臺灣高等法院民事判決

112年度上更一字第107號

上　訴　人　戚來篠

訴訟代理人　姜智揚律師
複　代理人　蕭郁寬律師
被　上訴人　黃和美

李建志

張金池

張雲秀
簡銘宏

張忠輝

共　　同
訴訟代理人　黎銘律師
複　代理人　蕭奕弘律師
游宗翰律師
被　上訴人　蘇佑慈（即蘇楊彩雪之承受訴訟人）

蘇儷鳴（即蘇楊彩雪之承受訴訟人）

蘇儷玫（即蘇楊彩雪之承受訴訟人）

張慧德（即陳光華之承受訴訟人）

張朝瑋（即陳光華之承受訴訟人）

上五人共同
訴訟代理人　蕭奕弘律師
複　代理人　游宗翰律師
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12月28日臺灣臺北地方法院105年度訴字第3343號第一審判決提起上訴，並為訴之追加、減縮，經最高法院發回更審，本院於115年7月28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部分及訴訟費用（除確定部分外）之裁判廢棄。
二、上開廢棄部分，被上訴人李建志應給付上訴人新臺幣14萬9797元，及其中新臺幣5萬4973元自民國105年12月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國113年11月10日起至返還如附圖編號C、D、E、F部分土地之日止，按月給付上訴人新臺幣1000元。
三、其餘上訴駁回。
四、核定被上訴人張慧德、張朝偉就共有之臺北市○○區○○街215號7樓房屋，占用上訴人所有臺北市○○區○○段○○段000地號土地應有部分1/40，自民國103年8月21日起至民國108年8月20日止期間之租金為新臺幣10萬1681元，自民國108年8月21日起至法定租賃關係終止日止之每月租金如附表八租金欄所示。
五、被上訴人張慧德、張朝偉應於繼承被繼承人陳光華之遺產範圍內給付上訴人新臺幣9萬9665元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國10

8年8月21日起至法定租賃關係終止之日止，按月給付上訴人如附表八租金欄所示金額。

六、其餘追加之訴駁回。

七、第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人李建志負擔百分之五，由被上訴人張慧德、張朝偉於繼承被繼承人陳光華之遺產範圍內連帶負擔百分之九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原被上訴人蘇楊彩雪於民國114年1月2日死亡，其繼承人為蘇子瀛、蘇佑民、蘇佑慈、蘇儷鳴、蘇儷玫，其等協議就被繼承人蘇楊彩雪所有之本件房地由蘇佑慈、蘇儷鳴、蘇儷玫（下稱蘇佑慈等3人）取得，有繼承系統表、戶籍謄本、遺產分割協議書在卷可稽（本院卷一第247至261頁），蘇佑慈等3人並聲明承受訴訟（本院卷一第297頁、卷二第35頁）；原被上訴人陳光華於115年4月11日死亡，其繼承人為張慧德、張朝瑋（下稱張慧德等2人），有戶籍謄本、繼承系統表在卷可參，並經其等聲明承受訴訟（本院卷三第115頁至第124頁），核均與民事訴訟法第175 條第1項規定相符，應予准許。

二、按於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者、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款、第3款定有明文。查：

㈠上訴人於原審主張：伊為臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）所有人（權利範圍16/80，下稱系爭應有部分），被上訴人黃和美、李建志、張金池、張雲秀、簡銘宏、張忠輝、蘇佑慈等3人、張慧德等2人（下合稱被上訴人，分稱其姓名）為門牌臺北市○○區○○街213號1樓、215號1至7樓（地上7層、地下1層，下合稱系爭建物，分稱其號樓）建物之區分所有權人，系爭建物無權占用伊所有之

系爭應有部分，爰依民法第179條規定，求為命被上訴人給付如附表一「請求金額」欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起，按日給付如附表一「請求按日給付金額」欄所示金額之判決。

㈡嗣於前審追加主張：系爭建物與坐落土地之間，應有所屬對應、不可分離之基地權利，系爭建物於公寓大廈管理條例公布施行前分離而為移轉，該基地再輾轉出售時，基地受讓人可類推適用民法第425條之1規定，推定有租賃關係存在，爰據此追加備位之訴，求為核定系爭建物占用系爭土地之租金金額如附表二「核定每月租金」欄㈠所示計算方式所得之金額，並命被上訴人給付如附表三「應付租金」欄㈠所示金額及法定遲延利息，暨自108年8月21日起至法定租賃關係終止之日止，按月於每月5日給付上訴人如附表二「核定每月租金」欄所示計算方式所得金額之判決（上訴人之108年8月16日民事追加訴之聲明狀於同年8月20日送達於被上訴人，前審卷一第369至383、433頁）。

㈢復於本院就先位聲明請求金額減縮如附表一本審請求金額欄所示，另追加請求李建志應再給付8萬9631元本息，及自115年3月21日起按日給付3196元，就附表二所示核定每月租金欄部分擴張及減縮聲明如附表二㈡，及就附表三編號1應付租金欄所示金額減縮如附表三應付租金欄㈡所示金額（本院卷二第429頁至第431頁）。經核上訴人先、備位及追加之訴均係對於系爭建物使用系爭土地之權源而為爭執，與原請求之基礎事實同一，且係擴張或減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：系爭建物坐落系爭土地及同段291地號土地（下稱291土地），原為系爭土地地主山廣菊與291土地地主張吳玉妹，與建商共同合建。系爭建物於74年4月、7月間為建物所有權第一次登記時，系爭土地共有人為趙麗秋、李

