

臺灣臺北地方法院民事判決

105年度訴字第728號

原告 林澤文  
訴訟代理人 黃啟倫律師  
被告 君帥旅館股份有限公司  
兼法定代理人 高全賢  
被告 函舍旅館（合夥）  
法定代理人 廖靜  
共同  
訴訟代理人 黃明展律師  
許丕駿律師  
洪士傑律師

上一人

複代理人 徐子雅律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國108年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付原告新臺幣壹佰壹拾玖萬捌仟肆佰元；如其中一被告已為給付，其他被告於該給付範圍內同免給付責任。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之二，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰壹拾玖萬捌仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、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項第2款、第3款、第7款定有明文。經查：

01 (一)原告起訴時，原依民法第184條、第185條、第767條及不當  
02 得利之法律規定，聲明第一至三項請求：「1.被告君帥旅館  
03 股份有限公司（下稱君帥公司）、函舍旅館應自坐落臺北市  
04 ○○區○○段○○段○○○○○○號門牌為臺北市○○區○○路  
05 ○○號地下二層之建物（下稱系爭建物）遷出，並將該建物回  
06 復原狀返還與原告；2.被告君帥公司、函舍旅館應自坐落臺  
07 北市○○區○○段○○段○○○○地號土地（下稱系爭土地，本  
08 件判決提及建物、土地之段號均相同，下均逕稱建號、地號  
09 ）上如起訴狀附圖所示之建物遷出，將機械升降設備回復原  
10 狀返還與原告，且不得為任何影響原告使用之行為；3.被告  
11 君帥公司、函舍旅館應連帶自民國104年9月9日起至其將前  
12 二項所述建物返還與原告之日止，每月給付原告新臺幣（下  
13 同）125,000元」（見本院卷一第4頁），嗣於105年8月15日  
14 具狀以高全賢亦無權占用系爭建物為由，追加高全賢為被告  
15 （見本院卷一第176頁），核上開追加不甚礙被告君帥公司  
16 、函舍旅館之防禦及訴訟之終結，與前揭規定相符，應予准  
17 許。

18 (二)原告迭經訴之變更追加，至108年4月29日言詞辯論期日當庭  
19 聲明：1.被告君帥公司、函舍旅館、高全賢應將系爭建物全  
20 部返還與原告；2.被告君帥公司、函舍旅館、高全賢應自坐  
21 落系爭土地上如附圖（即臺北市建成地政事務所105年4月8  
22 日萬華土字100號土地複丈成果圖）所示ABCD部分之建物遷  
23 出，並應將附圖所示A部分上原為汽車升降機部分之地板，  
24 回復至如76使字128號使用執照（下稱系爭使用執照）竣工  
25 圖說圖號A2、一樓平面圖所示汽車升降機圖示及本院卷二第  
26 22頁（一）照片所示竣工照片所示的狀況，以及將附圖所示  
27 A部分與C部分相鄰汽車通行之牆壁與門窗拆除，且不得為其  
28 他任何影響汽車經由附圖所示ABC部分出入地下二層停車場  
29 之行為；3.被告君帥公司、函舍旅館、高全賢應自104年9月  
30 9日起至將第一項所述建物返還與原告並自第二項土地遷出  
31 之日止，每月連帶給付原告57,074元；4.願供擔保，請准宣

告假執行（見本院卷三第57頁及反面），核原告上開變更，其請求之基礎事實同一，且就相當於租金之不當得利或損害賠償金額為減縮，均與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）伊於104年8月14日拍得系爭建物，並經本院於104年9月9日發給權利移轉證明，已為系爭建物之所有權人，並於104年9月21日完成所有權移轉登記，詎被告竟無權占用系爭建物作為停車場及倉庫使用，爰依民法第184條第1項前段及第767條第1項前段、中段之規定，請求被告返還系爭建物。

