

臺灣高等法院民事判決

111年度上更二字第173號

上訴人 王遠義

訴訟代理人 王遠誠

李成功律師

被上訴人 楊仲芝

李貝琪

共同

訴訟代理人 董家豪律師

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107年8月28日臺灣臺北地方法院106年度訴字第4263號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院第二次發回更審，本院於114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應各給付上訴人如附表三「應給付金額」欄及「法定遲延利息」欄所示金額。

三、楊仲芝應自民國111年10月24日起至不再使用上訴人多配賦之土地應有部分(即應有部分46/1344)止，按月給付上訴人依「臺北市○○區○○段0○段00地號土地面積399平方公尺×46/1344×當年度申報地價×8%÷12」公式計算所得之金額。

四、李貝琪應自民國111年10月24日起至不再使用上訴人多配賦之土地應有部分(即應有部分66/1344)止，按月給付上訴人依「臺北市○○區○○段0○段00地號土地面積399平方公尺×66/1344×當年度申報地價×8%÷12」公式計算所得之金額。

五、其餘上訴及追加之訴均駁回。

六、第一審及第二審(含追加部分)訴訟費用，由楊仲芝負擔25分之8、李貝琪負擔25分之12，餘由上訴人負擔。

七、本判決主文第二項所命給付部分，於上訴人以附表三「假執

行擔保金」欄所示金額供擔保後得假執行，但被上訴人如分別以附表三「應給付金額」欄所示金額預供擔保，得免為假執行。

八、本判決主文第三項所命給付，上訴人於每期給付日屆至時，各以「臺北市○○區○○段0○段00地號土地面積399平方公尺 $\times 46/1344 \times$ 當年度申報地價 $\times 8\% \div 12 \times 1/3$ 」公式計算所得之金額供擔保後得假執行；楊仲芝如就每期給付各以「臺北市○○區○○段0○段00地號土地面積399平方公尺 $\times 46/1344 \times$ 當年度申報地價 $\times 8\% \div 12$ 」計算所得之金額為上訴人預供擔保，得免為假執行。

九、本判決主文第四項所命給付，上訴人於每期給付日屆至時，各以「臺北市○○區○○段0○段00地號土地面積399平方公尺 $\times 66/1344 \times$ 當年度申報地價 $\times 8\% \div 12 \times 1/3$ 」公式計算所得之金額供擔保後得假執行；李貝琪如就每期給付各以「臺北市○○區○○段0○段00地號土地面積399平方公尺 $\times 66/1344 \times$ 當年度申報地價 $\times 8\% \div 12$ 」計算所得之金額為上訴人預供擔保，得免為假執行。

十、其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款及第256條定有明文。本件上訴人原依民法第179條、第184條第1項、第767條第1項、第818條規定，起訴請求被上訴人楊仲芝、李貝琪（以下各分稱其名，合稱被上訴人）分別給付（自民國105年11月11日起至106年8月10日止）之不當得利新臺幣（下同）10萬1,601元、14萬5,782元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止加計法定遲延利息；暨楊仲芝、李貝琪自106年8月11日起至111年10月23日

01 止，各按月給付依申報地價10%除以12計算之金額。於本院
02 前審審理時，追加民法第425條之1規定（不再主張民法第18
03 4條第1項及第767條第1項規定），擇一請求被上訴人給付上
04 開數額；及追加請求楊仲芝、李貝琪分別應自111年10月24
05 日起至120年12月31日止，各按月給付依申報地價10%除以12
06 計算之金額；再於本院審理時，追加請求如附表一、二之編
07 號2至7「上訴人請求金額欄」所載之遲延利息及將原請求楊
08 仲芝給付之44萬0,431元(106年8月11日至109年12月31日之
09 不當得利)更正為43萬7,437元(見本院卷二第92頁、卷一第4
10 42、113頁)，並更正陳述請求自105年11月24日起之不當得
11 利(見本院卷一第115頁)，並更正上開追加聲明為：楊仲芝
12 應自111年10月24日起至不再使用上訴人多配賦之臺北市○
13 ○區○○段0○段00地號土地(下稱系爭土地)應有部分止，
14 依「系爭土地面積399平方公尺×46/1344×當年度申報地價×1
15 0%÷12」公式計算所得之金額，按月給付上訴人；李貝琪應
16 自111年10月24日起至不再使用上訴人多配賦之系爭土地應
17 有部分止，依據「系爭土地面積399平方公尺×66/1344×當年
18 度申報地價×10%÷12」公式計算所得之金額，按月給付上訴
19 人（見本院卷二第92頁）。經核其追加之訴與原訴之請求基
20 礎事實同一，及為擴張、減縮應受判決事項之聲明，均核無
21 不合，應予准許。

