

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第866號

上訴人 嚴淑萍
嚴淑菁
嚴國賓
嚴淑妮

共同
訴訟代理人 陳明正律師
上訴人 嚴卿旭
嚴淑君

蘭記股份有限公司

兼上一人
法定代理人 朱蘭英
上4人共同
訴訟代理人 蔡順雄律師
鄭凱威律師

上列當事人間請求分割共有物等事件，兩造對於中華民國111年8月12日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第928號第一審判決各自提起上訴，嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮並為訴之追加，本院於113年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮下列第二項、第三項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、蘭記股份有限公司應再給付嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮新臺幣貳拾玖萬參仟柒佰陸拾元，及自民國一百零九年五月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、蘭記股份有限公司應自民國一零九年五月九日起至遷出如附表一所示之土地及建物之日止，按月再給付嚴淑萍、嚴淑

01 菁、嚴國賓、嚴淑妮新臺幣伍仟零參拾玖元。

02 四、嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮其餘上訴及追加之訴均駁
03 回。

04 五、嚴卿旭、嚴淑君、蘭記股份有限公司、朱蘭英之上訴均駁
05 回。

06 六、第一、二審訴訟費用（含追加之訴部分）由嚴淑萍、嚴淑
07 菁、嚴國賓、嚴淑妮負擔百分之五十六，嚴卿旭、嚴淑君、
08 朱蘭英負擔百分之四十三，餘由蘭記股份有限公司負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之
12 之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴
13 訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴
14 人嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮（下稱嚴淑萍等四人）
15 於原審主張蘭記股份有限公司（下稱蘭記公司）無權占有如
16 附表一所示不動產（下稱系爭不動產），依民法第179條規
17 定，聲明求為判令蘭記公司應給付新臺幣（下同）286萬4,9
18 12元本息，並自起訴狀繕本送達翌日起至遷出止，按月給付
19 4萬7,749元（見原審卷一第333至335頁）。原審判令蘭記公
20 司應給付嚴淑萍等四人29萬3,760元本息，並自109年5月9日
21 起至遷出系爭不動產之日止，按月給付5,038元。兩造聲明
22 不服，各自提起上訴後，嚴淑萍等四人於本院擴張聲明求為
23 判令蘭記公司應再給付嚴淑萍等四人290萬4,480元本息，並
24 自109年5月9日起至遷出系爭不動產之日止，按月再給付5萬
25 3,304元（見本院卷第397、413頁），則依上說明，並無不
26 合，先予敘明。

27 貳、實體方面：

28 一、嚴淑萍等四人主張：被繼承人嚴進發為伊等之父，嗣與伊等
29 之母即訴外人王金霞離婚後，與朱蘭英再婚並育有嚴卿旭、
30 嚴淑君（下稱朱蘭英等三人，與蘭記公司合稱朱蘭英等四
31 人），嚴進發死亡後遺有系爭不動產，由朱蘭英等三人與伊

01 等共同繼承並登記為分別共有，應有部分如附表一所示。系
02 爭不動產並無因使用目的或契約約定有不能分割之情事，且
03 朱蘭英就系爭不動產多次興訟，兩造顯無協議分割或維持共
04 有狀態之可能，又因繼承人眾多，系爭不動產價值各自不
05 同，差異甚大，原物分配顯有困難，應以變價分割為適當。
06 另蘭記公司無權占有系爭不動產，致伊等不能使用收益，蘭
07 記公司即應返還相當於租金之不當得利。爰依民法第823條
08 第1項本文、第824條第2項第2款前段、第179條前段規定，
09 求為判決變價分割系爭不動產，並命蘭記公司返還嚴淑萍等
10 四人不當得利等語（原審判決如附表二所示，兩造對於各自
11 敗訴部分聲明不服，分別提起上訴。其餘未繫屬本院部分，
12 不另贅述）。並上訴及擴張聲明如附表三所示。答辯聲明：
13 對造上訴駁回。

