臺灣高等法院民事判決

114年度重上更一字第29號

上　訴　人　凱泰資產管理有限公司

法定代理人　林韋伶
訴訟代理人　高毓婷
　　林辰彥律師
　　張理樂律師
被 上訴 人　潘鎮鑫
　　鄭瑞鎮

　　游秀加
　　王秀蓮（兼王天來之承受訴訟人）

　　王世銘（即王天來之承受訴訟人）

　　黃依婷

　　鄭隆淇
　　陳月琴

　　陳秋香
　　施璿陽
　　邱惠蘭
　　林美連
　　簡財益
　　洪秀華
　　李秀玉

　　林軒平

劉彩宗
黃鳳娥

呂正晴
陳思穎

藍萬里
陳林欣妙
敖月琴

林素妙
魏玉蘭
李振成

王致棠

游美月

兼 上一 人

法定代理人　王仁成

被 上訴 人　湯國強
簡瀚辰

蕭毓欣
蕭雅瑜

陳武吉
陳玉惠
郭家鏵

陳慈姬

曹儷齡

李煥燦

馬聖地

杜國明(即詹淑雲之承受訴訟人)

杜文豪(即詹淑雲之承受訴訟人)

杜雯惠(即詹淑雲承受訴訟人)

林再全

傅明隆

盧麗寬

張宏舟

李曾準

林欣瑋

聯逢股份有限公司

法定代理人　陳江銘

被 上訴 人　白還中

葉明吉

共　　同

訴訟代理人　陳鼎正律師

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109年5月8日臺灣桃園地方法院106年度重訴字第131號第一審判決，提起上訴，經最高法院發回更審，上訴人並為起訴聲明之減縮及訴之追加，本院於115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

被上訴人黃鳳娥應自民國110年7月20日起至有權占用坐落桃園市○○鄉○○段000地號土地之日止，按年於每年7月20日前給付上訴人新臺幣4,350元。

上訴人其餘追加之訴駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於追加之訴部分，由被上訴人黃鳳娥負擔60%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人死亡者，承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條定有明文。被上訴人詹淑雲於民國113年4月25日死亡，其繼承人為杜國明、杜文豪、杜雯惠等3人（下稱杜國明等3人），有繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（見本院卷一第339至345頁），並經杜國明等3人具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第335頁，本院卷二第71至72頁）；另被上訴人王天來於114年8月14日死亡，其繼承人為王秀蓮、王世銘等2人（下稱王秀蓮等2人），有戶籍謄本在卷可稽（見本院卷二第403至406頁），並經王秀蓮等2人具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第395至396頁），於法核無不合，均應予准許。

二、次按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、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項但書、第255條第1項第2、3款定有明文。本件經最高法院發回更審後，上訴人因將請求不當得利之期間減縮或增加如附表一D欄所示（見本院卷三第293至341頁、第343至345頁）及計算式變更（被上訴人林欣瑋部分，附表一編號49，本院卷三第342頁），而減縮訴之聲明為如附表一B欄所示、及追加訴之聲明如附表一C欄所示（見本院卷三第293至345頁）。審酌請求之基礎事實同一，追加之法律關係仍援用原訴之訴訟資料及證據，依訴訟經濟原則，自宜利用同一訴訟程序審理，藉以一次解決本件紛爭，揆諸上開規定，上訴人所為減縮上訴聲明及訴之追加，應予准許。

三、再按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件上訴聲明就附表一編號5部分，原係請求詹淑雲、王天來為給付（見本院卷一第61頁、第104頁），因詹淑雲、王天來死亡，而分別更正請求杜國明等3人應於繼承詹淑雲之遺產範圍內連帶給付、王秀蓮等2人應於繼承王天來之遺產範圍內連帶給付（見本院卷三第297頁、第335頁），核屬補充及更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：訴外人凌偉建設股份有限公司（下稱凌偉公司）邀同訴外人凌亞電子股份有限公司（下稱凌亞公司）、林玉梅（下合稱凌亞公司等2人）擔任連帶保證人，於81年5月19日向訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行）借款，並以凌亞公司等2人與他人共有之坐落桃園市○○鄉○○段000地號土地應有部分（下稱系爭土地，原為林玉梅所有之桃園縣○○鄉○○○段○○○○段000、00000地號土地，及凌亞公司所有之同小段00、00、00-0、00-0、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-00地號土地，嗣經合併、地籍圖重測、桃園縣市合併，變更為桃園市○○鄉

○○段地號，106年8月16日再經分割為000、000之0地號）設定最高限額新臺幣（下同）7億6,800萬元之抵押權（下稱系爭抵押權）予合庫銀行，作為土地及建築融資貸款。凌偉公司與凌亞公司等2人於80年11月11日簽訂合作興建契約書（下稱系爭合建契約），約定由凌亞公司等2人提供系爭土地，凌偉公司於系爭土地上興建，包括被上訴人所有如附表一A欄所示門牌號碼桃園市○○區○○路000巷之各房屋（下合稱系爭房屋）在內之「凌亞長榮鎮」等300餘戶房屋建案（下稱系爭建案）。因凌偉公司、凌亞公司等2人未如期清償系爭抵押權所擔保之借款（下稱系爭借款），經合庫銀行將系爭借款債權輾轉讓與伊，伊為凌亞公司等2人之債權人，而系爭土地遭被上訴人所有之系爭房屋無權占用，凌亞公司等2人竟怠於對其等請求返還無權占有土地之不當得利，伊自得行使代位權以保全債權。嗣因凌亞公司等2人積欠稅賦，經法務部行政執行署桃園分署（下稱桃園分署）、臺灣金融服務股份有限公司（下稱臺灣金服公司）拍賣系爭土地，被上訴人（除黃鳳娥外）均行使優先購買權，伊並於106年5月12日、110年7月20日經由拍賣程序取得系爭土地部分應有部分，自得以系爭土地所有權人身分，對黃鳳娥請求返還無權占用系爭土地持分所受之不當得利等情。爰依民法第242條、第179條規定，代位凌亞公司等2人；另依民法第179條規定（僅就黃鳳娥追加之部分），求為命：被上訴人應給付伊如附表一B、C欄所示金額（原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，並於本院前審提起追加之訴，經本院前審判決上訴人部分勝訴，被上訴人提起第三審上訴，上訴人就敗訴部分未據上訴，業已駁回確定，嗣經最高法院將本院前審判決關於命被上訴人給付部分廢棄，發回更審）。上訴及追加之訴聲明：㈠原判決（除減縮部分外）廢棄；㈡被上訴人應給付如附表一B、C欄所示金額，並由上訴人代為受領。（未繫屬本院部分不予贅述）。

