

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第631號

上訴人 林道鈞
訴訟代理人 魏憶龍律師
林合民律師
黃雅琪律師
被上訴人 有誠股份有限公司

法定代理人 林道東
訴訟代理人 鄧聲仁
詹順貴律師
李柏寬律師
慶啟人律師
王博正律師

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2月22日臺灣士林地方法院108年度訴字第1679號第一審判決提起上訴，本院於113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、被上訴人應給付上訴人新臺幣280萬元4773元，及自民國108年11月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之42，餘由被上訴人負擔。
- 五、本判決所命給付，於上訴人以新臺幣93萬4924元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣280萬元4773元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地（面積3258平方公尺，下稱系爭土地）為伊與被上訴人及其

01 法定代理人林道東共有，應有部分依序為73975/162900、22
02 560/162900、66365/162900，兩造於民國96年間簽訂建屋基
03 地租賃契約書，約定被上訴人以每年租金新臺幣（下同）85
04 萬6000元，向伊承租伊應有部分中之51787/162900（面積10
05 35.74平方公尺，下稱系爭出租持分），租期自96年1月1日
06 至100年12月31日（下稱96年租約），屆滿後未再續約。惟
07 被上訴人自101年1月1日起仍以附圖編號A（警衛室，面積2
08 6.4平方公尺）、編號D（臺北市○○區○○路0段00巷0號、
09 0號，面積265.25平方公尺，以下建物均以門牌號碼分
10 稱）、編號E（同巷00、00、00、00號，面積796.31平方公
11 尺）之地上物及建物（編號A、D、E面積合計1087.96平方公
12 尺）持續占有系爭土地，其就逾越權利範圍部分即屬無權占
13 有，應返還按伊應有部分比例計算相當於租金之不當得利。
14 伊前基於與本件相同之無權占有事實，訴請被上訴人給付10
15 1年1月1日至103年10月31日期間之不當得利，經原法院104
16 年度重訴字第30號判決（下稱前案一審判決）認有理由，按
17 申報地價年息5%計算，命被上訴人給付伊234萬0511元本
18 息，復經本院104年度上字第1564號判決（下稱前案二審判
19 決）、最高法院106年度台上字第2489號裁定駁回被上訴人
20 之上訴確定（下合稱前案確定判決），本件應受前案爭點效
21 之拘束，爰依民法第179條規定請求被上訴人給付103年11月
22 1日至108年10月31日共5年（下稱系爭期間），按申報地價
23 年息5%計算相當於租金之不當得利共482萬1665元本息。又
24 系爭土地係於80年2月8日與同段000、000-0、000、000至00
25 0地號土地（以下土地均以地號分稱）合併而來，伊於77年8
26 月27日登記為合併前141、161、165土地之所有權人，並與
27 林道東於77年8月30日與被上訴人簽訂基地建屋協議書（下
28 稱77年協議書），約定除伊保留450平方公尺、林道東保留5
29 20平方公尺外，其餘土地均供被上訴人作為建屋基地使用，
30 三人於系爭土地共同建屋時，已約定就將來分配建物使用之
31 土地分別管理使用，而成立分管契約，嗣房屋興建完成後，

01 伊配得00號房屋、林道東配得臺北市○○區○○路0段00號
02 房屋，其餘0、0、00、00、00、00號房屋（下稱00號等6棟
03 房屋）分歸被上訴人（即隨園別墅），被上訴人並於81年1
04 月5日分別與伊及林道東簽訂建屋基地租賃契約書，約定就
05 其使用逾越權利範圍部分之土地，各以每年租金57萬5000
06 元、46萬元向二人租用，租期均為81年1月1日至85年12月31
07 日（分稱81年A租約、81年B租約，合稱81年租約），而同意
08 給付對價（下稱系爭分管契約），故如認被上訴人基於77年
09 協議書有權使用附圖編號A、D、E土地，伊不得主張不當得
10 利，備位依系爭分管契約請求被上訴人給付系爭期間每年85
11 萬6000元之補償金共428萬元本息。原審為上訴人敗訴之判
12 決，上訴人不服提起上訴，於本院上訴聲明：(一)原判決廢
13 棄。(二)被上訴人應給付上訴人482萬1665元，及自起訴狀繕
14 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供
15 擔保請准宣告假執行。