14 二、朱蘭英等四人則以：朱蘭英於72年4月14日以價金540萬元買
15 受系爭不動產，借名登記為嚴進發所有，故系爭不動產非屬
16 嚴進發之遺產，嚴淑萍等四人自無從請求變價分割系爭不動
17 產。嚴進發為蘭記公司於72年7月27日設立時之股東及負責
18 人，無償提供系爭不動產供蘭記公司營業使用至今（下稱系
19 爭使用借貸契約），是系爭不動產如經變價分割由第三人取
20 得，將影響蘭記公司之營運，故系爭不動產應以原物分配予
21 蘭記公司之負責人朱蘭英，朱蘭英再對其他共有人為金錢補
22 償。嚴進發與蘭記公司就系爭不動產所訂立之系爭使用借貸
23 契約，並無約定期限，則蘭記公司應於依借貸之目的使用完
24 畢時，始負有返還義務。嚴進發死亡後，系爭使用借貸契約
25 並未經全體繼承人向蘭記公司為終止之意思表示，是蘭記公
26 司即屬有權占有系爭不動產，並非無權占有。另蘭記公司代
27 償嚴進發之借款債務800萬元本息，故嚴進發之繼承人應負
28 連帶返還之責。系爭不動產位於工業區，交通不便，嚴淑萍
29 等四人請求返還不當得利金額顯然過高云云，資為抗辯。並
30 上訴聲明：(一)原判決不利於朱蘭英等四人之部分廢棄。(二)前
31 開廢棄部分，嚴淑萍等四人在第一審之訴及假執行之聲請均

駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第244至246頁並為文字修正）：

(一)嚴進發於97年6月20日死亡，遺有系爭不動產，於110年1月19日以繼承為原因登記為嚴淑萍等四人、以及朱蘭英等三人分別共有，應有部分如附表一所示。

(二)系爭不動產為蘭記公司占有使用。

(三)蘭記公司前為蘭記無線開發股份有限公司，於72年7月27日設立，嚴進發為股東及董事長，公司地址為新北市○○區○○路000巷0號即系爭不動產所在，嗣蘭記無線開發股份有限公司於73年5月14日將公司地址變更為臺北市○○○路000號0樓之1，再於74年5月15日更名為蘭記公司，於75年間遷址至臺北市○○路00巷000弄00號，再於83年間遷址至系爭不動產迄今。而朱蘭英則係於85年間起擔任蘭記公司董事長迄今。

(四)系爭不動產無不能分割之情形，亦無不為分割之約定。

四、茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

(一)共有物分割部分：

1.嚴淑萍等四人主張系爭不動產為嚴進發之遺產，為此請求裁判分割共有物等語。朱蘭英等三人則辯稱：朱蘭英始為系爭不動產之真正所有人，僅與嚴進發訂立借名登記契約，故嚴淑萍等四人無從請求分割共有物云云。經查：

(1)按法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人充分舉證及辯論之結果，而為之實質上判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則，即學說上所謂之「爭點效」。

(2)朱蘭英等三人於98年間以嚴淑萍等四人為被告，向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）起訴主張：系爭不動產為嚴進發之遺產，並請求裁判分割等語，經臺北地院於99年4月12日

