

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第299號

原告 黃鍵成
訴訟代理人 黃錫文
原告 黃鍵彰
黃胡麗雲
黃錫忠

上四人共同

訴訟代理人 沈明顯律師
陳忠儀律師
陳家祥律師

被告 加總企業股份有限公司
兼法定代理人 徐燕德
共同
訴訟代理人 杜英達律師
謝啓明律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國110年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告徐燕德應自民國108年3月7日起至騰空返還新北市○○區○○○段○○○○○號、96-62地號及96-63地號土地之日止，按日分別給付原告黃鍵成新臺幣（下同）1萬2,950元、給付原告黃鍵彰1萬2,950元、給付原告黃錫忠7,161元。
- 二、被告徐燕德應自民國108年3月7日起至騰空返還新北市○○區○○○段○○○○○號、96-63地號土地之日止，按日給付原告黃胡麗雲5,789元。
- 三、訴訟費用由被告徐燕德負擔。
- 四、本判決第1項之各期給付於到期後，於原告黃鍵成、黃鍵彰分別以4,320元、原告黃錫忠以2,400元為被告徐燕德供擔保後，各得假執行；但被告徐燕德如分別以各期1萬2,950元、1萬2,950元、7,161元為原告黃鍵成、黃鍵彰、黃錫

忠預供擔保，各得免為假執行。

五、本判決第2項之各期給付於到期後，於原告黃胡麗雲以1,900元為被告徐燕德供擔保後，得假執行；但被告徐燕德如分別以各期5,789元為原告黃胡麗雲預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。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，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第7款分別定有明文。查本件原告起訴時，其訴之聲明原為：「一、被告加總企業股份有限公司（下稱加總公司）應自民國108年3月7日起至騰空返還坐落新北市○○區○○○段○○○○○ ○○○○○○ ○○○ ○號土地（以下合稱系爭土地）日止，按日分別給付原告黃鍵成、原告黃鍵彰新臺幣（下同）1萬2,950元。二、被告加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付原告黃胡麗雲、原告黃錫忠6,475元。」等語（見重簡卷第11頁），嗣於110年2月4日除追加被告徐燕德為本件被告外，另將訴之聲明變更為如附表一編號(一)所示（見卷一第242頁、第242頁），復於110年4月16日將訴之聲明變更為如附表一編號(二)所示（見卷一第386頁、第387頁），再於110年11月15日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：「一、先位聲明：1、徐燕德應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付黃鍵成、黃鍵彰1萬2,950元。2、徐燕德應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日給付黃錫忠7,161元；自108年3月7日起至騰空返還坐落新北市○○區○○○段○○○○○ ○○○ ○號土地日止，按日給付黃胡麗雲5,789元。二、備位聲明：1、加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付黃鍵成、黃鍵彰1萬2,950元。2

、加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日給付黃錫忠7,161元；自108年3月7日起至騰空返還坐落新北市○○區○○○段○○○○○ ○○○○○○ ○號土地日止，按日給付黃胡麗雲5,789元。」等語（見卷二第46頁）。經核原告上開所為，或係本於被告無權占用其所有土地致原告受有損害之同一基礎事實，或係擴張應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)伊為新北市○○區○○○段○○○○○ ○號土地（面積1,341平方公尺）、96-63地號土地（5,007平方公尺）等2筆土地之共有人，黃鍵成應有部分各1/4、黃鍵彰應有部分各1/4、黃胡麗雲應有部分各1/8、黃錫忠應有部分各1/8；另黃鍵成、黃建彰、黃錫忠亦同時為同段96-62地號土地（面積752平方公尺）之共有人，應有部分均為1/4。徐燕德所興建之如附圖所示紐約家具設計中心新莊一館及相關設施（下稱系爭建物及地上物），無權占用系爭土地，並使用作為員工、廠商及消費者停車收費停車場及廣告看板。

