臺灣高等法院民事判決

114年度上字第999號

上　訴　人　周秀萍

000000000000000000

訴訟代理人　邵華律師

被 上訴 人　林育傑（即紀秀梅之承受訴訟人）

李豐傳

王建龍

鍾鳳蓮

李娟玲

林笋

汪芹如

楊秀和

宮璞基

許黃繁子

林淡清

共　　同

訴訟代理人　吳妙白律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國114年4月11日臺灣臺北地方法院112年度訴字第4969號第一審判決提起上訴，本院於115年5月27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，及該部分假執行聲請，暨訴訟費用之裁判廢棄。

二、被上訴人應各給付上訴人如附表三「被上訴人應給付金額」欄所示金額，及各自附表三「起訴狀繕本送達翌日」欄所示之日起均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由被上訴人各負擔如附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示，餘由上訴人負擔。

五、本判決主文第二項所命給付，於上訴人分別以附表三「供擔保

金額」欄所示金額為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如分別以附表三「被上訴人應給付金額」欄所示金額為上訴人預供擔保，得免為假執行。

六其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人紀秀梅於本院審理中之民國114年6月17死亡，由其繼承人林育傑繼承附表一編號1房屋所有權，並具狀聲明承受訴訟，有除戶戶籍謄本、建物登記謄本可稽（見本院卷一第115至121頁），核與民事訴訟法第168條、第175條第1項規定相符，應予准許。

二、按經他造同意在第二審得為訴之變更或追加，此觀民事訴訟法第446條第1項本文即明。本件上訴人於原審原請求被上訴人給付起訴前5年（即107年11月1日至112年10月31日）及起訴狀繕本送達被上訴人翌日起，按申報地價百分之5計算之相當於租金之不當得利（金額詳如附表二Ａ、Ｂ欄所示），其中起訴前5年之相當於租金之不當得利部分尚請求加計法定遲延利息，原審駁回其訴，上訴人不服提起上訴。嗣於本院審理中將原請求列為先位聲明，並追加備位聲明請求被上訴人返還其代支付100年至114年地價稅之不當得利（金額詳如附表二Ｃ欄所示，其中李娟玲部分原請求給付新臺幣（下同）17萬4,080元，嗣減縮為12萬2,829元，見本院卷第182頁），經被上訴人同意追加（見本院卷二第38頁）。嗣因備位聲明小於上訴先位聲明請求金額，上訴人雖保留請求地價稅之事實及法律主張，惟撤回追加之備位聲明（見本院卷二第275頁），被上訴人未提出異議，依民事訴訟法第463條準用同法第262條第4項規定，視為同意撤回。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於97年6月1日向祭祀公業周芬購買坐落臺北市○○區○○段○○段000000地號土地（下稱系爭土地）持分10000分之1838，於同年7月15日辦理所有權移轉登記，嗣

陸續出售部分應有部分予第三人，現應有部分為10000分之1450，為系爭土地之共有人。緣祭祀公業周芬前曾與福星建設股份有限公司（下稱福星公司）簽訂合建契約（下稱系爭合建契約），由祭祀公業周芬提供土地，福星公司出資興建住宅（下稱嘉華吳興福邨建案），完工後雙方應依約分配房屋及移轉基地持分，簽約後福星公司即以預售方式對外銷售，祭祀公業周芬亦將可分得之房屋(含基地)委託福星公司代為銷售，房屋及土地預定買賣契約書（下稱房屋或土地買賣契約）出賣人分別為福星公司、徐兩福（福星公司負責人），再由福星公司與祭祀公業周芬結算。被上訴人除李娟玲由林麗蓉受贈取得房屋外，均由本人取得完工後如附表一所示房屋，該房屋坐落於系爭土地。因福星公司未與祭祀公業周芬結清代銷款及土地增值稅，無權要求祭祀公業周芬配合移轉附表一房屋之基地持分，被上訴人自無從繼受福星公司之權利。又被上訴人未依約繳足價款，違反房屋買賣契約第14、18條約定，不得無償使用系爭土地。被上訴人及林麗蓉復未依福星公司致客戶函之要求補齊差額，應視為放棄權利。伊與被上訴人間並無契約關係，被上訴人不得對伊主張無償使用。又伊向祭祀公業周芬買受系爭土地持分時，雖知悉系爭土地上有合法建物存在，惟預期能收取租金，詎迄今未能收取，當非買受系爭土地當時所能預料，且任令被上訴人得永久無償占用系爭土地，對伊顯失公平，自有情事變更原則之適用。倘認被上訴人非無權占用系爭土地，則地價稅理應由被上訴人負擔，其等應返還伊所代墊100年至114年之地價稅。爰依民法第179條、第227條之2規定，請求被上訴人給付起訴前5年及起訴狀繕本送達翌日起，按申報地價百分之5計算之相當於租金之不當得利，其中起訴前5年部分，尚須加計法定遲延利息；退步言之，亦請求被上訴人返還伊所代墊100年至114年地價稅，金額如附表二Ａ欄及Ｂ欄、Ｃ欄所示等語（原審駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴），上訴聲明：㈠原判決廢棄，被上訴人應各給付如附表