（二）又系爭建物主要用途為防空避難室兼停車場，車輛係以機械升降設備由地面一樓出入，被告竟封閉系爭建物之機械升降設備，並占有機械升降設備之地面出口，在該出入口上設有地上物違法經營旅館餐廳（即附圖ABCD部分建物，下稱一樓餐廳），不但無權占有該部分建物，亦妨害系爭建物之正常使用，爰依民法第184條第1項前段、第767條第1項前段、中段、第962條中段規定（附圖D部分係無權占用共有部分之2127建號，尚有依民法第821條、第767條第1項前段規定請求），請求被告自一樓餐廳遷出，並將附圖A部分上原為汽車升降機部分之地板回復至系爭使用執照竣工圖說圖號A2、一樓平面圖所示汽車升降機圖示及本院卷二第22頁（一）照片所示竣工照片所示的狀況，且將附圖A部分與C部分相鄰汽車通行之牆壁與門窗拆除。再依民法第767條第1項中段、後段、第962條中段及後段，請求被告不得為任何影響汽車經過附圖ABC部分出入地下二層停車場之行為。

（三）被告無權占用系爭建物，不法侵害伊對系爭建物之所有權，係無法律上原因受有相當於租金利益，致伊受有損害，伊自得依民法第184條第1項前段、第185條第1項及第179條規定，請求被告給付損害賠償或相當於租金之不當得利，就請求權基礎部分，請先審酌共同侵權行為法律關係，再審酌不當得利法律關係，若為不當得利之法律關係，被告間應係成立

不真正連帶關係。爰請求被告自104年9月9日起至將系爭建物返還予伊及自附圖ABCE建物遷出之日止，每月連帶給付57,074元。

(四)並聲明如108年4月29日變更後之聲明。

## 二、被告則以：

(一)高全賢於76年設立登記君帥公司並經營旅館迄今，因業務擴大、便利房客停車，乃於79年間連同系爭建物隔壁大樓（下稱昆明街79號、系爭建物大樓稱成都路68號）之地下二樓一併向前所有權人即訴外人周人蔘以每月租金3萬元承租，並提供予君帥公司、函舍旅館使用，高全賢向周人蔘租用已數十年，歷時久遠、就原始契約查找實屬不易，應認高全賢與周人蔘間定有不定期租賃關係，渠等並非於本院86年度民執全玄字第1051號假扣押執行事件86年5月7日查封系爭建物後始為占用，原告於104年拍得系爭建物，自應受高全賢與周人蔘間租約之拘束，而適用買賣不破租賃，渠等並非無權占用系爭建物，且亦已於107年7月20日解除占有，原告請求渠等返還系爭建物，為無理由。

(二)原告取得系爭建物（及地下一層）之區分所有權，其所有權範圍應僅及於建物壁心，不能穿越地上，區分所有權範圍不包含附圖A至D所示範圍，況原告係依其建物占全棟建物面積比例，向系爭土地所有權人即訴外人財團法人台灣省台北仁濟院承租使用土地，以取得合法坐落權源，原告承租收益範圍並未包含地面上之使用權，倘原告主張可採，豈非地下室所有權人租得坐落土地使用權，即可拆光其上下垂直之其他建物，原告請求渠等遷出，自無理由。又縱依系爭使用執照竣工圖說及照片有汽車升降設備，惟周人蔘取得系爭建物所有權時，即與現況相符，渠等亦無任何更動，原告不能證明係周人蔘或渠等造成現況，縱現況不符合竣工時狀態或違反建築法規，均非原告所有權能之範圍，原告請求渠等回復原狀，亦屬無據。一樓餐廳之事實上處分權人為高全賢，部分占用區分所有權人共有之2127建號之1.815坪，高全賢係接

01 續周人蔘使用迄今已25年，該建號之共有人或曾為共有人均  
02 無異議或主張權利，應認已成立默示分管契約，原告請求遷  
03 出，並無理由。

04 (三)渠等係有權占用系爭建物，原告請求相當於租金之不當得利  
05 或損害賠償均無理由；縱認有理由，兩造前於訴訟上合意選  
06 定鑑定人，詎原告遲不繳納鑑定費用，違反前揭訴訟上契約  
07 ，私自委請估價師鑑價，該估價報告自不具證據能力，內容  
08 亦諸多瑕疵，不應採納。

