

臺灣高等法院民事判決

113年度原重上字第2號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人即附
帶被上訴人 聖德科投資有限公司
法定代理人 王宏文
上訴人即附
帶被上訴人 羅祥綺
共 同
訴訟代理人 林殷廷律師
上 訴 人 蔡辰青
汪古珍銀
被上訴人即
附帶上訴人 陳巧華
羅仕俊
余佩倩
梁世民
徐素琴
江秋香
高約仁
陳柏儒
吳威龍
許慧釗（即黃鈺媿之承受訴訟人）
許慧淑（即黃鈺媿之承受訴訟人）
許展愷（即黃鈺媿之承受訴訟人）
許志雄（即黃鈺媿之承受訴訟人）
上 十 三 人
共 同
訴訟代理人 廖家宏律師
被 上 訴 人 翁明輝
李雨宸
單林素香

01 上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年1
02 1月10日臺灣臺北地方法院第一審判決（110年度原重訴字第4
03 號）提起上訴，被上訴人陳巧華、羅仕俊、余佩倩、梁世民、徐
04 素琴、江秋香、高約仁、陳柏儒、吳威龍、許慧釗、許慧淑、許
05 展愷、許志雄提起附帶上訴，本院於114年12月17日言詞辯論終
06 結，判決如下：

07 主 文

08 原判決關於(一)命上訴人蔡辰青、汪古珍銀及被上訴人陳巧華、羅
09 仕俊、余佩倩、梁世民、徐素琴、江秋香、高約仁、陳柏儒、吳
10 威龍依序各給付超過如附表五編號1至11所示本息部分，(二)命被
11 上訴人許慧釗、許慧淑、許展愷、許志雄給付超過如附表五編號
12 12所示本息部分，及(三)上開(一)、(二)部分假執行之宣告，暨(四)訴訟
13 費用之裁判（除確定判決外），均廢棄。

14 上開廢棄部分，上訴人聖德科投資有限公司、羅祥綺在第一審之
15 訴及假執行之聲請均駁回。

16 上訴人聖德科投資有限公司、羅祥綺之上訴、上訴人蔡辰青、汪
17 古珍銀之其餘上訴、附帶上訴人之其餘附帶上訴均駁回。

18 第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用關於聖德科投資有限
19 公司、羅祥綺上訴部分，由上訴人聖德科投資有限公司、羅祥綺
20 各自負擔；關於上訴人蔡辰青上訴部分，由上訴人聖德科投資有
21 限公司負擔五分之二，餘由上訴人蔡辰青負擔；關於上訴人汪古
22 珍銀上訴部分，由上訴人聖德科投資有限公司、羅祥綺依序負擔
23 百分之十七、二十分之一，餘由上訴人汪古珍銀負擔；關於附帶
24 上訴部分，由上訴人聖德科投資有限公司負擔百分之三十九、上
25 訴人羅祥綺負擔五十分之一、被上訴人陳巧華、羅仕俊各負擔百
26 分之九、被上訴人余佩倩、陳柏儒各負擔百分之五、被上訴人梁
27 世民、徐素琴、江秋香各負擔百分之六、被上訴人高約仁負擔百
28 分之三、被上訴人許慧釗、許慧淑、許展愷、許志雄連帶負擔百
29 分之三，餘由被上訴人吳威龍負擔。

30 事實及理由

31 壹、程序方面：

01 一、原審被告黃鈺媿於民國000年00月0日死亡，業據其繼承人即
02 許慧釗、許慧淑、許展愷、許志雄（下合稱許慧釗4人）聲
03 明承受訴訟，有民事答辯(一)狀暨附帶上訴狀、繼承系統表、
04 戶籍謄本可憑（見本院卷一第337至339、361至371頁），經
05 核尚無不合，先予敘明。

06 二、本件被上訴人單林素香經合法通知，未於言詞辯論期日到
07 場，核無民事訴訟法第386條各款所列事由，爰依上訴人即
08 附帶被上訴人聖德科投資有限公司（下稱聖德科公司）、羅
09 祥綺（下與聖德科公司合稱聖德科公司2人）之聲請，由其
10 一造辯論而為判決。

11 貳、實體方面：

12 一、聖德科公司2人主張：聖德科公司為坐落如附表一所示地號
13 土地之所有權人【如附表一編號1至10所示土地、編號11至1
14 2所示土地係於109年8月19日依序因李國隆、陳碧華（下合
15 稱李國隆2人）信託登記取得（如附表一編號1至2所示部
16 分，其中應有部分6分之1係於100年5月5日因買賣登記取
17 得，其餘應有部分3分之1方屬信託登記取得），聖德科公司
18 並已受讓李國隆2人於該日前就前開土地所得主張之租金或
19 損害賠償債權；如附表一編號13至15所示部分係於109年12
20 月7日因買賣登記取得】，該地遭如附表一所示之人自105年
21 10月1日起（上訴人汪古珍銀及被上訴人即附帶上訴人陳柏
22 儒、吳威龍部分、單林素香部分依序自110年1月1日、110年
23 4月29日起）以如附表一所示建物無權占有如附表一「遭占
24 有之土地面積」欄所示部分迄今，如附表一所示之人因此各
25 受有如原判決附表四編號1至14、17所示相當於租金之不當
26 得利。訴外人吉之福企業有限公司（下稱吉之福公司）自10
27 0年6月3日起至109年5月31日止為如附表二所示地號土地
28 （即如附表一編號13至15所示土地，下與如附表一所示地號
29 土地合稱系爭土地）之所有權人，該地為如附表二所示之人
30 自105年10月1日起至109年5月31日止以如附表二所示建物
31 （下與如附表一所示建物合稱系爭建物）無權占有如附表二