二、被上訴人則以：凌亞公司等2人同意凌偉公司於系爭土地上

興建系爭建案，並出具土地使用權同意書（下稱系爭使用同意書），凌偉公司占有使用系爭土地，自非無權占有。且第一手買方與凌偉公司簽立買賣契約，經凌偉公司交付系爭房屋所有權狀，應已完成房屋點交，而取得系爭土地之合法占有權源；非第一手買方者，則因各自買賣契約所生占有連鎖之效力，對系爭土地亦有合法占有權源。上訴人代位凌亞公司等2人訴請伊等給付相當於租金之不當得利，即屬無據，並違反誠實信用原則。縱認伊等為無權占有，凌亞公司等2人依約應於系爭房屋之第一手買方取得系爭房屋所有權狀時，將系爭土地所有權辦理移轉登記，然系爭土地於83年3月17日遭查封而無從移轉登記，凌亞公司等2人陷於給付不能，對系爭房屋之第一手買方負有債務不履行之損害賠償責任，其等自得以該損害賠償債權，對凌亞公司等2人以附表二所示金額為抵銷。且本院前審就不當得利金額係以系爭土地申報地價之年息5%為計算基準，基於不利益變更禁止原則，上訴人不得再主張超過申報地價年息5%之計算基準等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第57至60頁）

㈠凌偉公司於81年5月間邀同凌亞公司等2人擔任連帶保證人，由該2人將系爭土地應有部分，提供合庫銀行設定系爭抵押權，作為土地及建築融資貸款之用。

㈡凌偉公司、凌亞公司等2人於80年11月11日簽訂系爭合建契約，約定由凌亞公司等2人提供系爭土地，凌偉公司於系爭土地上興建，包括被上訴人所有系爭房屋在內之系爭建案。

㈢系爭合建契約第1至3條約定，凌亞公司等2人係提供系爭土地，而負責出資興建並銷售系爭建案之人為凌偉公司；稽諸第4至6條約定：以系爭建案銷售總額之34.8%、5.2%分配予凌亞公司、林玉梅作為出售系爭土地之價款；凌亞公司等2人應於凌偉公司點交房屋予客戶時，同時將系爭土地所有權辦理移轉登記予凌偉公司或其指定之名義人；凌偉公司應於簽約同時分別付予凌亞公司、林玉梅各2億7,000萬元及50

0萬元之本票，作為合建之保證金，凌亞公司等2人應於系爭建案交屋點交產權，取得分配之款額後，將本票退還凌偉公司。

㈣系爭合建契約第4條第1項約定：「合建房屋分配辦法約定：㈠甲、乙方（即凌亞公司等2人）提供之土地....屬都市計劃分區使用之工業區，由丙方（即凌偉公司）委託建築師按建築法規在政府規定容積率許可設計之建築樓地板面積範圍內，依最大面積興建鋼筋混凝土造並負責企劃銷售，本案銷售總額估計約11億6,896萬元（按實際銷售總額核實計算），由甲方（凌亞公司）分得34.8%作為出售土地價款，乙方（林玉梅）分得5.2%作為出售土地價款，…」、第5條約定：「買賣標的物之點交：甲、乙方應於丙方點交房屋予客戶時，同時將產權移轉登記予丙方或其指定名義人…。」。

㈤凌亞公司等2人於80年11月間出具系爭使用同意書，同意供凌偉公司指定之「承介企業社代表人吳信嘉等367人」於系爭土地申請建造執照建築房屋之用。

㈥嗣因凌偉公司、凌亞公司等2人未能如期清償系爭抵押權所擔保之借款，經合庫銀行將系爭借款債權讓與，由上訴人輾轉受讓。

㈦凌偉公司興建之系爭建案於82年3月3日竣工，於同年5月25日經核發使用執照，復於83年1月28日向桃園市桃園地政事務所申辦建物第一次保存登記，登記於系爭建案房屋起造人即承介企業社代表人吳信嘉等367人名下。

㈧系爭土地經凌亞公司之債權人即訴外人華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）聲請查封，並於83年3月17日經原法院以83年度執全字第257號事件囑託桃園市龜山地政事務所辦理查封登記。（本院前審卷三第183頁）

㈨桃園分署105年度地稅執特專字第51319號執行事件及臺灣金服公司，分別拍賣凌亞公司、林玉梅所有之系爭土地，並通知系爭建案房屋所有權人行使優先承買權，計有王天來等30

0人行使優先承買權。被上訴人（除被上訴人黃鳳娥外）分別於105年間、109年間分自桃園分署、臺灣金服公司拍賣取得其等房屋占有系爭土地之應有部分。其餘則由上訴人拍定，並於106年5月12日、110年7月20日完成所有權移轉登記。