09 三、經查，原告於104年9月9日經本院103年度司執字第41073號  
10 強制執行事件拍定取得系爭建物所有權（另有2125建號即地  
11 下一層建物，及共同使用部分2127建號之應有部分），依拍  
12 賣公告所示，系爭建物面積414.53平方公尺、不點交，使用  
13 情形為：1.本件標的於103年5月7日本院履勘時，地下一樓  
14 為成都路發卡啦OK營業使用中，地下二層應為防空避難室兼  
15 停車場，現由函舍旅館承租約11個停車位使用。另據第三人  
16 洪月娥於103年8月21日陳報其與債務人（即周人蔘）簽訂之  
17 租約，租賃期間自85年4月1日起至105年3月31日止，月租12  
18 萬元，另有押金24萬元，因係查封（86.5.7）前租賃，故拍  
19 定後不點交；又被告函舍旅館之法定代理人廖靜為成都路68  
20 號4樓、5樓、6樓之8（2103建號、2104建號、2134建號）所  
21 有權人、被告高全賢為成都路68號6樓之2（2107建號）所有  
22 權人、被告君帥公司為成都路68號8樓、9樓、10樓（2122建  
23 號、2123建號、2124建號）所有權人；一樓餐廳之事實上處  
24 分權人為被告高全賢等情，有系爭建物之建物登記謄本、本  
25 院104年7月28日北院木103司執荒字第41073號特別變賣程序  
26 後之減價拍賣公告等在卷可參，且為兩造所不爭執（見本院  
27 卷一第9、14至17、190至225頁、本院卷二第308頁）。

28 四、本院之判斷：

29 (一)原告依民法第767條第1項前段、中段及第184條第1項前段規  
30 定，請求被告返還系爭建物，是否有據？

31 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

對於妨害其所有權者，得請求除去之。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第767條第1項前段、中段、第184條第1項前段分別定有明文。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。原告主張被告現仍無權占有系爭建物，惟為被告所否認，則原告自應就系爭建物為被告占有之事實盡舉證責任。

2.經查，原告主張被告現仍占有系爭建物，固提出垃圾桶、監視器鏡頭照片各1張為證（見本院卷三第62頁），惟該垃圾桶、監視器鏡頭均未標明係被告姓名或店名，且該棟大樓有電梯二部及樓梯均可通往系爭建物（見本院卷二第283至285頁），垃圾桶是否為他人放置，亦不無可能；又成都路68號共用之污水處理設備、發電機設備、蓄水池均設於系爭建物內（見本院卷一第83頁臺北市古亭地政事務所建物測量成果圖），其監視器鏡頭是否必為被告所設，或另可能大樓管理委員會設置，尚有疑義，均無從以此推知該垃圾桶、監視器鏡頭為被告所有，更遑論以此推斷被告現仍占有系爭建物中。而被告抗辯其等已於107年7月20日對系爭建物之解除占有，並提出系爭建物已清空之數張照片為憑（見本院卷二第276至278、280頁），可見被告對系爭建物已無事實上之管領力，亦無任何妨害原告對系爭建物行使所有權之行為。

3.是以，原告不能證明被告有無權占用系爭建物或妨害其對系爭建物行使所有權之行為，其依民法第767條第1項前段、中段、第184條第1項前段規定，請求被告返還系爭建物，自屬無據。

(二)原告依民法第184條第1項前段、第767條第1項前段、中段、第962條中段規定（附圖D部分另有民法第821條、第767條第1項前段規定），請求被告自一樓餐廳遷出，並應將附圖A部分上原為汽車升降機部分之地板回復至如系爭使用執照竣工圖說圖號A2、一樓平面圖所示汽車升降機圖示及本院卷二第22頁（一）照片所示竣工照片所示狀況，且將附圖A部分與C

