，向被上訴人承租
16 系爭土地（被上訴人各以自己之應有部分簽立租約並收取
17 租金），約定租賃期限3年，自87年3月7日起至90年3月6日
18 止，並約定由出租人出租空地予承租人使用並配合承租人
19 於系爭土地上建築房屋及營業等設施等情，有87年3月7日
20 所簽土地租賃契約書可參（原審卷一第403至406頁），徐
21 燕德即出資於系爭土地上興建系爭建物，供加總公司經營
22 家具賣場（見不爭執事項四）。前述租期屆滿，加總公司
23 復於93年3月7日起分別向黃錫忠、黃胡麗雲、煉和公司
24 （法定代理人黃錫文為黃鍵成之子）、聖美泰公司（法定代
25 理人黃鈺程為黃鍵彰之子）承租系爭土地應有部分，租賃
26 期限10年即自93年3月7日起至103年3月6日止，有93年3月
27 6日所簽土地租賃契約書共3份可稽（原審重簡字卷第23至
28 35頁），其後改由加總公司（法定代理人徐培元為徐燕德
29 之子）於103年3月7日簽訂系爭加總公司土地租賃合約承租
30 系爭土地應有部分，租賃期限為5年，自103年3月7日起至
31 108年3月6日止（原審重簡字卷第45至60頁）。徐燕德出

資興建之系爭建物，係憑上述土地租賃契約，得對於被上訴人主張有權占有使用系爭土地，惟前述租地建屋之土地租賃關係定有期限，於期限屆滿時租賃關係消滅（民法第450條參照），是於租賃期限屆滿後，系爭建物即無繼續占有系爭土地之權源，此參系爭加總公司土地租賃合約第8條第3項提及「租賃期間屆滿時，須將本土地回復原狀清理乾淨(即將地上物予以拆除)…」，亦足明瞭。被上訴人與加總公司曾就前述土地租賃合約爭執涉訟（被上訴人以加總公司積欠租金為由主張提前終止租約，經本院107年度重上更一字第141號判決認定終止不合法確定，見本院卷一第235至246頁），土地租賃關係乃隨時間經過於108年3月6日租期屆滿而消滅，自108年3月7日起，系爭建物即已無繼續占有使用系爭土地之合法權源，則系爭建物之存在對被上訴人而言自屬無權占有。

3. 查兩造對於「系爭建物係由徐燕德出資興建」不爭執（見不爭執事項(四)），系爭建物雖未辦保存登記，仍屬原始出資興建人徐燕德所有。徐燕德雖抗辯系爭建物由加總公司使用，租賃合約約定由加總公司履行拆屋還地義務，加總公司嗣將系爭建物交付加總公司占有使用，被上訴人亦於系爭加總公司土地租賃合約約定由加總公司承擔租賃期滿後拆屋還地義務，即屬同意免除徐燕德及加總公司之拆屋還地義務，且加總公司就系爭建物具「為拆除建物之事實行為」權能，則被上訴人基於土地所有權人身分請求拆屋還地或返還不當得利，均應對加總公司為主張方屬適法等情。惟查，徐燕德因出資建築而取得系爭建物所有權(含拆除等事實上處分權能)，其縱曾同意加總公司占有使用系爭建物，然並無提出任何已讓與系爭建物事實上處分權予加總公司之明確證據(前述租賃合約約款僅屬被上訴人與加總公司間債之約定，更無明示免除徐燕德拆屋還地之義務)，且新北市政府因需辦理市地重劃工程就系爭建物發放之拆遷補償金係由徐燕德於110年5月7日切結領取等

01 情，有新北市政府地政局111年7月12日新北地劃字第1111
02 295123號函暨所附建濟字第1404號資料足憑（本院卷一第
03 423至428頁），足認被上訴人主張徐燕德具拆除系爭建物
04 之處分權，關於系爭建物無權占用系爭土地所生不當得利
05 對徐燕德為返還請求，係屬有據。