01 「遭占有之土地面積」欄所示部分，如附表二所示之人因而
02 各受有如原判決附表五編號1至2、5所示相當於租金之不當
03 得利，羅祥綺為吉之福公司之債權人，經強制執行該公司財
04 產仍不足受償，得代位受領該部分不當得利等情。依民法第
05 179條、第242條（羅祥綺請求部分）規定，請求如附表一所
06 示之人各給付聖德科公司如原判決附表四編號1至14、17所
07 示金額、如附表二所示之人各給付吉之福公司如原判決附表
08 五編號1至2、5所示金額，由羅祥綺代為受領，並依序就如
09 原判決附表四、五「合計」欄所示金額均加計自起訴狀繕本
10 送達翌日起算之法定遲延利息【原審就上開部分均為聖德科
11 公司2人為一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命如附表一所
12 示之人各給付聖德科公司依序如原判決附表甲「I」欄、
13 「利息起算日」編號1至14、17所示本金及法定遲延利息，
14 並應自110年10月1日起至返還聖德科公司土地之日止，按月
15 各給付聖德科公司如原判決附表甲「J」欄所示金額、如附
16 表二所示之人各給付吉之福公司依序如原判決附表乙「H」
17 欄、「利息起算日」編號1至2、5所示本金及法定遲延利
18 息，由羅祥綺代為受領，駁回聖德科公司2人其餘之訴。聖
19 德科公司2人、上訴人蔡辰青、汪古珍銀（蔡辰青以降下合
20 稱蔡辰青2人）分別就其等敗訴部分聲明不服，提起上訴；
21 被上訴人即附帶上訴人陳巧華、羅仕俊、余佩倩、梁世民、
22 徐素琴、江秋香、高約仁、陳柏儒、吳威龍、許慧釧4人
23 （陳巧華以降下合稱陳巧華13人）亦就其等敗訴部分提起附
24 帶上訴。至未繫屬於本院部分，不另贅述】。並於本院聲
25 明：(一)上訴聲明：1.原判決關於駁回(1)聖德科公司後開第2
26 項之訴、(2)羅祥綺後開第3項之訴，及(3)上開(1)、(2)部分假
27 執行之聲請部分，均廢棄。2.上開廢棄(1)部分，如附表一所
28 示之人應再各給付聖德科公司如附表一欄位(A)所示金
29 額，及自附表一「利息起算日」欄所示之日起至清償日止，
30 按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德
31 科公司如附表一所示土地之日止，按月各給付聖德科公司如

01 附表一欄位 (B) 所示金額。3.上開廢棄(2)部分，如附表二
02 所示之人應再各給付吉之福公司如附表二欄位 (A) 所示金
03 額，及自附表二「利息起算日」欄所示之日起至清償日止，
04 按週年利率5%計算之利息，並由羅祥綺代為受領。(二)答辯聲
05 明：蔡辰青2人之上訴及陳巧華13人之附帶上訴均駁回。

06 二、單林素香雖未於本院言詞辯論期日到場，惟依其於本院準備
07 程序到庭所為之陳述，與蔡辰青2人、陳巧華13人、被上訴
08 人翁明輝、李雨宸（以上17人下與單林素香合稱被上訴人）
09 則均以：系爭建物係於64年間由包含蔡辰青2人、羅世俊、
10 高約仁（以上4人下合稱蔡辰青4人）之前手在內之原始屋主
11 與訴外人永裕土地開發工程有限公司（下稱永裕公司）簽訂
12 代建契約，並由當時系爭土地之地主出具土地使用權證明書
13 供永裕公司興建而成，為領有建築及使用執照之合法建物，
14 永裕公司基於代建契約或其後銷售之買賣契約，對伊等之前
15 手負有移轉系爭土地所有權之義務；永裕公司嗣改名惠國實
16 業有限公司（下稱舊惠國公司），與77年3月4日經核准設立
17 登記之惠國實業有限公司（下稱新惠國公司）實為同一法
18 人，後再改名為大吉祥國際建設股份有限公司（下稱大吉祥
19 公司），聖德科公司受大吉祥公司之董事長陳碧華、董事李
20 國隆信託而取得系爭土地所有權，吉之福公司則為大吉祥公
21 司之關係企業，均明知永裕公司對伊等負有移轉系爭土地所
22 有權之義務，以及該地係供系爭建物坐落使用，自應受該等
23 債之契約拘束，伊等並得主張占有連鎖，要非無權占有系爭
24 土地。況系爭土地之所有權人長年未對系爭建物之所有權人
25 行使權利，其等現為本件請求，亦屬權利濫用或已權利失
26 效，聖德科公司2人仍不得向伊等請求返還相當於租金之不
27 當得利。縱認得為請求，考量系爭建物已屬老舊且附近環境
28 惡劣，至多應以申報地價年息3%計算，始為適當，且吳威龍
29 係於106年3月15日始取得如附表一編號15（即附表二編號
30 3）所示建物，其應給付部分亦應自該日始得起算等語，資
31 為抗辯。蔡辰青2人於本院聲明：(一)上訴聲明：1.原判決關