部分相鄰汽車通行之牆壁與門窗拆除，有無理由？

1. 查系爭使用執照竣工圖說圖號A2、竣工照片，固呈現有汽車升降機設備及水泥矮圍牆之地面出入口等地上物，惟該地上物坐落位置現已搭建一樓餐廳等情，有上開地上物照片、系爭使用執照竣工圖說、竣工照片、一樓餐廳照片等在卷可稽（見本院卷二第20至22頁、第94頁反面至第95頁、本院卷一第255至256頁、竣工圖說外放），並經本院現場履勘屬實（見本院卷一第94至95頁），是原告主張之汽車升降設備、地面出入口並不存在乙節，首堪認定。又證人周人蔘於本院審理時具結證稱：系爭建物門牌號碼為成都路地下二樓，伊是第一手買受人，除了買系爭建物外還買同棟地下一樓，印象中在76或78年購買，實際情形可看謄本，不是用伊的名義就是用伊太太胡麗華名字購買的，系爭建物所在大樓跟隔壁即昆明街79號大樓是一起蓋的，伊也買了隔壁棟大樓的地下一、二樓，建商將兩棟大樓的地下二樓打通，並主動設有通道（見本院卷一第11、190頁下方照片），系爭建物的車輛是由昆明街79號大樓的升降梯進出，68號沒有機械升降機，68號原本要供車輛進出的機械升降梯大門一開始就是封死的，建商在該機械升降梯大門蓋了一間管理室，要讓管理員監看昆明街79號大樓的車輛進出，這個管理室建商蓋好後就直接給伊了，建商說怕車輛使用機械升降梯進出有危險、要派人監看，伊當時辦公室在昆明街79號10樓，每天都會經過管理室，管理室是鐵皮屋頂、磚造牆壁、還有裝落地鋁門窗，視線較好，建商將管理室交給伊時就如本院卷一第191頁下方照片的樣子，伊購買系爭建物後沒有更動過，當初交屋時有看隔間裡有機械升降梯，但一樓地面並沒有留機械停車設備的圓坑，建商是蓋了一個管理室等語（見本卷一第247頁反面至250頁反面），則由系爭建物第一手買受人周人蔘證詞，可知建商興建完成並出售予第一手買受人時，系爭建物區分所有權範圍，即不包含使用汽車升降設備通往地面層之功能，地面層亦無汽車升降設備通行之出入口等地上物，更於

當時即已搭建一樓餐廳作為管理室使用等事實。

- 2.是以，原告於拍定取得系爭建物時，既未拍得汽車升降設備及地面層出入口之地上物（即如系爭使用執照竣工圖說圖號A2、一樓平面圖所示汽車升降機圖示及本院卷二第22頁（一）照片所示竣工照片），且不及於穿越一樓樓地板、通往地面層之區分所有權範圍，原告依民法第767條第1項前段、中段、第184條第1項前段規定，請求被告自一樓餐廳遷出，及將附圖A部分回復至如系爭使用執照竣工圖說圖號A2、一樓平面圖所示汽車升降機圖示及本院卷二第22頁（一）照片所示竣工照片所示狀況、將附圖A部分與C部分相鄰汽車通行之牆壁與門窗拆除等，均無理由。
- 3.又按對於物有事實上管領之力者，為占有人；占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害，民法第940條、第962條規定定有明文。經查，原告拍定取得系爭建物之區分所有權範圍本不及於地面層如附圖ABCD之範圍，亦非一樓餐廳之事實上處分權人，原告不曾占有附圖ABCD土地及建物，原告對於附圖ABCD土地及建物既不具有事實上管領力，並無被妨害之可能，是其依民法第962條中段規定，請求被告自一樓餐廳遷出、將附圖A回復如系爭使用執照竣工圖說及照片所示狀況，及將附圖A部分與C部分相鄰汽車通行之牆壁與門窗拆除等，亦屬無據。
- 4.再按數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有；共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，民法第799條前段及第820條第1項分別定有明文。又於公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制，此觀諸公寓大廈管理條例第55條第2項但書規定即明。準此，共有人之間，就共有物，非不得約定共有物之特定部分，由某共有人管理之，此項約定，即為共有物之分管契約。本件系爭建物係於74年間取得系爭使用執照，

