

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1153號

上訴人 何育騏

訴訟代理人 倪子修律師

被上訴人 何伊龍

何秋錦

何秋燕

共同

訴訟代理人 賴呈瑞律師

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112年7月26日臺灣臺北地方法院112年度訴字第114號第一審判決提起上訴，本院於113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一項關於命上訴人給付被上訴人各逾新臺幣壹萬陸仟零壹拾貳元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）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之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔百分之六，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造為兄弟姊妹關係，坐落臺北市○○區○○段○小段000、000、000、000-0、000-0、000、000-0、000、000、000地號土地（下依序稱其地號，合稱為系爭土地）及其上之同段0000建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路0段0之0號13樓，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱為系爭房地）為兩造共有，上訴人就系爭房屋登記應有部分為7/10，伊等3人登記應有部分各1/10，兩造就系爭土地登記應有部分如附表一「上訴人權利範圍」、「被上訴人每人權利範圍」欄所示（被上訴人就系爭房地之應有部分合稱為系爭應有部分）。詎上訴人未經全體共有人之同意，竟占用系

01 爭房屋之全部，爰依民法第179條前段規定，求為命上訴人
02 返還伊等自民國106年10月18日（即起訴時起回溯5年）起至
03 111年10月17日止，按系爭房屋價額及系爭土地申報地價之
04 年息10%計算之相當於租金之不當得利，合計各新台幣（下
05 同）27萬4,450元，及自111年10月18日起至上訴人停止使用
06 系爭房屋之日止，按月給付伊等各4,729元之判決。另於本
07 院稱：何李素枝因中風，於104年11月間已失智而無意思能
08 力，故何李素枝於同年12月28日將其因分割繼承所取得系爭
09 房地之應有部分贈與上訴人（下稱系爭贈與行為），應屬無
10 效。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，
11 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（至被上訴人於原審之其他
12 請求金額，經原審駁回部分，未據聲明不服，已告確定，非
13 本院審理範圍）

14 二、上訴人則以：訴外人即兩造之母何李素枝自系爭房屋興建完
15 成時起，即居住在系爭房屋。伊於何李素枝104年9月19日臥
16 病在床時至111年7月6日死亡期間，居住在系爭房屋，聘僱
17 外勞照顧何李素枝之生活起居，被上訴人知悉伊與何李素枝
18 同住而未反對；且被上訴人於另案原法院112年度家訴字第3
19 號請求返還代墊喪葬費等事件（下稱另案代墊款事件）中稱
20 同意將其等所有系爭房地之系爭應有部分無償提供母親居住
21 至過世為止等情，足認兩造就系爭房地默示成立無償使用之
22 合意，即被上訴人同意由伊使用系爭應有部分，居住在系爭
23 房屋照顧母親，或被上訴人默示同意由何李素枝無償使用系
24 爭應有部分，故被上訴人請求伊返還自106年10月18日起至1
25 11年7月6日（即何李素枝死亡）止，占有系爭應有部分相當
26 於租金之不當得利，為無理由。有關伊於何李素枝死亡後占
27 用系爭房屋部分，占用範圍固逾越伊之應有部分，然考量伊
28 未將系爭房屋出租牟利，且系爭房屋之屋齡達40年，內部有
29 多處破損失修，及參酌鄰近處之實價登錄租金行情，故本件
30 不當得利之數額應按系爭房屋價額及系爭土地申報地價之年
31 息5%計算為適當。又何李素枝於104年12月28日以贈與契約