22 貳、實體事項

23 一、上訴人主張：門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號及0之0
24 號公寓大廈（下稱系爭建物）為地下1層、地上6層、1層2
25 戶之區分所有建物，每戶區分所有人各應配賦坐落基地即系
26 爭土地應有部分1/14。伊於105年11月11日經由法院拍賣，
27 取得系爭建物地下室1/2及系爭土地應有部分13/84，與被上
28 訴人同為系爭建物之區分所有人。惟楊仲芝、李貝琪所有0
29 號0樓、0之0號0樓建物，依序取得系爭土地應有部分50/134
30 4、30/1344，較應配賦之應有部分短少，其等逾越使用土
31 地部分，乃無權使用伊取得超過配賦土地部分，應給付伊相

01 當於租金之不當得利。又系爭土地及0號0樓、0之0號0樓建
02 物、地下室1/2均為原地主黃趙守白所有，嗣先後輾轉讓與
03 兩造，依民法第425條之1規定，應推定楊仲芝就0號0樓建物
04 短少配賦之系爭土地應有部分46/1344(下稱系爭應有部分
05 甲)、李貝琪就0之0號0樓建物短少配賦之系爭土地應有部分
06 66/1344(下稱系爭應有部分乙)，與伊成立租賃關係，伊亦
07 得請求其等給付租金。爰依民法第179條規定，求為命被上
08 訴人給付不當得利本息之判決。並聲明：(一)楊仲芝應給付上
09 訴人10萬1,601元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息。(二)李貝琪應給付上訴人14萬
11 5,782元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
12 利率5%計算之利息。(三)楊仲芝應給付上訴人自106年8月11日
13 起至111年10月23日止，依申報地價按月計算之數額(計算
14 式：調整後之申報地價 $\times$ 10% $\times$ 系爭應有部分甲換算之面積13.
15 65625 $\div$ 12)。(四)李貝琪應給付上訴人自106年8月11日起至11
16 1年10月23日止，依申報地價按月計算之數額(計算式：申
17 報地價 $\times$ 10% $\times$ 系爭應有部分乙換算之面積19.59375 $\div$ 12)。(五)
18 上訴人願供擔保，請准宣告假執行(原審為上訴人敗訴之判
19 決，上訴人聲明不服，提起上訴，經本院駁回上訴及假執行
20 之聲請，上訴人提起上訴，經最高法院第一次廢棄發回，上
21 訴人於前審為訴之追加，經本院前審駁回上訴及追加之訴，
22 上訴人提起上訴，經最高法院第二次廢棄發回，上訴人再為
23 訴之追加、減縮及更正，均如前述)。並上訴及追加聲明：
24 (一)原判決廢棄。(二)楊仲芝應給付上訴人79萬6,614元，其中1
25 0萬1,601元(自105年11月24日起至106年8月10日止)自起訴
26 狀繕本送達之翌日起、其中43萬7,437元(自106年8月11日起
27 至109年12月31日止)自更正聲明狀繕本送達之翌日起、其中
28 25萬7,576元(自110年1月1日起至111年10月23日止)自114年
29 2月19日陳報上訴聲明狀繕本送達之翌日起，均至清償日止
30 按週年利率5%計算之利息。(三)李貝琪應給付上訴人114萬3,0
31 85元，其中14萬5,782元(自105年11月24日起至106年8月10

日止)自起訴狀繕本送達之翌日起、其中62萬7,624元(自106年8月11日起至109年12月31日止)自更正聲明狀繕本送達之翌日起、其中36萬9,679元(自110年1月1日起至111年10月23日止)自114年2月19日陳報上訴聲明狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)楊仲芝應自111年10月24日起至不再使用上訴人多配賦之土地應有部分之日止，依據「系爭土地面積399平方公尺 $\times$ 46/1344 $\times$ 當年度申報地價 $\times$ 10% $\div$ 12」公式計算所得之金額，按月給付上訴人。(五)李貝琪應自111年10月24日起至不再使用上訴人多配賦之土地應有部分之日止，依據「系爭土地面積399平方公尺 $\times$ 66/1344 $\times$ 當年度申報地價 $\times$ 10% $\div$ 12」公式計算所得之金額，按月給付上訴人。(六)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊否認系爭建物區分所有人有各應配賦系爭土地應有部分1/14之情形。系爭建物興建之初，黃趙守白已出具土地使用權證明書，建物竣工時，尚無民法第799條第4項關於區分所有建物應配賦土地比例之規定，無論系爭建物區分所有人就系爭土地之應有部分多寡，均係基於系爭建物共有人身分使用系爭土地，符合民法第818條規定之情形。黃趙守白與系爭建物出資興建人洪政德（下合稱黃趙守白2人）於67年間和解成立，共有系爭土地，應有部分各1/2，其後陸續將其所有之區分所有建物及系爭土地應有部分移轉他人，移轉時系爭土地應有部分並非均為1/14，各共有人間有默示分管協議存在。上訴人取得系爭土地應有部分時，明知或可得而知上開使用權利及默示分管契約，自應受拘束。系爭建物興建完成時，0號0樓、0之0號0樓建物，原始登記之所有人為訴外人張家祚，系爭土地原為黃趙守白所有，與民法第425條之1規定之要件不符等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項(見本院卷一第392至394頁)：