01 於(1)命蔡辰青給付4萬7,342元本息部分及按月給付790元部
02 分、(2)命汪古珍銀給付聖德科公司2,652元本息、按月給付
03 聖德科公司296元、給付吉之福公司1萬2,967元本息並由羅
04 祥綺代為受領部分，及(3)前開(1)、(2)部分假執行之宣告均廢
05 棄。2.上開廢棄(1)部分，聖德科公司在第一審之訴及假執行
06 之聲請均駁回。3.上開廢棄(2)部分，聖德科公司2人在第一
07 審之訴及假執行之聲請均駁回。(二)答辯聲明：聖德科公司2
08 人之上訴駁回。陳巧華13人於本院聲明：(一)附帶上訴聲明：
09 1.原判決關於命陳巧華13人給付及按月給付部分，及該部分
10 假執行之宣告均廢棄。2.上開廢棄部分，聖德科公司2人在
11 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(二)答辯聲明：聖德科公
12 司2人之上訴駁回。另翁明輝、李雨宸、單林素香則均答辯
13 聲明：聖德科公司2人之上訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可
17 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，此亦為最高法
18 院61年度台上字第1695號判決要旨所明揭。經查：

19 1.聖德科公司主張其於109年8月19日依序自李國隆、陳碧華信
20 託登記取得如附表一編號1至10、11至12所示地號土地（如
21 附表一編號1至2所示部分，其中應有部分6分之1係於100年5
22 月5日另因買賣登記取得，其餘應有部分3分之1方屬信託登
23 記取得），並於109年12月7日因買賣登記取得如附表一編號
24 13至15所示地號土地，應有部分各如附表三（H）欄編號1至
25 15所示，另如附表二所示地號土地（即如附表一編號13至15
26 所示土地）自100年6月3日起至109年5月31日止為吉之福公
27 司所有，應有部分如附表四（G）欄編號1至3所示等情，業
28 有系爭土地登記第一類謄本、土地建築改良物信託內容變更
29 契約書、不動產信託契約、新北市地籍異動索引為證（見原
30 審卷一第201至203、211至231、237至249、257至265、275
31 至277、291至295頁、卷二第551至554頁、卷三第63至83、9

01 5至123、135至149、159、175至187、205至231、235至24
02 7、281至289、323至331頁、卷四第17至24頁）；被上訴人
03 所有之系爭建物坐落於系爭土地上，被上訴人現仍以系爭建
04 物占有該地如附表一、二「遭占有之土地面積」欄所示部分
05 等情，復有土地建物查詢資料可憑（見原審限閱卷第7至9、
06 17至21、25、29、33、39至41、45至47、51至53、79頁），
07 並為被上訴人所不爭執（見本院卷一第18、38至40、427至4
08 28頁），上開事實自均先堪認定。

09 2.次依被上訴人所提不動產買賣契約書、新北市地籍異動索
10 引、代建契約書暨相關付款資料、使用執照（見原審卷四第
11 83至101、121至219、405至431頁），可徵系爭建物係由蔡
12 辰青4人之前手等人委託永裕公司代建而成，嗣由被上訴人
13 陸續經繼承、贈與、買賣之法律關係繼受取得該等建物之所
14 有權。被上訴人雖均辯稱：系爭建物係由系爭土地之地主出
15 具土地使用權證明書供永裕公司興建而成，依伊等前手與永
16 裕公司所訂代建契約或買賣契約，永裕公司負有移轉所有權
17 予伊等前手之義務，而永裕公司與大吉祥公司為同一公司，
18 聖德科公司受身為大吉祥公司董事長、董事之李國隆2人信
19 託而取得系爭土地絕大部分之所有權，吉之福公司則為大吉
20 祥公司之關係企業，均明知永裕公司對被上訴人負有移轉系
21 爭土地所有權之義務，以及該地係供系爭建物坐落使用，自
22 應受該等債之契約之拘束，伊等即非無權占有系爭土地云
23 云。然：

24 (1)按債之契約，除有特別情事外，其效力不及於契約以外之第
25 三人。買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第
26 三人。因此在二重買賣之場合，出賣人如已將不動產之所有
27 權移轉登記與後買受人，前買受人縱已占有不動產，後買受
28 人仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人即不
29 得以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人。又使用借貸
30 為無償契約，原屬貸與人與使用人間之特定債之關係，僅於
31 當事人間有其效力，非如租賃之有民法第425條之規定。再

01 按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移
02 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之
03 關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違
04 反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有
05 人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此
06 與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關
07 係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院83年台
08 上字第3243號判例、101年度台上字第224號、103年度台上
09 字第1386號、107年度台上字第437號、110年度台上字第606
10 號判決參照）。永裕公司縱負有移轉系爭土地所有權予被上
11 訴人前手之義務，並已因移轉系爭建物之占有而併同移轉系
12 爭土地之占有予被上訴人前手，依債之相對性原則，僅被上
13 訴人前手得基於該代建契約或買賣契約對永裕公司主張有權
14 占有系爭土地；系爭土地之原地主縱同意永裕公司使用該地
15 興建系爭建物，然此亦僅係其等間之使用借貸契約，復不拘
16 束該債之契約以外之人。至蔡辰青所提原法院77年度訴字第
17 565號判決、最高法院80年度台上字第337號判決（見本院卷
18 二第443至479頁），僅能證明永裕公司（是時已改名為舊惠
19 國公司）與系爭土地原地主間有土地買賣爭議，並經永裕公
20 司將請求移轉系爭土地所有權登記之權利讓與該案原告，惟
21 仍非可認永裕公司與被上訴人間存有何契約關係，而得使被
22 上訴人有權占有系爭土地。是被上訴人已無從逕以永裕公司
23 與其等前手訂有代建契約或買賣契約，以及永裕公司與系爭
24 土地原地主間就該地存有使用借貸關係為由，辯稱其等對系
25 爭土地係屬有權占有。