01 以98年度家訴字第102號判決認定系爭不動產為嚴進發之遺
02 產並准予分割確定，有朱蘭英所提出之書狀與上開判決影本
03 可稽（見本院卷第233至239、189至1201頁）。朱蘭英復於1
04 09年間向臺北地院起訴，請求嚴淑萍等四人、嚴卿旭、嚴淑
05 君將其等就系爭不動產所有權應有部分移轉登記予朱蘭英，
06 主張系爭不動產為朱蘭英出資購買，但借名登記為嚴進發所
07 有，並非嚴進發之遺產，該借名登記契約因嚴進發死亡而終
08 止，為此請求嚴淑萍等四人、嚴卿旭、嚴淑君將其應有部分
09 返還朱蘭英云云。嗣經臺北地院以109年度訴字第4787號判
10 決准許朱蘭英之請求，嚴淑萍等四人聲明不服提起上訴，經
11 本院另案審理認定朱蘭英不能證明其與嚴進發間訂立借名登
12 記契約，並以110年度上字第581號判決廢棄上開判決，駁回
13 朱蘭英之請求。朱蘭英聲明不服提起上訴，經最高法院以11
14 1年度台上字第798號裁定駁回朱蘭英上訴確定，有前開判決
15 影本可憑（見原審卷一第315至327、卷二第31至37、61至63
16 頁、下稱前案）。經查嚴淑萍等四人、朱蘭英等三人均為本
17 件與前案之當事人，且就前後二訴之標的利益大致相同，則
18 前案業將「系爭不動產是否為嚴進發遺產」之爭點，列為足
19 以影響判決結果之主要爭點，並經兩造各為充分之舉證與辯
20 論，而由法院審理判斷認定朱蘭英不能證明其與嚴進發間訂
21 立借名登記契約等情，即應於本件發生爭點效之拘束力，朱
22 蘭英等三人不得於本件再為相反之主張。從而嚴淑萍等四人
23 主張系爭不動產為嚴進發之遺產等語，應屬有據。朱蘭英等
24 三人辯稱：朱蘭英與嚴進發就系爭不動產訂立借名登記契
25 約，系爭不動產非屬嚴進發之遺產云云，並不足採。

26 (3)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
27 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
28 者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。經查系爭不動
29 產為嚴淑萍等四人與朱蘭英等三人共有，並無因物之使用目
30 的不能分割之情形，上開共有人亦無就系爭不動產訂有不分
31 割之協議，但共有人間就系爭不動產之分割方法無法達成協

01 議，為上開共有人所不爭執。從而嚴淑萍等四人訴請裁判分
02 割系爭不動產，自屬有據。

03 2.按分割之方法不能協議決定，原物分配顯有困難時，得變賣
04 共有物，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有
05 人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢
06 補償之（民法第824條第2項第2款前段、第3項規定參照）。
07 本件嚴淑萍等四人主張變價分割系爭不動產，朱蘭英等三人
08 則主張原物分割並由朱蘭英取得系爭不動產，再由朱蘭英以
09 金錢補償其他共有人云云。經查：

10 (1)系爭不動產現為蘭記公司占有使用，朱蘭英自85年間起擔任
11 蘭記公司董事長迄今，均為兩造所不爭執。朱蘭英等三人先
12 則主張：嚴淑萍等四人共有部分價值僅為1,564萬8,914元至
13 1,902萬3,211元云云，並聲請就系爭不動產之價值為鑑定
14 （見本院卷第317、359至363頁）。嗣經本院囑託展碁不動
15 產估價師聯合事務所鑑定結果，系爭不動產位於乙種工業
16 區，建物法定用途為工業用，建築型態為5層樓之廠辦，周
17 邊建物多以商業及工業為主，因該區公共設施完善，捷運環
18 狀線工程、十四張重劃區等案陸續完成規劃與開發，將使該
19 區不動產市場更為健全；另參酌鄰近地區土地利用程度，以
20 市場開發觀點觀之，系爭不動產目前已達最高最有效之利
21 用，依113年1月18日不動產市場之合理評估價值為4,347萬
22 4,640元，有展碁不動產估價師估價報告書第12至13、29頁
23 可證（下稱系爭估價報告書、證物外放）。從而系爭不動產
24 若採原物分割方式，由朱蘭英單獨取得所有權，另以金錢補
25 償其他共有人，則依上開鑑定結果，朱蘭英即應以金錢補償
26 其他共有人各621萬0,663元（計算式： $43,474,640 \div 7 = 6,210,663$ ，元以下四捨五入），嚴淑萍等四人共有部分價值共
27 計為2,484萬2,652元，故朱蘭英即應如數給付顏淑萍等四
28 人。
29