魁德、江永、江洪川等人，其等間並無分管契約，系爭建物無權占有伊所有之系爭應有部分，黃和美、張金池、簡銘宏、張忠輝、張雲秀、蘇佑慈等3人（下稱黃和美等8人）均自100年8月4日起、張慧德等2人自102年12月20日起，受有相當於租金之利益，李建志自100年8月4日起受有出租215號1樓建物及地下室租金之利益，致伊受有損害，伊得依民法第179條規定，先位請求被上訴人給付相當於租金之不當得利。如認系爭建物非無權占有系爭土地，215號7樓建物與系爭土地原同屬系爭土地原所有人山廣菊所有，現分屬張慧德等2人及伊所有，應依民法第425條之1規定，推定有租賃關係；另系爭建物地下1樓至地上6樓部分，原起造人為訴外人陸弘、趙惠美、張雲秀、林德樟、張雲通、李魁德、孫錦芳、王立民（下稱陸弘等8人），與系爭土地原所有人山廣菊雖非屬同一人，惟依調和土地與房屋利用關係之法理，應類推適用民法第425條之1規定，使黃和美等8人與伊間，推定有租賃關係存在。爰備位依適用或類推適用民法第425條之1規定請求核定並給付租金（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並為訴之追加、減縮如前述）。上訴及追加聲明（本院卷三第311至314頁）：㈠先位聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第2.項之訴部分廢棄。2.被上訴人應給付上訴人附表一本審請求金額欄所示款項，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付上訴人附表一本審請求金額欄所示按月給付款項。3.李建志應再給付上訴人8萬9631元，及自115年3月20日準備程序期日翌日即115年3月21日起至返還土地之日止，按週年利率5%計算之利息；及自115年3月21日起至返還系爭土地之日止，按月再給付上訴人3196元。㈡備位聲明：1.核定被上訴人就附表二「占用人所有之建物門牌」欄所示建物占用「占用土地」欄所示土地，自103年8月21日起至法定租賃關係終止之日止，每月租金如「核定每月租金」欄㈡所示計算

方式計算之金額。2.被上訴人應給付附表三應付租金欄㈡所示款項，及自108年8月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自108年8月21日起至法定租賃關係終止之日止，按月於每月5日給付上訴人如附表二「核定每月租金」欄㈡所示計算方式所得之金額。

二、被上訴人則以：系爭土地及291土地（下合稱系爭基地）之地主山廣菊及張吳玉妹於69年間分別出具土地使用權同意書（下分稱系爭土地同意書、291土地同意書，合稱系爭同意書），同意於系爭基地上興建系爭建物。山廣菊及張吳玉妹與訴外人江正（下稱其姓名）於72年間簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），興建系爭建物。嗣山廣菊與陸弘等8人以起造人名義申請使用執照，並於74年1月核發使用執照，並於同年4月、7月間辦理系爭建物第一次所有權登記，系爭同意書因系爭建物合法占有系爭土地而公示於外，使債權物權化，並成立系爭建物所有人得無償占有使用系爭土地之默示分管契約，自系爭建物坐落系爭土地之外觀，於該分管契約之存在，有可得而知之情形，系爭土地受讓人即其後輾轉取得系爭土地之共有人包含訴外人楊榮秀珍、上訴人之被繼承人戚金純（下均稱姓名），明知或可得而知仍買受系爭應有部分，應受分管契約之拘束，上訴人於85年6月9日因分割繼承取得系爭應有部分，自應繼受上開法律關係而同受分管契約拘束。陳光華雖無系爭土地應有部分，惟其所有215號7樓建物之原所有權人為山廣菊，自始有權占有系爭土地，且陳光華有291土地應有部分，基於該分管契約，自屬有權占有。另系爭建物屋齡老舊，鄰近傳統市場，環境髒亂且交通不便，如認應給付不當得利，以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，顯屬過高，應以年息3%計算為適當。山廣菊於73年6月6日移轉系爭土地所有權予趙麗秋時，系爭建物尚未完工而非屬不動產，系爭建物於74年1月9日建築完成時，與系爭土地非屬同一人所有，無從適用或類推適用民法第425條之1規定。又系爭建物坐落系爭土地已有

分管契約，該分管契約約定系爭建物所有人得無償使用系爭土地，無民法第425條之1規定之適用或類推適用，上訴人自不得請求核定租金及請求伊等給付租金。又上訴人追加訴請法院核定租金之訴為形成之訴，不得請求法院溯及核定等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷一第87頁至第90頁）：

㈠兩造（除張慧德等2人外）為系爭土地之共有人，上訴人應有部分為16/80，黃和美、李建志、張金池、張雲秀、簡銘宏、張忠輝、蘇佑慈等3人應有部分依序為7/160、8/80、1/8、25/160、1/8、1/8、1/8。張慧德等2人就系爭土地無應有部分（原審卷一第241至243頁），就291土地則有應有部分26/112（原審卷一第184頁）。

㈡系爭土地原地主山廣菊於69年出具系爭土地同意書，同意系爭土地作為系爭建物建築基地即系爭基地之一，開工日為70年5月26日，竣工日期為72年9月13日，建築完成日期74年1月9日，於74年4月、7月間為第1次登記。系爭建物包含地上7層及地下1層，1樓為店舖，2樓至7樓為集合住宅。

㈢系爭建物及系爭土地之所有權人更迭情形如下（原審卷一第184頁，原審卷四第29至205頁，前審卷一第153至239頁，前審卷二第215至219頁，本院卷二第449頁，本院卷三第231至366頁，外放建造執照、使用執照影卷）。

1.系爭建物部分：

⑴213號1樓：原所有權人張雲秀（張吳玉妹之長子，74年7月5日第1次登記），因買賣變更所有權人為黃和美。

⑵215號1樓：原所有權人陸弘（權利範圍1/2，山廣菊之長子）、趙惠美（權利範圍1/2，山廣菊之次媳，與陸弘合稱陸弘等2人），於74年7月5日辦理第1次登記，因買賣依序變更所有權人為蔡金城、李建志。