26 (2)永裕公司於改名為舊惠國公司後，已於74年8月間經撤銷登
27 記在案等情，業有舊惠國公司之有限公司變更登記事項卡附
28 卷可參（見本院卷二第155至156頁），並經本院調取該公司
29 之登記卷宗核閱無誤。新惠國公司雖與舊惠國公司使用相同
30 之公司名稱，惟新惠國公司係於舊惠國公司經撤銷登記後之
31 77年3月4日始經臺灣省政府建設廳核准設立登記，且與舊惠

01 國公司之統一編號、資本額、公司所在地及股東均不相同，
02 兩者實屬不同法人之事實，復有新惠國公司之有限公司設立
03 登記事項卡、新北市政府114年3月24日新北府經司字第1148
04 020817號函、114年7月8日新北府經司字第1148050347號函
05 附卷可查（見本院卷二第157至158、163、283頁），縱新惠
06 國公司係於舊惠國公司人格尚未經清算完結而消滅前即經准
07 許設立登記，亦僅屬兩者誤用重複公司名稱之問題，仍不能
08 因此即認係同一法人。至被上訴人雖另質疑新惠國公司之創
09 始股東蕭銘志、蕭健義、蕭清溢、蕭文雄、蕭聖聰等人均為
10 舊惠國公司董事長蕭石定之子女云云，不論屬實與否，亦均
11 於該2公司係不同法人格之認定無影響。是被上訴人以大吉
12 祥公司係由新惠國公司更名而來，辯稱大吉祥公司與永裕公
13 司實屬同一公司云云，要非可採。李國隆2人雖為大吉祥公
14 司之董事長及董事，此經本院調取該公司登記卷宗查閱無
15 訛，惟永裕公司與大吉祥公司既非同一法人，被上訴人又未
16 證明李國隆2人與營運永裕公司之人為同一經營團隊，併其
17 等2人取得系爭土地所有權係直接受讓自永裕公司等節，另
18 其所辯吉之福公司為大吉祥公司之關係企業云云，復為上訴
19 人所否認，亦未見被上訴人就此舉證已實其說，是已難遽認
20 李國隆2人、吉之福公司有何知悉永裕公司與被上訴人前手
21 訂有代建契約或買賣契約，以及永裕公司與系爭土地原地主
22 間就該地存有使用借貸關係等情事，並進而因李國隆2人與
23 聖德科公司締結信託契約而為後者所知悉。況本件並無須使
24 前述債之契約發生「債權物權化」效力之特別情事存在，蔡
25 辰青所舉最高法院97年度台上字第1729號判決，係該案當事
26 人就各自所有土地締結契約目的隱含拘束受讓人意思之互易
27 契約，於具備一定公示方法使第三人知悉而得達於與不動產
28 登記之公示效果等量齊觀之狀況下，使該債之契約對受讓第
29 三人繼續存在，與本件純係永裕公司對被上訴人前手因債務
30 不履行而未併同移轉系爭土地所有權，致該地所有權歸屬與
31 現實占有使用狀態分離之情節有別，不能比附援引。是不論

01 李國隆2人、聖德科公司、吉之福公司已否知悉永裕公司與
02 被上訴人前手、永裕公司與系爭土地原地主間存有前述債之
03 契約，亦均無從因此即使該等債之契約得發生拘束契約以外
04 第三人之效力，被上訴人仍不得以之作為其等占有系爭土地
05 之合法權源。

06 (3)至系爭土地之占有固由永裕公司併同系爭建物之占有移轉予
07 被上訴人之前手，惟系爭土地既已經原地主另將占有權源連
08 同所有權輾轉讓與李國隆2人、吉之福公司之前手，其中如
09 附表一編號1至12所示土地（如附表一編號1至2所示部分，
10 僅其中應有部分3分之1）嗣再由李國隆2人信託予聖德科公
11 司，李國隆2人、聖德科公司及吉之福公司與被上訴人及其
12 前手間就系爭土地並非多次連續之占有關係，被上訴人之前
13 手實則亦未曾自永裕公司取得合法占有系爭土地之權源以讓
14 與被上訴人，被上訴人仍無從因此成立占有連鎖而得以主張
15 有權占有系爭土地。綜此，被上訴人就系爭建物所占系爭土
16 地如附表一、二「遭占有之土地面積」欄所示部分並無合法
17 使用權源，係屬無權占有等情，自甚明確。

18 4.按城市地方房屋之租金，依土地法第97條第1項規定，以不
19 超過土地及建築物申報價額年息10%為限；又土地法第97條
20 所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物
21 價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法
22 施行法第25條亦有明定。而依土地法第148條規定，土地所
23 有權人依土地法所申報之地價為法定地價，則土地法第97條
24 第1項所謂土地申報總價即指該土地之申報地價，土地所有
25 權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
26 價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申
27 報，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前段分別
28 定有明文。上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限額
29 而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須
30 斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價
31 值、所受利益等情事以為決定（最高法院46年台上字第855