二Ａ欄及Ｂ欄所示之金額，Ａ欄部分並應給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊等所有附表一房屋占用系爭土地，係基於福星公司與祭祀公業周芬之合建契約，或伊等與祭祀公業周芬之土地買賣契約，非無法律上之原因占用。況其後祭祀公業周芬已陸續將系爭土地持分移轉予土地上15棟合建住宅中61戶之區分所有權人，使其等加入系爭土地共有關係，自可認共有人間已就15棟合建住宅使用系爭土地特定位置及空間，成立分管契約，上訴人為祭祀公業周芬管理人周國賢之胞姐、前管理人周江生之女，對上開情事當應知悉，嗣後買受土地持分加入共有關係應受拘束。伊等依約給付各期房地價款，並無違約情事，此由福星公司將房屋所有權移轉予伊等即明，上訴人主張伊等未繳付房地價款，並非事實，其援引房屋買賣契約第18條約定主張伊等視同棄權，不得無償使用土地，洵屬無據。另福星公司於72年間致函買受人所載視同放棄權益，係指放棄所提議處理辦法之權益，非放棄無償使用土地之權利，上訴人曲解其意，實屬無稽。上訴人自陳知悉祭祀公業周芬對伊等提起返還不當得利訴訟（下稱前案訴訟），顯見上訴人係惡意受讓、對伊等房屋合法占有系爭土地非不能預料，對伊等為本件請求，違反誠信原則，亦不符合情事變更要件。又上訴人既為系爭土地共有人，應負擔公法上繳納地價稅之義務，此與伊等就各自房屋之使用收益，無直接因果關係。退萬步言，縱認伊等須給付相當於租金或代付地價稅之不當得利，計算方式應以伊等所有「房屋登記面積」逾「同棟已取得基地持分之房屋按持分換算之總面積」計算等語，資為抗辯。並均答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡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（見本院卷二第183至185頁，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠祭祀公業周芬前於67年6月1日與福星公司簽訂系爭合建契

約，由祭祀公業周芬提供其所有坐落臺北市○○區○○○段000地號土地面積約2,029坪作為建築用地（以及法定保留道路用地），福星公司則負責設計、提供資金施工建築嘉華吳興福邨建案。雙方約定如下（見原審卷一第547至564頁系爭合建契約）：

1.第7條：雙方採合建分屋，由祭祀公業周芬分得建築總面積42%、福星公司分得建築總面積58%。

2.第21條：福星公司分得房屋之基地，祭祀公業周芬應移轉登記給福星公司所指定人。

3.第24條：土地增值稅依簽約日現值計算所需稅額全部由祭祀公業周芬負擔；簽約後如再調整地價，應繳土地增值稅之差額依分得比例計算各自負擔。

㈡系爭土地分割自臺北市○○區○○段○○段000地號（即重測前臺北市○○區○○○段000地號土地），為嘉華吳興福邨建案D、E、F3排15棟房屋之基地。系爭土地應有部分10000分之1838原為祭祀公業周芬所有，嗣於97年6月1日以1,750萬元出售予上訴人（為祭祀公業周芬原管理人周江生之女、管理人周國賢之胞姊），並於同年7月15日辦畢所有權移轉登記完畢。上訴人陸續將應有部分移轉予訴外人，殘存應有部分10000分之1450（見原審卷一第19、275頁土地登記謄本、第277至281頁土地所有權移轉登記卷宗、第283至284頁不動產買賣契約書、本院卷第347頁土地建物查詢資料、第397至427頁異動索引表及所有權移轉登記卷宗）。

㈢祭祀公業周芬將其依系爭合建契約所分得房屋(含基地)委託福星公司代為銷售。被上訴人與福星公司簽訂房屋買賣契約，與徐兩福（福星公司負責人）簽訂土地買賣契約，其等所有如附表一所示嘉華吳興福邨房屋坐落在系爭土地上（見原審卷一第455至546頁房屋及土地買賣契約）。

