最高法院民事判決

112年度台上字第856號

上　訴　人　林素瑛
　　侯聖典
　　侯佳忻
兼　上一人
法定代理人　黃敏英
共　　同
訴訟代理人　古明峯律師
上　訴　人　陳建雄
　　陳志淵
共　　同
訴訟代理人　游文愷律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，兩造對於中華民國111年12月6日臺灣高等法院第二審更審判決（110年度上更一字第75號），各自提起一部上訴及上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於㈠駁回上訴人陳志淵、陳建雄依序就原判決附表九編號1D欄編號①、編號2D欄編號①所示民國一○五年十一月一日起至同年月十四日止之不當得利（即新臺幣拾肆萬貳仟叁佰捌拾元中之壹仟壹佰零柒元、伍拾萬伍仟陸佰捌拾元中之叁仟玖佰叁拾叁元）利息之上訴、㈡命上訴人陳建雄再給付原判決附表九編號3D欄編號①所示民國一○五年十一月一日起至同年月十四日止之不當得利（即新臺幣叁拾叁萬捌仟玖佰肆拾元中之貳仟陸佰叁拾陸元）利息，及各該訴訟費用部分廢棄。

原判決關於㈠駁回上訴人林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英對上訴人陳志淵、陳建雄新臺幣貳拾壹萬伍仟貳佰零貳元本息之訴、壹佰貳拾柒萬捌仟肆佰伍拾元本息之訴及上訴，及對陳建雄新臺幣捌拾貳萬肆仟玖佰叁拾伍元本息追加之訴、㈡駁回上訴人陳志淵對命給付新臺幣拾肆萬壹仟貳佰柒拾叁元本息及拾肆萬柒仟叁佰伍拾陸元之上訴，上訴人陳建雄對命給付伍拾萬壹仟柒佰肆拾

柒元本息及伍拾貳萬叁仟叁佰捌拾元之上訴、命陳建雄再給付叁拾叁萬陸仟叁佰零肆元本息及叁拾伍萬零柒佰柒拾玖元，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人陳志淵、陳建雄其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴人陳志淵、陳建雄其他上訴部分，由上訴人陳志淵、陳建雄各自負擔。

理　由

一、本件上訴人林素瑛、侯聖典、侯佳忻、黃敏英（後3人為第一審原告侯英枝之繼承人，下合稱林素瑛等4人）主張：伊公同共有○○市○○區○○段000、000地號土地（下各以地號稱之，合稱系爭土地）遭對造上訴人陳志淵所有同區○○村○○00號房屋（房屋下均以門牌稱之）如原判決附圖（下稱附圖）(C)000所示部分（面積22.82平方公尺，下稱①建物），對造上訴人陳建雄（與陳志淵下合稱陳建雄等2人）所有同村00號（含增建部分）房屋如附圖編號000⑵、編號(B)000、(B)000（面積依序為58.7平方公尺、19.09平方公尺、3.25平方公尺，下合稱②建物），及編號(A)000⑴（面積54.32平方公尺，下稱③建物）無權占用，並自民國100年11月1日起至110年9月22日止，出租予第一審共同被告統一超商股份有限公司台北縣第五四一分公司（下稱統一公司）作營業使用，受有下列相當租金之利益：

㈠陳志淵就①建物：自100年11月1日起至105年10月31日止（下稱甲期間）計新臺幣（下同）24萬9,522元、105年11月1日起至110年9月22日止（下稱乙期間）每月4,335元（即25萬4,609元）、自110年9月23日起至返還其無權占有土地之日止（下稱丙期間）每月4,335元；