倘就區分所有權人共有部分，已依民法共有之相關規定為特別約定者，自有其效力，且得不受公寓大廈管理條例第7條各款不得為約定專用部分之限制。查一樓餐廳如附圖所示D部分，係建於兩造共同使用部分之2127建號之附屬建物平台上，此有本院測量筆錄、複丈成果圖、臺北市古亭地政事務所建物測量成果圖可稽（見本院卷一第83、94至95頁），而一樓餐廳係建商於興建整棟大樓後始為搭建，再與系爭建物、地下一樓出售與大樓之區分所有權人周人蔘，應認附圖D平台係約定由擁有一樓餐廳之區分所有權人專用，被告高全賢為2127建號之共有人，嗣並取得一樓餐廳之事實上處分權，高全賢繼受後使用迄今，且亦為區分所有權人得以共見共聞，當無不知之理，足以間接推知2127建號前後住戶已默示同意由被告高全賢使用如附圖D平台，故原告依民法第821條、第767條第1項前段規定，請求被告自一樓餐廳如附圖D部分遷出，為無理由。

(三)原告依民法第767條第1項中段、後段、第962條中段及後段規定，請求被告不得為任何影響汽車經過附圖ABC部分出入地下二層停車場之行為，有無理由？

- 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，對於有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條中段、後段定有明文。此所謂妨害者，係指以占有以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實而言。而所謂「不法」，僅須所有人對於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足。查，原告未取得汽車升降設備及地面層出入口之地上物（即如系爭使用執照竣工圖說圖號A2、一樓平面圖所示汽車升降機圖示及本院卷二第22頁（一）照片所示竣工照片）之所有權，且其區分所有權範圍亦不含穿透一樓樓地板、通往地面層之部分（即附圖ABC部分），已如前述，則縱然被告於附圖ABC上使用一樓餐廳，亦無礙於原告圓滿行使其系爭建物之區分所有權，原告依民法第767條第1項中段、後段規定，請求被告不得為任何影響

01 汽車經過附圖ABC部分出入地下二層停車場之行為，為無理  
02 由。

03 2.承前所述，原告未曾占有附圖ABC部分，對於附圖ABC部分既  
04 不具有事實上管領力，自無被妨害之可能，是其依民法第96  
05 2條中段、後段規定，請求被告不得為任何影響汽車經過附  
06 圖ABC部分出入地下二層停車場之行為，亦無理由。

07 (四)原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項及第179條規  
08 定，請求被告自104年9月9日起至返還系爭建物及自附圖ABC  
09 D土地遷出日止之，按月連帶給付57,074元之損害賠償或相  
10 當於租金之不當得利，是否有據？

11 1.按租賃契約之成立，必須承租人與出租人間有成立租賃契約  
12 之合意，約定出租人以物租與他方使用收益，承租人支付租  
13 金而後可。本件被告辯稱被告高全賢與系爭建物之前所有權  
14 人周人蔘間有不定期租賃關係存在，被告高全賢再與被告君  
15 帥公司、函設旅館間成立使用借貸關係，該租賃關係對於受  
16 讓人即原告仍繼續存在，則被告即應就不定期租賃關係存在  
17 ，負舉證責任。經查，被告先稱係被告君帥公司與周人蔘於  
18 80年間即有租賃合意使用迄今（見本院卷一第54頁），嗣又  
19 改稱係被告（具狀人為君帥公司、函舍旅館）自79年起即訂  
20 有月租3萬元之不定期租賃契約（見本院卷一第116頁反面）  
21 ，再稱係被告（具狀人為君帥公司、函舍旅館）約略於79、  
22 80年起承租（見本院卷一第228頁），復改稱被告高全賢早  
23 於79年（即89年5月5日民法第425條第2項修正前）與周人蔘  
24 達成不定期租賃合意等語（見本院卷二第144至146頁），則  
25 由被告先後抗辯之承租人主體、租賃契約成立時間等事實，  
26 已有諸多相異之處，且被告始終未能提出與周人蔘間之租賃  
27 契約，則被告所辯是否可採，仍有疑義。又證人周人蔘雖證  
28 稱：伊一直自己使用系爭建物，因昆明街79號大樓機械升降  
29 梯保養維修費用很高，伊就把昆明街79號大樓、成都路68號  
30 大樓地下二樓及未使用的機械升降機、管理室一起租給君帥  
31 公司的高先生，伊不知道全名，是在購買後的隔天就出租，