公證方式，將其因分割繼承所取得系爭房地之應有部分均贈與伊，並未欠缺意思能力，系爭贈與行為應屬有效等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、經查，兩造為兄弟姐妹關係，系爭房地原為訴外人即兩造之父何水卿所有，何水卿於103年8月30日死亡後，由其配偶何李素枝及子女4人（即兩造）繼承而公同共有。何李素枝與兩造於104年4月15日就另案原法院103年度家調字第1172號分割遺產事件（下稱第1172號事件）成立調解，約定就何水卿之遺產為原物分割，其中系爭房屋及000、000、000、000-0、000-0、000、000、000地號土地部分由何李素枝分得6/10，兩造各分得1/10，其中000、000-0地號土地部分，由何李素枝及兩造各分得1/5，於同年5月21日完成調解共有物分割登記。嗣何李素枝於同年12月28日將其因分割繼承所取得系爭房地之應有部分均贈與上訴人，並辦理贈與契約公證，於105年1月15日完成所有權移轉登記；兩造現就系爭房屋登記應有部分為上訴人7/10，被上訴人各1/10，就系爭土地登記應有部分如附表一「上訴人權利範圍」、「被上訴人每人權利範圍」欄所示等情，為兩造所不爭（見本院卷第129頁），並有系爭房地登記謄本、異動索引、第1172號事件調解筆錄、104年度北院民公樺字第231號公證書（下稱系爭公證書）等在卷可稽（見原審補字卷第17、19頁；原審訴字卷第35至77頁；本院卷第59至63、97至99、143至171頁），是上開事實均堪信為真。

四、本院判斷：

(一)被上訴人未能證明何李素枝因罹患失智症，而無贈與系爭房地應有部分予上訴人之意思能力：

1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任，最高法院105年度台簡

上字第16號判決意旨參照。次按未滿7歲之未成年人及受監護宣告之人，無行為能力。無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同，此觀民法第13條第1項、第15條、第75條規定自明。上開規定旨在兼顧表意人權益及交易安全，即成年人如未受監護宣告，除有心神喪失、無意識或精神錯亂而達喪失意思能力程度之情形外，所為之法律行為自屬有效（最高法院108年度台上字第2356號判決意旨足參）。查何李素枝係於00年0月00日出生，於111年7月6日死亡，此有戶役政網站查詢個人資料在卷可證（見本院卷第265頁），又兩造均未主張何李素枝於生前有受監護宣告，則何李素枝於105年1月15日以贈與為原因，將其因分割繼承所取得系爭房地之應有部分均移轉登記予上訴人時，本具有完全行為能力。被上訴人主張何李素枝於上開移轉登記時，已喪失意思能力乙節，既為上訴人所否認，依上說明，應由被上訴人負舉證之責。

- 2.被上訴人主張：何李素枝前於104年8月間因急性腦梗塞（即中風）住院，於同年11月16日出院時已處於失智而無意思能力之狀態，故何李素枝於同年12月間將因分割繼承所取得系爭房地之應有部分贈與上訴人之行為無效等語，固提出何李素枝之臺北市立聯合醫院仁愛院區（下稱仁愛醫院）病歷資料為證（見本院卷第185至206頁）。觀之上開病歷資料，何李素枝於104年9月14日進入仁愛醫院復健科治療，於同年11月16日出院，經診斷罹患腦梗塞、心臟病、高血壓、失智等症狀；且理學檢查記載其智力受損；失能評估記載其為中重度失能，無法不依賴協助而獨立行走及照料自身所需；工具性日常生活功能量表記載其不能處理錢財；簡易心智量表（MMSE）記載其認知功能低於一般同年齡、同教育程度之人；失智症評估（CDR）記載輕度失智（mild dementia）等語（見本院卷第185、187、189、193至196、202頁）。惟上開病歷資料，係何李素枝於104年9月間因中風住院治療2個