1.被上訴人李豐傳、王建龍、鍾鳳蓮、李娟玲、林笋、汪芹如、林淡清（下稱林淡清等7人）所有房屋（附表一編號2至6、10）係福星公司依系爭合建契約分配取得之房屋。

2.被上訴人林育傑、楊秀和、宮璞基、許黃繁子（下稱許黃繁子等4人）所有房屋（附表一編號1、7至9）係祭祀公業周芬依系爭合建契約分配取得之房屋，並委託福星公司代為銷售。

3.土地買賣契約書第2條約定土地增值稅由賣方徐兩福負擔。

㈣福星公司於72年8月15日出具致嘉華吳興福邨土地產權未辦妥客戶函，提議買受人支付追加款以解決基地持分移轉問題，被上訴人均未依該函所定期限繳付（見原審卷一第325頁福星公司致客戶函）。

㈤祭祀公業周芬前向被上訴人及李娟玲之前手林麗蓉、訴外人嚴志強、陳梅英、林素月、吳紹虎提起返還不當得利訴訟，經原法院以97年度訴字第1007號判決駁回祭祀公業周芬之請求，上訴後，由本院以98年度上字第1219號判決、最高法院以100年度台上字第1549號裁定駁回上訴確定（即前案訴訟，見原審卷一第167至189頁歷審判決）。

四、上訴人主張被上訴人所有如附表一所示嘉華吳興福邨房屋，無權占用其共有之系爭土地，請求給付相當於租金、返還代付地價稅之不當得利等情。被上訴人則以：林淡清等7人所有房屋基於福星公司與祭祀公業周芬間之合建契約、許黃繁子等4人所有房屋基於土地買賣契約，均有權占用系爭土地；上訴人曲解房屋買賣契約及福星公司致客戶函所載棄權涵意；且知悉祭祀公業周芬與伊等有前案訴訟，屬惡意受讓土地持分，對伊等為本件請求，違反誠信原則，亦不符合情事變更要件；另上訴人為系爭土地共有人，負有繳納地價稅之義務，此與伊等用益附表一房屋無直接因果關係，不構成不當得利等語，資為抗辯。茲就兩造爭點分論如下：

㈠上訴人主張福星公司未與祭祀公業周芬結清土地增值稅及代銷款，無權要求祭祀公業周芬移轉附表一房屋之基地持分，被上訴人無從繼受福星公司、徐兩福之權利，受有占用基地相當於租金之不當得利，有無理由？

1.被上訴人所有如附表一所示嘉華吳興福邨房屋係由祭祀公業

周芬提供土地，福星公司出資建築之合建案，採用分屋方式分配利益（參不爭執事項㈠1.2），亦即約定相互取得建物與基地之使用收益權，相當於買賣或互易之法律關係。林淡清等7人所有房屋係福星公司合建分配取得之房屋；許黃繁子等4人所有房屋則係祭祀公業周芬合建分配取得之房屋，並委託福星公司代為銷售（參不爭執事項㈢1.2），被上訴人未能取得附表一房屋基地持分，緣於嘉華吳興福邨建案於69年完工時（見原審卷第572頁使用執照），土地遭劃入信義計劃區致增值稅暴增，福星公司無力繳納合建契約約定應分擔之稅款，致祭祀公業周芬不同意移轉基地持分予買受人，雖福星公司於72年致函買受人請求分擔稅款以辦理基地持分移轉，惟被上訴人均未依函示期限繳付追加款（參不爭執事項㈣），且福星公司尚有代銷款未與祭祀公業周芬結清，故祭祀公業周芬或上訴人迄今未將基地持分移轉予被上訴人等買受人，上情為兩造所不爭執，並有祭祀公業周芬與被上訴人間之前案訴訟判決可佐(參不爭執事項㈤)。

2. 上訴人雖主張福星公司未與祭祀公業周芬結清土地增值稅及代銷款，無權要求移轉基地持分，被上訴人無從繼受福星公司、徐兩福之權利以無償使用系爭土地云云。惟查，福星公司縱有未依系爭合建契約第24條約定按比例分擔應支付之土地增值稅（參不爭執事項㈠3.），僅生祭祀公業周芬免負移轉基地持分之給付遲延責任；福星公司果有未結清委託銷售價款，祭祀公業周芬亦僅得依雙方委託銷售契約向福星公司主張權利。福星公司基於合建契約取得占用分得房屋基地之合法權源並未喪失，是以向福星公司購買房屋之林淡清等7人雖未能取得基地持分，然其等所有房屋使用基地之權源，係因祭祀公業周芬與福星公司間相當於買賣或互易之法律關係而來，並非無法律上之原因，自不構成不當得利。至於購買祭祀公業周芬分得房屋之許黃繁子等4人雖亦未能取得基地持分，然其等本於土地買賣契約（基於節稅，由祭祀公業周芬委由福星公司負責人徐兩福出面簽訂，見原審卷一第42