06 4.被上訴人主張系爭建物及地上物均為徐燕德所有，於108
07 年3月7日起無權占有系爭土地全部範圍，以系爭土地面積
08 共7100平方公尺為計算基礎而請求返還不當得利。惟查，
09 系爭建物坐落範圍如附圖所示編號96-33(4)、96-62(2)、96
10 -63之3個區塊，面積共5554平方公尺等情，業如前述。徐
11 燕德固自承出資興建系爭建物，惟否認就附圖所示之停車
12 空間、水泥鋪面、出入口柱、花圃及水泥鋪面、空橋等地
13 上物為伊或加總公司設置，抗辯該部分係關係企業訴外人
14 潤慶股份有限公司（下稱潤慶公司）於91年在鄰地（96-9
15 地號）興建「紐約設計中心二館」（下稱二館建物）供營業
16 使用時一併設置，潤慶公司委請設計師於90年1月30日規
17 劃設計二館建物時亦就「系爭建物與二館建物間之三角形
18 土地」規劃利用，因而設置前揭地上物等附屬設施，並提
19 出潤慶公司於91年2月設立登記資料、二館建物之1樓設計
20 平面圖及3D設計圖為證（本院卷一第343至349頁），對照
21 被上訴人所提林務局農林航空測量所於88年10月13日、91
22 年6月25日之空照圖，該三角形區塊（被上訴人於圖中標註
23 文字「花圃及停車場」）並無如同附圖所示之諸多地上物
24 存在（本院卷二第15、17頁），益證徐燕德抗辯該地上物
25 係由潤慶公司於興建二館建物時一併設置等情，並非子虛
26 之詞。徐燕德復說明停車場柵欄機實係潤慶公司於108年
27 4、5月間另為採購設置，並提出GOOGLE地圖街景不同年份
28 歷史畫面（足資顯示以往本無柵欄存在、108年8月畫面始
29 出現）、潤慶公司之採購單、簽呈、報價單、發票、維修
30 保養費用單據等資料為證（本院卷一第351至373、375至4
31 13頁），與其所述互核並無不符，更徵其陳述前揭地上物

01 等附屬設施係由潤慶公司出資設置等情可信。新北市政府
02 地政局上開回函所附建濟字第1405號資料，雖有潤慶公司
03 出具切結書提及關於二館建物即新北大道4段504號之拆遷
04 補償費等同意逕行發放予徐燕德（本院卷一第433頁），
05 惟此係潤慶公司就其權益自為安排，對於上開資料所顯示
06 前揭地上物等附屬設施係由潤慶公司出資設置之客觀事實
07 不生影響。被上訴人雖提出「建築物價格調查表」（原審
08 卷一第247至282頁），主張前述調查表所載內容係含前揭
09 地上物，可見徐燕德所領拆遷補償金係含前揭地上物在內
10 等情。惟查，依前述調查表所附平面圖，可知其內計算之
11 附屬設施(地上物)係圍繞緊鄰系爭建物(原審卷一第258至
12 260頁)，與被上訴人所指「花圃及停車場」範圍不同，自
13 無從憑該調查表所載而認定被上訴人前開主張為真。

14 5.從而，徐燕德於系爭土地上無權占用之範圍，應為如附圖
15 所示系爭建物(建物主體)坐落之範圍，亦即編號96-33
16 (4)、96-62(2)、96-63之3個區塊、面積共5554平方公尺之
17 範圍，至於附圖所示其餘地上物應係由潤慶公司出資施作
18 興建而來，徐燕德並無決定拆除與否之事實上處分權，倘
19 前揭地上物有占用系爭土地情事而對於被上訴人構成不當
20 得利，亦與徐燕德無涉。

21 (二)關於無權占用系爭土地之期間：

22 1.被上訴人雖主張徐燕德無權占用系爭土地之期間為自108
23 年3月7日起至110年9月30日止，據此請求徐燕德返還前述
24 期間內相當於租金之不當得利。徐燕德則抗辯其於110年1
25 月11日已拆除系爭建物，於同年1月12日、1月15日先後寄
26 送存證信函通知被上訴人將於同年1月14日、1月19日進行
27 土地點交事宜，被上訴人拒不到場，其已於110年5月11日
28 向新北市政府辦理點交完畢，應認其於前述預定點交日期
29 或最遲於110年5月11日已拋棄占有或解除占有等情，並提
30 出拆除後現場所攝照片、地上物搬遷確認點交同意書為證
31 （原審卷一第295至309頁、第435頁）。