30 (2)惟朱蘭英等三人否認系爭估價報告書之真正，辯稱：鑑定結
31 果相較實價登錄所顯示，該工業城近期不動產交易記錄偏

01 高，鑑定人所擇定之比較標的位置及坐落位置與系爭不動產
02 尚有差距云云（見本院卷第394頁）。朱蘭英等三人嗣後雖
03 又主張：願依系爭估價報告書之結果，核算應補償嚴淑萍等
04 四人之金額；惟同時主張系爭不動產設有本金最高限額抵押
05 權960萬元，若採變價分割方式，將因該抵押權之實行而影
06 響共有人之利益云云（見本院卷第431至433頁）。則據此足
07 證兩造就金錢補償之數額爭執劇烈，並無共識，顯然不適宜
08 將系爭不動產分配於朱蘭英並以金錢補償其他共有人，而應
09 將系爭不動產變價分割，經由拍賣程序良性公平競價，使全
10 體共有人獲取拍賣中最高價金計算之變價利益，避免因原物
11 分割造成其經濟價值減損。至於系爭不動產現為蘭記公司占
12 有，而朱蘭英為蘭記公司董事長，則朱蘭英於拍賣程序中，
13 自得參與競標以單獨取得系爭不動產所有權，繼續其公司經
14 營規劃，維持系爭不動產之經濟效益，並兼顧朱蘭英對系爭
15 不動產之特殊感情。從而本院審酌上開一切情狀，認為系爭
16 不動產以變價分割為適當，以求其利益最大化，並符合公平
17 原則。是嚴淑萍等四人此部分主張，應屬有據。

18 (二)蘭記公司無權占有部分：

- 19 1.嚴淑萍等四人主張蘭記公司無權占有系爭不動產等語，蘭記
20 公司則否認之，辯稱：嚴進發為蘭記公司負責人，嚴進發與
21 蘭記公司就系爭不動產訂立使用借貸契約，蘭記公司自屬有
22 權占有云云。經查嚴進發於97年6月20日死亡，系爭不動產
23 為嚴進發之遺產，已如前述。嚴進發並無與蘭記公司訂立書
24 面使用借貸契約，為蘭記公司所不爭執（見原審卷二第154
25 頁）。而嚴淑萍等四人既否認嚴進發與伊等將系爭不動產交
26 付蘭記公司無償使用，則蘭記公司就此即應舉證以實其說。
27 惟蘭記公司僅稱：因嚴進發為公司負責人，且為最大股東，
28 故為有權占有云云（見原審卷二第154頁），是據此不能證
29 明蘭記公司有權占有。蘭記公司雖又辯稱：嚴進發死亡後，
30 全體繼承人並無反對伊占有之意思表示云云。然單純沈默並
31 非意思表示，且衡諸一般社會常情，亦無將土地所有人之沈

01 默視為同意建物占有人使用土地之習慣，因此嚴淑萍等四人
02 雖未及時向蘭記公司主張權利，但據此尚不足以證明嚴淑萍
03 等四人默示同意蘭記公司占有系爭不動產。是蘭記公司此部
04 分所辯，均不足採。嚴淑萍等四人主張蘭記公司無權占有系
05 爭不動產等語，即屬有據。

06 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益，民法第179條定有明文。次按無權占有他人土地，可能
08 獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損
09 害，為社會通常之觀念。復按城市地方房屋之租金，以不超
10 過土地及其建築物申報總價年息10%為限，並為地租所準
11 用，為土地法第97條第1項、第105條所明定。而所謂土地價
12 額係指法定地價，法定地價係指申報地價，土地所有權人未
13 於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，亦
14 為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第1
15 6條所明定。經查：

16 (1)蘭記公司無權占有系爭不動產，受有使用系爭不動產之利
17 益，核屬以侵害行為取得應歸屬嚴淑萍等四人權益內容之利
18 益，而從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當
19 性，並無法律上之原因，故嚴淑萍等四人請求其等返還相當
20 於租金之不當得利，即屬有據。

21 (2)系爭不動產位於新北市新店區秀朗橋附近，周邊公共設施包
22 括台北慈濟醫院、全聯福利中心新店民權店、國泰世華商業
23 銀行新店分行，生活及交通機能堪稱良好，且系爭不動產依
24 113年1月18日不動產市場之合理評估價值高達4,347萬4,640
25 元（見系爭估價報告書第13、29頁、附件六位置圖）。本院
26 審酌上開一切情狀，認蘭記公司應返還相當於租金之不當得
27 利，應以系爭土地申報地價10%計算為適當。故嚴淑萍等四
28 人請求蘭記公司返還自104年5月5日起至109年5月4日
29 止，占有系爭不動產之不當得利58萬7,520元，及自起訴狀
30 繕本送達翌日即109年5月9日（於109年5月8日送達於蘭記公
31 司，見原審卷二第154頁之言詞辯論筆錄）起至清償日止，