01 號、68年台上字第3071號判例意旨參照)。查：

- 02 (1)本件被上訴人無權占有系爭土地如附表一、二「遭占有之土
03 地面積」欄所示部分，依社會通常之觀念，可獲致相當於租
04 金之利益，並使系爭土地之所有權人受有損害，且被上訴人
05 受有前開利益並無法律上原因。系爭建物既無占有系爭土地
06 之合法權源，上訴人向其前手取得系爭土地所有權後，請求
07 被上訴人負給付相當於租金之不當得利之責，並非專以損害
08 被上訴人為目的，難謂非屬正當權利之行使；又前開相當於
09 租金之不當得利因被上訴人持續無權占有系爭土地而不斷發
10 生，上訴人於110年9月間起訴請求自該月回溯5年至105年10
11 月1日起算（汪古珍銀及陳柏儒、吳威龍就附表一編號13至1
12 5所示土地部分、單林素香部分，係依序主張自110年1月1
13 日、110年4月29日起算）之相當於租金之不當得利，亦無因
14 長年未行使權利而可認足使被上訴人正當信賴其已不欲行使
15 權利之可言。另羅祥綺為吉之福公司之債權人，前經向原法
16 院聲請強制執行吉之福公司之財產未能全數受償等情，業據
17 其提出原法院109年8月31日北院忠107司執火字第41258號債
18 權憑證為憑（見原審卷一第43至44頁），又吉之福公司本得
19 行使本件債權卻未為之，堪認有怠於行使其權利之情。從
20 而，上訴人依民法第179條、第242條（羅祥綺部分）規定，
21 請求被上訴人給付相當於租金之不當得利（羅祥綺請求部分
22 係向吉之福公司給付，並由羅祥綺代為受領），自屬有據。
- 23 (2)本院審酌系爭土地坐落於新北市新店區中正路巷弄內，接近
24 該區主要幹道，並為惠國市場所在區域，交通及生活機能固
25 尚稱便利，惟與臺北市東區、信義區等頂級商圈地段之土地
26 利用程度仍有相當差距，並考量其上坐落之系爭建物均係64
27 年興建而成，年代久遠，不僅建物老舊且環境雜亂等土地利
28 用狀況，有現場照片、土地建物查詢資料可憑（見原審卷二
29 第297至310頁、限閱卷第7至9、17至21、25、29、33、39至
30 41、45至47、51至53、79頁），認本件被上訴人因無權占有
31 系爭土地所受相當於租金利益之不當得利，應以系爭土地遭

01 無權占有之各年度申報地價年息之5%為適當。

02 (3)再觀李國隆係於100年7月21日取得如附表一編號1至2所示土
03 地應有部分3分之1及如附表一編號3至10所示土地之所有
04 權，另陳碧華則於100年4月18日取得如附表一編號11至12所
05 示土地所有權，並依序於100年12月8日、同年月7日信託登
06 記予吉之福公司，嗣再於109年8月19日由李國隆2人將受託
07 人自吉之福公司變更為聖德科公司等情，有新北市地籍異動
08 索引可查（見原審卷三第69至71、81至83、101至103、109
09 至113、121至123、145至147、183至187、213至217、227至
10 229、245頁）；又聖德科公司於100年5月23日另因買賣登記
11 取得如附表一編號1至2所示土地應有部分6分之1之事實，復
12 有該地之土地登記第一類謄本可憑（見原審卷一第201
13 頁）。聖德科公司固主張依其與李國隆2人所訂不動產信託
14 補充協議書第1條約定（見本院卷一第449、453頁），其已
15 受讓李國隆2人就如附表一編號1至12所示土地（如附表一編
16 號1至2所示部分僅應有部分3分之1）對占有人所得主張之租
17 金或損害賠償債權云云。惟相當於租金之不當得利債權係不
18 動產所有權人就原應由其享有之不動產使用利益，因無法律
19 上原因遭無權占有人取得所生者，觀吉之福公司自100年12
20 月間起即因信託登記為前開土地之所有權人，聖德科公司未
21 證明吉之福公司於前開土地受託期間對占有人所得主張之權
22 利均已歸屬或轉讓予李國隆2人，自無從再由李國隆2人讓與
23 該等債權予聖德科公司。是聖德科公司就其因李國隆2人信
24 託而取得如附表一編號1至12所示土地（如附表一編號1至2
25 所示部分僅應有部分3分之1）部分，僅能請求自其因信託登
26 記為土地所有權人之日即自109年8月19日起算之相當於租金
27 之不當得利。另陳柏儒、吳威龍依序於107年3月2日、106年
28 3月15日始分別登記為如附表一編號14、15所示土地之所有
29 權人（見原審限閱卷第53、79頁），吉之福公司就此部分所
30 得請求相當於租金之不當得利，亦應僅能各自107年3月2
31 日、106年3月15日起算。綜此，本件聖德科公司得就如附表

01 一編號1至2所示土地應有部分 $\frac{1}{6}$ ，請求自105年10月1日
02 起算之相當於租金之不當得利；就如附表一編號1至2所示土
03 地應有部分 $\frac{1}{3}$ 、如附表一編號3至12所示土地部分，請
04 求自109年8月19日起算之相當於租金之不當得利；就如附表
05 一編號13至15所示部分，請求自110年1月1日起算之相當於
06 租金之不當得利。吉之福公司則得就如附表二編號1、2、3
07 所示土地部分，依序請求自105年10月1日、107年3月2日、1
08 06年3月15日起算之相當於租金之不當得利。