(二)因加總公司自93年3月7日起分別向黃錫忠、黃胡麗雲、訴外人煉和鋼模股份有限公司（下稱煉和公司，法定代理人黃錫文為黃鍵成之子）、聖美泰有限公司（下稱聖美泰公司，法定代理人黃鈺程為黃鍵彰之子）承租系爭土地之應有部分（承租權利範圍煉和公司、聖美泰公司應有部分各1/4；黃錫忠、黃胡麗雲之應有部分各1/8，下稱系爭加總公司土地租賃合約）。締約後由徐燕德興建系爭建物及附屬設施，租賃期間至103年3月6日止。自103年3月7日起，訴外人即徐燕德之子徐培原再以訴外人加總企業有限公司（下稱加總公司）名義，與黃錫忠、黃胡麗雲、煉和公司、聖美泰公司簽訂租賃契約，承租系爭土地之應有部分，續行經營紐約家具設計中心新莊一館，租賃期間至108年3月6日止，其中出租人為煉和公司、聖美泰公司部分，租金各自約定前3年

01 每月新臺幣（下同）37萬元、後2年每月38萬8,500元；出
02 租人為黃胡麗雲、黃錫忠部分，租金各自約定前3年每月18
03 萬5,000元，後2年每月19萬4,250元（下稱系爭加總公司
04 土地租賃合約）。系爭加總公司土地租賃合約已於108年3
05 月6日租期屆滿，自108年3月7日起徐燕德即無權占有系
06 爭土地，原告自得依民法第179條之規定，請求徐燕德給付
07 自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止相當於租金之
08 不當得利。

09 (三)依系爭加總公司土地租賃合約之約定，自106年3月7日起
10 至108年3月6日止，每月租金為38萬8,500元，即每日1
11 萬2,950元，則黃鍵成、黃鍵彰自得請求徐燕德給付自108
12 年3月7日起至騰空返還系爭土地之日止，按日給付1萬
13 2,950元；黃胡麗雲、黃錫忠與加總公司簽定之租賃契約約
14 定，自106年3月7日起至108年3月6日止，每月租金為
15 19萬4,250元，即每日6,475元，然因黃胡麗雲已將96-62
16 地號土地1/8應有部分贈與黃錫忠，因此，黃胡麗雲請求自
17 108年3月7日起至騰空返還坐落新北市○○區○○○段○○
18 ○○○ ○○○○○○○○ ○號土地之日止，按日給付5,789元；黃錫忠
19 請求自108年3月7日起至騰空返還系爭土地之日止，按日
20 給付7,161元。

21 (四)倘認為系爭建物及附屬設施非徐燕德所興建，因系爭建物之
22 房屋稅籍納稅義務人為加總公司，且系爭土地上之建物及附
23 屬設施均係加總公司經營紐約家具設計中心新莊館之大型家
24 具賣場使用，原告亦得備位請求加總公司應給付自108年3
25 月7日起至騰空返還系爭土地日止相當於租金之不當得利。

26 (五)爰依民法第179條不當得利之規定為請求，並聲明：

27 1.先位部分：

28 (1)徐燕德應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按
29 日分別給付黃鍵成、黃鍵彰1萬2,950元。

30 (2)徐燕德應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按
31 日給付黃錫忠7,161元；自108年3月7日起至騰空返還坐

落新北市○○區○○○段○○○○○ ○○○○○○ ○號土地日止，按
日給付黃胡麗雲5,789元。

(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

2. 備位部分：

(1)加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，
按日分別給付黃鍵成、黃鍵彰1萬2,950元。

(2)加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，
按日給付黃錫忠7,161元；自108年3月7日起至騰空返還
坐落新北市○○區○○○段○○○○○ ○○○○○○ ○號土地日止，
按日給付黃胡麗雲5,789元。