㈡陳建雄就②建物：甲期間88萬6,184元、乙期間每月1萬5,398元（即90萬4,376元）、丙期間每月1萬5,398元；

㈢陳建雄就③建物：甲期間59萬3,972元、乙期間每月1萬0,320元（即60萬6,128元）、丙期間每月1萬0,320元等情。

爰依民法第179條規定，求為命陳志淵、陳建雄各如數給付㈠、㈡㈢之金額，並甲期間金額均自105年11月19日起加計法定遲延利息之判決（第一審判命陳志淵、陳建雄各給付上開㈠、㈡金額本息，駁回林素瑛等4人請求陳建雄給付㈢金額本息。林素瑛等4人、陳建雄等2人各就上開敗訴部分提起上訴）。林素瑛等4人於原審更審時，就丙期間之不當得利減縮為按年給付依各該土地占用面積及各該年度申報地價年息10%計算，並以統一公司承租系爭土地作營業用，陳建雄等2人所有房屋分配之租金，應按各房屋與基地價額比例分配，陳建雄就②③建物於甲、乙期間應各再給付47萬5,741元、34萬9,212元，合計82萬4,953元為由，追加依民法第179條規定，求為命陳建雄再給付其中82萬4,935元，並自111年11月16日起加計法定遲延利息之判決（林素瑛等4人請求陳志淵、陳建雄各就①、②③建物拆屋還地、陳建雄反訴請求確認③建物之地上權登記請求權存在，及統一公司遷出①②③建物，經本院判決駁回陳建雄等2人及統一公司之上訴確定。其餘未繫屬本院者，均不予贅述）。

二、陳建雄等2人則以：000地號土地未臨路，尚須經同段000-2、000地號土地（下合稱000-2等2筆土地）始能對外通行，統一公司給付租金包含其承租00、00號房屋及000-2等2筆土地上其餘房屋，林素瑛等4人請求不當得利金額過高等語，資為抗辯。

三、原審以：系爭土地為林素瑛等4人公同共有，陳建雄等2人所有00、00號房屋自92年12月15日起出租予統一公司作營業用，於110年9月22日終止，其中①②③建物占用系爭土地面積各如附圖所示，為兩造所不爭，有土地登記謄本、複丈成果圖等可稽。陳志淵、陳建雄所有①、②③建物占有系爭土地無正當權源，因此受有相當租金之利益，致林素瑛等4人受有損害，陳建雄等2人應負返還之責。按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，且此項規定，於租用基地建築房屋者準用之，土地法第97條第

1項、第105條定有明文。惟房屋作營業使用者，不受上開規定限制。綜合審酌系爭土地屬萬里都市計畫案內之住宅區土地，半徑1公里範圍內有萬里國小等公共設施，生活機能尚可，000地號位處台2線公路內側，東南側距萬里區公所約700公尺，東側臨接8公尺寬都市計畫道路，臨路面寬約3公尺，呈不規則形，地勢平坦；000地號土地屬道路用地，位於000地號土地東南側，呈三角形，地勢平坦，①②③建物自110年9月23日起迄今為空屋，其出租統一公司作為門市營業期間，其門市出入口位於西南側經000-2等2筆土地、國有同段000地號土地通往濱海公路，該公司給付租金數額非全歸功於系爭土地等，並與鄰地租金相比較，及申報地價顯較市價偏低等一切情狀，認林素瑛等4人就①②③建物自100年11月15日起至105年11月14日止、105年11月15日起至110年9月22日止供營業使用期間（下各稱甲1、乙1期間），得請求陳志淵、陳建雄各給付如原判決附表（下稱附表）八C、D欄所示不當得利數額（合計如E欄所示，原判決誤繕為D欄）。另①②③建物就丙期間為非營業使用期間，不當得利數額以系爭土地申報地價年息6%計算為適當，林素瑛等4人得請求陳建雄等2人按月各給付如附表八F欄之金額。綜上，林素瑛等4人依民法第179條規定，請求陳志淵，陳建雄各給付如附表九編號1D欄，編號2D、3D欄所示金額為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。爰將第一審所為命陳志淵、陳建雄給付逾附表九編號1D欄、編號2D欄所示金額，及第一審駁回林素瑛等4人請求陳建雄再給付如附表九編號3D欄所示金額本息部分予以廢棄，改判駁回林素瑛等4人該部分之訴及命陳建雄再如數給付，並駁回兩造其餘上訴及林素瑛等4人追加之訴。林素瑛等4人就甲、乙期間敗訴部分提起一部上訴（未就丙期間上訴，另就陳志淵甲、乙期間敗訴金額為21萬5,502元本息，其僅上訴21萬5,202元本息）；陳建雄等2人就甲、乙、丙期間敗訴部分提起上訴。