16 二、被上訴人則以：上訴人與林道東之先祖父林有諒前將因耕地
17 三七五減租條例承繼之合併前141、158、161、165、166土
18 地，登記在三女即訴外人蔡林娟娟名下，嗣由其配偶即訴外
19 人蔡固及子女蔡振中、蔡振華、蔡芳婷、蔡芳瑩（下稱蔡固
20 等5人）繼承登記，上訴人與林道東之父即訴外人林忠誠繼
21 承家業後，為規劃興建隨園別墅，於75、76年間指示林道東
22 收購周圍土地，並將合併前141、158、159、160、161、16
23 2、163、164、165、166、167土地共11筆（下稱合併前11筆
24 土地），登記在家族成員名下，登記名義人包括蔡固等5人
25 及林道東，繼而於77年3月設立伊公司推動興建計畫，以伊
26 與林道東之名義買回162、163、164土地，並收回原登記在
27 蔡固等5人名下之土地，登記為兩造與林道東共有，伊與上
28 訴人、林道東於登記時分別成立借名登記關係。嗣林忠誠以
29 兩造及林道東為起造人，在合併前11筆土地上興建隨園別
30 墅，80年2月5日完工，80年2月8日將建築基地（僅部分合併
31 前11筆土地）合併為系爭土地，登記為兩造與林道東共有，

兩造就登記在上訴人名下之應有部分73975/162900（下稱系爭應有部分）仍有借名關係，伊為系爭土地之實質所有權人，有權占有使用系爭土地，不構成不當得利；77年協議書及81年租約均非真正，伊雖與上訴人簽訂96年租約，但係欲以給付租金之方式補貼上訴人地價稅，及以租金形式支出衍生之所得稅賦，並無成立租賃關係之真意。縱認兩造間無借名登記關係存在，上訴人與林道東於78年11月1日出具土地使用權同意書（下稱78年同意書），同意伊在系爭土地上興建隨園別墅，並約定伊與上訴人、林道東得各自單獨占有00號等6棟房屋（即附圖編號D、E）、00號房屋、00號房屋坐落之土地，成立分管契約，存續期間至建物不堪使用或滅失為止，然隨園別墅均由伊出資興建，上訴人卻可無償配得18號房屋，此乃伊以興建00號房屋之營造費用，換取逾越伊權利範圍之土地使用權，屬有償之分管契約，而該分管契約既未另行約定租金，上訴人無償取得00號房屋之所有權已獲有利益，不得再主張不當得利或請求補償。前案確定判決未將兩造間是否存有分管契約列為重要爭點，且錯誤認定系爭應有部分非借名登記，伊已提出新證據足以推翻前案認伊無權占有之判斷，本件應無爭點效之適用。再縱認78年同意書不成立分管契約，上訴人既認就其占有使用超過兩造與林道東約定之土地部分不須給付租金，伊就占有使用超過伊權利範圍之土地部分，自亦無須給付，兩造就彼此占有使用超過權利範圍之土地，亦有明示或默示之分管契約存在。又如認伊應給付不當得利，附圖編號A警衛室乃為管理隨園別墅之車輛進出、全部8棟房屋之信件代收、環境巡視、清潔維護事宜，並非單為16號等6棟房屋所設置，不應計入伊單獨占有之範圍；隨園別墅自98年起即無人居住閒置迄今，因欠缺管理維護而近乎荒廢，且地處山邊，交通不便，應按申報地價年息1%計算。另00號建物占有土地面積為508.02平方公尺，超過兩造與林道東同意上訴人保留之450平方公尺，上訴人就超過部分亦應返還不當得利予伊，爰以此為抵銷等