(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭土地上之附圖編號96-33 (4)、96-62 (2)、96-63 建物主
體為徐燕德所興建，徐燕德已於110年1月11日將前揭建物
主體部分拆除，並通知原告進行點交，原告未到場進行點交
，係屬受領遲延，自不得主張被告無權占有而受有不當得利
。另附圖其餘地上物部分應係由原告負拆除義務，且或係為
新北市政府所建設，或係為加總公司事後所建造，停車場現
又係由潤慶公司使用，均與被告無涉。

(二)系爭土地前由黃錫忠、黃胡麗雲、黃鍵成（透過煉和公司）
、黃鍵彰（透過聖美泰公司）於103年3月7日與加總公司
簽訂系爭加總公司土地租賃合約時，原告已同意將系爭土地
返還之責任轉嫁由加總公司負擔，被告不負遷空返還系爭土
地之責，於法自不構成不當得利。況依原告與加總公司之土
地租賃契約書第8條第3項約定，加總公司僅需將地上物予
以拆除即可，且若地上物怠於拆除者，亦由原告自行以廢棄
物處理，因此所生之費用則由加總公司負擔，被告自不需創
除水泥鋪面，如地上物未經全數拆除，亦應視作廢棄物而由
原告自行處理，並向加總公司請求費用甚明。

(三)本件縱認有不當得利，因系爭土地已於103年3月7日由加
總公司承租，故被告完全不知悉系爭土地租約何時終止、何

時結束，倘無原告之通知，被告自無從得知有無權占用之事實，顯見被告於原告催告拆除系爭建物、返還系爭土地之翌日起，始負有騰空返還系爭土地之義務，而自斯時起，被告始有可能受有相當於租金之不當得利可言。

(四)又加總公司於103年3月6日原租約屆期時，即因原告暴漲租金，致被告無法繼續營運，故而未續約，原告自不得以與加總公司間之租金約定，作為本件不當得利之計算依據。且黃鍵成係將土地先出租予煉和公司，再由煉和公司將土地轉租予加總公司、黃鍵彰則係將土地先出租予聖美泰公司，再由聖美泰公司將土地轉租予加總公司，黃鍵成、黃鍵彰實際之租金收益多少均未說明，則逕以與加總公司間之租金約定，作為本件不當得利之計算依據，亦有可議。參以紐約家具中心於其他鄰地即新北市○○區○○○段○○○○○號土地所承租之土地面積為7,105平方公尺，與系爭土地面積7,100平方公尺相當，且本件承租之土地應有部分權利範圍為3/4，然前者每月租金為42萬元，而原告出租予加總公司之每月租金卻高達111萬元，更以調漲後之租金作為計算本件不當得利之數額，亦明顯偏高。倘本件確有成立不當得利，亦應依土地法第97條、第105條規定，不當得利之數額不得超過土地及其建築物申報總價年息10%較為合理等語資為抗辯。

(五)先位之訴及備位之訴之答辯聲明均為：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)新北市○○區○○○段○○○○○ ○號土地，由黃鍵成（應有部分1/4）、黃鍵彰（應有部分1/4）、黃錫忠（應有部分1/4）及徐燕德（應有部分1/4）等4人分別共有；另同段96-33地號土地、96-63地號土地則為黃鍵成（應有部分1/4）、黃鍵彰（應有部分1/4）、黃胡麗雲（應有部分1/8）、黃錫忠（應有部分1/8）及徐燕德（應有部分1/4）5人分別共有（見卷一第414、415頁）。

01 (二) 新北市○○區○○○段○○○○○ ○號土地（面積1,341平方公
02 尺）、96-62地號土地（面積752平方公尺）、96-63地號
03 土地（5,007平方公尺）等3筆土地，共計7,100平方公尺
04 ，原為黃鍵成（應有部分1/4）、黃鍵彰（應有部分1/4）
05 、黃胡麗雲（應有部分1/8）、黃錫忠（應有部分1/8）、
06 及徐燕德（應有部分1/4）等5人共有。黃胡麗雲原名下新
07 北市○○區○○○段○○○○○ ○號土地應有部分1/8，於106
08 年12月29日以「贈與」為原因，於107年1月29日移轉登記
09 予黃錫忠（見卷一第414、415頁）。