01 2.系爭土地位處「新北市新、泰塭仔圳地區第一區市地重劃
02 開發工程」(下稱塭仔圳重劃案)範圍之內，新北市政府於
03 109年8月18日以新北府地劃字第10915561971號公告，就
04 塭仔圳重劃案之重劃計畫書、圖對外公告，復於109年9月
05 15日以新北府地劃字第10917832161號公告，針對塭仔圳
06 重劃案範圍內土地移轉、分割或設定負擔暨建築改良物之
07 新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形均予公告
08 禁止或限制(本院卷一第247至265頁)，足徵系爭土地因
09 屬塭仔圳重劃案範圍內土地，土地或地上物所有人於清空
10 地上物後須將土地點交予新北市政府供統籌占有及開發。
11 徐燕德雖於110年1月11日拆除系爭建物，然其以存證信函
12 通知被上訴人點交事宜，或有送達時間緊迫或未全部通知
13 之情形，自難認被上訴人於指定時間未到場係屬可歸責，
14 且新北市政府地政局既於110年5月11日派員到場與徐燕德
15 辦理現場點交作業，並由到場人員在地上物搬遷確認點交
16 同意書簽名確認，堪認於110年5月11日已由行政機關當場
17 確認徐燕德就系爭建物(含前述調查表內附屬設施)已全部
18 拆除完畢而完成點交，由新北市政府接管。徐燕德抗辯其
19 點交時已清空系爭建物完畢，否則地政局不可能同意辦理
20 點收程序並進而核發自動拆遷補償金等情，應屬可信。是
21 以，關於徐燕德以其所有系爭建物坐落於系爭土地而無權
22 占用系爭土地之期間，應計算至110年5月11日為止。

23 3.被上訴人雖主張系爭土地於110年9月30日仍有建築廢棄
24 物、花圃、鐵皮圍牆等物占用中，並提出照片為證(本院
25 卷一第89至93頁)，惟徐燕德否認前述照片真正(本院卷
26 一第125頁)，參酌徐燕德所提塭仔圳重劃案重劃說明會
27 會議紀錄回復表所載，提及「土地所有權人於申請自動搬
28 遷點交作業後，將土地點交於本局(地政局)，本局屆時會
29 請工程施工單位，辦理範圍邊界圍籬施工之保全作業，以
30 避免該土地被傾倒廢棄物及施工安全」(本院卷一第143至
31 144頁)，足見點交後之現場若有施設圍籬，亦係行政機關

01 基於上開目的所為，被上訴人此部分主張應無足採。

02 (三)被上訴人得請求徐燕德給付之不當得利金額：

03 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性
05 質不能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181
06 條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相
07 當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上
08 字第1695號判決先例參照）。請求人請求無權占有人返還
09 占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額
10 為限（最高法院94年度台上字第1094號判決意旨參照）。
11 依此，徐燕德所有系爭建物於108年3月7日起仍坐落系爭
12 土地上未予拆除，無權占有系爭土地如附圖所示之編號96
13 -33(4)、96-62(2)、96-63區塊，面積共5554平方公尺，受
14 有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，被上訴人應
15 得請求徐燕德給付自108年3月7日起至110年5月11日止之
16 相當於租金之不當得利。徐燕德雖抗辯於土地重劃期間，
17 不可能利用系爭土地，而未受有利益云云，惟系爭建物坐
18 落於系爭土地上，占有之本身本即屬利益（遑論系爭建物
19 之存在必須占有系爭土地，徐燕德因系爭建物存在，嗣後
20 方得受領自動拆遷補償金），是以，徐燕德此部分抗辯應
21 無可採。

22 2.按土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金以不
23 超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，惟城市地方
24 供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利
25 益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受
26 上開規定之限制。依土地法第105條規定準用同法第97條
27 規定，此於租用基地建築房屋應亦同。是以，租地建屋如
28 係供營業用之房屋，即非一般供住宅用之房屋可比，自無
29 適用土地法第97條、第105條規定之餘地（最高法院109年
30 度台上字第1944號判決意旨參照）。徐燕德雖主張其藉由
31 加總公司向被上訴人租用系爭土地之租賃契約性質應為