01 語，資為抗辯，於本院答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利
02 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、查上訴人於77年8月27日登記為合併前141、161、165土地之
04 所有權人，應有部分依序為4/8、4/5、4/5，與被上訴人、
05 林道東共有合併前11筆土地之權利情形如附表一所示（配合
06 77年協議書附表，面積之小數點第一位以下四捨五入）。兩
07 造與林道東於79年間具名共任起造人，由被上訴人在合併前
08 11筆土地上興建00號等6棟房屋及00號、00號房屋等共8棟建
09 物（即隨園別墅），80年2月5日完工，前開建物之建築基地
10 （僅部分合併前11筆土地）於80年2月8日合併為系爭土地，
11 登記為上訴人、被上訴人及林道東共有，應有部分依序為73
12 975/162900、22560/162900、66365/162900，80年4月2日分
13 別將00號房屋登記為上訴人所有、00號房屋登記為林道東所
14 有，0號、0號房屋（即附圖編號D，面積265.25平方公尺）
15 及00、00、00、00號房屋（即附圖編號E，面積796.31平方
16 公尺）登記為被上訴人所有，附圖編號A為警衛室（面積26.
17 4平方公尺），亦屬被上訴人所有等情，有臺北市士林地政
18 事務所（下稱士林地政）104年5月21日複丈成果圖、土地及
19 建物登記謄本、使用執照申請書、門牌證明書、原審勘驗筆
20 錄可稽（原審卷一第22、328-329頁、第348至反頁及卷二第
21 185-255頁及卷三第84-90頁，本院卷第367-383頁）。又兩
22 造有簽訂96年租約，上訴人前依該租約請求被上訴人給付10
23 0年1月1日至100年12月31日之租金，及請求被上訴人返還10
24 1年1月1日至103年10月31日以附圖編號A、D、E建物及地上
25 物占有逾越其權利範圍部分之不當得利，經前案一審判決判
26 命被上訴人給付租金85萬6000元、不當得利234萬0511元本
27 息，並經前案二審判決、最高法院106年度台上字第2489號
28 裁定先後駁回上訴人之上訴等情，有96年租約、前開案號裁
29 判書、確定證明書足憑（原審卷一第44-74頁），亦經本院
30 依職權調取全案卷證核閱無訛，且以上各情為兩造不爭執
31 （原審卷二第177-184頁，本院卷第362、414、461-462、49

2頁），應堪認定。

四、本院判斷：

(一)、按所謂分管契約，係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約，約定占有共有物之特定部分不以按應有部分換算者為限。茲查：

1.上訴人與林道東於77年8月30日與被上訴人簽訂基地建屋協議書（即77年協議書）以附表詳載兩造與林道東就合併前11筆土地之應有部分比例，約定扣除上訴人保留「約450平方公尺」、林道東保留「約520平方公尺」（見該協議書附表左側附註），其餘土地均同意供被上訴人規劃作為建屋使用，正確面積、土地持份於完成建屋登記後，以地政機關登記為準（參第1條約定），另於第2條約定：「雙方同意乙方（即被上訴人）建屋完成辦理產權登記完畢，並於乙方出租房屋之當年度另訂基地租賃契約給付租金。…」，第7條約定：「…若甲（即上訴人、林道東）乙雙方未再達成績約協議或另訂新租約，租期屆滿時，本租約（指將來簽訂之第一次租約）即告解除，乙方應將基地及房屋一併返還及移轉予甲方，但甲方應對該房屋給予合理補償。…」（原審卷一第30-34頁）。則依兩造與林道東約定系爭土地「約450平方公尺」保留由上訴人使用，「約520平方公尺」保留由林道東使用，其餘均由被上訴人使用，佐以上訴人依前開協議可使用之面積與嗣後00號房屋登記面積454.96平方公尺相當，林道東可使用之面積亦與嗣後00號房屋登記面積510.15平方公尺相當之情，可見該協議書係預估上訴人、林道東將來可配得之房屋面積分別約450平方公尺、520平方公尺，基此約定二人各自就將來配得房屋坐落之部分土地有使用權，其餘土地均由被上訴人使用；至於兩造與林道東可分配使用土地之正確面積、土地持份，則留待完成建屋登記後，以地政機關登記為準，顯已就系爭土地全部，劃定上訴人、林道東分別就將來配得房屋坐落系爭土地之特定部分，及被上訴人就其餘土地部分，各自有占有、使用、收益及管理權限，且被上

01 訴人就其使用超過權利範圍部分，應給付租金予上訴人、林
02 道東，俟土地合併及建物所有權登記完畢後，再按實際登記
03 情形另行簽訂租約，以具體化承租範圍及租金數額，而成立
04 分管契約（即系爭分管契約）。