10 (三) 加總公司自93年3月7日起分別向黃錫忠、黃胡麗雲、煉和
11 公司（法定代理人黃錫文為黃鍵成之子）、聖美泰公司（法
12 定代理人黃鈺程為黃鍵彰之子）承租系爭土地之應有部分（
13 黃錫忠、黃胡麗雲共應有部分共1/4；煉和公司、聖美泰公司
14 應有部分各1/4）並簽訂系爭加總公司土地租賃合約。締約後
15 由徐燕德於其上建有大型家具賣場經營紐約家具設計中心新
16 莊一館，租賃期間至103年3月6日止；自103年3月7日
17 起，徐培原再以加總公司名義，與黃錫忠、黃胡麗雲、煉和
18 公司、聖美泰公司簽訂系爭加總公司土地租賃合約（見卷一
19 第414、415頁）。

20 (四) 系爭土地上如附圖所示編號96-33、96-62(2)、96-63之
21 建物主體為徐燕德所有，且徐燕德已於110年1月11日拆除
22 前揭建物主體（見卷一第203、429頁、卷二第46、47頁）
23 。

24 四、得心證之理由：

25 原告為系爭土地之共有人，主張被告無權占用系爭土地，並
26 依民法第179條規定請求給付相當於租金之不當得利，被告
27 則以前詞置辯。故本件之爭點為：(一)先位之訴：1.徐燕德占
28 用系爭土地之範圍為何？原告主張徐燕德無權占有系爭土地
29 ，是否有理？2.原告得請求徐燕德給付不當得利之數額為若
30 干？(二)備位之訴：原告請求加總公司給付相當租金之不當得
31 利有無理由？分述如下：

01 (一)先位之訴部分：

02 1.徐燕德占用系爭土地之範圍為何？原告主張徐燕德無權占有
03 系爭土地，是否有理？

04 (1)原告主張徐燕德無權占有使用系爭土地全部，徐燕德則抗辯
05 附圖所示編號96-33、96-62(2)、96-63之建物主體為其
06 所有，且已於110年1月11日拆除，至於其餘地上物均非其
07 所設置云云。經查，徐燕德雖抗辯附圖編號96-33號、96
08 -62(2)號、96-63號以外之其他地上物為新北市政府或加
09 總公司事後建造，非其所有。惟觀諸新北市政府辦理系爭土
10 地地上物之拆遷補償金時，地上物之建築物價格調查表建物
11 所有人之姓名記載徐燕德，且就補償事項包括附屬設施之「
12 外-1地坪（磁磚鋪面）」、「外-2地坪（卵石鋪面）」、「
13 外-3花台（磚造）（磁磚）」、「外-4鋼骨架」、「外-5
14 豎立式招牌（小型）」、「外-6地坪（水泥鋪面）」、「外
15 -7地坪（柏油鋪面）」、「外-8鐵架棚（鐵架-鋁板頂）」
16 「外-9鐵造牆（鍍鋅亞鋁板牆）」、「外-10圍籬（鐵絲
17 網圍籬）」、「外-11鐵架棚（鐵架-鋁板頂含鍍鋅亞鋁板
18 牆）」、「外-13樓梯（RC造）」、「外-14棚杆（鐵爛杆
19 ）」、「外-15鐵架平台」、「外-16路緣石（PC模鑄）」
20 「外-17擔土牆」等（見卷一第247至283頁），足見徐
21 燕德於辦理系爭土地之地上物拆遷補償事宜時，係主張系爭
22 建物主體以外之其他地上物等亦為其設置，並據以請領徵收
23 補償費，則徐燕德抗辯其他地上物非其所有乙節是否可信，
24 已非無疑。