01 「租地建屋」，依土地法第105條準用同法第97條規定，
02 該租金應以不超過土地申報總價額年息10%為限，故無論
03 是否供作商業使用，於計算相當於租金之不當得利時，應
04 以不逾土地申報總價額年息10%為限云云。惟查，徐燕德
05 以加總公司名義於87年間向其他共有人租用系爭土地應有
06 部分，係為於系爭土地上建築房屋供營業之用，此觀加總
07 公司土地租賃契約書第5條記載即明(原審卷一第404頁)，
08 徐燕德出資興建之系爭建物，先後由加總公司、加總公司
09 作家具賣場供營業使用，為徐燕德所是認，依上說明，縱
10 為租地建屋，既係供營業用房屋，應不受土地法第97條、
11 第105條規定限制。是以，徐燕德此等抗辯自無可採。

12 3.本院斟酌兩造意見，發函囑託社團法人新北市不動產估價
13 師公會（下稱估價師公會）進行估價鑑定，經估價師公會
14 於112年6月27日檢送(112)估字第006號估價報告書到院。
15 依估價報告所載，估價師公會係憑其專業，針對勘估標的
16 進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場
17 現況，及勘估標的最有效使用之情況進行分析後，就系爭
18 3筆土地合併視為1宗，採用租賃實例比較法及積算法估價
19 方法評估，估算價格日期為108年3月7日、109年3月7日、
20 110年9月30日之合理市場租金單價，並分別陳報最終認定
21 勘估標的如供作商業使用之評估租金及非供作商業使用之
22 評估租金（參鑑定報告第3頁）。本院考量徐燕德就系爭
23 建物原提供予其子徐培原所營加總公司經營家具賣場，然
24 於加總公司租期屆滿後，徐燕德於108年3月7日起就系爭
25 建物並無自行或提供他人作營業活動使用，而無經營商業
26 而賺取利潤之客觀事實，且新北市政府於109年8月18日、
27 109年9月15日先後公告上開內容，系爭土地在利用上受有
28 諸多限制，參酌鑑定報告就案例選取原則之說明提及「非
29 供商業相關用途之素地，多作為低度使用之停車場使用，
30 故以此類型案例作為比較案例」（參鑑定報告第21頁），
31 是以，於計算相當於租金之不當得利數額時，以鑑定報告

意見所示「非供作商業使用」之評估租金為計算標準，應為妥適。估價師公會之報告認定勘估標的非供作商業使用之評估租金，價格日期108年3月7日之月租金為每平方公尺70元、價格日期109年3月7日之月租金為每平方公尺72元，價格日期110年9月30日之月租金為每平方公尺73元（參鑑定報告第3頁），是應以此內容為後述計算基礎。被上訴人憑過往向加總公司收取租金之標準，請求徐燕德給付如聲明所示，該租金數額係斟酌有對外營業活動收取利潤所為約定，高於鑑定報告所示「非供作商業使用」之評估租金，自無可採。

4.查各共有人就系爭土地之權利範圍詳如兩造不爭執事項(三)所示。徐燕德以系爭建物而無權占用系爭土地之面積共計5554平方公尺，占用期間應自108年3月7日起計至110年5月11日止，依前述「非供作商業使用」之評估租金為計算標準，爰就被上訴人各自得向徐燕德請求返還不當得利之數額，列明計算式詳如附表二所示。

5.從而，被上訴人分別請求徐燕德返還不當得利，於附表一「徐燕德應給付內容」所示範圍（及後述加計遲延利息）之請求，為有理由，逾此範圍之請求，即無可採。

(四)關於被上訴人追加請求自110年10月1日起算之遲延利息：

1.按不當得利之受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第182條第2項前段、第203條分別定有明文。

2.查被上訴人於109年1月2日具狀起訴，請求徐燕德「自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付各被上訴人如聲明所示金額」，堪認就其主張之不當得利已有向徐燕德催告請求給付之意。徐燕德就其所有系爭建物係坐落及占用系爭土地（如附圖編號96-33(4)、96-62(2)、96-63區塊），顯然知情，其就系爭土地與被上訴人共有，