㈩系爭建案之買方與凌偉公司簽訂之房屋預定買賣契約書第11條「買賣標的之點交」均約定：「甲方（買方）履行左列各款時，乙方（即凌偉公司）應點交房屋同時交付已移轉登記之所有權狀：㈠付清第二條之總價款（含貸款在內）。㈡付清因逾期付款之滯納金。㈢付清辦理產權登記及銀行貸款所需之手續費，甲方應負擔之稅捐、費用及應預納之貸款利息或應補付之利息。」；系爭建案之買方與凌亞公司簽訂之土地預定買賣契約書第8條「買賣標的之點交」均約定：「甲方（買方）履行左列各款時，乙方（即凌亞公司）應於凌偉建設公司點交房屋同時交付已移轉登記之所有權狀：㈠付清第二條之總價款（含貸款在內）。㈡付清因逾期付款之滯納金。㈢付清辦理產權登記及銀行貸款所需之手續費，甲方應負擔之稅捐、費用及應預納之貸款利息或應補付之利息。」（原審卷三第200至209頁、第377至425頁）

㈡被上訴人邱惠蘭、李煥燦、盧麗寬、林軒平、劉彩宗、簡財益、李秀玉為系爭建案房屋之第一手買方；邱惠蘭、李煥燦僅繳交系爭土地之第一期訂金、第二期簽約金；林軒平、劉彩宗、簡財益、李秀玉僅給付系爭土地之頭期款或2期價款或20％價款；其餘被上訴人均非自凌偉公司購得系爭房屋（即非第一手買方），並未與凌亞公司等2人簽訂土地預定買賣契約書。

四、經本院協同兩造爭點整理及協議簡化爭點（見本院卷二第60頁、第378頁），本院判斷如下：

㈠被上訴人得對凌亞公司等2人主張有權占用系爭土地；上訴人依民法第242條、第179條規定，代位請求被上訴人給付附表一編號Ｂ、Ｃ欄所示金額本息（除黃鳳娥追加部分外）予

凌亞公司等2人，並由其受領，即無理由：

1.按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所生之效果。而土地與房屋分屬不同之不動產，性質上房屋必須占有土地，土地所有人提供土地並出具土地使用權同意書予他人興建房屋，其對於所提供土地上將由他人興建永久性房屋，自不得謂為不知。他人基於土地使用權同意書，固有占有使用基地之權利，嗣後倘將所建房屋出售予第三人並移轉對基地之直接占有，既不違反土地使用權同意書，本為同意建築永久性房屋於土地上之內容，該第三人即得本於占有連鎖之法律關係，對土地所有權人主張有權占有。

2.查凌亞公司等2人與凌偉公司於80年11月11日簽訂系爭合建契約，約定由其2人提供系爭土地，凌偉公司出資興建系爭建案，其2人並因而於80年11月間出具系爭使用同意書，同意供凌偉公司指定之「承介企業社代表人吳信嘉等367人」於系爭土地申請建造執照建築房屋之用，系爭合建契約第4至6條復約定：以系爭建案銷售總額之34.8%、5.2%分配予凌亞公司、林玉梅作為出售系爭土地之價款；凌亞公司等2人應於凌偉公司點交房屋予客戶時，同時將系爭土地所有權辦理移轉登記予凌偉公司或其指定之名義人；凌偉公司應於簽約同時分別付予凌亞公司、林玉梅各2億7,000萬元及500萬元之本票，作為合建之保證金，凌亞公司等2人應於系爭建案交屋點交產權，取得分配之款額後，將本票退還凌偉公司等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈡、㈢、㈤參照），並有系爭合建契約及系爭使用同意書在卷可稽（見原審卷六第15至16頁、第198頁正反面、第199頁、第210頁），足認凌亞公司等2人非無償提供系爭土地興建系爭建案，該2人於凌偉公司點交系爭建案之房屋予客戶時，即負有同時將系爭

土地所有權移轉登記予凌偉公司或其指定名義人之義務，出售系爭土地之價款，則待負責銷售之凌偉公司結算系爭建案銷售總額，再依約定比例34.8%、5.2%分配予凌亞公司、林玉梅。又觀諸凌偉公司與買方所簽立之房屋預定買賣契約書第11條（不爭執事項㈩參照，見原審卷六第203至204頁）約定：凌偉公司於買方完成該條所列條款時，應點交房屋同時交付已移轉登記之所有權狀，可知已取得房屋所有權狀之買方，均已完成房屋點交。復審酌土地及坐落其上之房屋雖為各別獨立之不動產（民法第66條第1項參照），惟占有土地者乃坐落於其上之建物，坐落於土地上之建物，不能與土地之使用分離而獨立發揮建物之效用，乃一般社會生活經驗即得知悉，系爭建物所有權不能與系爭土地之使用權分離而獨立發揮其效用，此理當為凌亞公司等2人與凌偉公司簽立系爭合建契約、出具系爭使用同意書及與買方簽立土地預定買賣契約書（見原審卷六第206至209頁）時所認識。由是可知，凌亞公司等2人同意凌偉公司於系爭土地上興建系爭建案，凌偉公司根據系爭使用同意書，就系爭建案興建之房屋即有權占用系爭土地，凌亞公司等2人並同意凌偉公司依買賣契約點交系爭建案房屋予買受人之同時，併同交付已移轉登記之系爭土地所有權狀予買受人，而土地所有權狀依常情應由所有權人保有，以作為所有權存在之依據，凌亞公司等2人既同意交付土地所有權狀，可見有交付系爭土地占有權予系爭建案房屋買受人之真意。況凌亞公司等2人既提供系爭土地並出具系爭使用權同意書予凌偉公司興建建物，對於該土地上將興建永久性建物乙事，顯然知之甚詳，且得預期並推認建物所有人得使用該土地至建物滅失或無法繼續使用之日止。又被上訴人或係第一手向凌偉公司買得系爭建物，或係向第一手或第二手買方買得該建物（不爭執事項㈡參照）。準此，凌偉公司基於系爭合建契約、系爭使用同意書，取得占有系爭土地之權利，其嗣後將所建房屋輾轉出售予被上訴人，並移轉對基地（即系爭土地）之直接占有，既