09 (4)聖德科公司2人固再主張：參酌系爭建物興建完成時尚未公
10 布施行之民法第799條第4項規定意旨，系爭建物之各區分所
11 有權人應有約定各按區分所有建築物專有部分比例與專有部
12 分總面積比例共有基地之情，聖德科公司與吉之福公司各就
13 如附表一、二所示土地均無所有之建物，被上訴人則係有房
14 無地，被上訴人自屬無權占有聖德科公司與吉之福公司按應
15 有部分比例所得使用收益之土地，於相當於租金不當得利之
16 計算，無庸再乘以聖德科公司與吉之福公司就系爭土地之應
17 有部分比例云云。惟按建築物基地之使用權為基地所有權人
18 所共同享有，除另有約定外，依民法第818條、第831條規
19 定，建築物基地所有人仍依其應有部分比例對基地有全部使
20 用收益之權。聖德科公司2人既未舉證系爭土地上現有各該
21 共有人之應有部分均係由永裕公司依代建契約或買賣契約所
22 約定之比例移轉而來，尚難僅以系爭土地各該共有人應有部
23 分比例與其等就地上建物按樓層、戶數計算之比例相當為
24 由，遽謂系爭土地各共有人間已約定各按區分所有建築物專
25 有部分比例與專有部分總面積比例共有基地，並進而推認被
26 上訴人係專就聖德科公司與吉之福公司就系爭土地之應有部
27 分為使用收益，至被上訴人是否另對系爭土地之其他共有人
28 擔負給付相當於租金之不當得利之責，則非本件所應審究
29 者。是聖德科公司2人此節主張，尚屬無據。

30 (5)經依如附表三、四備註欄所示方式計算，聖德科公司依民法
31 第179條規定，得請求如附表三所示之人給付聖德科公司如

01 附表三「I」欄所示金額，並加計自如附表三「利息起算
02 日」欄所示之日起算之法定遲延利息，暨得請求如附表三所
03 示之人自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表三所示土
04 地之日止，按月給付聖德科公司如附表三「J」欄所示金額
05 （翁明輝、單林素香、李雨宸就其等敗訴部分未據上訴，基
06 於不利益變更禁止原則，本院不得於聖德科公司上訴後為其
07 更不利之判決，故聖德科公司得請求其等3人各給付之數
08 額，仍應依原判決之認定即依序如原判決附表甲編號7、8、
09 10所示）；羅祥綺依民法第179條、第242條規定，得請求如
10 附表四所示之人給付吉之福公司如附表四「H」欄所示金
11 額，並加計自如附表四「利息起算日」欄所示之日起算之法
12 定遲延利息，由羅祥綺代為受領；至逾此部分之請求，非屬
13 正當，不應准許。

14 (二)綜上所述，聖德科公司依民法第179條規定，請求如附表三
15 所示之人給付聖德科公司如附表三「I」欄所示金額，及自
16 如附表三「利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按週年利
17 率5%計算之利息，暨請求如附表三所示之人自110年10月1日
18 起至返還聖德科公司如附表三所示土地之日止，按月給付聖
19 德科公司如附表三「J」欄所示金額；羅祥綺依民法第179
20 條、第242條規定，請求如附表四所示之人給付吉之福公司
21 如附表四「H」欄所示金額，及自如附表四「利息起算日」
22 欄所示之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由
23 羅祥綺代為受領，為有理由，應予准許；逾此範圍之主張，
24 則屬無據，應予駁回。原審判命蔡辰青2人、陳巧華13人各
25 給付超過如附表五所示本息部分，及該部分假執行之宣告，
26 均有未合，蔡辰青2人上訴意旨、陳巧華13人附帶上訴意旨
27 分別指摘原判決上開部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
28 爰分別由本院依序廢棄改判如主文第2項所示。原審就前開
29 應准許部分，判命被上訴人如數給付，及所為准、免假執行
30 之宣告部分，所持理由雖與本院略有不同，但結論並無二
31 致，仍應予以維持，蔡辰青2人上訴意旨、陳巧華13人附帶

01 上訴意旨就此部分仍執陳詞，指摘原判決該部分不當，求予
02 廢棄，為無理由，應駁回其等上訴、附帶上訴。至聖德科公
03 司2人請求不應准許部分，原審為其等敗訴之判決，並駁回
04 該部分假執行之聲請，於法並無不合，聖德科公司2人就此
05 部分上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

06 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 五、據上論結，本件蔡辰青2人之上訴及陳巧華13人之附帶上訴
10 均一部為有理由、一部為無理由，聖德科公司2人之上訴均
11 為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第2項、第79
12 條、第78條、第85條第1項後段、第463條、第385條第1項前
13 段，判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

15 民事第二十三庭

16 審判長法 官 張松鈞

17 法 官 吳孟竹

18 法 官 許勻睿

19 正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 （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
23 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
24 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
25 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
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

28 書記官 李昱綦

29 附表一（聖德科公司主張土地遭無權占有土地部分）

30

編	姓名	建物（	土地（	遭占有	應再給付	自110年10	利息起
---	----	-----	-----	-----	------	---------	-----