(一)系爭土地原為黃趙守白所有，由黃趙守白於60年7月19日出

具土地使用權證明書，同意訴外人洪政德出資在系爭土地上興建系爭建物。黃趙守白2人於60年10月16日簽立合建契約（下稱系爭合建契約），約定由黃趙守白分得系爭建物4、5、6層，洪政德分得1、2、3層，地下室部分則於地下室總面積扣除公共通道及扶梯面積後，由黃趙守白2人各得1/2。

(二)系爭建物由黃趙守白2人及訴外人張家祚、黃綺流、田曾却擔任起造人。

(三)0號0樓及0之0號0樓建物第一次登記為張家祚所有，但其無系爭土地應有部分，張家祚於68年間將上開2戶建物移轉登記予訴外人范王金英，范王金英於71年間將0號0樓、0之0號0樓建物分別移轉登記予訴外人鄭英桃、楊立賢。鄭英桃於93年2月9日向洪政德買受取得系爭土地應有部分5/84，嗣楊仲芝於93年9月及97年10月間自鄭英桃、楊立賢受讓0號0樓、0之0號0樓建物所有權及系爭土地應有部分80/1344。楊仲芝再於100年5月間將0之0號0樓建物及系爭土地應有部分30/1344一併移轉登記予李貝琪。

(四)黃趙守白所有之系爭建物地下室應有部分1/2及系爭土地應有部分13/84，經法院拍賣，由上訴人於105年10月4日得標，並於同年11月11日取得權利移轉證書；嗣上訴人與洪政德協議分割，洪政德取得系爭建物3號地下室所有權、上訴人取得系爭建物3之1號地下室所有權。

四、本院之判斷：

上訴人主張被上訴人之0號0樓、0之0號0樓建物各應配賦系爭土地應有部分1/14，然楊仲芝、李貝琪所有0號0樓、0之0號0樓建物僅配賦系爭土地應有部分50/1344、30/1344，伊則有0之0號地下室所有權及系爭土地應有部分13/84，顯見被上訴人獲有不當得利等語，然為被上訴人否認。經查：

(一)楊仲芝所有0號0樓建物短少配賦系爭應有部分甲，李貝琪所有0之0號0樓建物短少配賦系爭應有部分乙，致上訴人因此受有損害：

1.按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有

01 物之全部，有使用收益之權。民法第818條定有明文。又民
02 法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部
03 有使用收益權，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共
04 有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共
05 有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利
06 範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利

07 （最高法院55年台上字第1949號判例、89年度台上字第1968
08 號判決參照）。是楊仲芝就0號0樓建物、李貝琪就0之0號0
09 樓建物如逾越其土地應有部分之範圍使用收益時，依上開說
10 明，其等所受超過利益部分自屬不當得利。

11 2.次按區分所有建物，謂數人區分一建築物而各專有其一部，
12 就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同
13 部分共有之建築物（民法第799條第1項規定）；又建築物不
14 能與其坐落基地分離，同一基地上各區分所有建物均應有相
15 對應使用基地比例即應有部分，僅其應有部分究應如何計
16 算？98年1月23日修正公布、同年7月23日施行之民法第799
17 條第4項規定，除當事人另有約定外，應依區分所有建物專
18 有部分面積與專有部分總面積之比例定之，此項原則性之規
19 範於該條項修正施行前，本於公平正義、社會通念、誠實信
20 用或事物之本然，亦均當如此，自應引為法理而予適用。
21 （最高法院101年度台抗字第788號裁定參照）。系爭建物係
22 於民法第799條第4項規定修正前之61年8月間竣工，同年10
23 月24日取得使用執照等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第3
24 92頁），從而，倘土地共有人就系爭土地應有部分比例已有
25 約定，依上開說明，自應以其約定為準，以符社會通念及事
26 理之平。