25 (2)再者，系爭建物主體於110年1月11日拆除後，其餘地上物
26 仍未拆除，業經原告提出110年8月30日現場照片為憑（見
27 卷二第51至56頁），依照片內容顯示系爭土地上停車場出入
28 口之柵欄及出入口柱仍存在，且開門內停車場之停車格內仍
29 有停放車輛，堪認徐燕德雖於110年1月11日拆除前揭建物
30 主體，然未拆除其他地上物，如欲進出使用系爭土地仍須經
31 由停車場出入口柱及停車場開門，開門內停車場仍作為停車

01 場使用，是徐燕德仍就系爭土地之全部為使用收益。

02 (3) 而關於徐燕德無權占有系爭土地之期間，依加總公司自93年
03 3月7日起至103年3月6日止分別向黃錫忠等人承租系爭
04 土地，訂立系爭加總公司土地租賃合約，締約後由徐燕德於
05 其上興建大型家具賣場經營紐約家具設計中心新莊一館及附
06 屬設施；自103年3月7日起至108年3月6日止，徐燕德
07 之子徐培原再以加總公司名義向黃錫忠等人承租系爭土地，
08 並訂立系爭加總公司土地租賃合約，續行經營紐約家具設計
09 中心新莊一館乙節，為被告所不爭執。則徐燕德所有如附圖
10 所示之地上物因系爭加總公司土地租賃合約而自93年3月7
11 日至103年3月6日有權占有系爭土地，於租約到期後，因
12 徐燕德之子徐培原經營之加總公司再與黃錫忠等人簽訂系爭
13 加總公司土地租賃合約，加總公司本於租賃合約得使用收益
14 系爭土地，故徐燕德所有之地上物應係經由其子徐培原經營
15 之加總公司之同意，而繼續有權占有系爭土地，始無須於系
16 爭加總公司土地租賃合約屆期後立即拆除地上物並將系爭土
17 地返還出租人。惟108年3月7日以後，因系爭加總公司土
18 地租賃合約期滿，加總公司已無使用收益系爭土地之合法權
19 源，自無從同意徐燕德所有之地上物繼續坐落系爭土地，故
20 原告主張被告自108年3月7日起即為無權占有系爭土地之
21 全部，尚非無據。

22 (4) 徐燕德雖抗辯原告同意簽訂系爭加總公司土地租賃合約時，
23 已將系爭土地返還之責任轉嫁由加總公司負擔，徐燕德不負
24 遷空返還系爭土地之責云云。惟被告前開抗辯已為原告所否
25 認，況系爭土地之地上物為徐燕德所有，業經本院認定如前
26 ，徐燕德並未舉證證明於108年3月7日後占有系爭土地之
27 合法權源，自受有不當得利，至加總公司與黃錫忠等人間之
28 系爭加總公司土地租賃合約內容，本於債之效力相對性，尚
29 無礙於徐燕德因無權占有系爭土地應負之不當得利返還責任
30 。

31 (5) 徐燕德復抗辯原告於本件起訴前，從未催告被告等人應騰空

返還系爭土地，故於徐燕德於原告催告拆除系爭建物、返還系爭土地之翌日起，始有可能受有相當於租金之不當得利之可言云云。惟按不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸屬內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還之範圍，應以受領人所受之利益為度，又無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額，故徐燕德於系爭加總公司土地租賃合約期限屆滿後自108年3月7日起，占有系爭土地已無正當權源而受有使用收益系爭土地之利益，徐燕德抗辯應自原告催告拆除系爭建物、返還系爭土地之翌日起，始有可能受有相當於租金之不當得利云云，並非可採。