有無向其餘共有人取得占有使用之合法權源，其自身應無不知之理，則於108年3月7日起系爭建物仍持續占用坐落基地，其對被上訴人而言既屬無權占有，構成不當得利，就不當得利金額償還時，自應依上開規定，付加利息一併償還。被上訴人於本院程序，將「至騰空返還土地日止」修正為「至110年9月30日止」而減縮訴之聲明，就減縮後之聲明請求範圍（自108年3月7日起至110年9月30日止之不當得利數額），追加請求「自110年10月1日起至清償日止按年息5%計算之利息」（本院卷一第503至504頁），由於被上訴人於111年8月22日提出答辯(五)暨變更起訴聲明狀而修正聲明時，「108年3月7日至110年5月11日」此段期間按日發生之不當得利均已屆期（前述書狀繕本亦已送達，參本院卷二第5頁），其等以前述書狀送達所為催告自屬合法有效，徐燕德聲稱催告不合法云云，自無可採。本院既認定徐燕德應「自108年3月7日起至110年5月11日止」按附表一編號1、2、3、4所示分別給付予被上訴人，應認被上訴人就前述徐燕德應給付範圍請求加計「自110年10月1日起至清償日止按年息5%計算之利息」，於法有據，應予准許，逾前述應給付範圍而請求併加計遲延利息，則無從准許。

(五)被上訴人對於備位被告加總公司所提備位之訴：

- 1.被上訴人對於徐燕德聲明請求給付之內容，本院認其中如附表一所示部分為有理由，其餘部分為無理由，而就先位之訴其中無理由部分之請求予以駁回。準此，本院應就被上訴人對加總公司所提備位之訴為審酌。
- 2.被上訴人以相同緣由，主張加總公司應給付相當於租金之不當得利，惟關於系爭建物及地上物，並無證據足資顯示係屬加總公司所有或由加總公司設置而具事實上處分權，本院就先位之訴論述時已就系爭建物及地上物之權屬予以說明，被上訴人自無從據此請求加總公司返還相當於租金之不當得利。是以，被上訴人所提備位之訴無理由，應予

01 駁回。

02 六、綜上所述，被上訴人以徐燕德為先位被告，依民法第179條
03 之規定，分別請求徐燕德應給付黃鍵成如附表一編號1所示
04 內容、應給付黃鍵彰如附表一編號2所示內容、應給付黃胡
05 麗雲如附表一編號3所示內容、應給付黃錫忠如附表一編號4
06 所示內容，並於本院程序，就前述應給付內容均追加請求自
07 110年10月1日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，均為
08 有理由，應予准許，逾此範圍則無理由，不應准許。原審就
09 上開不應准許之部分，為被上訴人勝訴判決及供擔保准、免
10 假執行裁判，自有未洽。徐燕德上訴意旨指摘原判決該部分
11 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決該部分
12 廢棄，並改判如主文第2項所示。原審就上開應准許部分(不
13 含於本院追加之利息請求)，為被上訴人勝訴之判決，並為
14 供擔保准、免假執行之裁判，核無不合。徐燕德上訴意旨指
15 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，自屬無理由，應駁回
16 徐燕德此部分上訴。被上訴人就如附表一所示應准許部分，
17 追加請求徐燕德給付均自110年10月1日起至清償日止按週年
18 利率5%計算之利息，為有理由，業如前述，爰諭知如主文第
19 3項所示；被上訴人就逾附表一所示應准許部分亦追加請求
20 計付遲延利息，該部分追加之訴及假執行聲請自無從准許，
21 應駁回該部分追加之訴及假執行聲請。又被上訴人對於加總
22 公司所提之備位之訴並無理由，應駁回該備位之訴及假執行
23 聲請。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
25 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
26 論列，附此敘明。

27 八、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，
28 被上訴人追加之訴為一部有理由、一部無理由，備位之訴為
29 無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條、
30 第85條第1項後段，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 24 日

民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 郭佳瑛

法 官 張婷妮

正本係照原本作成。

備位被告不得上訴。

其餘當事人如不服本判決，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 113 年 1 月 24 日

書記官 張英彥

附表一：

編號	被上訴人	徐燕德應給付內容
1	黃鍵成	徐燕德應自民國108年3月7日起至民國109年3月6日止按日給付黃鍵成新臺幣3240元，及自民國109年3月7日起至民國110年5月11日止按日給付黃鍵成新臺幣3332元。 (以上共計新臺幣262萬1932元)
2	黃鍵彰	徐燕德應自民國108年3月7日起至民國109年3月6日止按日給付黃鍵彰新臺幣3240元，及自民國109年3月7日起至民國110年5月11日止按日給付黃鍵彰新臺幣3332元。 (以上共計新臺幣262萬1932元)
3	黃胡麗雲	徐燕德應自民國108年3月7日起至民國109年3月6日止按日給付黃胡麗雲新臺幣1406元，及自民國109年