27 3.證人洪政德證稱：第三人向黃趙守白或伊買受系爭建物時，
28 伊原本不知道地下室可以獨立登記所有權，以為6層樓有12
29 戶，每戶取得系爭土地應有部分1/12，故66年間黃趙守白係
30 移轉登記系爭土地應有部分1/12與伊，伊再移轉該應有部分
31 予購買0號0樓建物之林張寶蓮，後來伊知道地下室可以獨立

01 登記所有權後，每戶配賦之系爭土地應有部分就登記為1/14
02 等語(見上字卷第167至169頁)，核與臺北市土地登記簿謄本
03 (見原審卷第71頁正反面、第74頁)相符。又系爭建物竣工取
04 得使用執照後，黃趙守白2人因爭執而訴訟，迄至67年6月27
05 日成立和解，由黃趙守白2人共有系爭土地，應有部分各1/2
06 等情，為兩造所不爭執(見本院卷一第206至207頁)，嗣0之0
07 號0至0樓及0號0樓、0樓建物所有人於68年6月9日、69年1月
08 21日、3月31日、12月8日先後登記取得系爭土地應有部分1/
09 14，為兩造所不爭(見本院卷一第207頁)，並有臺北市土地
10 登記簿謄本可參(見原審卷第72頁反面編號17、第74頁正面
11 編號22、23、第74頁反面編號24、第75頁編號26)。又0號0
12 樓及0樓建物為第一次登記時均未分戶，且分別登記為黃趙
13 守白之夫即黃綺流與黃趙守白所有等情，有建築改良物登記
14 簿及竣工圖可參(見本院卷二第11頁、第39頁、第47頁)，嗣
15 0號0樓建物分戶後，2戶分別登記取得系爭土地應有部分52
16 0/7000及480/7000，合計為1/7，有土地登記謄本為憑(見上
17 更一字卷第211頁編號12，第212頁編號15、16)；3號6樓建
18 物分戶後2戶分別登記取得系爭土地應有部分5176/70000、3
19 089/70000、1735/70000，合計為1/7等情，亦有土地登記謄
20 本為憑(見上更一字卷第209頁編號3、第210至211頁編號8、
21 10)，並為兩造所不爭執(見本院卷一第207頁)，是以，倘黃
22 趙守白2人未約定系爭土地應有部分應按戶數配賦予各建
23 物，何以黃趙守白將0號0樓及0之0號0樓、0號0樓及0之0號0
24 樓等建物，配賦系爭土地應有部分合計1/7，且洪政德除於6
25 6年間因不知地下室可獨立成戶而移轉系爭土地應有部分1/1
26 2予0號0樓建物所有人外，其各登記應有部分1/14予0之0號0
27 至0樓、0號0、0樓等建物所有人，由此推知，系爭建物建築
28 完成後，系爭土地原始配賦情形係以系爭建物之戶數平均登
29 記土地應有部分，黃趙守白2人本於合建契約亦依該意旨辦
30 理。準此，上訴人主張黃趙守白2人約定系爭建物應按戶數
31 平均配賦系爭土地應有部分1/14，楊仲芝、李貝琪僅各有系

01 爭土地應有部分50/1344、30/1344，使用收益系爭土地已逾
02 越其應有部分等語，應屬有據。被上訴人抗辯其各有系爭土
03 地應有部分50/1344、30/1344，依民法第818條規定，得使
04 用系爭土地之全部云云，殊非可採。