也沒講租期多久，伊是租給高先生作為停車使用，伊的車停在兩棟大樓的地下二樓不可以跟伊收費，電費、機械設備保養費都由高先生負責，伊一個月淨收3萬元，有時過去就拿給我，沒有就匯款，伊叫高先生匯款的帳戶沒有固定，在伊電動玩具出事前大部分是收現金，出事後就叫高先生匯到伊指定的債權人楊玉銓帳戶，這是86年以後的事，伊沒有再租或交給高先生以外的人使用；指示高先生將租金匯給楊玉銓後，伊忘記有無再跟高先生收取過租金，應該不是匯的就是拿現金，在伊電動玩具出事前，楊玉銓曾經是伊的員工，有錢放在伊經營的村林建設公司讓伊周轉；伊認識洪月娥，是伊的房客，向伊承租成都路68號地下一樓，洪月娥跟伊租到房子被拍賣，現在沒跟伊承租，伊跟洪月娥簽立的房屋租賃契約（見本院103年司執字第41073號卷洪月娥98年6月24日民事陳報狀所附房屋租賃契約書）是真的，是伊簽的，伊不知道洪月娥將租賃契約陳報給法院，本來租金12萬，後來洪月娥只使用了5至6坪，伊只租地下一樓的一小部分給洪月娥當倉庫使用，並非將整個地下一樓租給洪月娥，租金每月幾千元，伊拿個小意思等語（見本院卷一第248至250頁反面），即證稱其稱有將系爭建物出租予被告高全賢，惟與其於85年4月1日親自簽立之房屋租賃契約書上載之房屋所在地及使用範圍「台北市○○區○○路○○號B1、『B2』」、租賃期間20年、自85年4月1日起至105年3月31日止、租金每月12萬元等租賃內容，顯有矛盾，則證人周人蔘就系爭建物租賃與否、租賃對象、是否為定期租賃、租賃期間、租賃標的、租金數額等租賃契約成立必要之點等事項之證述，既有前揭重大瑕疵，即不得採為有利被告之認定。從而，被告不能證明被告高全賢與周人蔘就系爭建物有不定期租賃關係，則其抗辯本件原告應受買賣不破租賃原則拘束、被告君帥公司、函舍旅館係有權占用云云，均不可採。

2.次查，被告雖不能證明被告高全賢與周人蔘間有不定期租賃關係存在，然無論由本院拍賣公告或證人周人蔘證述，均可

01 得知於原告拍定取得系爭建物前，被告即於前所有權人周人  
02 蔘同意下使用系爭建物，且於原告拍定取得後繼續維持占用  
03 狀態，並非係在原告拍定取得系爭建物後，始為無權占用行  
04 為，而原告迄未能證明被告主觀上有何故意或過失之情事，  
05 是原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定之主張  
06 ，即屬無據。

07 3.再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
08 利益，民法第179條定有明文；而不當得利之法則請求返還  
09 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為  
10 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度  
11 ，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人建物，可能  
12 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查，被告於原告  
13 拍定取得系爭建物後至107年7月20日解除占有之日止，共同  
14 於系爭建物內停放車輛、堆放物品，均受有占有原告之系爭  
15 建物之利益，而被告就系爭建物並無正當占用權源，自屬無  
16 法律上原因而受有利益，原告依不當得利法律關係，請求被  
17 告返還占有系爭建物之相當於租金的不當得利，為有理由。  
18 而系爭建物於104年9月間至106年11月間係作為停車場使用  
19 ，劃有11個停車位，嗣於106年11月後因昆明街79號地下二  
20 樓之所有權人將與系爭建物間連通之通道封閉，車輛無從停  
21 放系爭建物等情，經原告訴訟代理人陳明在卷（見本院卷二  
22 第198頁反面），則被告就系爭建物所獲利益，自104年9月9  
23 日起至106年11月8日止，應以11個停車位之使用利益計算之  
24 ，復於106年11月9日起至解除占有之日即107年7月20日止，  
25 即應以占用系爭建物作為房屋使用之利益計算之。