不違反系爭使用同意書本為建築系爭房屋於系爭土地上之內容，則第一手買方可依與凌偉公司之買賣契約、第二手以後之買方得本於占有連鎖之法律關係，對凌亞公司等2人主張有權占用系爭土地。

3.上訴人雖主張：凌亞公司等2人出具之系爭使用同意書，應於系爭建案房屋興建完成時，失其效力，必須承購戶另外簽署土地買賣契約，並繳付土地價金，始得合法取得土地使用權，但被上訴人從未付款予凌亞公司等2人，自無從主張有權占有，況系爭房屋尚未完工無從點交，第一手買方係於未經點交之情況下，自行占有系爭建案房屋及其坐落之系爭土地，未經合法移轉占有，嗣後繼受該房屋之所有權人，亦無從以占有連鎖之法理，主張有權占有云云。然凌亞公司等2人與第一手買方簽立之土地預定買賣契約書第8條，已約定凌亞公司等2人於凌偉公司依買賣契約點交系爭建案房屋予買受人之同時，應併同移轉交付已移轉登記之土地所有權狀予買受人（不爭執事項㈩參照），而系爭房屋均已由買受人占有，凌偉公司於撤銷公司登記前，更無繼續占有系爭房屋之意思，堪認系爭房屋已點交予買受人，自不因第一手買主是否已繳付土地價金完畢而有異。且系爭房屋已於82年3月3日竣工，於82年5月25日核發使用執照，於83年1月28日辦理建物第一次保存登記等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈦參照），系爭建案興建工程自已完工。參以凌偉公司於84年3月9日函文記載「目前未完工程僅餘室內裝修水電及公共設施…」（見本院卷二第41頁），可見當時僅餘細部修繕工程，不影響系爭建案已完工之事實，並無上訴人所稱未完工無法點交之情。再按物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。所謂交付其物於買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂。依民法第946條第2項規定，占有之移轉得準用同法第761條之規定，亦即移轉占有並不以現實交付為限，簡易交付、占有改定或指示交付，均生移轉占有之效力。物之交付方式，涉及

雙方當事人間之意思表示者，應探求當事人之真意，由該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內（最高法院110年度台上字第2343號判決意旨參照）。以前開凌偉公司於84年3月9日函文所載，系爭建案房屋於竣工後尚有室內裝修水電及公共設施待修繕施作；證人郭文雄於另案證稱：伊亦為系爭建案房屋之買主，但伊付完頭期款，凌偉公司就倒了，目前房子只是毛胚屋，還沒有蓋完，現在房子是空的，沒有門窗等語（見原審卷六第9至10頁），及系爭土地因凌偉公司積欠債務，於83年3月17日遭查封登記等情（不爭執事項㈧參照），核與被上訴人主張：凌偉公司因發生財務困難，與被上訴人中第一手買方，達成先將系爭建案房屋所有權移轉登記之合意，辦理所有權移轉登記完畢後，因當時系爭建案房屋僅是毛胚屋，甚且水電管線亦未配置，故凌偉公司續與第一手買方協調規劃續建事宜，未以現實交付方式移轉占有，而以占有改定方式為之，但不影響已完成交付之事實等語相符。則凌偉公司既因財務困難，先行辦理建物所有權移轉登記，並以占有改定方式完成交付，再進行後續細部修繕工程，凌偉公司並未保留系爭房屋之占有權利，亦將表彰系爭房屋所有權之權狀交付第一手買方，第一手買方亦認已完成交屋，參酌當事人真意，應認凌偉公司已完成點交系爭房屋予第一手買方，第一手買方自因而取得系爭土地之使用權，有權占有系爭土地，嗣後繼受該房屋之所有權人，依占有連鎖之法理，亦為有權占有。上訴人此部分主張，要無可採。

4.上訴人雖主張：系爭使用同意書為申請建築許可之必備文件，僅具有建築管理上之效力，不生私權確定之效果，無從以此證明被上訴人為合法占有，且系爭使用同意書上已特別載明「為申請建築執照立此同意書為憑」、「本同意書應從同意日起壹年內提出申請執照，逾期無效」等內容，可見凌亞公司等2人縱有出具系爭使用同意書，亦無同意建物起造

人及受讓人得永久無償使用土地之意思云云。然以凌亞公司等2人簽立系爭合建契約並出具系爭使用同意書，已可認其等有使合建順利進行，而提供土地供興建系爭建案並使日後購得之屋主可使用房屋坐落土地之真意。其上所載之期限，係用以申請建築執照之時間，不代表凌亞公司等2人有限制土地使用人之使用期限。又因合建契約已約明凌亞公司等2人於凌偉公司點交系爭建案之房屋予客戶時，即負有同時將系爭土地所有權移轉登記予買方之義務，出售系爭土地之價款則由負責銷售之凌偉公司結算系爭建案銷售總額後再依約定比例分配予凌亞公司等2人，而本件被上訴人及其第一手買方業經凌偉公司交付房屋權狀完成房屋點交，已如前述，則凌亞公司等2人依約即應將系爭土地所有權移轉登記予第一手買方，移轉登記後取得土地所有權之人，再由所有權人依法繳納土地稅賦，凌亞公司等2人未依約為土地所有權之移轉登記，仍登記為系爭土地所有權人，自應依法繳納土地稅賦，並無不公，無從以此驟認已點交房屋之被上訴人無權占有系爭土地。則上訴人徒以系爭使用同意書為申請建築執照之行政文件，凌亞公司等2人以系爭土地所有權人身分繳付土地稅賦多年卻無從使用系爭土地，有所不公為據，未探求凌亞公司等2人出具之真意，自無可採。