05 4.黃趙守白2人於67年6月27日和解，約定共有系爭土地，應有
06 部分各1/2，黃趙守白並於68年間將系爭土地應有部分1/2移
07 轉予洪政德及其所指定之人等情(如四、(-)3.所述)。是洪政
08 德迄至68年間即已取得其本應分得之系爭土地應有部分1/
09 2。惟黃趙守白未將系爭建物地下室所有權應有部分1/2一併
10 移轉登記予洪政德，系爭建物地下室仍登記為黃趙守白1人
11 所有，嗣經洪政德提起訴訟，經原法院於103年2月27日以10
12 0年度重訴字第743號判決判命黃趙守白移轉系爭建物地下室
13 應有部分1/2、系爭土地應有部分5/84予洪政德，為兩造所
14 不爭執(見本院卷一第207頁不爭執事項(四))，並有該判決書
15 可稽(見原審卷第12至14頁)，是洪政德除68年間已分得之系
16 爭土地應有部分1/2外，於103年間又自黃趙守白取得系爭土
17 地應有部分5/84。另張家祚前向黃趙守白購買0號0樓及0之0
18 號0樓建物時，未一併買受配賦之系爭土地應有部分1/7並辦
19 理移轉登記，黃趙守白未將系爭土地應有部分1/7移轉登記
20 予張家祚，加上地下室應有部分1/2，扣除黃趙守白依臺灣
21 臺北地方法院100年度重訴字第743號判決移轉與洪政德之系
22 爭土地應有部分5/84，故黃趙守白就系爭土地應有部分餘1
23 3/84(計算式： $1/7+1/14-5/84=13/84$)，嗣上訴人在法院拍
24 賣程序買受黃趙守白所有之系爭建物地下室應有部分1/2及
25 系爭土地應有部分13/84，並於105年11月11日取得權利移轉
26 證書等情(見不爭執事項(四))，則被上訴人就0號0樓及0之0號
27 0樓建物各自無權占有使用之系爭應有部分甲、乙自應屬上
28 訴人所有。從而，被上訴人無法律上原因，分別占有使用上
29 訴人之系爭土地應有部分46/1344、66/1344，上訴人自得向
30 其等請求相當於該部分租金之不當得利甚明。

31 5.被上訴人雖辯稱系爭土地應有部分配賦之比例應由起造人5

人約定，然張家祚自始未取得系爭土地應有部分，可知起造人無此約定云云。然系爭土地原為黃趙守白所有，由洪政德出資興建系爭建物，約定由黃趙守白、洪政德各分得4至6層、1至3層建物，地下室部分則各1/2，嗣黃趙守白等2人成立和解，2人共有系爭土地，應有部分各1/2等情，已如前述，則系爭土地僅為黃趙守白2人共有，其餘起造人張家祚、黃綺流、田曾却均非系爭土地之共有人，自無權約定系爭土地應有部分之配賦比例。被上訴人上開辯稱，尚非可採。

6.被上訴人又辯稱黃趙守白出具土地使用權證明書同意建屋，其等自屬有權占有使用系爭土地云云。惟黃趙守白出具該土地使用權證明書係為證明其同意自己、張家祚、訴外人黃綺流、田曾却及洪政德等起造人於系爭土地上建築系爭建物，據此向臺北市政府申請建造執照等情，有該土地使用權證明書可證(見上字卷第223頁)，然黃趙守白之系爭土地應有部分已轉讓與上訴人，且黃趙守白2人有約定系爭建物應按戶數平均配賦系爭土地應有部分等情，業經認定如上，故尚難認上訴人同意如區分所有人有應配賦土地應有部分不足之情形，仍有權逾越其應有部分使用系爭土地。被上訴人此部分抗辯，自無可採。

7.被上訴人又辯稱：黃趙守白將0號0樓及0之0號0樓建物移轉登記予張家祚時，未一併將系爭土地應有部分1/7移轉予張家祚，應有同意0號0樓及0之0號0樓建物所有人有占有使用所有系爭土地應有部分之意，其等非無權占有云云。然黃趙守白始終非0號0樓及0之0號0樓建物之所有權人，且債之關係，除法律另有規定外，僅存在於特定之債權人與債務人之間。是黃趙守白同意0號0樓及0之0號0樓建物得占有其所有之系爭土地應有部分，並不當然拘束上訴人，被上訴人據此抗辯有權占有使用系爭土地，自非可採。

8.被上訴人另辯稱系爭建物各區分所有人對於配賦系爭土地應有部分之比例不同，有相互容忍、對各自使用收益土地情形

不加干涉之默示分管契約云云。惟查，系爭土地原為黃趙守白所有，嗣與洪政德和解登記為黃趙守白2人共有，業經認定如上，證人洪政德證稱：張家祚之父張壽昌是系爭合建契約之見證人，其向黃趙守白買0樓，申請建照時直接以張家祚為起造人，然張壽昌突然過世，伊不知道為何張家祚當時沒有取得系爭土地應有部分等語(見上字卷第166頁)，顯見洪政德雖原為系爭土地之共有人，然於系爭建物建築完成後，並不知悉各區分建物之所有人實際配賦系爭土地應有部分之比例不同，是難認系爭土地共有人間已有相互容忍、對各自使用收益土地情形不加干涉，而成立分管契約之默示意思合致。再依證人柯正益之證述：伊自91年起住在0之0號0樓建物，不清楚各戶土地持分是否相同，最近收到法院開庭通知，詢問楊仲芝後才知道0樓配賦土地持分比較少，伊不知道土地持分不同之原因等語(見上更一字卷第155頁)，益徵系爭建物之區分所有人並不知悉系爭建物之各區分所有人配賦系爭土地應有部分之比例不同，並有成立分管契約之默示意思合致之情形。從而，被上訴人上開所辯，亦非可採。