05 2.嗣隨園別墅興建完成並辦妥土地合併及建物所有權登記，被
06 上訴人依77年協議書第2條約定，於81年1月5日與上訴人簽
07 訂81年A租約，依該租約附表所載，上訴人配得00號房屋之
08 土地持份為22188/162900，換算之土地面積為443.75平方公
09 尺，林道東配得00號房屋之土地持份為24969/162900，換算
10 之土地面積為499.38平方公尺，附表下方記載「林道鈞土地
11 持份73975/162900扣除00號建物應有之土地持份22188/1629
12 00，剩餘51787/162900出租予有誠1035.74m²」、「林道東
13 土地持份66365/162900扣除00號建物應有之土地持份24969/
14 162900，剩餘41396/162900出租予有誠827.92m²」，第1條
15 至第3條約定被上訴人以年租57萬5000元向上訴人承租系爭
16 出租持份（即51787/162900），租期自81年1月1日至85年12
17 月31日止（原審卷一第36-38頁）；被上訴人並於同日另與
18 林道東簽訂81年B租約，該租約附表與81年A租約相同，附表
19 下方之記載相同，且除租用持分比例、租金數額與81年A租
20 約不同外，其餘約款之內容亦均相同（同卷第40-42頁）。
21 依此可知，兩造與林道東乃以81年租約，確定上訴人、林道
22 東分管之位置、範圍為各配得之00號、00號房屋占有部分之
23 土地，面積各為443.75平方公尺、499.38平方公尺，分管範
24 圍之應有部分比例為22188/162900、24969/162900，而補充
25 77年協議書關於分管之約定，使臻完足。

26 3.再依前述77年協議書第7條約定，被上訴人與上訴人、林道
27 東簽訂租約後，如無法達成績約協議或另訂新租約，租約於
28 租期屆滿時即告解除（應係終止），被上訴人應將系爭土地
29 返還上訴人與林道東（應係返還兩造及林道東），其上建物
30 不拆除，由上訴人與林道東給予被上訴人合理補償，且81年
31 租約第5條亦重申相同意旨（原審卷一第36、40頁）。則兩

01 造與林道東既約定，被上訴人就超過權利範圍部分不再續租
02 時須返還土地，終止分管之狀態，堪認系爭分管契約乃以被
03 上訴人就使用超過權利範圍部分不續租之事實發生，為契約
04 之存續期限甚明。從而，系爭土地之全體共有人即兩造與林
05 道東間乃劃定由上訴人占有00號房屋坐落之土地（面積443.
06 76平方公尺，應有部分比例22188/162900），林道東占有00
07 號房屋坐落之土地（面積499.38平方公尺，應有部分比例24
08 969/162900），其餘土地均由被上訴人占有使用，三人就前
09 開特定部分，各自有占有、使用、收益及管理權限，被上訴
10 人就其使用超過權利範圍部分，應向上訴人租用系爭持分、
11 向林道東租用41396/162900部分，並以被上訴人不續租為期
12 限。而被上訴人與上訴人、林道東簽訂81年租約後雖有續
13 約，惟於96年租約租期屆滿後，即未再續約，是系爭分管契
14 約已於100年12月31日96年租約之租期屆滿時，與96年租約
15 同時終止，應堪認定。

16 (二)、次按民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物
17 之全部有使用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於
18 無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而
19 言。土地及其上之建物係屬不同權利客體，建物所有人如同
20 為坐落基地之土地共有人，其使用之土地，苟超出其土地應
21 有部分比例者，固不能認建物之特定部分有使用土地之正當
22 權源，其餘建物部分係無權使用，惟該共有人逾越其應有部
23 分之範圍使用收益，致其所受利益超過其應有部分比例，即
24 應對他共有人負返還不當得利之責（最高法院97年度台上字
25 第1704號、111年度台上字第1704號判決意旨參照）。查被
26 上訴人就系爭土地之應有部分為22560/162900，換算土地面
27 積為454.94平方公尺（ $3285\text{m}^2 \times 22560/162900 = 454.94\text{m}^2$ ，小
28 數點第二位以下四捨五入），其以警衛室及00號等6棟房屋
29 占有附圖編號A、D、E土地之面積為1087.96平方公尺，所受
30 利益超過其應有部分比例，是其就使用收益逾越應有部分之
31 範圍即633.02平方公尺（ $1087.96\text{m}^2 - 454.94\text{m}^2$ ）部分，應對

01 他共有人負返還不當得利之責。又兩造間之分管及租賃關係
02 均已消滅，被上訴人逾其應有部分占有之範圍自應按其實際
03 占有面積計算，上訴人主張應按81年租約所確定及96年租約
04 約定之系爭出租持分計算，自有未合。另被上訴人抗辯警衛
05 室係供隨園別墅之8棟房屋共同使用，非由伊單獨占有，不
06 應計入占有範圍云云，然系爭分管契約約定期限屆至後，被
07 上訴人應返還土地，該警衛室既為被上訴人所有，不論其有
08 無使用或使用目的為何，均應返還全體共有人，是警衛室坐
09 落部分之土地自應計入占有使用面積，被上訴人此部分主
10 張，亦屬無據。