⑶215號2樓（含2樓之1）：原所有權人林德樟（74年4月11日第1次登記），因買賣依序變更所有權人為江永、陳永昌、林鄧花、張金池。

⑷215號3樓：原所有權人張雲通（張吳玉妹之次子，74年4月11日第1次登記），因買賣變更所有權人為張雲秀（張吳玉妹之長子）。

⑸215號4樓：原所有權人李魁德（74年4月11日第1次登記），因買賣而依序變更所有權人為周安琪、張明煌、周美霞、黃尚文、李美粧、吳鴻萱、劉孝霖、羅淑美、信義房屋仲介股份有限公司、簡銘宏。

⑹215號5樓：原所有權人孫錦芳（74年4月11日第1次登記），因買賣而變更所有權人為張忠輝。

⑺215號6樓：原所有權人王立民（74年4月11日第1次登記），因買賣而依序變更所有權人為高秀雲、蘇楊彩雪。

⑻215號7樓：原所有權人山廣菊（第1次所有權登記時間為74年4月11日），因贈與變更所有權人為陸禾（山廣菊之次女，所有權移轉登記日為82年7月31日），因買賣而依序變更所有權人為王剛輝、徐明玉，因繼承變更所有權人為裘卓力、裘任娜（下稱裘卓力等2人），因買賣變更所有權人為陳光華。

2.系爭土地部分:系爭土地輾轉取得之所有人、時間及原因之歷程情形如前審卷二第215頁、第217頁及本院卷二第449頁。山廣菊於56年2月6日因買賣取得系爭土地全部，於73年6月6日以買賣為原因，將系爭土地全部移轉予趙麗秋，趙麗秋於75年1月18日將系爭應有部分16/80以買賣為原因移轉登記予楊榮秀珍。楊榮秀珍於75年9月17日將系爭應有部分16/80以買賣為原因，移轉登記予戚金純。上訴人於85年11月9日以繼承為原因自戚金純繼受取得系爭應有部分，除陳光華以外之其餘被上訴人，均自系爭建物第1次所有權登記所有人之後手以買賣為原因輾轉取得如附表六292地號應有部分比例欄所示比例之系爭土地應有部分。

㈣系爭建物占有如附圖即臺北市大安地政事務所107年3月27日複丈成果圖所示系爭土地編號A、B、C、D、E、F部分面積合計84.3平方公尺，地下1層面積16.03平方公尺部分登記為被

上訴人全體共有（原審卷三第187、151至155頁背面，本院卷三第293頁）。

四、本院之判斷：

㈠上訴人得否依民法第179條規定，請求被上訴人給付不當得利?

1.系爭建物占有系爭土地有法律上原因：

⑴按共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人全體同意。共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約，尚非法所不許。民法第818條固規定：各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。惟上開規定係指共有物尚未經共有人為分管之約定時，始有其適用。倘共有人就共有物已為分管之約定，各共有人即得就各自分管部分為使用收益。又共有土地之分管契約係指土地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，此種契約係共有人全體所訂立，此即民法第820條第1項所稱「除契約另有約定」之情形，其內容為分別占有共有物之特定部分而為管理，本諸契約自由原則，其所約定占有共有物之特定部分，不以按應有部分換算者為限，較應有部分換算為多或少均無不可，部分共有人未占有共有物，甚或將部分共有物交予第三人使用收益者，亦足當之。分管契約因係關於共有物管理之約定，故其成立須由共有人全體共同協議定之，然不以書面為必要，以明示或默示為之均無不可。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。再共有人於分管範圍，對於共有物有使用收益之權，固非無權占有，即共有人將自己分管範圍，同意他人使用收益者，該他人亦非無權占有（最高法院100年度台上字第1776號、91年度台上字第2477號、87年度台上字第1359號、98年度台上字第1087號、108年度台上字第2265號判決、司法院大法官

釋字第349號解釋參照）。

⑵系爭土地原所有人山廣菊及291土地原所有人張吳玉妹於69年間出具系爭同意書，同意系爭建物起造人在系爭基地上興建系爭建物；山廣菊及張吳玉妹與江正於72年間簽訂系爭合建契約，約定由山廣菊及張吳玉妹提供系爭土地及291土地，由江正出資興建系爭建物，有系爭合建契約書可稽（原審卷二第184頁至第201頁，前審卷一第145頁至第150頁），堪信屬實。又系爭建物之建築基地為系爭基地，竣工日期為72年9月13日，建築完成日期74年1月9日，於74年4月、7月間為第1次登記，為兩造所不爭執，系爭合建契約第3條約定「產權分配：甲方（即山廣菊）取得地下室全部及第7樓全部，另第一樓持分90/169（位置與改建前同，將來丙方〈即江正〉需依持份比例負責隔間）。乙方（即張吳玉妹）取得第3樓全部及第1樓持分79/169。丙方取得第2、4、5、6樓全部」，第12條約定「甲、乙、丙三方就其分得之房地均得自行預售，其價格方式或有糾葛情事等均由各方自理，與他方無涉。」，系爭建物各樓層之起造人並迭經變更如附表四所示，經本院調閱系爭建物建造執照卷核閱無訛（參外放建造執照影卷），堪認合建完成後，系爭建物215號1樓及地下室分予陸弘等2人、215號7樓分予山廣菊、213號1樓分予張吳玉妹之長子張雲秀、215號3樓分予張吳玉妹之次子張雲通、215號2、4、5、6樓分予江正後再登記予林德樟、李魁德、孫錦芳及王立民，由其等於系爭建物於72年9月13日竣工時原始取得系爭建物上開樓層之所有權，並於74年完成第1次登記（除地下室外，詳下述）。