5.從而，被上訴人既得對凌亞公司等2人主張有權占用系爭土地，凌亞公司等2人即無從依民法第179條對被上訴人請求不當得利，上訴人自無從代位主張權利。從而，上訴人依民法第242條、第179條規定，代位凌亞公司等2人訴請被上訴人給付附表一Ｂ欄、Ｃ欄（除編號18黃鳳娥部分外）所示之金額本息予凌亞公司等2人，並由其代為受領，即屬無據，應予駁回。

㈡黃鳳娥自110年7月20日起不得對上訴人主張有權占用系爭土地：（即附表一編號18部分）

1.按就地上物有事實上處分權之人，對於原讓與該地上物之土地所有人，得基於該讓與之債權債務關係，合法占有土地，

並視該債之關係為有償或無償，判斷占有人有無支付對價之義務。而因除法律有特別規定外，債之關係僅在特定當事人間發生效力，故受讓土地所有權之第三人，原則上不受該債權契約之拘束，占有人即因此失其合法占有土地之權源，不得以其與讓與人間之債權契約，對於該第三人主張有權占有。惟以占有使用土地為標的所訂立債權契約之目的，倘攸關社會經濟或公共利益，且該占有人已繼續長期占有使用原讓與人所交付之土地，如該第三人明知或可得而知該債權契約存在及土地之占有實況，且限制其所有權之一部行使無致其財產權受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信原則，非不得以其行使所有權不符民法第148條規定為由，限制其權利之行使，即不得訴請占有人拆除或遷讓地上物並返還土地。又占有人與受讓土地所有權之第三人間，究無任何法律關係，卻因而可使用土地而受利益，致第三人對該土地之使用收益或處分權能受限制而受損害，第三人自非不得依不當得利法律關係，請求占有人返還不當得利，以平衡保障其受憲法保障之財產權（最高法院112年度台上字第1546號判決意旨參照）。

2.被上訴人基於與凌亞公司等2人之土地預定買賣契約書而有權占有系爭土地，已如前述，然該買賣契約僅為債權契約，上訴人嗣自合庫銀行受讓系爭借款，而成為凌亞公司等2人之債權人，再經桃園分署、臺灣金福公司分別拍賣凌亞公司等2人之系爭土地，上訴人分別於105、109年間拍得系爭土地之應有部分，並於106年5月12日、110年7月20日完成所有權移轉登記（不爭執事項㈥、㈨參照），則未於上開拍賣程序行使優先購買權購入系爭土地應有部分之人，已無從再以與凌亞公司等2人間之買賣契約對上訴人為主張。而黃鳳娥並未於上開拍賣程序行使優先購買權，亦未購入系爭土地應有部分，為其所不爭執（不爭執事項㈨參照）。則被上訴人黃鳳娥自上訴人於110年7月20日取得系爭土地應有部分所有權之日起，不得再以其與凌亞公司等2人簽立之土地預定買

賣契約書對上訴人主張有權占用系爭土地。

㈢上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人黃鳳娥自110年7月20日起按年於每年7月20日前給付上訴人4,350元，為有理由；逾此部分之請求，即無理由：

1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。其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受利益，致他人受有損害為其要件，自得以對方所受之利益為度，做為請求返還之範圍（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。又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10%為限，此觀土地法第97條第1 項規定自明。其中計算「土地申報總價額」之基準，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價80%為其「申報地價」。另基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。

2.查，黃鳳娥既於上訴人購入系爭土地應有部分後，無權占有系爭土地，上訴人主張黃鳳娥因此受有相當於租金之不當得利，依民法第179條規定請求黃鳳娥自110年7月20日起，按年於每年7月20日前給付其不當得利，自屬有據。本院審酌系爭房屋為居住使用，以上訴人提出之Google地圖及街景圖所示，可見系爭土地距離蘆竹鄉公所、郵局、銀行及傳統市場不遠，附近有台茂購物中心、特力屋桃園南崁店、好市多桃園南崁店等大型購物商場，離南崁交流道開車5分鐘，生活及交通機能發達（見本院前審卷四第313至317頁），兼衡以系爭房屋利用目的、附近土地利用狀況及其所受經濟利益等情，認以系爭土地之申報地價年息5%計算為適當。再系

爭土地110年度之公告地價為6,912元（見本院前審卷三第460-3頁），申報地價為5,647.2元（計算式：6,912元x80％＝5,647.2元）。是黃鳳娥之房屋自110年7月20日起無權占有系爭土地，所受相當於租金之不當得利應為每年4,350元【計算式：110年度申報地價5,647.2元x房屋占用系爭土地之面積92.43平方公尺x5％÷地下室以外之樓層數6（經兩造合意，見本院卷三第466頁）＝4,350元，小數點後四捨五入】。

㈣上訴人代位凌亞公司等2人請求不當得利部分，既無理由，被上訴人所為違反誠信原則、抵銷之抗辯，即無庸再行論述，附此敘明。

五、綜上所述，上訴人依民法第242條、第179條規定，代位凌亞公司等2人訴請被上訴人給付附表一Ｂ、Ｃ欄（除編號18黃鳳娥部分外）所示金額本息予凌亞公司等2人，並由其代為受領，為無理由，應予駁回。原判決就上開不應准許之Ｂ欄部分，駁回上訴人之請求及其假執行之聲請，核無違誤，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院前審對黃鳳娥追加依民法179條請求部分（即附表一編號18），黃鳳娥自110年7月20日起至有權占用系爭土地之日止，按年於每年7月20日應給付上訴人4,350元範圍內，應予准許；逾此部分之追加請求（即其餘Ｃ欄部分），為無理由，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　王育珍