- 9.被上訴人另辯稱倘其等應配賦之土地應有部分不足，則享有之利益亦可能來自0號0樓建物所有人云云。查黃趙守白2人成立和解，共有系爭土地，應有部分各1/2，又張家祚係向黃趙守白購買0號0樓及0之0號0樓建物，然未一併買受配賦之系爭土地應有部分等情，已如前述，則0號0樓及0之0號0樓建物所短少配賦之土地應有部分，當係黃趙守白所分得之土地應有部分甚明；0號0樓建物所有人於65年間代洪政德請求黃趙守白移轉系爭土地應有部分1/12，經法院判決黃趙守白應將系爭土地應有部分1/12移轉與洪政德，再由洪政德移轉與0號0樓建物所有人，並據此為土地所有權移轉登記等情，亦有土地登記簿可參(見原審卷第71至72頁編號8、9)，則0號0樓建物多配賦之土地應有部分係來自於洪政德所分得部分，亦屬明確；且洪政德前已將系爭土地應有部分5/84移轉登記與上訴人之前手鄭英桃，已如上三、(三)所述，至0號

01 及0之0號0至0樓原各有系爭土地應有部分1/7，嗣分割登記
02 其土地應有部分，始非1/14，亦如前述。則0號0樓建物短少
03 配賦系爭應有部分甲，0之0號0樓建物短少配賦系爭應有部
04 分乙，自係來自黃趙守白之系爭土地應有部分7/84，被上訴
05 人上開所辯，自不可採。

06 10.從而，系爭建物應按戶數配賦系爭土地應有部分，則楊仲芝
07 所有0號0樓建物僅配賦系爭土地應有部分50/1344，短少系
08 爭應有部分甲；李貝琪所有0之0號0樓建物僅配賦系爭土地
09 應有部分30/1344，短少系爭應有部分乙，被上訴人逾越其
10 等土地應有部分之範圍而使用收益系爭土地，自屬不當得
11 利。

12 (二)上訴人得向被上訴人請求相當於租金之不當得利之金額：

13 1.次按城市地方基地之租金，依土地法第105條準用同法第97
14 條第1項規定，以不超過土地申報總價額年息10%為限；所謂
15 土地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定
16 地價；而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人
17 依該法所申報之地價。本件相當於租金之利益，自得參考上
18 開規定，並斟酌該土地之位置、工商業繁榮之程度及占用人
19 利用土地之經濟價值及所受利益等為決定。本院審酌系爭建
20 物占用之系爭土地，位於臺北市○○街00巷內，周圍有公
21 園、幼稚園、小學、圖書館、商店、量販、市場、銀行、公
22 車站牌、捷運站等情（見本院卷一第457至461頁），認本件
23 以系爭土地申報地價（105年、106年為9萬9,200元/每平方
24 公尺〈見上更一字卷第69頁〉；107年、108年為9萬4,400
25 元/每平方公尺〈見上更一字第71頁〉；109年、110年為9萬
26 6,800元/每平方公尺〈見上更一字卷第73頁、本院卷一第45
27 4頁〉）；111年為10萬2,400元/每平方公尺〈見本院卷一第
28 454頁〉）之8%，計算上訴人得請求被上訴人返還不當得利
29 數額基準為允當。

30 2.關於楊仲芝部分：

31 上訴人請求楊仲芝給付62萬7,944元（計算式詳附表一），

其中7萬6,988元部分（即105年11月24日至106年8月10日之不當得利），請求加計自起訴狀繕本送達（見北司調字卷第14頁）翌日即106年9月5日起算之法定遲延利息；35萬3,900元部分（即106年8月11日至109年12月29日之不當得利），請求加計自民事更正聲明狀繕本送達（見上更一字卷第79頁、本院卷二第103頁）翌日即109年12月31日起算之法定遲延利息；19萬7,056元部分（即109年12月30日至111年10月23日之不當得利），請求加計自114年2月19日民事陳報上訴聲明狀繕本送達（見本院卷二第91頁）翌日即114年2月20日起算之法定遲延利息；及自111年10月24日起至不再使用系爭土地應有部分甲止，按月給付上訴人依據「系爭土地面積399平方公尺 $\times$ 46/1344 $\times$ 當年度申報地價 $\times$ 8% $\div$ 12」公式計算所得之金額，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

