臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第3024號

原　　告　惠國大廈管理委員會
法定代理人　杜文緜
訴訟代理人　李淀誠律師
被　　告　宏蓉有限公司
法定代理人　謝曜駿
訴訟代理人　陳清進律師
　　吳旻靜律師
　　張欣潔律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於民國108年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹萬玖仟玖佰柒拾參元。

被告應給付原告新臺幣捌萬壹仟肆佰貳拾貳元，及其中新臺幣柒萬零貳佰肆拾伍元自民國一百零六年五月二十六日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百零七年一月一日起至被告將附圖所示編號A位置之逃生口地面回復原狀、編號B位置之排風管、編號C位置之冷氣主機及編號D與D1位置之水塔移除之日止按月給付原告新臺幣壹仟參佰柒拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十四，餘由原告負擔。

本判決主文第一項得為假執行。但被告如以新臺幣壹萬玖仟玖佰柒拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決主文第二項得為假執行。但被告如以到期金額全額為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、程序事項：

㈠本件原告之法定代理人原為楊瑞成，惟於本件起訴後，變更為杜文緜，且經杜文緜以原告法定代理人之身分具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀及惠國大廈107 年度住戶大

會第3次會議、108年度住戶大會會議、惠國大廈107、108年度管理委員會籌備會議紀錄在卷（本院卷㈡第3至5、107至111頁）可憑，且經本院將上開承受訴訟狀繕本送達被告訴訟代理人（本院卷㈡第12頁），核與民事訴訟法第170條及第175條第1項規定相符，自應准許。

㈡原告起訴時所列實體部分訴之聲明原為：「一、被告應給付原告新臺幣（下同）33萬7,500 元，並自訴狀繕本送達翌日起至清償日止依年利率5%計算之利息；另被告應自民國 106年4月起，按月給付原告7,500元。二、被告應給付原告27萬元，並自訴狀繕本送達翌日起至清償日止依年利率5%計算之利息；另被告應自106年4月20日起，按月給付原告4,500 元。」嗣原告於本院108年1月21日言詞辯論時變更如下列原告主張欄所示，被告對原告上開訴之聲明變更則無異議而為本案言詞辯論（本院卷㈡第73頁背面），依民事訴訟法第 255條第2項及第1項第1款之規定，應予准許。

二、原告主張略以：

被告係坐落臺北市○○區○○段○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）之惠國大廈（下稱惠國大廈）地下一樓（同段1598建號，下稱系爭建物）之區分所有權人，其專有部分面積為614.9平方公尺，合184.655坪，而：

㈠系爭建物原應依每坪75元標準按月繳納管理費，惟因惠國大廈公共電表室占用系爭建物專有部分，前由起造人出具無償使用同意書予台灣電力股份有限公司，故系爭建物區分所有權人所應繳納之管理費自始即折算以每月7,500 元計收，該無償使用同意書對後續承受系爭建物之區分所有權之人均屬有效。詎被告卻因惠國大廈之配電室及機電設備占用其專有部分為由，自102 年7月1日起即未繳納管理費，迄106年3月底止已欠繳管理費33萬7,500元。

㈡又被告自承其購買系爭建物區分所有權後，即在惠國大廈公共區域設置其專用之如附圖編號A位置之逃生口、編號B與B1位置之排風管、編號C位置之冷氣主機及編號D與D1

位置之水塔，卻未曾給付使用償金，自應依其實際使用面積給付原告相當於租金之不當得利。又因被告係出租其專有部分供他人為營業使用，則被告應按其在另案（本院104 年度訴字第15號，下稱系爭前案）所主張地下一樓使用收益標準即每坪每月1,500元，按月計付原告相當於租金之不當得利4,500元。

㈢因而依公寓大廈管理條例第21條及不當得利之法律關係提起本訴，並聲明：

1.被告應給付原告33萬7,500 元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之利息，另被告應自106年4月起至被告將其所有○○○區○○段○○段1598建號及所座落敦化段三小段550、551地號應有部分移轉於他人之日止，按月給付原告7,500元。

2.被告應給付原告27萬元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之利息，另被告應自106 年5月5日起至被告將臺北市松山地政事務所107 年11月13日北市松地測字第1076013873號函覆之複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）所示編號Ａ、Ｂ、Ｂ１、Ｃ、Ｄ、Ｄ１位置之設備移除及地面回復原狀之日止，按月給付原告4,500元。