⑶系爭建物於72年9月13日竣工時，系爭土地及291土地仍分別登記於山廣菊及張吳玉妹名下，斯時2人應係延續系爭同意書之效力而同意系爭建物占有使用系爭土地，雖山廣菊於73年6月6日將系爭土地以買賣為原因移轉登記予趙麗秋，惟證人趙麗秋於前審證稱：山廣菊係伊公司之老闆娘，伊不知系爭土地登記於伊名下等語（前審卷二第350頁），足見趙麗

秋應僅係系爭土地之登記名義人，山廣菊仍為系爭土地之實際所有權人，尚不影響系爭建物坐落系爭土地之權利。嗣291土地於73年6月22日分別登記予鄧易棋、田錫娟、江永、江洪川等人共有，系爭土地亦於74年1月26日登記為趙麗秋（實際共有人仍為山廣菊）、江永、李魁德、江洪川、張行等人共有，並參以江永、李魁德為系爭建物之區分所有權人，趙麗秋名下系爭土地應有部分嗣再輾轉移轉予系爭建物區分所有權人張雲通、陸弘等2人及張雲秀，江洪川名下系爭土地應有部分再輾轉移轉予系爭建物區分所有權人孫錦芳，及張行名下系爭土地應有部分嗣再移轉予系爭建物區分所有權人高秀雲等情，亦有系爭基地土地登記簿及異動索引在卷可佐（本院卷二第251頁至第269頁、第295頁至第316頁、第449頁），堪認於74年1月26日登記為系爭基地之全體共有人（即趙麗秋、江永、李魁德、江洪川、張行等人）及趙麗秋名下應有部分實際權利人山廣菊均同意依系爭建物建造之格局就系爭基地為橫切立體之分管，由系爭建物1樓之區分所有權人使用地面，2樓以上之區分所有權人使用各該樓層所占用基地之一定立體空間，間接以基地地面為支撐之分管使用，是趙麗秋、江永、李魁德、江洪川、張行、山廣菊等人於74年1月26日系爭土地共有關係形成後，就上開系爭建物占有使用系爭土地情況已默示成立分管契約。

⑷又因系爭建物各自占有使用基地特定立體空間之狀態，在外觀上至為明顯，其受讓該基地任一地號土地應有部分之人，通常可得而知該分管契約之存在，並受該分管契約之拘束。查趙麗秋於75年1月18日將系爭應有部分以買賣為原因移轉登記予楊榮秀珍，楊榮秀珍復於75年9月17日以買賣為原因將系爭應有部分移轉予上訴人之父親戚金純（不爭執事項㈢），均係在系爭建物於74年1月9日取得使用執照及74年4月辦理第一次所有權登記之後，足認戚金純受讓系爭應有部分時，及上訴人於85年11月9日因分割繼承登記而取得系爭土地應有部分時，應可知悉系爭土地共有人間存在上開分管

契約，自應受該分管契約之拘束。則系爭建物坐落系爭土地，即非屬無權占有。

⑸上訴人另主張張慧德等2人並非系爭土地共有人，不得以前述分管契約作為其所有215號7樓建物占有系爭土地之合法權源云云。查張慧德等2人雖無系爭土地應有部分，惟係因山廣菊於上開分管契約成立後之75年9月17日以買賣為原因將系爭應有部分自楊榮秀珍移轉予上訴人父親戚金純所致，張慧德等2人與上訴人間因此存在法定租賃關係（詳下述㈡部分），亦非無法律上之原因，則上訴人以張慧德等2人非系爭土地共有人為由，主張其215號7樓建物無權占有系爭土地云云，亦非可採。

⑹綜上，系爭建物既屬有權占有系爭土地，被上訴人自非無法律上原因而受有利益，上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付此部分相當於租金之不當得利（含追加請求李建志給付8萬9631元部分），即屬無據，不應准許。

2.附圖編號C、D、E、F增建部分（下合稱系爭增建）：

⑴系爭增建面積共21.84平方公尺部分（計算式：12.82＋2.82＋1.7＋4.5），設有突出招牌、雨棚、廁所等增建物（下合稱系爭增建物），非在215號1樓建物登記範圍內，自非屬系爭建物之一部等情，為兩造所不爭執（本院卷三第219頁至第220頁），並有原審107年1月12日及2月9日勘驗筆錄及照片在卷可佐（原審卷三第155頁、第211頁至第216頁），自難認上開部分為上開分管契約效力所及；李建志雖辯稱伊取得215號1樓建物時，系爭增建物即已存在云云（本院卷三第188頁、第220頁），然為上訴人所否認（本院卷三第257頁至第258頁），李建志並未提出證據以實其說，且縱認屬實，亦難據此逕認分管契約效力及於系爭增建部分，而認系爭增建物有權占用系爭土地；李建志復未提出其他證據證明系爭土地共有人就此部分亦有成立分管契約，則215號1樓建物所有人李建志占有使用該部分系爭土地，即屬無法律上原因而受有利益，上訴人依民法第179條規定請求李建志給付