法　官　楊珮瑛

正本係照原本作成。

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。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　高婕馨

附表一：

編號	被上訴人	所有房屋門牌號碼：桃園市龜山區南上路520巷 (A)	上訴聲明（減縮後）： ㈠原判決（除減縮部分外）廢棄。 ㈡被上訴人應給付之金額如下表所示： (B)	追加聲明： (C)	減縮起訴聲明及追加之訴範圍: （就原審起訴請求不當得利期間之起、迄日減縮或追加） (D)
1	潘鎮鑫	28弄13號4樓	潘鎮鑫應給付凌亞公司2萬9,150元、林玉梅3,303元，並由上訴人代位受領。	潘鎮鑫應給付凌亞公司75元、林玉梅9元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至潘鎮鑫取得土地所有權前一日即106年5月15日止，追加4日。
2	鄭瑞鎮	28弄49號3樓	鄭瑞鎮應給付凌亞公司3萬2,097元、林玉梅3,637元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為鄭瑞鎮取得土地所有權前一日即106年5月7日；共減縮5日。
3	游秀加	28弄21號2樓	游秀加應給付凌亞公司2萬530元、林玉梅2,326元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日，減縮1日。
4	王秀蓮	28弄25號3樓	王秀蓮應給付凌亞公司2萬6,864元、林玉梅3,045元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為王秀蓮取得土地所有權前一日即106年5月8日；共減縮4日。
5	王秀蓮、王世銘（即王天來之承受訴訟人）	⑴28弄31號3樓 ⑵28弄34號2樓	⑴王秀蓮、王世銘應於繼承王天來之遺產範圍內連帶給付凌亞公司 1萬3,581元、林玉梅1,539元，並由上訴人代位受領。 ⑵王秀蓮、王世銘應於繼承王天來之遺產範圍內連帶給付凌亞公司2萬6,875元、林玉梅3,04		⑴起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ⑵起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為王天來取得土地所有權前一日即106年5月10日；共減縮2日。

			4元，並由上訴人代位受領。		
6	黃依婷	28弄31號3樓	黃依婷應給付凌亞公司1萬3,322元、林玉梅1,509元，並由上訴人代位受領。	黃依婷應給付凌亞公司52元、林玉梅6元，並由上訴人代位受領。	迄日追加至黃依婷取得土地所有權前一日即106年5月14日止，追加3日。
7	鄭隆淇	28弄35號4樓	鄭隆淇應給付凌亞公司2萬517元、林玉梅2,325元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為鄭隆淇取得土地所有權前一日即106年5月10日；共減縮2日。
8	陳月琴	28弄49號4樓	陳月琴應給付凌亞公司3萬2,179元、林玉梅3,647元，並由上訴人代位受領。	陳月琴應給付凌亞公司63元、林玉梅7元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至陳月琴取得土地所有權前一日即106年5月14日止，追加3日。
9	陳秋香	28弄53號	陳秋香應給付凌亞公司2萬9,079元、林玉梅3,296元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為陳秋香取得土地所有權前一日即106年5月7日；共減縮5日。
10	施璿陽	28弄55號3樓	施璿陽應給付凌亞公司2萬4,890元、林玉梅2,820元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日，減縮1日。
11	邱惠蘭	28弄55號5樓	邱惠蘭應給付凌亞公司2萬4,842元、林玉梅2,815元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為邱惠蘭取得土地所有權前一日即106年5月8日；共減縮4日。
12	林美連	28弄7號3樓	林美連應給付凌亞公司2萬6,816元、林玉梅3,039元，並由上訴人代位受領。	林美連應給付凌亞公司174元、林玉梅20元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至林美連取得土地所有權前一日即106年5月21日，追加10日。
13	簡財益	30號	簡財益應給付凌亞公司2萬6,784元、林玉梅3,035元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為簡財益取得土地所有權前一日即106年5月9日；共減縮3日。
14	洪秀華	30號3樓	洪秀華應給付凌亞公司2萬6,729元、林玉梅3,029元，並由上訴人代位受領。		起日，減縮為100年11月19日；迄日減縮為洪秀華取得土地所有權前一日即106年5月7日；共減縮5日。
15	李秀玉	34號	李秀玉應給付凌亞公司2萬6,889元、林玉梅3,046元，並由上訴人代位受領。	李秀玉應給付凌亞公司70元、林玉梅8元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至李秀玉取得土地所有權前一日即106年5月15日，追加4日。
16	林軒平	28弄7號5樓	林軒平應給付凌亞公司2萬6,799元、林玉梅3,037元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為林軒平取得土地所有權前一日即106年5月10日；共減縮2日。
17	劉彩宗	32號5樓	劉彩宗應給付凌亞公司2萬6,875元、林玉梅3,044元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為劉彩宗取得土地所有權前一日即106年5月10日；共減縮2日。
18	黃鳳娥	28弄9號3樓	黃鳳娥應給付凌亞公司2萬6,916元、林玉梅3,051元，並由上訴	黃鳳娥應自110年7月20日起，按年每年於7月20日前給付上訴人	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。