01 按年息10%計算之利息，暨自109年5月9日起至遷出系爭不動
02 產之止，按月返還嚴淑萍等四人1萬0,077元（計算式詳如附
03 表四所示），應屬有據。

04 (三)蘭記公司抵銷抗辯部分：

05 蘭記公司主張：蘭記公司代為清償嚴進發對第三人之債務，
06 嚴進發對蘭記公司所負償還義務，應為全體繼承人所繼承，
07 為此與嚴淑萍等四人之本件請求相抵銷云云。嚴淑萍等四人
08 則否認之。經查：

09 1.嚴進發於91年11月間以自己及蘭記公司、朱蘭英為連帶債務
10 人，向訴外人板信商業銀行新店分行（下稱板信銀行）貸
11 款，並以系爭不動產設定最高限額900萬元抵押權為擔保，
12 貸款所得750萬元則匯入蘭記公司帳戶。嚴進發復於94年10
13 月間，以自己與蘭記公司為債務人，向國泰世華商業銀行新
14 店分行（下稱國泰世華銀行）貸款，並以系爭不動產設定本
15 金最高限額960萬元抵押權為擔保，貸款所得750萬元亦匯入
16 蘭記公司帳戶，有土地登記申請書、土地建築改良物抵押權
17 設定契約、國泰世華銀行綜合授信約定書、蘭記公司存摺、
18 匯款資料影本可稽（見原審店司調字卷第83至99頁），並為
19 兩造所不爭執。

20 2.惟據此僅足以證明嚴進發以其所有之系爭不動產，分別設定
21 最高限額抵押權予板信銀行、國泰世華銀行供擔保，且板信
22 銀行、國泰世華銀行分別將750萬元匯入蘭記公司帳戶，但
23 並不足以證明借款人為嚴進發而非蘭記公司。從而嚴進發於
24 97年6月20日死亡後，蘭記公司縱使清償借款本息800萬元，
25 亦無從認為係清償嚴進發對板信銀行、國泰世華銀行之借款
26 債務，嚴進發之繼承人自無繼承債務可言，蘭記公司即無從
27 據以主張與本件嚴淑萍等四人之請求相抵銷。此外蘭記公司
28 並無舉證證明嚴進發確曾對板信銀行、國泰世華銀行負有債
29 務，亦無提出任何證據證明蘭記公司代嚴進發清償該等債
30 務，故蘭記公司此部分所辯，應屬無據。

31 五、綜上所述，嚴淑萍等四人依民法第823條第1項本文、第824

條第2項第2款、第179條規定，請求變價分割系爭不動產，所得價金由嚴淑萍等四人、朱蘭英等三人按每人1/7比例分配，並請求蘭記公司返還不當得利58萬7,520元，及自109年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自109年5月9日起至蘭記公司遷出系爭不動產之日止，按月給付嚴淑萍等四人1萬0,077元，為屬正當，應予准許；逾此部分之請求，非屬正當，不應准許。上開應准許部分，原審僅判令蘭記公司返還嚴淑萍等四人29萬3,760元本息，及自109年5月9日起至蘭記公司遷出系爭不動產之日止，按月給付嚴淑萍等四人5,038元，尚有未足。嚴淑萍等四人上訴意旨請求增加給付，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第二、三項所示。至於上開應准許部分，原審為嚴淑萍等四人勝訴之判決，並就金錢給付部分為准、免假執行之宣告，核無違誤。朱蘭英等四人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。嚴淑萍等四人另於本院追加請求蘭記公司增加給付部分，為無理由，應予駁回。

六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件嚴淑萍等四人、朱蘭英等三人因分割共有物而涉訟，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，其行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要。爰審酌嚴淑萍等四人、朱蘭英等三人就系爭不動產應有部分之比例、各自因本件分割訴訟所得之利益，以及嚴淑萍等四人、蘭記公司因不當得利返還之訴涉訟等情，認本件訴訟費用應由朱蘭萍等三人共同負擔43%，顏淑萍等四人共同負擔56%，餘由蘭記公司負擔，始為公平，附此敘明。