01

		3月7日起至民國110年5月11日止按日給付黃胡麗雲新臺幣1446元。 (以上共計新臺幣113萬7822元)
4	黃錫忠	徐燕德應自民國108年3月7日起至民國109年3月6日止按日給付黃錫忠新臺幣1834元，及自民國109年3月7日起至民國110年5月11日止按日給付黃錫忠新臺幣1887元。 (以上共計新臺幣148萬4541元)

02

附表二（不當得利之計算式，小數點以下4捨5入）：

03

編號	被上訴人	
1	黃鍵成	①108年3月7日至109年3月6日，每日3240元。 $70 \times (735 + 115 + 4704) \times 1/4 \div 30 = 3239.8 \div 3240$ ②109年3月7日至110年5月11日，每日3332元。 $72 \times (735 + 115 + 4704) \times 1/4 \div 30 = 3332.4 \div 3332$ ③108年3月7日至110年5月11日，共262萬1932元。 $3240 \times 366 + 3332 \times 431 = 2621932$
2	黃鍵彰	①108年3月7日至109年3月6日，每日3240元。 $70 \times (735 + 115 + 4704) \times 1/4 \div 30 = 3239.8 \div 3240$ ②109年3月7日至110年5月11日，每日3332元。 $72 \times (735 + 115 + 4704) \times 1/4 \div 30 = 3332.4 \div 3332$ ③108年3月7日至110年5月11日，共262萬1932元。 $3240 \times 366 + 3332 \times 431 = 2621932$
3	黃胡麗雲	①108年3月7日至109年3月6日，每日1406元。 $70 \times (115 + 4704) \times 1/8 \div 30 = 1405.5 \div 1406$ ②109年3月7日至110年5月11日，每日1446元。 $72 \times (115 + 4704) \times 1/8 \div 30 = 1445.7 \div 1446$ ③108年3月7日至110年5月11日，共113萬7822元。 $1406 \times 366 + 1446 \times 431 = 1137822$
4	黃錫忠	①108年3月7日至109年3月6日，每日1834元。 $70 \times 735 \times 1/4 + 70 \times (115 + 4704) \times 1/8 = 55029$ $55029 \div 30 = 1834.3 \div 1834$

01		②109年3月7日至110年5月11日，每日1887元。 $72 \times 735 \times 1/4 + 72 \times (115 + 4704) \times 1/8 = 56601$ $56601 \div 30 = 1886.7 \div 1887$ ③108年3月7日至110年5月11日，共148萬4541元。 $1834 \times 366 + 1887 \times 431 = 1484541$
----	--	---

02 備註：編號96-62(2)區塊面積735m²、編號96-33(4)區塊面積115m²
03 、編號96-63區塊面積4704m²。

04 108年3月7日至109年3月6日共366日，

05 109年3月7日至110年5月11日共431日。

06 附表三（訴訟費用負擔之計算式）：

07 原審核定訴訟標的價額為6060萬6000元，但原告（被上訴人）在
08 第二審減縮聲明，僅請求108年3月7日至110年9月30日共939天。

09 被上訴人（原告4人）在第二審請求總金額為3648萬0150元

10 黃鍵成：勝訴金額262萬1932元

11 $(12950 \times 939) - 2621932 = 12160050 - 2621932 = 9538118$

12 $9538118 \div 36480150 \div 0.26$

13 黃鍵彰：勝訴金額262萬1932元

14 $(12950 \times 939) - 2621932 = 12160050 - 2621932 = 9538118$

15 $9538118 \div 36480150 \div 0.26$

16 黃胡麗雲：勝訴金額113萬7822元

17 $(5789 \times 939) - 1137822 = 5435871 - 1137822 = 4298049$

18 $4298049 \div 36480150 \div 0.12$

19 黃錫忠：勝訴金額148萬4541元

20 $(7161 \times 939) - 1484541 = 6724179 - 1484541 = 5239638$

21 $5239638 \div 36480150 \div 0.14$

22 勝訴計786萬6227元， $7866227 \div 36480150 \div 0.22$ 由徐燕德負擔