7頁），自有權占有使用基地，祭祀公業周芬亦不得訴請許黃繁子等4人返還相當於租金之不當得利。

㈡被上訴人是否違反房屋買賣契約第14、18條約定而不得無償使用系爭土地？

1.上訴人固主張被上訴人未依約繳付房地價款，違反房屋買賣契約第14、18條約定視同棄權，不得無償使用系爭土地云云。惟查，房屋買賣契約第14條約定「甲方(買方)應付乙方(賣方福星公司)之各期款應於接收通知書5日內給付現款，倘逾15日仍未繳付者，即視同自主放棄權利，本約即行作廢，所繳價款俟甲方自另召新訂戶後扣除逾期損失，以及因變更起造人所發生之稅費扣除後，餘款無息退還甲方，另召新訂戶以1個月為限，逾1個月則乙方得沒收甲方所繳之全部價款，以及已完此戶屋，甲方均無異議…」。第18條則約定「本約之附件及甲乙雙方另訂之『土地預訂買賣契約書』、『代辦貸款委託書』均視為本約之一部分，與本約具同等效力，本約任一部分不履行時，視同全部違約」（見原審卷一第459至460頁）。可知上開約款係買方逾期未給付各期房地價款時，賣方得將房地另售他人及扣款沒收價金之約定。

2.上訴人主張被上訴人未依約繳付房地價款，無非以卷附房地買賣契約整理之「繳款比例及累積地價稅」表為據（見原審卷一第289、455至546頁）；被上訴人則否認有欠繳房地價款，辯稱福星公司給予折扣優惠、或以福星公司所欠借款抵付房地價款，被上訴人王建龍及鍾鳳蓮並提出有息借用契約（見本院卷一第505頁）、被上訴人復整理提出「被上訴人或前手已付房地價款及比例」表為憑（見本院卷一第503頁）。姑不論被上訴人是否繳清房地價款，惟附表一房屋除被上訴人李娟玲係105年間由林麗蓉贈與取得外，其餘（包括林麗蓉）被上訴人均在72年辦理所有權第一次登記為附表一房屋所有權人（林育傑部分係母親紀秀梅買受登記，見原審卷一第25、61至79頁），足見房屋出賣人即福星公司及祭祀公業周芬均未將房屋另售他人、作廢與被上訴人間之買賣契

約，自無房屋買賣契約第14、18條被上訴人視同棄權不買之適用，上訴人執上開約款主張被上訴人不得無償使用土地云云，與該等約定意旨顯然不符，而不可採。

㈢被上訴人是否未依福星公司致客戶函支付追加款而不得無償使用系爭土地？

查福星公司於72年8月15日致函買受人之信函記載：「二、總論本一邨之延誤，實因工務局之建築線樁釘錯誤及土地增值稅（因信義計劃）提高10倍(每戶由貳萬左右提昇為26至27萬）致使本公司雖將客戶之貸款保留(應為本公司營運所得），並由客戶遷入，以待繳納乃不足，此乃左案之癥結所在。…五、經洽周氏公業，並作出結論，即每戶平均之解決金額約32萬方能解決上列土地之移轉。…六、本公司將貴戶42戶等之追加款編列型式及追加額，以利統一辦理。八、上列辦法須超過20戶方得辦理，並希將同意條於本月25日前擲回信封之地址（連絡處），逾時本公司無法處理，並預定9月10日前辦理完成。九、本次辦法，實為權宜之計，以解決產權為原則，若因小部客戶，未能體諒本公司之苦衷及集中辦理，而延誤或藉他故不辦理，本公司除視放棄權益外，將另提不得已辦法處理之」等語（見原審卷一第325頁），被上訴人固未依函旨支付追加款，惟觀其函旨，福星公司當時係為解決因未結清土地增值稅及代銷款，致祭祀公業周芬不同意過戶基地持分予部分買受人，故而提議買受人於約定房地價款外，再額外負擔追加款以移轉基地持分。惟被上訴人等買受人本無在約定買賣價金外另外支付其他款項之義務（參不爭執事項㈢3.），福星公司致函買受人片面主張不付追加款即視同放棄權益，依上下文脈絡，所稱棄權當指放棄以其提議方式辦理基地持分過戶之權利，與有無權利占用系爭土地要屬二事，上訴人主張被上訴人未支付追加款即無權利使用房屋坐落之基地，自屬無據。