- (6) 綜上，徐燕德自108年3月7日起占有系爭土地已無法律上原因致原告受損害，則原告依民法第179條規定請求被告返還相當租金之不得得利自屬有據。

2. 原告得請求徐燕德給付不當得利之數額為若干？

- (1) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文；而無權占有使用他人所有之土地、房屋，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。故因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額。而系爭加總公司土地租賃合約，為徐燕德於108年3月7日無權占有系爭土地前，加總公司與黃錫忠等人所訂立之契約，足信關於租金之約定尚合於系爭土地之租金行情，自得據以計算徐燕德於108年3月7日後無權占有系爭土地所受相當於租金之利益。又系爭加總公司土地租賃合約之租賃期間至108年3月6日止，其中出租人為煉和公司（應有部分1/4）、聖美泰公司（應有部分1/4）部分，租金各自約定前3年每月37萬元、後2年每月38萬8,500元；出租人為黃胡麗雲（應有部分1/8）、黃錫忠（應有部分1/8）部分，租金各自約定前3年每月18萬5,000元，後2年每月19萬4,250元。又因黃胡麗

雲之 96-62 地號土地應有部分 1/8 部分，於 106 年 12 月 29 日以「贈與」為原因，於 107 年 1 月 29 日移轉登記予黃錫忠，故黃鍵成、黃鍵彰、黃胡麗雲、黃錫忠自 108 年 3 月 7 日後因徐燕德無權占有系爭土地所受之損害分別為每日 1 萬 2,950 元、1 萬 2,950 元、7,161 元、5,789 元（計算式如附表二）。

- (2) 徐燕德雖抗辯應依土地法 97 條及 105 條之規定計算相當租金之不當得利，惟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，土地法第 97 條第 1 項固有明文，然該條文立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人」，是該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用；至營業用房屋，與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要；又營業用房屋類皆座落在商業區，不僅其建造、維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營業房屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房屋可比，且營業用房屋之承租人原非經濟上之弱者，尤以連鎖企業，挾其龐大資金、市場優勢，已為經濟上之強者，又可獲取相當之利潤，更無立法限制租金額之必要，其租金之多寡，自應本諸契約自由之原則，回歸市場機制，方能促進都市之更新與繁榮，故土地法第 97 條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋（最高法院 94 年度第 2 次民事庭會議決議、92 年度台簡上字第 20 號判決意旨參照）。而系爭土地原作為家具設計中心營業使用，可知被告係因經營商業而賺取利潤，顯與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，是被告抗辯本件相當租金不當得利金額應受土地法第 97 條規定之限制云云，尚非可採。
- (3) 被告又提出新北市○○區○○○段○○○○○號土地租賃契約書（見卷一第 215 頁），抗辯本件原告請求之不當得利數額過高云云，然本件原告主張徐燕德無權占有之系爭土地位於

新北大道及台 65 號快速道路旁，鄰近新北大道及新北市○○區○○路交岔路口，附近有桃園機場捷運泰山站，由台 65 號快速道路下閘道約 500 公尺即可抵達系爭土地，有本院 109 年 11 月 18 日勘驗筆錄可佐（見卷一第 181 頁），足徵系爭土地所處地理位置交通往來便利，而前開 96-9 地號土地未臨道路而須經由原告所有之 96-33 地號土地進出道路，二者使用收益所獲取之利益並非相同。至被告抗辯黃鍵成、黃鍵彰實際之租金收益多少均未說明云云，然徐燕德因占有系爭土地而受有利益，並致原告受有損害，至黃鍵成、黃鍵彰是否自煉和公司、聖美泰公司受有租金利益及數額為何，尚不影響徐燕德因使用系爭土地受有相當於租金之利益，徐燕德前開抗辯，亦非可取。

- (4) 綜上，原告主張徐燕德自 108 年 3 月 7 日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付黃鍵成、黃鍵彰、黃錫忠 1 萬 2,950、1 萬 2,950 元、7,161 元；自 108 年 3 月 7 日起至騰空返還坐落 96-33、96-63 地號土地日止，按日給付黃胡麗雲 5,789，為有理由，應予准許。