			人代位受領。	7,308元。	②追加自110年7月20日起，按年每年於7月20日前給付上訴人7,308元。
19	呂正晴	30號5樓	呂正晴應給付凌亞公司2萬6,799元、林玉梅3,037元，並由上訴人代位受領。	呂正晴應給付凌亞公司1,926元、林玉梅218元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至呂正晴取得土地所有權前一日即106年8月30日，追加111日。
20	陳思穎	28弄17號3樓	陳思穎應給付凌亞公司2萬545元、林玉梅2,328元，並由上訴人代位受領。	陳思穎應給付凌亞公司80元、林玉梅9元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至陳思穎取得土地所有權前一日即106年5月17日，追加6日。
21	藍萬里	(1)28弄21號4樓 (2)28弄29號6樓 (3)28弄37號4樓	(1)藍萬里應給付凌亞公司2萬517元、林玉梅2,325元，並由上訴人代位受領。 (2)藍萬里應給付凌亞公司2萬6,799元、林玉梅3,037元，並由上訴人代位受領。 (3)藍萬里應給付凌亞公司2萬532元、林玉梅2,327元，並由上訴人代位受領。		(1)起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為藍萬里取得土地所有權前一日即106年5月10日；共減縮2日。 (2)同上。 (3)同上。
22	陳林欣妙	(1)28弄23號4樓 (2)28弄23號5樓	(1)陳林欣妙應給付凌亞公司2萬4,292元、林玉梅2,752元，並由上訴人代位受領。 (2)陳林欣妙應給付凌亞公司2萬4,292元、林玉梅2,752元，並由上訴人代位受領。	(1)陳林欣妙應給付凌亞公司94元、林玉梅11元，並由上訴人代位受領。 (2)陳林欣妙應給付凌亞公司94元、林玉梅11元，並由上訴人代位受領。	(1) ①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至陳林欣妙取得土地所有權前一日即106年5月17日，追加6日。 (2)同上。
23	敖月琴	(1)28弄27號5樓 (2)28弄29號5樓 (3)28弄9號5樓	(1)敖月琴應給付凌亞公司2萬4,403元、林玉梅2,766元，並由上訴人代位受領。 (2)敖月琴應給付凌亞公司2萬4,403元、林玉梅2,766元，並由上訴人代位受領。 (3)敖月琴應給付凌亞公司2萬4,494元、林玉梅2,776元，並由上訴人代位受領。		(1)起日減縮為100年11月19日；迄日減縮為敖月琴移轉房屋所有權前一日即105年12月25日；共減縮138日。 (2)同上。 (3)同上。
24	林素妙	28弄25號5樓	林素妙應給付凌亞公司52元、林玉梅6元，並由上訴人代位受領。	林素妙應給付凌亞公司52元、林玉梅6元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至林素妙取得土地所有權前一日即106年5月14日，追加3日。
25	魏玉蘭	28弄27號2樓	魏玉蘭應給付凌亞公司2萬6,817元、林玉梅3,039元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日，減縮1日；迄日減縮至上訴人取得土地所有權前一日106年5月11日。
26	李振成	(1)28弄33號2樓 (2)28弄33號3樓	(1)李振成應給付凌亞公司2萬4,292元、林玉梅2,753元，並由上訴人代位受領。 (2)李振成應給付凌亞公司1萬113元、林玉梅1,146元，並由上訴人代位受領。		(1)起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 (2)同上。
27	王致棠	28弄33號5樓	王致棠應給付凌亞公司1萬8,269元、林玉梅2,069元，並由上訴人代位受領。	王致棠應給付凌亞公司94元、林玉梅11元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮自王致棠取得房屋所有權日102年7月

					22日起算，減縮612日。 ②迄日追加至王致棠取得土地所有權前一日即106年5月17日，追加6日。
28	游美月	(1)28弄37號3樓 (2)28弄41號 (3)28弄57號3樓	(1)游美月應給付凌亞公司2萬545元、林玉梅2,328元，並由上訴人代位受領。 (2)游美月應給付凌亞公司1萬4,528元、林玉梅1,646元，並由上訴人代位受領。 (3)游美月應給付凌亞公司2萬4,636元、林玉梅2,791元，並由上訴人代位受領。		(1)起日減縮為100年11月19日，減縮1日；迄日減縮至上訴人取得土地所有權前一日即106年5月11日。 (2)同上 (3)同上
29	王仁成	28弄13號2樓	王仁成應給付凌亞公司6,867元、林玉梅778元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日，減縮1日。
30	湯國強	28弄39號3樓	湯國強應給付凌亞公司2萬545元、林玉梅2,328元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日，減縮1日；迄日減縮至上訴人取得土地所有權前一日106年5月11日。
31	簡瀚辰	28弄43號3樓	簡瀚辰應給付凌亞公司63元、林玉梅7元，並由上訴人代位受領。	簡瀚辰應給付凌亞公司63元、林玉梅7元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至簡瀚辰取得土地所有權前一日即106年5月15日，追加4日。
32	蕭毓欣	28弄45號3樓	蕭毓欣應給付凌亞公司2萬6,864元、林玉梅3,045元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日；迄日減縮至蕭毓欣取得土地所有權前一日106年5月8日；共減縮4日。
33	蕭雅瑜	28弄47號6樓	蕭雅瑜應給付凌亞公司1萬427元、林玉梅1,182元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日，減縮1日。
34	陳武吉	28弄47號3樓	陳武吉應給付凌亞公司2萬6,817元、林玉梅3,039元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日，減縮1日。
35	陳玉惠	28弄9號2樓	陳玉惠應給付凌亞公司2萬6,916元、林玉梅3,050元，並由上訴人代位受領。	陳玉惠應給付凌亞公司227元、林玉梅26元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至陳玉惠取得土地所有權前一日即106年5月24日，追加13日。
36	郭家鏵	28弄51號4樓	郭家鏵應給付凌亞公司3萬2,299元、林玉梅3,660元，並由上訴人代位受領。	郭家鏵應給付凌亞公司230元、林玉梅26元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至郭家鏵取得土地所有權前一日即106年5月22日，追加11日。
37	陳慈姬	28弄53號2樓	陳慈姬應給付凌亞公司2萬1,593元、林玉梅2,446元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為陳慈姬取得房屋所有權日即102年8月5日；迄日減縮至陳慈姬取得土地所有權前一日即106年5月4日；共減縮633日。
38	曹儷齡	28弄53號4樓	曹儷齡應給付凌亞公司2萬9,036元、林玉梅3,291元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日；迄日減縮至曹儷齡取得土地所有權前一日即106年5月7日；共減縮5日。