月期間之病況，並非經神經內科或精神科醫師經長期門診診斷後評估之失智情形，且何李素枝於出院後之復原情形不明，則上開病歷縱然記載何李素枝於104年9月4日經失智症評估（CDR）為輕度失智（見本院卷第196頁）及上開失能情形，是否足以證明何李素枝於同年12月28日將其所有系爭房地應有部分贈與上訴人時，已無意思能力，尚非無疑。況何李素枝於同年12月28日偕同上訴人至原法院所屬民間公證人天正聯合事務所辦理贈與契約公證時，公證人記載實際體驗情形為：公證人已確認雙方締約之意思表示，係出於雙方自由意志所為完整之意思表示，且已曉諭贈與契約關係中雙方之權利義務，為請求人（指何李素枝及上訴人）清楚明瞭，秉持誠信，確實遵守契約條款，且無違反法令之事項與無效之法律行為之事實；贈與人（指何李素枝）因不識文字，故本件由通譯（指陳美津）具結後，負責傳譯公證文書之內容；贈與人因不識文字，但為求慎重，經贈與人請求，故本件由見證人（指謝景賢）在場見證贈與人之贈與意思表示；贈與人因不識文字，無法書寫其姓名，依公證法第84條第3項由公證人代書贈與人之姓名，但使贈與人本人基於自由意志之下蓋章及按指印等語（見本院卷第144至146頁），系爭公證書及贈與協議書之最末頁已由何李素枝按指印、上訴人簽名用印，並由見證人謝景賢、通譯陳美津簽名確認在案，亦有何李素枝自行按指印之照片及通譯陳美津簽立之具結文存卷可考（見本院卷第169至171頁），足證何李素枝於104年12月28日辦理公證時，並未欠缺行為能力、意思能力。綜上，何李素枝雖經診斷罹患輕度失智症，但其並無心神喪失、無意識或精神錯亂而達喪失意思能力程度之情形，尚難以何李素枝上開輕度失智症診斷結果，逕認其於104年12月時，無處分系爭房地應有部分之意思能力。被上訴人既未能證明何李素枝為系爭贈與行為時，欠缺意思能力，則其主張：何李素枝於104年12月間處於無意思能力之狀態，系爭贈與行為無效云云，即屬無據。

01 (二)上訴人於106年10月18日至111年7月6日（即何李素枝死亡
02 前）期間占用系爭房地之行為，未成立不當得利：

03 1.按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有
04 物之全部，有使用收益之權；共有物之管理，除契約另有約
05 定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
06 之，民法第818條、第820條第1項前段分別定有明文。又分
07 別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用
08 收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比
09 例，而非指共有物之特定部分（最高法院57年度台上字第23
10 87號判決意旨參照）。而共有人對共有物之特定部分占用收
11 益，須徵得其他共有人同意，非謂共有人得對共有物之全部
12 或任何一部有自由使用收益之權利，如共有人不顧他共有人
13 之利益，未得其他共有人之同意，而就共有物之全部或特定
14 部分為使用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人即得
15 本於所有權之作用而為請求（最高法院62年度台上字第1803
16 號、78年度台上字第335號、87年度台上字第235號判決意旨
17 參照）。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被
18 告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
19 占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；
20 被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能
21 證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字
22 第1552號判決意旨足參）。查系爭房地現登記為兩造所共
23 有，已如前述，上訴人既未否認現占有使用系爭房地，自應
24 就其占用系爭房地之合法權源，負證明之責。

25 2.查系爭房地原為兩造之父何水卿所有，何水卿於103年8月30
26 日死亡後，由其配偶何李素枝及其子女（即兩造）繼承而公
27 同共有，何李素枝與兩造於104年4月15日就另案第1172號事
28 件成立調解，約定就何水卿之遺產為原物分割，其中系爭房
29 屋及000、000、000、000-0、000-0、000、000、000地號土
30 地部分由何李素枝分得6/10，兩造各分得1/10，其中000、0
31 00-0地號土地部分，由何李素枝及兩造各分得1/5，於同年5

01 月21日完成調解共有物分割登記；嗣何李素枝於同年12月28
02 日將其因分割繼承所取得系爭房地之應有部分均贈與上訴
03 人，於105年1月15日完成所有權移轉登記等情，已如前述。
04 又上訴人主張：何李素枝自系爭房屋於73年間興建完成時
05 起，即與配偶何水卿共同居住在該屋，至何李素枝於111年7
06 月6日死亡為止等語，為被上訴人所不爭（見本院卷第182、
07 183、261、262頁）。有關何李素枝將其所有系爭房地之應
08 有部分贈與上訴人後，何李素枝得否使用系爭房地乙節，被
09 上訴人於本院稱：何李素枝是兩造之母，基於孝道親情，伊
10 不反對何李素枝居住在系爭房屋，此乃人之常情等語（見本
11 院卷第115頁）；復於另案代墊款事件中具狀稱：伊等將系
12 爭房地之應有部分，無償提供母親何李素枝居住迄母親過世
13 為止等語（見本院卷第110頁），足徵被上訴人於103年間自
14 父親何水卿繼承取得系爭房地所有權後，應已同意將系爭應
15 有部分無償提供何李素枝使用至其死亡時為止，應屬無疑。
16 則上訴人主張於何李素枝111年7月6日死亡前，被上訴人所有
17 系爭房地系爭應有部分之占有人為何李素枝，應屬有據。