3.訴訟費用由被告負擔。

4.原告願供擔保或等值銀行可轉讓定期存款單為擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯略以：

㈠有關原告主張管理費部分

1.被告已於107年7月31日繳納102年7月至107年7月期間、每月以7,500元計算之管理費，計45萬7,500元，且迄今均按月按時繳納，未積欠原告管理費。

2.又管理費金額並非恆久不變，原告除主張被告前所積欠之管理費外，另有關日後管理費之將來給付之訴，並無預為請求之必要，而無理由。

㈡有關原告主張相當於租金之不當得利部分

1.附圖編號Ｂ１係位在臺北市○○區○○段○○段0000○號平台範圍內，非惠國大廈共用部分，原告無權請求被告給付相當於租金之不當得利。

2.附圖編號Ａ之逃生口，係因惠國大廈將原設地下二樓之水箱移置系爭建物之梯間而將原有逃生口廢棄封死，致系爭建物減少1 個逃生出口，而系爭建物使用執照規劃為商業用，若非維持3 個以上逃生口，將無法取得營業執照，嗣原告內部商議後，同意當時系爭建物區分所有權人在附圖編號Ａ位置設置系爭逃生口，否則，當時系爭建物區分所有權人如何能施工穿破地面層而設置系爭逃生口。

3.附圖編號Ｃ之冷氣室外主機，於10餘年前原係設置在一樓外牆，因當時二樓屋主反應冷氣主機運轉聲影響居住安寧，經當時惠國大廈管理委員會指示當時系爭建物區分所有權人將冷氣室外主機移置附圖編號Ｃ位置。

4.且冷氣室外主機及排風管與水塔均須架設於室外，若不允許設在附圖編號Ｃ、Ｂ、Ｄ及Ｄ１位置，將無室外空間可設置。況其他樓層住戶亦將冷氣設備設置外牆，且一樓店面之冷氣設備亦架設在系爭排風管與冷氣室外主機旁，但原告卻從未向其他住戶表示異議或要求不當得利，可見，原告原即容忍區分所有權人將冷氣設備設置在惠國大廈共用部分。

5.又系爭逃生口、冷氣室外主機、排風管與水塔已設置在附圖編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ及Ｄ１位置已長達10年以上，原告及其他區分所有權人何以未為反對意見？亦足證系爭逃生口、冷氣室外主機、排風管與水塔之設置有默示分管契約存在，被告並非無權占用惠國大廈共用部分。

6.縱鈞院認為系爭逃生口、冷氣室外主機、排風管與水塔之設置係無權占用惠國大廈共用部分，然該共用空間係作為大樓資源回收區、停放機車使用，難供他人作其他用途使用。原告主張以被告專有部分租金標準計算相當於租金之不當得利，顯然過高。此外，被告亦係系爭土地之區分所有權人，權利範圍均為338/10,000，故就此部分被告亦不成立不當得利

。

㈢因而聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、本院之判斷：

㈠按民事訴訟法第40條第3項明定：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。」公寓大廈管理條例第38條第1項亦明定：「管理委員會有當事人能力。」已明示管理委員會就與其執行職務相關之民事紛爭，均有訴訟實施權，即具有成為訴訟當事人之資格，自得以其名義起訴或被訴，合先敘明。又按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。而區分所有建築物之住戶，除有約定外，對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，住戶有違反設置目的或逾越通常使用方法者，區分所有建築管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。且共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。則為公寓大廈管理條例第21條、第9條第2項、第4項及第10條第2項本文所分別明定。可知，不僅區分所有權人或住戶欠繳公共基金或管理費，管理委員會或管理負責人得依法訴請給付欠繳金額及遲延利息，若區分所有權人或住戶違反共用部分之使用規定或約定時，公寓大廈管理條例亦已授權管理委員會或管理負責人亦得訴請法院為必要處置及賠償損害。則管理委員會自得以此法定權限訴請區分所有權人給付欠繳管理費及遲延利息，並行使共有人就共用部分遭無權占用之相當於租金之不當得利甚明。