此部分相當租金之不當得利，即屬有據，應予准許。

⑵次按土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，惟按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，其基地所約定之租金，自不受上開規定之限制（最高法院107年度台上字第1820號判決意旨參照）。查李建志將215號1樓（含系爭增建物）及地下室出租供營業使用，有原審履勘照片及房屋租賃契約書在卷可稽（原審卷四第383頁至第395頁，本院卷三第193頁至第205頁），則依前揭說明，上開增建部分占有系爭土地所得獲取相當於租金之不當得利，得不受上開規定限制。而李建志出租215號1樓及地下室自102年11月10日至104年11月9日期間每月租金為4萬2000元、自104年11月10日至106年11月9日期間每月租金4萬3000元、自106年11月10日至112年11月9日期間每月租金4萬4000元、自112年11月10日至113年11月9日期間每月租金為4萬5000元、自113年11月10日至115年11月9日期間每月租金為4萬6000元，又其出租之總面積為201.05平方公尺（計算式：215號1樓84.3平方公尺＋地下室116.75平方公尺。參閱附圖及本院卷一第226頁、第233頁），換算上開各期間之每平方公尺每月租金分別為209元、214元、219元、224元、229元（計算式：4萬2000元、4萬3000元、4萬4000元、4萬5000元、4萬6000元÷201.05平方公尺，元以下四捨五入），自得據此作為上開期間核算李建志所受相當租金不當得利之依據；至上訴人請求之100年8月4日至102年11月9日期間，李建志並未提出租賃契約供參，則審酌最接近之102年11月10日至104年11月9日出租期間每平方公尺每月租金為209元，其金額低於依前揭土地法規定之系爭土地99年1月至104年12月申報總價年息10%標準計算之每平方公尺每月租金687元（計算式：10萬3000元×80%×10%÷12月，元以下四捨五入。本院卷三第137頁）等情，故此期間仍按最接近之102年11月10日至104年11月9日出租期間每平

方公尺每月租金209元計算相當於租金之不當得利。

⑶則李建志自100年8月4日起至113年11月9日止之相當租金不當得利金額為14萬9797元（詳如附表五。其中自起訴前5年即100年8月4日至105年8月3日期間之租金為5萬4973元，計算式：附表五編號1期間租金欄所示4萬6741元＋編號2期間租金欄所示8232元），自113年11月10日起每月繼續受有相當於租金之不當得利則為1000元（計算式：21.84平方公尺x229元x16/80，元以下四捨五入），則上訴人請求李建志給付14萬9797元，及其中5萬4973元之遲延利息，及自113年11月10日起至返還附圖CDEF部分土地之日止按月給付上訴人1000元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由。

㈡上訴人得否類推適用民法第425條之1規定，請求核定租金，並請求被上訴人給付租金？

1.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。其期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1第1項定有明文。又房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，而區分所有人就區分所有建築物基地之應有部分，原則依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之；該專有部分與其所屬對應之基地權利，有不可分離之關係，此觀民法第799條第4項前段、第5項之規定自明。倘區分所有建築物之專有部分與其所屬對應之基地權利，於84年6月28日公寓大廈管理條例公布施行前分離而為移轉，嗣該基地再輾轉出售時，與民法第425條之1所稱「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之情形雖未盡相同，惟揆之上開法條調和建物與土地利用關係之規範目的，基地受讓人非不得類推適用民法第425條之1規定，請求法院核定租金。又地下室固屬防空避難室，係供全體住戶作為戰時避難之用，然不能憑此即謂所有權屬住戶所共有，地下室之起造人就地下室雖未辦理保存登

記，仍應認其為單獨所有人（最高法院110年度台上字第1615號、81年度台上字第1877號判決意旨參照）。

2.查系爭建物之專有部分包括213號、215號1至7樓等房屋，則系爭建物於登記總計69.46平方公尺共有部分時（含地面層15.69平方公尺、地下室16.03平方公尺、屋頂突出1層12.58平方公尺、屋頂突出2層12.58平方公尺及屋頂突出3層12.58平方公尺），大致按樓層數7層分別將各樓層共有部分之應有部分比例登記為各169/1183（即1/7），並將1樓部分再分為213號應有部分79/1183及215號1樓應有部分90/1183（詳如附表六共有部分應有部分比例欄），有系爭建物建築改良物登記簿在卷可參（本院卷二第293頁至第294頁）；又前揭系爭合建契約第3條約定將地下室全部分配予山廣菊，並由其長子陸弘等2人擔任起造人，業於前述，依上開說明，雖系爭建物地下室未辦理建物登記，應由陸弘等2人原始取得所有權。則如再計入地下室分歸陸弘等2人所有部分，應大致上將系爭基地所有權區分為8份，分由各樓層區分所有權人取得應有部分1/8（1樓之應有部分1/8再區分為79/169及90/169兩部分分予213號及215號區分所有權人），此由215號2樓區分所有權人取得291地號應有部分1/8及系爭土地應有部分1/8、4樓、5樓及6樓區分所有權人取得系爭土地應有部分1/8等情（詳參附表六。其餘樓層因不明原因未按此比例登記）可佐，而山廣菊取得215號7樓區分所有權時，同時為系爭應有部分之實際所有人，則系爭應有部分中之1/8部分，自屬對應於215號7樓專有部分之基地權利（下稱系爭基地權利應有部分。其餘應有部分6/80應為其他分配不足系爭土地應有部分1/8樓層之基地權利）。

3.上訴人到庭陳稱：山廣菊先生是伊父親老鄉，因債務問題欠伊父親錢，將系爭土地設定抵押權予伊父親，因山廣菊要居住房屋，就只有拿土地抵債等語（本院卷一第128頁），而山廣菊確曾於71年4月29日將系爭土地設定本金最高限額150萬元之抵押權予戚金純，有卷附土地登記簿謄本在卷可參