18 3.按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指
19 示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第94
20 2條定有明文。查系爭房地於106年10月至何李素枝於111年7
21 月6日死亡期間，係由何李素枝、外籍看護及上訴人夫妻居
22 住之事實，此為兩造所不爭（見本院卷第178頁）。參以上
23 訴人主張：於何李素枝死亡前，伊與配偶為了照顧何李素枝
24 之生活起居而居住在系爭房屋，由伊聘僱外勞照顧何李素
25 枝；系爭房屋共有三個房間，即何李素枝住一間，外勞住一
26 間，伊與配偶住另一間等語（見本院卷第260、262頁），而
27 被上訴人於另案代墊款事件中已具狀稱：上訴人有支付何李
28 素枝之生活費，何李素枝無償提供系爭房地予上訴人一家居
29 住等語（見本院卷第102、103頁）；且被上訴人已同意無償
30 提供系爭房地之系爭應有部分予何李素枝居住使用至其死亡
31 為止，業經本院認定如前，足徵上訴人應係基於家屬關係，

01 受其母何李素枝之指示而占有被上訴人所有系爭房地之系爭
02 應有部分，亦即上訴人僅為占有輔助人，僅係占有人何李素
03 枝之機關，上訴人本身並非占有人（最高法院101年度台上
04 字第1106號判決意旨參照）。況上訴人與其配偶於何李素枝
05 死亡前，係居住使用系爭房屋全部三間房間之其中一間，而
06 上訴人自105年1月15日起，就系爭房屋之登記應有部分為7/
07 10，已如前述，而以上訴人就系爭房屋主要居住空間（即其
08 與配偶之房間、衛浴等）觀之，上訴人使用系爭房屋應尚未
09 逾越其就系爭房屋之權利範圍7/10。從而被上訴人主張上訴
10 人於106年10月18日至111年7月6日（即何李素枝死亡前）期
11 間無權占用系爭房地之系爭應有部分，應給付相當於租金之
12 不當得利，洵不足採。

13 (三)上訴人於111年7月7日起至同年10月17日期間占用系爭房地
14 之行為，成立不當得利，應給付被上訴人相當於租金之不當
15 得利：

16 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人所有物或
18 地上物，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。
19 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
20 受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
21 圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害
22 為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他
23 人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客
24 觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受
25 之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參
26 照）。查上訴人於111年7月6日何李素枝死亡後迄今，持續
27 占用系爭房地之全部，已逾越其所有系爭房地之應有部分，
28 上訴人就占用被上訴人所有系爭房地之系爭應有部分屬不當
29 得利乙節，為上訴人所不爭（見本院卷第128頁），則被上
30 訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人返還相當於租金
31 之利益，自屬有據。