七、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，附此敘明。

八、據上論結，本件嚴淑萍等四人上訴為一部有理由，一部無理由，追加之訴為無理由。朱蘭英等四人上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條前段、第80條之1、第85條第1項本文，判決如主文。

中華民國 113 年 7 月 16 日
民事第十庭

審判長法官 邱 琦

法官 高明德

法官 邱靜琪

正本係照原本作成。

蘭記公司(應合併上訴利益逾150萬元)、嚴淑萍等4人、朱蘭英等3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 7 月 17 日

書記官 蘇秋涼

附表一：系爭不動產標示

編號	系 爭 不 動 產 標 示	面積(m ²)	各共有人應有部分
1	新北市○○區○○段000地號	47.21	土地登記總應有部分69/1000，其中朱蘭英、嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮、嚴淑君、嚴卿旭各為69/7000
2	新北市○○區○○段000-0地號	162.80	
3	新北市○○區○○段000-0地號	937.83	
4	新北市○○區○○段0000建號(門牌號碼：新北市○○區○○路000巷0號、坐落於上開000-0及000-0地號土地)	282.91	朱蘭英、嚴淑萍、嚴淑菁、嚴國賓、嚴淑妮、嚴淑君、嚴卿旭應有部分各1/7

附表二：原判決主文

01

編號	原 判 決 主 文
1	嚴淑萍等四人及朱蘭英等三人共有如附表一所示之土地及建物，應予變價分割，所得價金依附表二應有部分比例欄所示之比例分配之。
2	蘭記公司應給付嚴淑萍等四人29萬3,760元，及自109年5月9日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。
3	蘭記公司應自109年5月9日起至遷出附表一所示之土地及建物之日止，按月給付嚴淑萍等四人5,038元。
4	嚴淑萍等四人其餘之訴駁回。
5	訴訟費用由嚴淑萍等人及朱蘭英等三人依如附表二應有部分比例欄所示之比例負擔。
6	本判決第二項得假執行。但蘭記公司如以29萬3,760元為嚴淑萍等四人預供擔保，得免為假執行。
7	本判決第三項得假執行。但蘭記公司如以每月5,038元為嚴淑萍等四人預供擔保，得免為假執行。

02

附表三：嚴淑萍等四人上訴及擴張聲明（見本院卷第397頁）

03

編號	上 訴 聲 明
1	原判決不利於嚴淑萍等四人部分廢棄。
2	蘭記公司應再給付嚴淑萍等四人290萬4,480元，及自109年5月9日起至清償日止，按年息10%計算之利息。
3	蘭記公司應自109年5月9日起至遷出如附表三所示之土地及建物之日止，按月再給付嚴淑萍等四人5萬3,304元。
4	上開第二、三項聲明，願供擔保請准宣告假執行。

04

附表四：不當得利之計算式（元以下四捨五入）

05

(一)附表一編號1所示土地部分：

06

面積為47.21平方公尺，應有部分69/1000，故嚴淑萍等四人持有面積為3.26平方公尺（小數點以下第3位四捨五入）。

07

08

年 期	公告地價	申報地價	蘭記公司占有期間	申報地價×占有面積×10%× 占用期間
104年1月	1萬8,100元	1萬4,480元	104年5月5日至12月31日，共241日	1萬4,480元×3.26平方公尺×10%×241/365=3,117元
105年1月	2萬3,200元	1萬8,560元	105年1月1日至106年12月31日，共2年	1萬8,560元×3.26平方公尺×10%×2=1萬2,101元
107年1月	2萬3,000元	1萬8,400元	107年1月1日至108年12月31日，共2年	1萬8,400元×3.26平方公尺×10%×2=1萬1,997元

(續上頁)

109年1月	2萬3,400元	1萬8,720元	109年1月1日至109年5月4日，共124日	$1萬8,720元 \times 3.26平方公尺 \times 10\% \times 124 / 365 = 2,073元$
合計				2萬9,288元