四、廢棄部分（即原判決關於駁回陳志淵等2人就105年11月1日起至同年月14日止【下稱系爭期間】利息之上訴及命陳建雄給付同期間之利息）：

按除別有規定外，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，民事訴訟法第388條定有明文。查本件林素瑛等4人請求陳志淵、陳建雄給付①、②③建物於系爭期間之不當得利，均未加計遲延利息，第一審判決亦未命陳建雄等2人給付該期間不當得利之遲延利息（見第一審判決第3、4頁、原審更一卷二第191、192頁），原判決駁回陳志淵、陳建雄就①、②建物於系爭期間之不當得利1,107元、3,933元（即附表八編號1C欄、編號2C欄所示按月給付金額2,373元*14日/30日=1,107元、8,428元*14日/30日=3,933元）法定遲延利息之上訴，及命陳建雄再給付③建物於系爭期間之不當得利2,636元（即附表八編號3C欄所示按月給付金額5,649元*14日/30日=2,636元）法定遲延利息，顯屬訴外裁判，自非合法。上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。應由本院將原審此部分判決廢棄，以臻適法。

五、廢棄發回部分（即原判決駁回林素瑛等4人請求陳志淵、陳建雄各給付甲、乙期間就①建物21萬5,202元本息之訴、②③建物127萬8,450元本息之訴及上訴、對陳建雄就②③建物於甲、乙期間82萬4,935元本息追加之訴，駁回陳志淵對命給付①建物於甲1、乙1期間之14萬1,273元本息、14萬7,356元之上訴，駁回陳建雄對命給付②建物於甲1、乙1期間之50萬1,747元本息、52萬3,380元之上訴，命陳建雄再給付③建物於甲1、乙1期間之33萬6,304元本息、35萬0,779元部分）：

按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文。是法院為當事人敗訴之判決，關於攻擊防禦方法之意見，有未記載於理由項下者，即為同法第469條第6款所謂判決不備理由，其判決自屬違背法令。原審駁回林素瑛等4人請求陳建雄等2人給付自100年11

月1日起至同年月14日止之不當得利本息，惟未說明其心證所由生之理由；另就陳建雄等2人就①②③建物作為營業使用之甲1、乙1期間，按月各給付如附表八編號1至3C、D欄所示2,373元、2,510元、8,428元、8,915元、5,649元、5,975元之不當得利金額，亦未說明上開金額如何計算得出之理由，自有理由不備之違法。兩造上訴論旨，各自指摘原判決上開於己不利部分違背法令，求予廢棄，均非無理由。

六、駁回上訴部分（即陳建雄等2人就丙期間不當得利上訴部分）：

原審認①②③建物於丙期間非作營業使用，審酌系爭土地周遭環境與鄰近生活交通機能、陳建雄等2人占用之面積與位置、使用狀況、所受利益、林素瑛等4人不能使用、收益所受損害等一切情狀，認該期間每月不當得利數額以系爭土地申報地價年息6%計算為適當，因而維持第一審所為陳建雄等2人上開敗訴部分之判決，駁回其上訴，經核於法並無違誤。陳建雄等2人上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

七、據上論結，本件林素瑛等4人上訴為有理由，陳建雄等2人上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第1項第2款、第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　翁　金　緞

法官　黃　明　發

法官　周　舒　雁

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　詩　璿

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　8　　日