01 2.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
02 額年息10%為限，此項規定於租用基地建築房屋者亦得準
03 用，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。且土地法
04 第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額係依法定地
05 價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價
06 額；而所謂「法定地價」，係指土地所有人依土地法所申報
07 之地價而言；公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地
08 價，免予申報；土地所有權人未於公告期間申報地價者，以
09 公告地價（並非公告現值）80%為其申報地價，土地法施行
10 法第25條、土地法第148條、平均地權條例施行細則第21條
11 前段、平均地權條例第16條前段亦有明定。又租金之數額，
12 除以土地建物申報總價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
13 商業繁榮之程度，占有人利用房屋之經濟價值及所受利益等
14 項，並與鄰近房屋租金相比較，以為決定（最高法院68年度
15 台上字第3071號判決意旨參照）。查系爭房屋之建物價額依
16 臺北市地價調查用建築改良物標準單價表及折舊率表規定估
17 定為260萬3,552元（計算式：建物單價52,650元×〈1—年折
18 舊率1.5%×經歷年數38.75年〉×建物面積118.09m²，元以下
19 四捨五入）（見原審訴字卷第195頁之臺北市政府地政局建
20 築物價額試算結果），而系爭土地於111年1月份之公告地價
21 如附表一「111年度公告地價」欄所示，此有公告地價查詢
22 結果在卷可稽（見原審訴字卷第175至194頁）。爰審酌系爭
23 房地位於臺北市○○區○○○路0段與○○路交叉口之信義
24 商圈，緊鄰捷運市政府站、客運市府轉運站，附近有臺北市
25 政府、臺北市議會、國父紀念館、松山文創園區、臺北市立
26 松山高級中學、統一時代百貨台北店、新光三越台北信義新
27 天地等機關或公共設施等情，有Google網路地圖及街景照片
28 為證（見原審補字卷第21至25頁；原審訴字卷第139頁），
29 堪稱交通便利，生活機能甚佳，故認被上訴人請求就上訴人
30 占用系爭房地所受之利益以系爭房屋價額及系爭土地申報地
31 價之年息10%計算，尚屬適當。從而被上訴人就上訴人於11

01 1年7月7日至同年10月17日期間（合計103日）占用系爭房地
02 之不當得利行為，請求上訴人給付被上訴人各1萬6,012元，
03 及自同年10月18日起至停止使用系爭房地之日止，按月給付
04 4,729元（計算式詳如附表二、三所示），應屬可取，逾此
05 部分之請求不能准許。

06 3.本院依附表二、三所載計算式計算結果，系爭房地全部之每
07 月租金數額為4萬7,290元。上訴人固抗辯：伊未將系爭房屋
08 出租牟利，且系爭房屋之屋齡長達40年，內部有多處破損失
09 修，及參酌鄰近處之實價登錄租金行情，故本件不當得利之
10 數額應按地政機關估定系爭房屋價額及系爭土地申報地價之
11 年息5%計算（即每月租金2萬3,643元）為適當等語，並提
12 出系爭房屋現況照片及臺北市政府地政雲網站○○○○租賃
13 實價查詢資料為證（見原審訴字卷第151至159頁）。觀之上
14 訴人提出上開租賃實價查詢資料，系爭房屋所在○○○○於
15 108年1月23日至109年7月15日期間之月租金單價為每坪1,20
16 5元至1,510元，依系爭房屋登記面積118.09m²（即35.72
17 坪）計算，系爭房屋之月租金為4萬3,043元至5萬3,937元
18 （元以下四捨五入），而上開租金價格為108、109年間之實
19 價登錄資料，距本件於111年10月17日起訴時已有2年之久，
20 依經驗法則判斷，系爭房地之租金價格有調漲之高度可能
21 性；且縱然系爭房屋之屋況不佳，需要適度修繕，上訴人仍
22 未舉證屋況不佳對租金影響之程度為何，則被上訴人以系爭
23 房屋價額及系爭土地申報地價之年息10%計算結果（即系爭
24 房屋全部月租金為4萬7,290元），該金額尚合於一般市場行
25 情，並未過高。上訴人主張按年息5%計算系爭房屋全部之
26 每月租金為2萬3,643元，顯屬過低，自不足採。

27 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
28 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
29 依督促程序送達支付命令，與催告有同一之效力；又遲延之
30 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
31 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律

01 可據者，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第
02 233條第1項前段、第203條規定甚明，被上訴人自得據此規
03 定，請求加付法定遲延利息。查被上訴人之民事起訴狀繕本
04 係於111年10月26日送達上訴人，此有送達證書存卷可查
05 （見原審補字卷第43頁），則其請求上訴人自同年月27日起
06 算法定遲延利息，並無不合。