11 (三)、被上訴人雖抗辯：兩造就系爭應有部分於登記時成立借名登
12 記契約，伊為系爭土地之實質所有權人，77年協議書及81年
13 租約均非真正，伊雖有簽訂96年租約，但係以給付租金之方
14 式補貼上訴人地價稅，及以租金形式支出衍生之所得稅賦，
15 無成立租賃關係之真意等語。茲查：

16 1.按出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成
17 立借名登記契約，主張借名登記者，應就該借名登記之事實
18 負舉證責任。查被上訴人就其抗辯於77年8月27日系爭應有
19 部分登記為上訴人所有時，究竟如何與上訴人達成借名合意
20 一節，迄未能為任何敘明，且其於前案係抗辯：系爭土地為
21 林道東所有，僅借名登記在上訴人名下等詞（見原審卷一第
22 59頁前案二審判決書），卻於本件抗辯系爭土地為其所有，
23 所辯已難信實；況依被上訴人所述，合併前11筆土地係由林
24 忠誠規劃興建隨園別墅，登記在包括林道東之家族成員名
25 下，設立被上訴人公司後，將部分土地改登記為兩造與林道
26 東共有，嗣再合併為系爭土地，仍登記為兩造與林道東共有
27 之過程，似見系爭土地之處分及如何登記係由林忠誠主導，
28 甚至被上訴人亦為其推動建屋所設立，更難認系爭應有部分
29 係被上訴人借用上訴人名義登記。又上訴人與林道東之妹即
30 證人林曰芬於前案證述：合併前11筆土地除登記尤清溪、郭
31 榮華部分是由林道東自行處理，非伊經手外，其餘土地均由

伊代表兩造及林道東，陸續與蔡固接洽購得，兩造購買名下土地之資金，係由上訴人、林道東一起出售其他共有土地，各自支付等語（同卷第148頁），明確證稱上訴人名下合併前141、161、165土地之應有部分係上訴人出資購買；酌以被上訴人於104年12月17日函知上訴人，稱伊無力償還隨園別墅土地租金，通知上訴人行使優先承買權（原審卷二第77-78頁）之情，可見被上訴人亦認系爭應有部分屬上訴人所有，縱上訴人曾同意以系爭應有部分為陽信商業銀行設定抵押權，作為被上訴人借款之擔保，或係礙於親情之故，亦無從據此認被上訴人為系爭應有部分之實質權利人，是其抗辯系爭應有部分係伊借用上訴人名義登記云云，洵非可採。

2.被上訴人雖否認77年協議書、81年租約之形式真正，惟林道東前以上開文書係上訴人偽造對之提出告訴，經臺灣士林地方法檢察署（下稱士林地檢署）檢察官先後以106年度偵字第494號、107年度偵續字第139號（下稱偵續139）為不起訴處分，並經臺灣高等檢察署以108年度上聲議字第4425號駁回林道東之再議確定（下稱偽文刑案），有前開案號處分書可稽（原審卷一第207-215頁）；嗣上訴人以林道東所提前開偽造文書告訴係誣告提出告訴，經士林地檢署檢察官以107年度偵字第16763號提起公訴，原法院108年度訴字第302號刑事判決認定林道東犯誣告罪，判處有期徒刑6月，並先後經本院109年度上訴字第3105號、最高法院110年度台上字第3907號刑事判決，駁回林道東之上訴並確定（下稱誣告刑案），亦有前開案號起訴書及判決書足憑（原審卷一第219-224、245-250頁及卷二第87-95頁，本院卷第567-572頁），並經本院依職權調取前開全部案卷核閱無訛（本院援引之相關資料影印存卷），是77年協議書、81年租約為林道東親簽之事實，業據刑案調查認定為真正。又77年協議書、81年租約上「林道東」之簽名，經士林地檢署囑託法務部調查局鑑定之結果，認與林道東當庭書寫及留存於銀行之筆跡筆劃特徵相似，研判可能出自同一人之手筆，有該局鑑定書可憑