26 4.復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
27 價年息10%為限，土地法第97條定有明文。又按建築房屋之  
28 基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以  
29 不超過該土地申報價額年息10%為限；所稱土地價額，依土  
30 地法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地法第148條  
31 所定土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人未

於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前段分別定有明文。上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判例意旨參照）。原告雖主張應以其自行送請估價師估驗之每月57,074元價格作為不當得利計算標準，惟原告所提估價報告之訪價資料，僅為網路廣告資料，是否確為成交租金價格，實有疑義，該估價報告有前揭瑕疵，即無從作為有利原告之認定。而本院民事執行處96年度執字第92714號強制執行事件曾委由葉美麗不動產估價師事務所、世衡資產管理顧問股份有限公司就系爭建物做成不動產估價報告書，經蒐集相關車位案例之成交案例、待租案例併綜合考量比較系爭建物之車位使用現況、出入動線、停車空間、車位型式、車位供給、需求等個別因素後，推定系爭建物之升降平面式車位租金每個月約3,500元，則系爭建物於104年9月9日起至106年11月8日止之按月相當於租金不當得利數額應為38,500元（計算式： $3,500 \times 11 = 38,500$ 元）；又系爭建物鄰近西門商圈，交通方便、商業繁盛，前於104年間最低拍賣價格為564萬元，本院審酌系爭建物之情形，認系爭建物以估算價值年息5%計算為適當，即自連通道遭封閉起至解除占有之日止，按月相當於租金不當得利應為23,500元（計算式： $564 \text{萬元} \times 5\% \div 12 = 23,500$ 元，元以下四捨五入）。從而，原告得請求被告返還無權占有系爭建物自104年9月9日起至107年7月20日止之相當於租金之不當得利數額共計1,198,400元（計算式： $【38,500 \text{元} \times 26 \text{月} = 1,001,000 \text{元}】 + 【23,500 \text{元} \times 8 \text{月} = 188,000 \text{元}】 + 【23,500 \text{元} \times 12 \div 30 = 9,400 \text{元}】 = 1,198,400 \text{元}$ ），為有理由，逾此部分之請求，則為無理由。

01 5.末按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因  
02  ，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，  
03  因一債務人給付，他債務人即同免其責任。（最高法院92年  
04  度台上字第1540號判決意旨參照）。綜合上述，本件被告各  
05  自因不當得利之法律關係，就系爭建物之使用受有利益，而  
06  就所受之利益對原告負有返還其利益之義務，審酌其等各自  
07  債務發生之原因不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同  
08  一債權人即原告負同一內容之給付，並各負全部給付義務，  
09  參諸上揭判決意旨，被告間對原告係屬不真正連帶債務，亦  
10  即僅被告中一方為給付，他債務人即應同免其責任，併此敘  
11  明。

12 六、綜上所述，原告依民法第179條規定及不真正連帶關係，請  
13  求被告給付1,198,400元，被告間如任一被告為給付，其他  
14  被告於清償範圍內同免給付責任之範圍內，為有理由，應予  
15  准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

16 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核  
17  原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准  
18  許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所  
19  附麗，應併予駁回。

20 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所舉之證據  
21  ，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐  
22  一論列，附此敘明。

23 九、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

24 中 華 民 國 108 年 5 月 27 日  
25 民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 林 春 鈴  
26 法 官 林 玲 玉  
27 法 官 唐 珮

28 以上正本係照原本作成。

29 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。如  
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 108 年 5 月 27 日