3.關於李貝琪部分：

上訴人請求李貝琪給付90萬0,963元（計算式詳附表二），其中11萬0,462元部分（即105年11月24日至106年8月10日之不當得利），請求加計自起訴狀繕本送達（見北司調字卷第15頁）翌日即106年9月5日起算之法定遲延利息；50萬7,769元部分（即106年8月11日至109年12月29日之不當得利），請求加計自民事更正聲明狀繕本送達（見上更一字卷第79頁）翌日即109年12月31日起算之法定遲延利息；28萬2,732元部分（即109年12月30日至111年10月23日之不當得利），請求加計自114年2月19日民事陳報上訴聲明狀繕本送達（見本院卷二第91頁）翌日即114年2月20日起算之法定遲延利息；及自111年10月24日起至不再使用系爭土地應有部分乙止，按月給付上訴人依據「系爭土地面積399平方公尺 $\times$ 66/1344 $\times$ 當年度申報地價 $\times$ 8% $\div$ 12」公式計算所得之金額，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

(三)至上訴人依民法第425條之1規定，請求法院核定租金部分，按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異

之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係；其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。此觀民法第425條之1第1項及第2項規定自明。查0號0樓及0之0號0樓建物第一次登記為張家祚所有等情，為兩造所不爭執(見不爭執事項(三))，系爭應有部分始終無與0號0樓及0之0號0樓建物所有人同一之情形，自與上開規定之情形有間，是上訴人據此請求法院酌定及給付租金，尚不能就上訴人為更有利之認定。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人各給付如附表三「應給付金額」欄及「法定遲延利息」欄所示金額，及楊仲芝自111年10月24日起至不再使用上訴人多配賦之土地應有部分止，按月給付上訴人依據「臺北市○○區○○段0○段00地號土地面積399平方公尺 $\times$ 46/1344 $\times$ 當年度申報地價 $\times$ 8% $\div$ 12」公式計算所得之金額；李貝琪自111年10月24日起至不再使用上訴人多配賦之土地應有部分止，按月給付上訴人依據「臺北市○○區○○段0○段00地號土地面積399平方公尺 $\times$ 66/1344 $\times$ 當年度申報地價 $\times$ 8% $\div$ 12」公式計算所得之金額，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。原判決於上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項至第4項所示；其餘不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中華民國 114 年 3 月 26 日
民事第十八庭

審判長法官 黃書苑

法官 林政佑

法官 林尚諭

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，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 114 年 3 月 26 日
書記官 林宗勳

附表一：楊仲芝部分

編號	占用期間（民國）	申報地價	系爭應有部分甲換算面積（m ² ）	年息	應給付不當得利金額（新臺幣）	上訴人請求金額
1	105年11月24日至106年8月10日	99,200	13.65625	8%	76,988元 （計算式：見備註(1)）	上訴人起訴請求被上訴人返還105年11月24日起至106年8月10日止如編號1期間之不當得利金額為10萬1,601元（見北司調卷第2頁）。
2	106年8月11日至106年12月31日	99,200	13.65625	8%	42,460元 （計算式：見備註(2)）	上訴人於本院擴張請求106年8月11日起至109年12月31日止之不當得利43萬7,437元部分，
3	107年1月1日至	94,400	13.65625	8%	206,264元	

	108年12月31日				(計算式：見備註(3))	自民事更正聲明狀繕本送達之翌日即109年12月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見更一審卷第63頁）；上訴人復於本院擴張請求110年1月1日起至111年10月23日止之不當得利25萬7,576元部分，自民事陳報上訴聲明狀繕本送達之翌日即114年2月19日至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷二第92頁）。
4	109年1月1日至109年12月29日	96,800	13.65625	8%	105,176元 (計算式：見備註(4))	
5	109年12月30日至109年12月31日	96,800	13.65625	8%	578元 (計算式：見備註(5))	
6	110年1月1日至110年12月31日	96,800	13.65625	8%	105,754元 (計算式：見備註(6))	
7	111年1月1日至111年10月23日	102,400	13.65625	8%	90,724元 (計算式：見備註(7))	
					總計 627,944元	

備註：

(1)編號1之計算式：

 $99,200 \times 13.65625 \times 8\% \times (260/366) = 76,988$ 元（元以下四捨五入，下同）

[註：105年閏年以366日計]