號		新北市 ○○區 ○○段 ○號)	新 北 市 ○○區 ○○段 地號)	之土地 面 積 (平方 公尺)	之相當於 租金不當 得利金額 (A) (新 臺幣)	月1日起應 按月再給 付相當於 租金不當 得利金額 (B) (新臺 幣)	算日(民 國)
1	陳 巧 華	1769	699	16.34	14萬9,67 4元	2,499元	111年1 月14日
2	羅 仕 俊	1770	699	16.34	14萬9,67 4元	2,499元	110年12 月30日
3	余 佩 倩	1750	701	16.09	17萬81元	2,839元	110年12 月30日
4	蔡 辰 青	1784	702	16.19	17萬1,20 5元	2,859元	110年12 月30日
5	梁 世 民	1781	702	16.19	17萬1,20 5元	2,857元	110年12 月30日
6	徐 素 琴	1795	705	16.22	17萬1,43 1元	2,862元	110年12 月30日
7	翁 明 輝	1799	706	16.18	17萬987 元	2,855元	110年12 月30日
8	單 林 素香	1806	709	15.94	1萬2,684 元	2,814元	110年12 月30日
9	江 秋 香	1811	710	16.25	17萬1,74 9元	2,868元	110年12 月30日
10	李 雨 宸	3644	711	16.06	16萬9,76 3元	2,834元	111年1 月15日
11	高 約 仁	5881	721	13.3	19萬3,88 9元	3,130元	111年1 月14日
12	許 慧 釗、	1877	725	16.54	20萬1,41 6元	3,322元	110年12 月30日

(續上頁)

01

	許慧淑、許展愷、許志雄						
13	汪古珍銀	1914	732	8.07	1萬3,669元	1,522元	111年1月14日
14	陳柏儒	1909	732	16.13	2萬7,324元	3,044元	111年1月14日
15	吳威龍	1937	740	16.09	2萬5,480元	2,838元	110年12月30日

02

附表二 (羅祥綺主張土地遭無權占有部分)

03

編號	姓名	建物(新北市○○區○○段○○號)	土地(新北市○○區○○段地號)	遭占有之土地面積(平方公尺)	應再給付之相當於租金不當得利金額(A)(新臺幣)	利息起算日(民國)
1	汪古珍銀	1914	732	8.07	6萬6,831元	111年1月14日
2	陳柏儒	1909	732	16.13	13萬3,596元	111年1月14日
3	吳威龍	1937	740	16.09	10萬4,686元	110年12月30日

04

附表三 (本院認聖德科公司得請求部分)

05

(民國/新臺幣)																	
編號	姓名	建物		土地	土地面積	占用面積	不當得利										利息起算日
		建號:	門牌:	地號	平方公尺	平方公尺(A)	105年10月1日至105	106年度(C)	107年度(D)	108年度(E)	109年度(F)	110年1月1日至110	聖德科公司對土地之權	相當於租金之不當得利	110年10月1日起按		
		00市00區00段	00市00區00路														

							年 12 月 31 日 (9 2日) (B)				月 19 日 至 109 年 12 月 31 日)	年 9 月 30 日 (2 73 日) (G)	利 範 圍 (H)	總 額 (I)	月 應 付 不 得 利 (J)	
												110 年 4 月 29 日 至 110 年 9 月 30 日 (1 55日) (G)				
1	陳巧華	1769	00巷 00號 0樓	699	98.5 8	16.4 3	5,66 5元	2萬 2,47 6元	2萬 1,95 0元	2萬 1,95 0元	1萬 4,02 0元 (109 年 1 月 1 日 至 同 年 8月1 8日) (F ¹); 8,19 3元 (109 年 8 月 19 日 至 同 年 12月 31 日) (F ²)	1萬 6,61 4元	1/2	2萬 6,74 7元	926 元	111 年 1 月 14 日
2	羅仕俊	1770	00巷 00號 0樓	699	98.5 8	16.4 3	5,66 5元	2萬 2,47 6元	2萬 1,95 0元	2萬 1,95 0元	1萬 4,02 0元 (109 年 1 月 1 日 至 同 年 8月1 8日) (F ¹);	1萬 6,61 4元	1/2	2萬 6,74 7元	926 元	110 年 12 月 30 日

											8,193元 (109年8月19日至同年12月31日) (F ²)					
3	余佩倩	1750	00巷 0號 0樓	701	96.53	16.09					8,046元	1萬 6,271元	1/3	8,106元	604元	同上
4	蔡辰青	1784	00巷 00號 0樓	702	97.16	16.19					8,096元	1萬 6,372元	1/3	8,156元	608元	同上
5	梁世民	1781	00巷 00號 0樓	702	97.16	16.19					8,096元	1萬 6,372元	1/3	8,156元	608元	同上
6	徐素琴	1795	00巷 00號 0樓	705	97.3	16.22					8,111元	1萬 6,402元	1/3	8,171元	609元	同上
7	翁明輝	1799	00巷 00號 0樓	706	97.05	16.18	7,253元	2萬 8,775元	2萬 8,101元	2萬 8,101元	2萬 8,438元	2萬 1,270元	1/3	4萬 7,313元	790元	同上
8	單林素香	1806	00巷 0號 0樓	709	95.64	15.94						1萬 1,897元	1/3	3,966元	778元	同上
9	江秋香	1811	00巷 0號 0樓	710	97.48	16.25					8,126元	1萬 6,432元	1/3	8,186元	610元	同上
10	李雨宸	3644	00巷 0號 0樓	711	96.35	16.06	7,199元	2萬 8,561元	2萬 7,893元	2萬 7,893元	2萬 8,227元	2萬 1,112元	1/3	4萬 6,962元	784元	111年1月15日
11	高約仁	5881	00巷 0號 0樓	721	79.77	13.3					7,792元	1萬 5,757元	1/6	3,925元	293元	111年1月14日
12	許慧釗、許淑、許展、許怡、許志雄	1877	00巷 0號 0樓	725	99.21	16.54					8,271元	1萬 6,726元	1/6	4,166元	311元	110年12月30日
13	汪古	1914	00巷	732	96.7	8.07						8,16	1/4	2,04	227	111

(續上頁)