(原審卷一第216-218頁)，且證人林曰芬、上訴人與林道東之妹即證人林碧玲於偽文刑案均證稱：伊等於80幾年到被上訴人公司分別擔任管理部經理及秘書，兩造與林道東有簽一個協議書協議要蓋房子，伊等確定他們有簽租地的租賃契約書，兩份租約應該是同時簽，上面的筆跡是林道東簽的，房子蓋好才開始收租，被上訴人有依契約付租金給上訴人及林道東，租約5年一簽，林道東94年當董事長時有付租金還有報稅，後來林道東想用系爭土地去借款，需要上訴人的簽名，但上訴人不肯，林道東不高興，就不付地租給上訴人，才有後續的民事訴訟跟刑事案件等語（偵續139卷第51-53頁），再佐以被上訴人於87、88、94、98、99年財務報表，臚列86年至88年、93年至95年、97年至99年等年度均有向林道東承租土地支付68萬5000元、向上訴人承租土地支付85萬6000元（原審卷一第106、115頁、第124反頁、第132反頁、第140反頁），核與96年租約約定之租金數額相符，被上訴人亦自認有給付前開年度之租金予上訴人（本院卷第171頁），顯示被上訴人有依81年租約後之續約及96年租約，給付租金予上訴人及林道東，堪認77年協議書、81年租約確為林道東代表被上訴人所簽，被上訴人仍予爭執，自無可取。

3.被上訴人雖又抗辯給付租金係為補貼上訴人地價稅云云，然77年協議書第11條、81年A租約第8條、96年租約第7條均已約定地價稅由上訴人負擔（原審卷一第32、36、44頁），上訴人為系爭應有部分之所有權人，本有繳納地價稅之義務，被上訴人自無補貼上訴人地價稅之必要；且系爭土地99、100年度之地價稅分別為64萬3248.5元、64萬4454.4元，有地價稅課稅清單可憑（原審卷二第22反頁、第23反頁），亦與被上訴人給付之金額不符；況證人林曰芬、林碧玲均已明確證稱被上訴人均有依租約給付上訴人租金如前述，被上訴人此部分抗辯，亦無可信。至被上訴人於95年至100年給付上訴人之各年度租金，雖均僅有77萬0400元，然此係被上訴人依所得稅法第2條第1項第5款規定，代上訴人繳納按租金1

01 0%計算之所得稅8萬5600元（856,000元×10%）後之餘額
02 （即856,000元-85,600元），被上訴人抗辯係以扣除所得稅
03 後略高於應繳地價稅之金額作為補償云云，更屬無稽。

04 (四)、被上訴人另又抗辯：兩造與林道東以78年同意書成立分管契
05 約，約定得各自單獨占有獲配房屋坐落之土地，存續期間至
06 建物不堪使用或滅失為止，伊出資興建隨園別墅，以上訴人
07 無償取得00號房屋，換取逾越伊權利範圍之土地使用權；縱
08 不成立分管契約，兩造就彼此占有使用超過權利範圍之土
09 地，亦存有明示或默示之分管契約，伊無不當得利；如認仍
10 構成不當得利，00號建物占有土地面積超過兩造與林道東同
11 意上訴人保留之範圍，上訴人就超過部分亦應返還不當得
12 利，爰以此為抵銷等語。查隨園別墅係由兩造與林道東共同
13 起造，故於78年11月1日，由上訴人與被上訴人、上訴人與
14 林道東、林道東與被上訴人，兩兩出具土地使用同意書，同
15 意另一共有人在系爭土地上建屋（原審卷三第66-78頁），
16 然觀諸上訴人與林道東共同出具之78年同意書，並無分管之
17 約定，且衡諸地主提供土地同意書時，將來完成之建物權利
18 尚有未明之常情，該同意書應僅同意被上訴人於系爭土地上
19 建屋，而不及於建屋完成後，其仍有權逾其應有部分無償使
20 用收益該土地之表示；況如前述，系爭土地之全體共有人已
21 於77年間成立定有期限之分管契約，自應依該契約之約定，
22 決定兩造與林道東間之權利義務，而無另行成立明示或默示
23 分管契約之餘地。又被上訴人之法定代理人林道東於前案一
24 審自承：系爭土地買來後登記在兩造及伊名下，因為是兄弟
25 及家族公司，所以就在上面蓋房子，上訴人亦為房屋起造人
26 同意的原因是因為兄弟合建等語（原審卷一第143反頁），
27 明確陳述隨園別墅是兩造與林道東合建，自難認上訴人配得
28 00號房屋係無償取得。再系爭土地面積3258平方公尺，按上
29 訴人系爭應有部分換算面積為1479.5平方公尺，而依原審囑
30 託士林地政測量之結果，00號房屋占有面積為508.02平方公
31 尺（原審卷一第379頁110年3月18日複丈成果圖），並未超