07 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人
08 給付被上訴人各1萬6,012元，及自111年10月18日起至上訴
09 人停止使用系爭房屋之日止，按月給付被上訴人各4,729元
10 之不當得利，自屬正當，應予准許，逾此部分之請求，不應
11 准許。原審判命超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判
12 決，尚有未洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
13 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文第1項
14 所示。至原審就上開應予准許部分所為上訴人敗訴之判決，
15 核無違誤，上訴意旨指摘原判決該部分不當，聲明廢棄改
16 判，為無理由，應予駁回。

17 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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，併此敘明。

20 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
21 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，
22 判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

24 民事第十六庭

25 審判長法 官 朱耀平

26 法 官 湯千慧

27 法 官 羅立德

28 正本係照原本作成。

29 被上訴人不得上訴。

30 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
31 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 2 月 7 日

書記官 葉蕙心

附表一（系爭房屋坐落基地之地號、地價，及兩造就系爭土地之權利範圍）

編號	地號	面積 (m ²)	被上訴人每人權利範圍	上訴人權利範圍	111年度公告地價	111年度申報地價 (即公告地價×80%)
1	000	86	5/72000	35/72000	27萬2023元/m ²	21萬7618元/m ²
2	000	120	5/72000	35/72000	24萬4250元/m ²	19萬5400元/m ²
3	000	106	5/72000	35/72000	12萬6453元/m ²	10萬1162元/m ²
4	000-0	1	5/72000	35/72000	9萬5600元/m ²	7萬6480元/m ²
5	000-0	11	5/72000	35/72000	9萬5600元/m ²	7萬6480元/m ²
6	000	396	76/36000	152/36000	24萬5462元/m ²	19萬6370元/m ²
7	000-0	458	76/36000	152/36000	17萬0272元/m ²	13萬6218元/m ²
8	000	118	5/72000	35/72000	25萬0949元/m ²	20萬0759元/m ²
9	000	197	5/72000	35/72000	27萬3137元/m ²	21萬8510元/m ²
10	000	187	5/72000	35/72000	27萬2925元/m ²	21萬8340元/m ²

附表二

上訴人就111年7月7日至同年10月17日止（共103日）期間占有系爭房地系爭應有部分之不當得利，應給付被上訴人各1萬6,012元：

【計算式：〈（000地號：86m²×217,618元/m²×5/72000）+（000地號：120m²×195,400元/m²×5/72000）+（000地號：106m²×101,162元/m²×5/72000）+（000-0地號：1m²×76,480元/m²×5/72000）+（000-0地號：11m²×76,480元/m²×5/72000）+（000地號：396m²×196,370元/m²×76/36000）+（000-0地號：458m²×136,218元/m²×76/36000）+（000地號：118m²×200,759元/m²×5/72000）+（000地號：197m²×218,510元/m²×5/72000）+（000地號：187m²×218,340元/m²×5/72000）+（系爭房屋：2,603,552元×1/10）〉×10%×103日/365日（年）】

附表三

(續上頁)

01

上訴人自111年10月18日起至其停止使用系爭房屋系爭應有部分之日止，應按月給付被上訴人各4,729元：

【計算式：〈(000地號：86㎡×217,618元/㎡×5/72000) + (000地號：120㎡×195,400元/㎡×5/72000) + (000地號：106㎡×101,162元/㎡×5/72000) + (000-0地號：1㎡×76,480元/㎡×5/72000) + (000-0地號：11㎡×76,480元/㎡×5/72000) + (000地號：396㎡×196,370元/㎡×76/36000) + (000-0地號：458㎡×136,218元/㎡×76/36000) + (000地號：118㎡×200,759元/㎡×5/72000) + (000地號：197㎡×218,510元/㎡×5/72000) + (000地號：187㎡×218,340元/㎡×5/72000) + (系爭房屋：2,603,552元×1/10)〉×10%×1/12(年)】

02

備註：依上開計算式，系爭房地之每月租金為4萬7,290元。