(二)附表一編號2所示土地部分：

面積162.8平方公尺，應有部分69/1000，故嚴淑萍等四人持有面積為11.23平方公尺（小數點以下第3位四捨五入）

年 期	公告地價	申報地價	蘭記公司占有期間	申報地價×占用面積×10%×占用期間
104年1月	1萬8,100元	1萬4,480元	104年5月5日至12月31日，共241日	$1萬4,480元 \times 11.23平方公尺 \times 10\% \times 241 / 365 = 1萬0,737元$
105年1月	2萬3,200元	1萬8,560元	105年1月1日至106年12月31日共2年	$1萬8,560元 \times 11.23平方公尺 \times 10\% \times 2 = 4萬1,686元$
107年1月	2萬3,000元	1萬8,400元	107年1月1日至108年12月31日共2年	$1萬8,400元 \times 11.23平方公尺 \times 10\% \times 2 = 4萬1,326元$
109年1月	2萬3,400元	1萬8,720元	109年1月1日至109年5月4日共124日	$1萬8,720元 \times 11.23平方公尺 \times 10\% \times 124 / 365 = 7,142元$
合計				10萬0,891元

(三)附表一編號3所示土地部分：

面積937.83平方公尺，應有部分69/1000，故嚴淑萍等四人持有面積為64.71平方公尺（小數點以下第3位四捨五入）

年期	公告地價	申報地價	蘭記公司占有期間	申報地價×占用面積×10%×占用期間
104年1月	1萬8,648元	1萬4,918元	104年5月5日至12月31日共241日	$1萬4,918元 \times 64.71平方公尺 \times 10\% \times 241 / 365 = 6萬3,739元$
105年1月	2萬3,779元	1萬9,023元	105年1月1日至106年12月31日共2年	$1萬9,023元 \times 64.71平方公尺 \times 10\% \times 2 = 24萬6,196元$
107年1月	2萬3,579元	1萬8,863元	107年1月1日至108年12月31日共2年	$1萬8,863元 \times 64.71平方公尺 \times 10\% \times 2 = 24萬4,125元$
109年1月	2萬3,979元	1萬9,183元	109年1月1日至109年5月4日共124日	$1萬9,183元 \times 64.71平方公尺 \times 10\% \times 124 / 365 = 4萬2,171元$
合計				59萬6,231元

(四)附表一編號4所示房屋部分：

該屋於97年9月18日經財政部台灣省北區國稅局核定價額為60萬3,500元（見原審店司調卷第15頁），故此部分不當得利為30萬1,750元（計算式：60萬3,500元×10%×5年=30萬1,750元）

元)。

(五)從而蘭記公司自104年5月5日起至109年5月4日止，占有系爭不動產之不當得利合計為102萬8,160元(計算式：2萬9,288元+10萬0,891元+59萬6,231元+30萬1,750元=102萬8,160元)。嚴淑萍等四人之應有部分比例合計為4/7，共得請求蘭記公司返還58萬7,520元(計算式：102萬8,160元 \times 4/7=58萬7,520元)。

(六)嚴淑萍等四人另請求蘭記公司自起訴狀繕本送達翌日起即109年5月9日(見原審卷二第154頁)起至遷出系爭不動產之日止，按月返還之不當得利部分：

編號	不動產標示	109年1月起申報地價 \times 占有面積 \times 10%
1	附表一編號1所示土地	1萬8,720元 \times 3.26 m^2 \times 10%=6,103元
2	附表一編號2所示土地	1萬8,720元 \times 11.23 m^2 \times 10%=2萬1,023元
3	附表一編號3所示土地	1萬9,183元 \times 64.71 m^2 \times 10%=12萬4,133元
4	附表一編號4所示房屋	60萬3,500元 \times 10%=6萬0,350元
合計21萬1,609元，則每月租金為1萬7,634元(計算式：21萬1,609元/12=1萬7,634元)，嚴淑萍等四人之應有部分合計為4/7，從而每月得請求返還1萬0,077元(計算式：8,817元 \times 4/7=1萬0,077元)。		