(2)編號2之計算式：

 $99,200 \times 13.65625 \times 8\% \times (143/365) = 42,460$ 元

(3)編號3之計算式：

 $94,400 \times 13.65625 \times 8\% \times 2 = 206,264$ 元

(4)編號4之計算式：

 $96,800 \times 13.65625 \times 8\% \times (364/366) = 105,176$ 元

[註：109年閏年以366日計]

(5)編號5之計算式：

 $96,800 \times 13.65625 \times 8\% \times (2/366) = 578$ 元

[註：109年閏年以366日計]

(6)編號6之計算式：

 $96,800 \times 13.65625 \times 8\% \times 1 = 105,754$ 元

(7)編號7之計算式：

 $102,400 \times 13.65625 \times 8\% \times (296/365) = 90,724$ 元

(8)自106年8月11日至109年12月29日之不當得利金額計算式：

 $42,460 + 206,264 + 105,176 = 353,900$ 元（即編號2至編號4加總金額）

(9)自109年12月30日至111年10月23日之不當得利金額計算式：

 $578 + 105,754 + 90,724 = 197,056$ 元（即編號5至編號7加總金額）

附表二：李貝琪部分

編號	占用期間（民國）	申報地價	系爭應有部分乙換算面	年息	應給付不當得利金額	上訴人請求金額
----	----------	------	------------	----	-----------	---------

			積 (m^2)		(新臺幣)	
1	105年11月24日至 106年8月10日	99,200	19.59375	8%	110,462元 (計算式： 見備註(1))	上訴人起訴請求被上訴人返還105年11月24日起至106年8月10日止如編號1期間之不當得利金額為14萬5,782元(見北司調卷第2頁)。
2	106年8月11日至 106年12月31日	99,200	19.59375	8%	60,920元 (計算式： 見備註(2))	上訴人於本院擴張請求106年8月11日起至109年12月31日止之不當得利62萬7,624元部分，自民事更正聲明狀繕本送達之翌日即109年12月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(見更一審卷第63頁)；上訴人復於本院擴張請求110年1月1日起至111年10月23日止之不當得利36萬9,679元部分，自民事陳報上訴聲明狀繕本送達之翌日即114年2月19日至清償日止，按週年利率5%計算之利息(見本院卷二第92頁)。
3	107年1月1日至 108年12月31日	94,400	19.59375	8%	295,944元 (計算式： 見備註(3))	
4	109年1月1日至 109年12月29日	96,800	19.59375	8%	150,905元 (計算式： 見備註(4))	
5	109年12月30日至 109年12月31日	96,800	19.59375	8%	829元 (計算式： 見備註(5))	
6	110年1月1日至 110年12月31日	96,800	19.59375	8%	151,734元 (計算式： 見備註(6))	
7	111年1月1日至 111年10月23日	102,400	19.59375	8%	130,169元 (計算式： 見備註(7))	
					總計900,963元	
備註： (1)編號1之計算式： $99,200 \times 19.59375 \times 8\% \times (260/366) = 110,462$ 元(元以下四捨五入，下同) [註：105年閏年以366日計] (2)編號2之計算式： $99,200 \times 19.59375 \times 8\% \times (143/365) = 60,920$ 元 (3)編號3之計算式： $94,400 \times 19.59375 \times 8\% \times 2 = 295,944$ 元 (4)編號4之計算式： $96,800 \times 19.59375 \times 8\% \times (364/366) = 150,905$ 元 [註：109年閏年以366日計] (5)編號5之計算式： $96,800 \times 19.59375 \times 8\% \times (2/366) = 829$ 元 [註：109年閏年以366日計] (6)編號6之計算式：						

(續上頁)

01

96,800元 $\times$ 19.59375 $\times$ 8% $\times$ 1=151,734元 (7)編號7之計算式： 102,400元 $\times$ 19.59375 $\times$ 8% $\times$ (296/365)=130,169元 (8)自106年8月11日至109年12月29日之不當得利金額計算式： 60,920+295,944+150,905=507,769元（即編號2至編號4加總金額） (9)自109年12月30日至111年10月23日之不當得利金額計算式： 829+151,734+130,169=282,732元（即編號5至編號7加總金額）
--

02

附表三：

03

被上訴人	應給付金額	法定遲延利息	假執行擔保金
楊仲芝	62萬7,944元。	7萬6,988元自106年9月5日起；35萬3,900元自109年12月31日起；19萬7,056元自14年2月20日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	21萬元
李貝琪	90萬0,963元。	11萬0,462元自106年9月5日起；50萬7,769元自109年12月31日起；28萬2,732元自14年2月20日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	30萬1,000元。