（外放建造執照卷），參以山廣菊嗣將系爭應有部分自登記名義人趙麗秋移轉予楊榮秀珍，復於75年9月17日以買賣為原因將系爭應有部分自楊榮秀珍直接移轉予上訴人之父親戚金純抵債等情，足認趙麗秋及楊榮秀珍均為系爭應有部分之登記名義人，山廣菊並以買賣價金與其積欠戚金純債務相抵方式出售系爭應有部分予戚金純，則依前揭說明，就其中前揭對應於215號7樓專有部分之系爭基地權利應有部分，原同屬山廣菊所有，僅先將系爭應有部分移轉予戚金純，依前揭說明，自得類推適用民法第425條之1規定，推定在215號7樓房屋使用期限內，山廣菊或215號7樓房屋受讓人與戚金純或系爭基地權利應有部分受讓人間，就系爭基地權利應有部分有租賃關係。查山廣菊於82年7月31日以贈與為原因將215號7樓房屋移轉登記予其女陸禾，則陸禾與戚金純間就系爭基地權利應有部分自繼受上開租賃關係，雖陸禾嗣後於89年9月21日拍賣取得291土地應有部分13/56（其中應有部分1/8亦屬對應215號7樓房屋之基地權利），惟不影響上開租賃關係內容，上訴人於85年11月9日繼承系爭基地權利應有部分後，亦繼承上開戚金純與陸禾間之租賃關係。而7樓房屋再依序移轉予王剛輝、徐明玉、裘卓力等人後，嗣由陳光華買受取得，其買受215號7樓房地時，亦知悉該房屋缺少系爭土地應有部分（前審卷一第339頁至第343頁不動產買賣契約書），自應就系爭基地權利應有部分繼受上開與上訴人間之租賃關係，並由張慧德2人繼承取得。

4.系爭合建契約第3條將215號1樓及地下室分予山廣菊，惟於72年5月變更起造人為其次子陸弘等2人，系爭土地應有部分自73年6月6日起登記在山廣菊之登記名義人趙麗秋名下等情，業於前述（參附表四），嗣系爭土地於74年1月26日由趙麗秋分別移轉應有部分1/8（共4/8即1/2）予江永、李魁德、江洪川、張行，於系爭建物建築完成後由陸弘等2人於74年7月5日登記取得215號1樓所有權，系爭土地應有部分1/2（計算式：1－4/8＝4/8＝1/2。其中包含系爭應有部分）仍

登記於趙麗秋名下，並同時於75年1月8日由趙麗秋分別移轉應有部分8/80、系爭應有部分予陸弘等2人及楊榮秀珍，有系爭土地登記資料可參（本院卷二第263頁至第265頁、第289頁、第449頁），可知其實際權利人山廣菊於75年1月8日移轉系爭土地應有部分時，並無意將系爭應有部分移轉予陸弘等2人，自未見系爭應有部分與215號1樓房屋、地下室同屬陸弘等2人所有並分離移轉予相異之人之情形；此外，上訴人與黃和美等8人間，亦未見上訴人自黃和美等8人或其區分所有權之前手取得系爭應有部分之情事，且其中2樓張金池、4樓簡銘宏、5樓張忠輝、6樓蘇佑慈等3人所有之系爭土地應有部分比例均達1/8，3樓張雲秀所有系爭土地應有部分比例更達5/32（詳參附表六），此部分自無民法第425條之1規定之類推適用，並堪認上訴人與黃和美等8人間無租賃關係存在，則上訴人請求按附表二、三核定及給付其與其他被上訴人間租賃關係之租金，自屬無據。

5.次按前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。為民法第425條之1第2項所明定。城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，此規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文，是城市地方建築基地之租金自應以土地申報地價年息10%為上限。又基地租金之數額，尚須斟酌基地位置，工商繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地租金相比較，以為決定。本院審酌系爭土地附近商店林立、商業及居住機能甚佳、附近有臨江街夜市、遠企購物中心、臨六張犁捷運站、交通機能良好等情，有原審106年3月31日勘驗筆錄及照片在卷可按（原審卷二第123頁、第154頁至第156頁），又系爭土地103年至104年之申報地價均為8萬2400元（計算式：10萬3000元×80%），105年至106年之申報地價則為10萬2400元（計算式：12萬8000元×80%），107年至108年之申報地價為9萬5200元，有系爭土地公告地價及公告土地現值資料在卷可參（原

審卷一第23頁，本院卷三137頁至第138頁），上訴人主張按系爭土地申報地價年息10%核定租金，核屬適當。查附表七所示相當於系爭應有部分自103年8月21日起至108年8月20日止之租金為81萬3450元，上訴人就215號7樓房屋僅請求核定該期間系爭應有部分其中1/8部分（即系爭土地應有部分1/40，下稱系爭核定應有部分。計算式：16/80×1/8）之租金，其範圍小於系爭基地權利應有部分（即系爭土地應有部分1/8），而在系爭基地權利應有部分範圍內，應予准許，並核定上開期間該部分租金為10萬1681元（計算式：81萬3450元×1/8。本院卷二第410頁）。又上訴人另就7樓房屋請求核定自108年8月21日起之系爭核定應有部分每月租金如附表八所示（計算式詳如附表八），亦應准許。

6.復按民法第425條之1第2項關於請求法院定租金數額，屬形成之訴，在法院定租金數額之法律效果形成前，承租人無從知悉應給付之租金數額為若干，致未為給付，乃不可歸責於承租人之事由，依民法第230條規定，承租人不負遲延責任，必待法院定租金數額之判決確定，出租人得請求給付之內容始告確定，此時承租人自判決確定翌日始負遲延責任（最高法院113年度台上字第766號判決意旨參照）。本院既已核定系爭核定應有部分自103年8月21日起至108年8月20日止之租金為10萬1681元，及如附表八所示每月租金，並審酌上開給付租金義務係張慧德等2人自被繼承人陳光華繼承之債務，則上訴人請求張慧德等2人於繼承被繼承人陳光華之遺產範圍內給付上開10萬1681元租金中之9萬9665元及自本判決確定之日翌日起算之遲延利息，並按月給付附表八所示租金，亦有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據。