㈣上訴人主張被上訴人未與其簽訂土地買賣契約，不得對其主張無償使用，應給付相當租金之不當得利，是否可採？

1. 按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，然物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束，權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神（最高法院100年台上字第463號判決意旨參照）。
2. 上訴人係於97年6月1日與系爭土地原所有權人祭祀公業周芬訂立買賣契約，並於97年7月15日以買賣為原因移轉登記為土地共有人，當時坐落系爭土地上包括附表一房屋在內之合建房屋業已興建完成存在長達28年，且原所有權人祭祀公業周芬與被上訴人間之前案訴訟已繫屬法院（參不爭執事項㈡㈤），上訴人為祭祀公業周芬管理人周國賢之胞姊，前管理人周江生之女，前案訴訟即由周國賢代表祭祀公業周芬起訴請求被上訴人給付不當得利（見原審卷一第161、173、187頁），參酌上訴人於另案自陳其買受土地時知悉前案訴訟、合建土地未過戶之爭議等語（見原審卷一第271至274頁），是以上訴人買受登記為系爭土地共有人時，已知悉土地上有房屋占用，前案訴訟已繫屬法院，上訴人仍願受讓系爭土地持分，自屬惡意受讓，揆諸上開說明，其應受祭祀公業周芬與福星公司有關系爭合建契約之拘束，即附表一房屋係基於系爭合建契約所生相當於買賣或互易之法律關係，而坐落於系爭土地，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益，而符合誠信原則。

㈤上訴人依民法第227條之2第2項情事變更原則規定，請求被上訴人給付占用系爭土地之不當得利，有無理由？

上訴人再主張伊向祭祀公業周芬買受系爭土地持分時，雖知悉其上有合法建物存在，惟預期能收取租金，詎迄今未能收取，當非買受系爭土地時所能預料，且任令被上訴人得永久無償占有使用系爭土地，有失公平云云。按契約成立後，情

事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。前項規定，於非因契約所發生之債，準用之，此固為民法第227條之2所明文。惟上訴人買受登記為系爭土地共有人時，已知悉土地上有房屋占用，前案訴訟亦已繫屬法院，雖勝負結果未定，惟祭祀公業周芬受敗訴結果自為上訴人所得預期，且上訴人屬惡意受讓，應受系爭合建契約之拘束，已如上述，故與上開情事變更規定之情形有間，上訴人依民法第227條之2第2項規定，請求被上訴人給付占用系爭土地相當於租金之不當得利，不應准許。

㈥上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付代付地價稅之相當租金不當得利，應否准許，金額應為若干？

1. 查上訴人支付系爭土地100年至114年之地價稅，為被上訴人所不爭執，惟以上訴人為系爭土地共有人，負有繳納地價稅之義務，與伊等房屋占用系爭土地無直接因果關係等語置辯。惟按在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正當性；亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容的利益，而不具保有利益之正當性，即應構成無法律上之原因，而成立不當得利（最高法院99年度台再字第50號判決意旨參照）。準此，以不當手段取得應歸屬他人權益內容之利益，從法秩序權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即可構成「無法律上之原因」而成立不當得利（最高法院102年度台上字第837號判決參照）。經查，被上訴人簽訂之土地買賣契約第9條約定「本土地所繳之地價稅或其他費用，自本工程完工水電接通之日起，其稅單或費用單據，不論開具甲方(買方即被上訴人)或乙方(賣方即徐兩福)名義，皆應歸由甲方負擔繳納」（見原審卷一第464、476、485、497、503、515、526、538、545頁），附表一房屋已於69年完工接通水電由被上訴人住居用益迄今（見原審卷一第572頁使用執照），自斯時起之地價稅本應由被上訴人負擔至

明，上訴人雖因買受土地持分而負公法上繳納地價稅之義務，惟其原無庸負擔，卻因被上訴人未繳納致須負擔，被上訴人侵害歸屬於上訴人原無庸負擔地價稅之權益而受有利益，致上訴人受損害，以私法上法秩序權益歸屬為價值判斷，被上訴人不具保有利益之正當性，應成立不當得利。從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還伊所代墊100年至114年地價稅，為有理由。