(三) 末按主觀預備合併之訴之條件關係，僅為裁判之條件，而非審理之條件，於先位之訴全部無理由時，方就備位之訴為裁判，如先位之訴為有理由，備位之訴即無庸予以裁判。原告先位之訴請求徐燕德給付因占有系爭土地相當於租金之不當得利，既有理由，則原告備位之訴請求加總公司給付相當於租金之不當得利部分，自毋庸審酌，附此敘明。

五、綜上所述，黃鍵成、黃建彰、黃錫忠依民法第 179 條規定，請求徐燕德自 108 年 3 月 7 日起至騰空返還系爭土地日止，各按日分別給付黃鍵成 1 萬 2,950 元、給付黃鍵彰 1 萬 2,950 元、給付黃錫忠 7,161 元；及黃胡麗雲請求徐燕德自 108 年 3 月 7 日起至騰空返還坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○○○○○號土地日止，按日給付黃胡麗雲 5,789 元，均為有理由，應予准許。本件兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核與法律規定相符，爰分別酌定相

當擔保金額准許之。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 12 月 3 日

民事第三庭 法官 黃繼瑜

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，上訴臺灣高等法院（應按他造人數提出繕本）。

中 華 民 國 110 年 12 月 3 日

書記官 王元佑

附表一：原告歷次訴之聲明

編號	訴之聲明
(一)	1. 先位聲明： (1) 加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付黃鍵成、黃鍵彰1萬2,950元。 (2) 加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付黃胡麗雲、黃錫忠6,475元。 2. 備位聲明： (1) 徐燕德應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付黃鍵成、黃鍵彰1萬2,950元。 (2) 徐燕德應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付黃胡麗雲、黃錫忠6,475元。
(二)	1. 先位聲明： (1) 加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付原告黃鍵成、黃鍵彰1萬2,950元。

(續上頁)

(2) 加總公司應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日給付黃錫忠7,161元；自108年3月7日起至騰空返還坐落新北市○○區○○○段96-33、96-63地號土地日止，按日給付黃胡麗雲5,789元。

2. 備位聲明：

(1) 徐燕德應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日分別給付黃鍵成、黃鍵彰1萬2,950元。

(2) 徐燕德應自108年3月7日起至騰空返還系爭土地日止，按日給付黃錫忠7,161元；自108年3月7日起至騰空返還坐落新北市○○區○○○段96-33、96-63地號土地日止，按日給付黃胡麗雲5,789元。

附表二：原告得請求徐燕德給付不當得利之計算式

原告	計算式	按日請求不當得利之數額(新臺幣)
黃鍵成	38萬8,500元÷30日=1萬2,950元	1萬2,950元
黃鍵彰	38萬8,500元÷30日=1萬2,950元	1萬2,950元
黃錫忠	①爭土地總面積為7,100平方公尺，依系爭加總公司土地租賃合約106年3月7日至108年3月6日約定之租金計算每平方公尺為218.8732(元)【計算式：38萬8,500元÷(7100平方公尺×1/4)=218.8732(元)】 ②黃胡麗雲於107年1月29日將96-62地號土地持分1/8以「贈與」為原因移轉登記予黃錫忠，故黃錫	7,161元

(續上頁)

	忠96-33 地號、96-63 地號土地之 應有部分分別為$\frac{1}{8}$，96-62地號 土地應有部分為$\frac{1}{4}$。 ③【$(1341+5007) \times \frac{1}{8} + 752 \times \frac{1}{4}$】(平方公尺) $\times 218.8732$(元) $\div 30$(日) = 7,161(元以下四捨五入)	
黃胡麗雲	①黃胡麗雲於107 年1 月29日將96-62 地號土地持分$\frac{1}{8}$ 以「贈與」為原因移轉登記予黃錫忠，故黃胡麗雲96-33 地號、96-63 地號土地之應有部分分別為$\frac{1}{8}$。 ②【$(1341+5007) \times \frac{1}{8}$】(平方公尺) $\times 218.8732$(元) $\div 30$(日) = 5,789(元以下四捨五入)	5,789元