7.末按土地所有人依民法第425條之1第2項規定請求法院核定租金數額者，得請求自租賃關係成立時起算，非僅限於其請求法院核定租金之意思表示到達房屋所有人之日以後始起算（最高法院111年度台上字第919號判決意旨參照）。則被上訴人辯稱上訴人追加訴請法院核定租金之訴為形成之訴，不

得請求法院溯及核定云云，尚屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求李建志給付上訴人14萬9797元，及其中5萬4973元自起訴狀繕本送達翌日即105年12月26日（原審卷一第55頁）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自113年11月10日起至返還土地之日止，按月給付上訴人1000元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人依民法第425條之1規定追加備位之訴，請求就215號7樓房屋部分核定系爭核定應有部分（即1/40）租金，自103年8月21日起至108年8月20日止為10萬1681元及自108年8月21日起每月租金如附表八所示，並請求張慧德等2人於繼承被繼承人陳光華之遺產範圍內給付9萬9665元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自108年8月21日起至法定租賃關係終止之日止，按月給付上訴人如附表八租金欄所示金額，亦為有理由，應予准許，爰判決如主文第四、五項所示；逾此部分之追加請求，為無理由，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，本件上訴及追加之訴均為一部為有理由，一部為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　21　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　陳蒨儀

法　官　宋家瑋

法　官　林于人

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　王靜怡

附表一：

編號	所有權人	建物門牌（臺北市大安區通化街）	占用期間 請求金額	按日給付金額	本審請求金額 按月給付金額（本審更正）
1	黃和美	213號1樓	100年8月4日至105年8月3日 9萬5236元	59元	4萬5587元 917元
2	李建志	215號1樓	同上 40萬4640元	255元	40萬4640元 6750元
3	張金池	215號2樓、2樓之1	同上 9萬5236元	59元	9萬1173元 1770元
4	張雲秀	215號3樓	同上 9萬5236元	59元	9萬1173元 1770元
5	簡銘宏	215號4樓	同上 9萬5236元	59元	9萬1173元 1770元
6	張忠輝	215號5樓	同上 9萬5236元	59元	9萬1173元 1770元
7	蘇佑慈等3人	215號6樓	同上 9萬5236元	59元	9萬1173元 1770元

8	張慧德等2人	215號7樓	102年12月20日至105年8月3日（102年12月20日取得所有權）	59元	4萬8039元
			4萬8039元		1770元

附表二：

編號	占用人（即所有權人）	占用人所有之建物門牌（臺北市大安區通化街）	占用土地	核定每月租金㈠	核定每月租金㈡
1	黃和美	213號1樓	臺北市○○區○○段0○段000地號土地（建物占用土地面積84.3平方公尺、上訴人應有部分16/80）	（依臺北市○○區○○段0○段000地號土地自103年8月21日起之各該年度申報地價）×（占用面積84.3平方公尺）×（16/80）×年息10%×（申報地價之各該年度內，占用上開土地之年期）÷（申報地價之各該年度內，占用上開土地期間之月數）×（1/8）	（依臺北市○○區○○段0○段000地號土地自103年8月21日起之各該年度申報地價）×（占用面積86平方公尺）×（16/80）×年息10%÷12×（1/16）
2	李建志	215號1樓	同上	（依占用人自103年8月21日起出租臺北市○○區○○段0○段000地號土地每平方公尺之每月租金400元）×（占用面積84.3平方公尺）×（16/80）	（依臺北市○○區○○段0○段000地號土地自103年8月21日起之各該年度申報地價）×（占用面積86平方公尺）×（16/80）×年息10%÷12×（3/16）×0.8336×（17.2/21.1582）
3	張金池	215號2樓、2樓之1	同上	（依臺北市○○區○○段0○段000地號土地自103年8月21日起之各該年度申報地價）×（占用面積84.3平方公尺）×（16/80）×年息10%×（申報地價之各該年度內，占用上開土地之年期）÷（申報地價之各該年度內，占用上開土地期間之月數）×（1/8）	（依臺北市○○區○○段0○段000地號土地自103年8月21日起之各該年度申報地價）×（占用面積86平方公尺）×（16/80）×年息10%÷12×（1/8）
4	張雲秀	215號3樓	同上	同上	同上
5	簡銘宏	215號4樓	同上	同上	同上
6	張忠輝	215號5樓	同上	同上	同上
7	蘇佑慈等3人	215號6樓	同上	同上	同上
8	張慧德等	215號7樓	同上	同上	同上

	2人				

附表三：

編號	占用人	建物門牌（臺北市大安區通化街）	占用期間	應付租金㈠	應付租金㈡
1	黃和美	213號1樓	103年8月21日至108年8月20日	9萬9665元	5萬481元
2	李建志	215號1樓	同上	40萬4640元	40萬4640元
3	張金池	215號2樓、2樓之1	同上	9萬9665元	9萬9665元
4	張雲秀	215號3樓	同上	9萬9665元	9萬9665元
5	簡銘宏	215號4樓	同上	9萬9665元	9萬9665元
6	張忠輝	215號5樓	同上	9萬9665元	9萬9665元
7	蘇佑慈等3人	215號6樓	同上	9萬9665元	9萬9665元
8	張慧德等2人	215號7樓	同上	9萬9665元	9萬9665元

附表四：系爭建物起造人變更情形：

編號	樓層	建照面積（㎡）	原始起造人	第一次變更72年5月	第二次變更72年7月	備註
1	地下室	132.78	山廣菊	陸弘 趙惠美	同左	陸弘為山廣菊之長子
2	213號1樓	44.15	張吳玉妹	張雲秀	同左	張雲秀為張吳玉妹之子
3	215號1樓	48.17	山廣菊	陸弘 趙惠美	同左	陸弘為山廣菊之長子
4	2樓	92.3	山廣菊	林德樟	同左	
5	3樓	92.3	張珍金	張雲通	同左	張雲通為張吳玉妹及張珍金之子
6	4樓	92.3	黑石建設 侯旨湖	許楊茂	李魁德	
7	5樓	92.3	黑石建設 侯旨湖	許啟楊	孫錦芳	
8	6樓	92.3	侯旨圓	許啟楊	王立民	