2. 關於地價稅之計算，兩造不爭執臺北市稅捐稽徵處信義分處所函覆地價稅應納稅額計算式為「面積×持分×申報地價×稅率=應納稅額」（見本院卷一第371至391頁），僅爭執面積之計算，上訴人比照附表一同棟不同樓層房屋之土地持分計算（見本院卷一第457頁總表《參附表三》、卷二第9至27頁分表、原審卷一第337至350頁比照之土地建物謄本），被上訴人各以「其所有附表一房屋登記面積」逾「同棟已取得基地持分之房屋按持分換算之總面積」計算（參本院卷一第495至499頁計算式說明、本院卷二第103至112頁之計算式）。查被上訴人抗辯之上開計算方式僅考量其等所有房屋坐落基地之投影面積，未審酌嘉華吳興福邨為集合式公寓大廈社區，除房屋坐落基地之投影面積外，尚有公用巷道、法定空地等建築基地（參原審卷二第21頁合建基地房屋巷道配置平面圖、本院卷一第459頁地圖），且每棟建物各層房屋登記取得基地所有權之情形不同，以致於計算結果出現楊秀和、宮璞基、許黃繁子、林淡清之地價稅竟然為0元之不合理結果（見本院卷二第67、69、71、73頁），由此可知被上訴人提出之計算式不足為採，應以上訴人參照同棟有登記土地持分房屋之持分比例，以上開地價稅應納稅額計算式計算被上訴人歷年應繳納之地價稅如附表三所示，始屬允洽。

五、綜上所述，上訴人請求被上訴人給付附表一房屋占用系爭土地之相當於租金不當得利（金額如附表二Ａ、Ｂ欄），為無理由，惟其依民法第179條規定，請求被上訴人各返還其歷年支付如附表三（同附表二Ｃ欄）所示地價稅之不當得利，

及各自附表三「起訴狀繕本送達翌日」欄所示之日起均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。原審就上開應予准許部分，判決上訴人敗訴，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，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至上開不應准許部分，原審為其敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨就該部分求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。本判決所命給付部分，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；至於上訴人敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論駁。

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450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項但書、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　林哲賢

法　官　吳靜怡

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　　115　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　黃麗玲

附表一：

編號	被上訴人	房屋門牌號碼	比照之持分比例	占用面積（㎡）
1	林育傑	臺北市○○區○○街000巷00弄0號3樓	131/10000	28.4925
2	李豐傳	臺北市○○區○○街000巷00弄0號5樓		28.4925
3	王建龍 鍾鳳蓮	臺北市○○區○○街000巷00弄0號1樓	126/10000	27.405
4	李娟玲	臺北市○○區○○街000巷00弄0號2樓		27.405
5	林笋	臺北市○○區○○街000巷00弄0號3樓		27.405
6	汪芹如	臺北市○○區○○街000巷00弄0號4樓		27.405
7	楊秀和	臺北市○○區○○街000巷00弄0號3樓	135/10000	29.3625
8	宮璞基	臺北市信義區吳興街600巷55弄12號3樓	134/10000	29.145
9	許黃繁子	臺北市○○區○○街000巷00弄0號2樓	140/10000	30.45
10	林淡清	臺北市○○區○○街000巷00弄0號3樓	136/10000	29.58

編號1至2比照同棟3號2樓（見原審卷一第337至338頁）
編號3至6比照同棟4號5樓（見原審卷一第339至342頁）
編號7比照同棟6號2樓（見原審卷一第343至344頁）
編號8比照同棟12號2樓（見原審卷一第345至346頁）
編號9比照同棟1號5樓（見原審卷一第347至348頁）
編號10比照同棟2號2樓（見原審卷一第349至350頁）

附表二：

編號	被上訴人	相當租金不當得利		代墊地價稅
		A欄 起訴前5年（自107年11月1日起至112年10月1日止）	B欄 起訴狀繕本送達翌日起，按月給付	C欄 （參附表三）
1	林育傑	321,813元	5,547元	180,986元
2	李豐傳	321,813元	5,547元	180,986元
3	王建龍 鍾鳳蓮	309,530元	5,335元	174,080元
4	李娟玲	309,530元	5,335元	122,829元
5	林笋	309,530元	5,335元	174,080元

（續上頁）

6	汪芹如	309,530元	5,335元	174,080元
7	楊秀和	331,640元	5,716元	186,510元
8	宮璞基	329,183元	5,674元	185,132元
9	許黃繁子	343,923元	5,928元	193,419元
10	林淡清	334,096元	5,758元	187,893元