過其權利範圍，被上訴人不得請求不當得利，自亦無從為抵銷，其前開各抗辯，均無可取。

(五)、又按地租不得超過地價8%。前項地價指法定地價。土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法第110條第1項前段、第2項前段、第148條，平均地權條例第16條分別定有明文。再按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。查系爭土地歷年之公告地價及申報地價如附表二所載（公告地價見原審卷一第78頁查詢表，申報地價按公告地價乘以80%計算）。本院審酌系爭土地位於臺北市士林區，面臨主要幹道○○路2段，對面係中影文化城，有全家便利商店，距故宮博物院約2、3個紅綠燈、距東吳大學外雙溪校區僅有1個紅綠燈，開車5分鐘至臺北市立醫院陽明院區、6分鐘至士林捷運站、8分鐘至芝山捷運站、9分鐘至大直捷運站、10分鐘至美麗華百樂園，並有公車通往各景點，交通便利，環境清幽，適宜居住；惟附近住家或公司行號並不密集，往來人潮稀少，隨園別墅現無人居住使用等情狀，有原審勘驗筆錄、現場照片、公車路線圖、GOOGLE地圖及路線圖可佐（原審卷一第347-348、365-370頁），因認按各年度申報地價5%作為計算基準，應屬適當，被上訴人抗辯應按1%計算，並無可採。依此，上訴人得請求系爭期間之不當得利合計為280萬元4773元〈即①103年11月1日至104年12月31日共1年2月， $33,400\text{元}/\text{m}^2 \times 633.02\text{m}^2 \times 5\% \times (1+2/12)\text{年} \times 73975/162900 = 560,073\text{元}$ ，元以下四捨五入，以下同。②105年1月1日至106年12月31日共2年， $42,080\text{元}/\text{m}^2 \times 633.02\text{m}^2 \times 5\% \times 2\text{年} \times 73975/162900 = 1,209,643\text{元}$ ，③107年1月1日至108年10月31日共1年10月， $39,280\text{元}/\text{m}^2 \times 633.02\text{m}^2 \times 5\% \times (1+10/12)\text{年} \times 73975/162900 = 1,035,057\text{元}$ ，④ $560,073\text{元} + 1,209,643\text{元} + 1,035,05$

7元=280萬元4773元〉，逾此範圍，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付上訴人280萬元4773元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年11月20日（見原審卷一第84頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又系爭分管契約業經本院認定業已終止，上訴人備位依該契約關係為請求，為無理由，併予敘明。原審就上開應准許部分，駁回上訴人之請求，自有未洽，上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，其所持理由雖部分不同，惟結論則無二致，仍應予以維持，上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，即無理由，應駁回其此部分上訴。另上訴人前開請求有理由部分，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。至上訴人敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

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，依民事訴訟法第449條第2項、第450條、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
民事第十三庭

審判長法 官 林純如

法 官 江春瑩

法 官 邱蓮華

正本係照原本作成。

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 12 月 5 日

書記官 蘇意絜

【附表一】

編號	地 號 (臺北市○ 區○○段 ○小段)	面 積 (平方公 尺)	林道東		林道鈞		有誠公司	
			持分	面積	持分	面積	持分	面積
1	000	183	12/40	54.9	4/8	91.5	1/5	36.6
2	000	141	4/5	112.8	-	-	1/5	28.2
3	000	178	4/5	142.4	-	-	1/5	35.6
4	000	16	1/1	16	-	-	-	-
5	000	1595	-	-	4/5	1276	1/5	319
6	000	157	413/471	137.7	-	-	58/471	19.3
7	000	167	413/471	146.4	-	-	58/471	20.6
8	000	86	413/471	75.4	-	-	58/471	10.6
9	000	489	-	-	4/5	391.2	1/5	97.8
10	000	280	4/5	224	-	-	1/5	56
11	000	849	1/1	849	-	-	-	-
合 計		4141		1758.6		1758.7		623.7

【附表二】

年 度	103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度
公告地價	41,800元	41,800元	52,600元	52,600元	49,100元	49,100元
申報地價	33,400元	33,400元	42,080元	42,080元	39,280元	39,280元