9	7樓	92.3	林麗祥	山廣菊	同左	

附表五：

編號	期間	每平方公尺每月租金	期間租金	計算式
1	100年8月4日至104年11月9日	209元	4萬6741元	21.84平方公尺x209元x16/80x51月＋21.84平方公尺x209元x16/80x6/30，元以下四捨五入。
2	104年11月10日至105年8月3日	214元	8232元	21.84平方公尺x214元x16/80x8月＋21.84平方公尺x214元x16/80x25/31，元以下四捨五入。
3	105年8月4日至106年11月9日	214元	1萬4208元	21.84平方公尺x214元x16/80x15月＋21.84平方公尺x214元x16/80x6/30，元以下四捨五入。
4	106年11月10日至112年11月9日	219元	6萬8875元	21.84平方公尺x219元x16/80x12月x6年，元以下四捨五入。
5	112年11月10日至113年11月9日	224元	1萬1741元	21.84平方公尺x224元x16/80x12月，元以下四捨五入。
總計	14萬9797元			

附表六：系爭建物、基地及共有部分之應有部分比例

編號	樓層	原始建物登記面積（㎡）	291地號應有部分比例	292地號應有部分比例	共有部分應有部分比例	卷頁	備註
1	213號1樓	36.99	13/280	7/160	79/1183	本院卷二第233頁、第236頁、第288頁、第294頁。	與編號2共有部分應有部分比例合計169/1183(1/7)。
2	215號1樓	42.53	22/280	8/80	90/1183	本院卷二第234頁、第237頁、第291頁、第294頁。	與編號1共有部分應有部分比例合計169/1183(1/7)。

3	2樓	95.21	1/8	1/8	169/1183(1/7)	本院卷二第234頁至第235頁、第237頁至第238頁、第271頁、第294頁。	102年12月12日分割出同號2樓之1。
4	3樓	95.21	25/280(5/56)	25/160(5/32)	169/1183(1/7)	本院卷二第233頁、第236頁、第283頁、第294頁。	
5	4樓	95.21	1/7	1/8	169/1183(1/7)	本院卷二第234頁、第237頁、第274頁、第294頁，	
6	5樓	95.21	1/7	1/8	169/1183(1/7)	本院卷二第233頁、第236頁、第277頁、第294頁。	
7	6樓	95.21	1/7	1/8	169/1183(1/7)	本院卷二第235頁、第238頁、第286頁、第294頁，	訴外人宋薇暄於114年11月25日買受。
8	7樓	95.21	26/112(13/56)	0	169/1183(1/7)	本院卷二第234頁第283頁、第294頁，	
9	上訴人	0	0	16/80(1/5)		本院卷二第237頁。	

附表七：相當於系爭應有部分之租金

核定租金 (追加回溯5年)							
期間	使用面積	年期	申報地價	日數	年息	土地租金	計算式
103/8/21-108/8/20	86㎡(註1)	103	82,400	133	10%	258,217	82,400×86×0.1×133/365=258,216.7
		104	82,400	365	10%	708,640	82,400×86×0.1×1=708,640
		105	102,400	366	10%	880,640	102,400×86×0.1×1=880,640
		106	102,400	365	10%	880,640	102,400×86×0.1×1=880,640
		107	95,200	365	10%	818,720	95,200×86×0.1×1=818,720
		108	95,200	232	10%	520,392	95,200×86×0.1×232/365=520,391.8
	加總					4,067,249	258,217+708,640+880,640+880,640+818,720+520,392=4,067,249
	戚來篠應有部分16/80					813,450	4,067,249×16/80=813,449.8
	註1：系爭建物占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E、F部分面積雖為84.3平方						

	公尺，惟系爭建物係以系爭土地整筆作為建築基地之一，故以系爭土地面積86平方公尺核定租金。

附表八：核定自108年8月21日起之每月租金

編號	期間	公告地價	申報地價	租金	計算式
1	108年8月21日至108年8月31日	11萬9000元	9萬5200元	605元	86平方公尺×16/80×9萬5200元×10%×1/12×1/8×11/31，元以下四捨五入。
2	108年9月1日至110年12月31日	同上	同上	每月1706元	86平方公尺×16/80×9萬5200元×10%×1/12×1/8，元以下四捨五入。
3	111年1月1日至112年12月31日	12萬3000元	9萬8400元	每月1763元	86平方公尺×16/80×9萬8400元×10%×1/12×1/8，元以下四捨五入。
4	113年1月1日至114年12月31日	12萬8000元	10萬2400元	每月1835元	86平方公尺×16/80×10萬2400元×10%×1/12×1/8，元以下四捨五入。
5	115年1月1日起	13萬2000元	10萬5600元	每月1892元	86平方公尺×16/80×10萬5600元×10%×1/12×1/8，元以下四捨五入。

臺灣高等法院民事裁定

112年度上更一字第107號

本院於中華民國115年8月21日所為判決，其原本及正本均應更正如下：

主　文

原判決原本及正本主文第四項、第五項、第七項中關於「張朝偉」之記載，應更正為「張朝瑋」。

理　由

一、按判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得隨時或依聲請以裁定更正之，民事訴訟法第232條第1項定有明文。

二、查本院前開判決原本及正本有如主文所示之顯然錯誤，應予更正。

三、依首開規定裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　藍雅清

法　官　宋家瑋

法　官　林于人

正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1500元。但如對本件判決已合法上訴，則本裁定不得抗告。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　王靜怡