39	李煥燦	28弄55號	李煥燦應給付凌亞公司2萬4,636元、林玉梅2,791元，並由上訴人代位受領。	李煥燦應給付凌亞公司96元、林玉梅11元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至李煥燦取得土地所有權前一日即106年5月17日，追加6日。
40	馬聖地	28弄54號4樓	馬聖地應給付凌亞公司2萬4,636元、林玉梅2,791元，並由上訴人代位受領。	馬聖地應給付凌亞公司64元、林玉梅7元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至馬聖地取得土地所有權前一日即106年5月15日，追加4日。
41	杜國明（即詹淑雲之承受訴訟人）	28弄57號5樓	杜國明、杜文豪、杜雯惠應於繼承詹淑雲之遺產範圍內連帶給付凌亞公司2萬4,636元、林玉梅2,792元，並由上訴人代位受領。	杜國明、杜文豪、杜雯惠應於繼承詹淑雲之遺產範圍內連帶給付凌亞公司48元、林玉梅新台幣5元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至詹淑雲取得土地所有權前一日即106年5月14日，追加3日。
42	杜文豪（即詹淑雲之承受訴訟人）				
43	杜雯惠（即詹淑雲之承受訴訟人）				
44	林再全	28弄7號4樓	林再全應給付凌亞公司2萬6,817元、林玉梅3,039元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日，減縮1日；迄日減縮至上訴人取得土地所有權前一日即106年5月11日。
45	傅明隆	28弄9號6樓	傅明隆應給付凌亞公司2萬6,916元、林玉梅3,050元，並由上訴人代位受領。	傅明隆應給付凌亞公司105元、林玉梅12元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至傅明隆取得土地所有權前一日即106年5月17日，追加6日。
46	盧麗寬	30號4樓	盧麗寬應給付凌亞公司2萬6,799元、林玉梅3,037元，並由上訴人代位受領。	盧麗寬應給付凌亞公司104元、林玉梅12元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至盧麗寬取得土地所有權前一日即106年5月17日，追加6日。
47	張宏舟	32號6樓	張宏舟應給付凌亞公司新2萬6,893元、林玉梅3,046元，並由上訴人代位受領。	張宏舟應給付凌亞公司104元、林玉梅12元，並由上訴人代位受領。	①起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ②迄日追加至張宏舟取得土地所有權前一日即106年5月17日，追加6日。
48	李曾準	⑴36號3樓 ⑵36號4樓	⑴李曾準應給付凌亞公司2萬7,358元、林玉梅3,099元，並由上訴人代位受領。 ⑵李曾準應給付凌亞公司2萬7,358元、林玉梅3,099元，並由上訴人代位受領。		⑴起日減縮為100年11月19日，減縮1日。 ⑵同上。
49	林欣瑋	28弄17號2樓	林欣瑋應給付凌亞公司1萬1,744元、林玉梅1,331元，並由上訴人代位受領。		請求期間未變更，惟計算式變更，減縮請求金額。
50	聯逢公司	28弄21號	聯逢股份有限公司應給付凌亞公司1萬2,716元、林玉梅1,440元，並由上訴人代位受領。		迄日減縮至106年5月11日。
51	白還中	28弄33號6樓	白還中應給付凌亞公司1萬4,086元、林玉梅1,596元，並由上訴人代位受領。	白還中應給付凌亞公司346元、林玉梅39元，並由上訴人代位受領。	迄日追加至白還中取得土地所有權前一日即106年6月2日，追加22日。

52	葉明吉	28弄41號2樓	葉明吉應給付凌亞公司1萬2,310元、林玉梅1,395元，並由上訴人代位受領。		起日減縮為100年11月19日，減縮1日。

【以上A欄「門牌號碼」請見原審卷一第88至492頁；B欄「上訴聲明」及C欄「追加訴之聲明」、D欄「減縮起訴聲明及追加之訴範圍」（編號18黃鳳娥之部分另參115年6月24日言詞辯論筆錄）均見本院卷三第293至345頁。】

附表二：被上訴人中第一手屋主之抵銷金額（見本院卷三第481至482頁）

編號	被上訴人	抵銷金額 （新臺幣）
2	鄭瑞鎮	78萬3,581元
3	游秀加	60萬1,522元
7	鄭隆淇	60萬1,522元
8	陳月琴	78萬3,581元
9	陳秋香	71萬1,208元
11	邱惠蘭	60萬7,282元
13	簡財益	78萬3,581元
15	李秀玉	78萬6,586元
16	林軒平	78萬3,581元
17	劉彩宗	78萬6,586元
19	呂正晴	78萬3,581元
23	敖月琴	78萬3,581元 78萬3,581元 78萬3,581元
24	林素妙	78萬6,586元
30	湯國強	71萬2,170元
34	陳武吉	78萬3,581元

35	陳玉惠	78萬6,586元
36	郭家鏵	78萬6,586元
38	曹儷齡	71萬1,208元
39	李煥燦	60萬1,522元
40	馬聖地	60萬1,522元
41	杜國明 （即詹淑雲之承受訴訟人）	60萬1,522元
42	杜文豪 （即詹淑雲之承受訴訟人）	
43	杜雯惠 （即詹淑雲之承受訴訟人）	
44	林再全	92萬7,718元
45	傅明隆	78萬6,586元
46	盧麗寬	78萬3,581元
47	張宏舟	78萬6,586元
52	葉明吉	60萬1,522元