01

	珍銀		00號 0樓		9						1元		0元	元	年 1 月 14 日
14	陳柏 儒	1909	00巷 00號 0樓	732	96.7 9	16.1 3					1萬 6,31 1元	1/4	4,07 8元	454 元	同上
15	吳威 龍	1937	00巷 00號 0樓	740	96.5 1	16.0 9					1萬 6,27 1元	1/3	5,42 4元	604 元	110 年 12 月 30 日

備註：

一、「I」欄相當於租金之不當得利計算期間：

(一)陳巧華、羅仕俊、余佩倩、蔡辰青、梁世民、徐素琴、江秋香、高約仁、許慧釗4人之計算期間為109年8月19日至110年9月30日。

(二)翁明輝、李雨宸之計算期間為105年10月1日至110年9月30日(按原判決認定之年息6.5%計算)。

(三)單林素香之計算期間為110年4月29日至110年9月30日(按原判決認定之年息6.5%計算)。

(四)汪古珍銀、陳柏儒、吳威龍之計算期間為110年1月1日至110年9月30日。

二、每年度相當於租金之不當得利=每年度之每平方公尺申報地價×占有人占用面積(A)×占有日數/365×年息5%。

相當於租金之不當得利總額(I)=【(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)】×(H)

編號1至2部分相當於租金之不當得利總額(I)=【(B)+(C)+(D)+(E)+(F¹)】×1/6+【(F²)+(G)】×1/2

三、110年10月1日起按月應給付之不當得利數額(J)=110度之每平方公尺申報地價×占有人占用面積(A)×年息5%÷12×(H)

02

附表四 (本院認羅祥綺得請求給付部分)

03

(民國/新臺幣)														
編號	姓名	建物		土地	土地面積	占用面積	不當得利						利息起算日	
		建號: 00市00 區 00段	門牌: 0市00 區 00路	地號	平方公尺	平方公尺(A)	105年10 月1日至 105年12 月31日 (92日) (B)	106年 度(C)	107年 度(D)	108年 度(E)	109年1 月1日至 109年5 月31日 (152日) (F)	權利 範圍 (G)		相當 於租 金之 不當 得利 總額 (H)
1	汪古 珍銀	1914	00巷0 00號0 樓	732	96.79	8.07	2,783元	1萬1,0 40元	1萬78 2元	1萬782 元	4,544元	1/4	9,983 元	111年1 月14日
2	陳柏 儒	1909	00巷0 0號0 樓	732	96.79	16.13			1萬8, 007元	2萬1,5 50元	9,082元	1/4	1萬2, 160元	同上
3	吳威 龍	1937	00巷0 0號0 樓	740	96.51	16.09		1萬7,6 09元	2萬1, 496元	2萬1,4 96元	9,059元	1/3	2萬3, 220元	110年1 2月30 日

備註：

一、「H」欄相當於租金之不當得利計算期間：

(一)汪古珍銀之計算期間為105年10月1日至109年5月31日。

(續上頁)

01

(二)陳柏儒之計算期間為107年3月2日至109年5月31日。
(三)吳威龍之計算期間為106年3月15日至109年5月31日。
二、每年度相當於租金之不當得利=每年度之每平方公尺申報地價×占有人占用面積(A)×占有日數/365×年息5%。
三、相當於租金之不當得利總額(H)=【(B)+(C)+(D)+(E)+(F)】×(G)。

02

附表五

03

編號	姓名	給付內容
1	蔡辰青	蔡辰青應給付聖德科公司8,156元，及自110年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號4所示土地之日止，按月給付聖德科公司608元。
2	汪古珍銀	汪古珍銀應給付聖德科公司2,040元，及自111年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年1月14日起至返還聖德科公司如附表一編號13所示土地之日止，按月給付聖德科公司227元。 汪古珍銀應給付吉之福公司9,983元，及自111年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由羅祥綺代為受領。
3	陳巧華	陳巧華應給付聖德科公司2萬6,747元，及自111年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號1所示土地之日止，按月給付聖德科公司926元。
4	羅仕俊	羅仕俊應給付聖德科公司2萬6,747元，及自110年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號2所示土地之日止，按月給付聖德科公司926元。
5	余佩倩	余佩倩應給付聖德科公司8,106元，及自110

		年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號3所示土地之日止，按月給付聖德科公司604元。
6	梁世民	梁世民應給付聖德科公司8,156元，及自110年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號5所示土地之日止，按月給付聖德科公司608元。
7	徐素琴	徐素琴應給付聖德科公司8,171元，及自110年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號6所示土地之日止，按月給付聖德科公司609元。
8	江秋香	江秋香應給付聖德科公司8,186元，及自110年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號9所示土地之日止，按月給付聖德科公司610元。
9	高約仁	高約仁應給付聖德科公司3,925元，及自111年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號11所示土地之日止，按月給付聖德科公司293元。
10	陳柏儒	陳柏儒應給付聖德科公司4,078元，及自111年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號14所示土地之日止，按月給付聖德科公司454元。

		陳柏儒應給付吉之福公司1萬2,160元，及自111年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由羅祥綺代為受領。
11	吳威龍	吳威龍應給付聖德科公司5,424元，及自110年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號15所示土地之日止，按月給付聖德科公司604元。 吳威龍應給付吉之福公司2萬3,220元，及自110年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由羅祥綺代為受領。
12	許慧釗4人	許慧釗4人應給付聖德科公司4,166元，及自110年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年10月1日起至返還聖德科公司如附表一編號12所示土地之日止，按月給付聖德科公司311元。