㈡而有關原告主張被告係系爭建物所有人，自102年7月1日起

即未繳納管理費，迄106 年3月底止已欠繳管理費33萬7,500元等情，及被告抗辯其已於107年7月31日繳納102年7月至107 年7月之管理費計45萬7,500元，迄仍按時繳納，未積欠管理費等情，有原告提出之台北中崙郵局105 年10月20日1468號存證信函影本（本院106年度北司調字第510號卷〈下稱司調卷〉第9 頁）、被告提出之系爭建物登記謄本及惠國大廈管理費繳納收據單影本（本院卷㈠第43、140 頁）為證，且為兩造所不爭執（本院卷㈡第73頁背面、118 頁），均堪信實。被告既已完納前所欠繳之管理費，則原告尚就此部分請求被告給付，即屬無據。又原告請求被告嗣仍應按月給付管理費7,500 元至其將系爭建物及所坐落土地（應有部分）移轉予他人之日止。惟按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之。為民事訴訟法第246 條所明定。被告既已完納管理費而無欠繳情事，原告復未說明並舉證尚有何預為請求之必要，則其此部分請求亦屬無據。至原告另請求被告給付「（33萬7,500 元）自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之利息」部分，查本件訴狀繕本經本院交郵務機構送達，於106年5月15日寄存在送達地之警察機關，有本院送達證書在卷（司調卷第20頁）可憑。依民事訴訟法第138規定，應於106年5 月25日午後12時發生送達效力。惟被告係遲至107年7月31日方才完納之前所欠繳之管理費，則揆之前揭公寓大廈管理條例第21條及民法第203 條等規定，原告請求被告應給付33萬7,500元自106年5 月26日起至107年7月31日止，按年利率5%計算之利息1萬9,973元（≒33萬7,500元Ｘ5%Ｘ（1＋67/365），小數點後均4捨5入，下同），則於法有據。

㈢又原告主張被告系爭建物專用之附圖編號Ａ之逃生口、編號Ｂ之排風管、編號Ｃ之冷氣主機及編號Ｄ與Ｄ１之水塔，自本件起訴日往前回溯5 年起，即設置在惠國大廈全體區分所有權人共有之系爭土地共用部分，卻未曾給付使用償金，及其各部分精確面積，有卷附臺北市松山地政事務所測繪之附

圖（本院卷㈡第17至18頁）可憑；另原告雖主張設置在附圖編號Ｂ１之排風管，該位置亦屬惠國大廈全體區分所有權人共有之系爭土地共用部分，惟經本院函詢結果，臺北市松山地政事務所107年10月3日北市松地測字第1076011817號函覆附圖編號Ｂ１係在臺北市○○區○○段○○○○○號之所有權範圍內（本院卷㈠第167 頁）；而上情復為兩造所不爭執（本院卷㈡第54頁），均足認無訛。被告雖就上開逃生口、排風管、冷氣主機及水塔等設備，辯稱係經原告同意或指示而設置，或有默示分管契約云云，惟為原告所否認。經查：

1.有關系爭逃生口部分，被告聲稱係因原設在地下二樓之大樓水箱移置系爭建物之梯間，而將原有逃生口廢棄封死，致系爭建物原有3個逃生出口減少1個云云。惟經本院現場勘驗結果，系爭建物通往一樓電梯後方之直通式樓梯梯間，固有被告所稱之水箱，然系爭建物除有該電梯後方之直通式樓梯可通往一樓外，另其鄰八德路側，亦有一90度轉折梯可供出入（本院卷㈡第21、32至33、46至47頁）外，此外，尚有一逃生梯可自系爭建物內部通往地下二樓車道旁（即地下二樓通往八德路之車道旁）（本院卷㈠第98、95頁），而就此逃生梯，被告訴訟代理人亦陳述：此緊急逃生口係後來增設，可從裡面打開，用爬的出來等語（本院卷㈡第55頁背面）。可知，從數量而言，系爭建物仍有3 個逃生出口，系爭建物並無因惠國大廈水箱移置電梯後方直通式樓梯之梯間，而將原有逃生口廢棄封死，致減少1個逃生出口之情事。

2.又有關前揭可自系爭建物內部通往地下二樓車道旁之逃生梯及逃生出口，被告訴訟代理人尚陳述：系爭地下一樓及地下二樓，最初的起造人是同一人，地下二樓的停車場原本是機械升降，而非坡道式，後來該起造人將它變更為坡道式，因而拆掉了編號①（本院卷㈡第24頁）的樓梯，後來地下一樓及地下二樓的建物被分別拍賣，因而異其所有人，所以，後來地下一、二樓的所有權人還因為通行權的問題曾經訴訟過等語（本院卷㈡第55頁背面）。從而，縱系爭建物確曾有另

一聯外樓梯而經拆除，然既與原告無關，亦與被告前揭所稱水箱移置一事無涉。被告復稱有逃生梯封死云云，惟據被告所指位置（本院卷㈠第 149、93頁）以觀，即使確有逃生梯拆除及逃生出入口封死之事，亦係地下二樓通往地下一樓之逃生梯，而與系爭建物逃生出口數無關，即未見有被告前揭所辯情事，乃被告前揭所稱緣由，已無足取。

3.又被告始終未舉證原告曾經同意系爭建物之所有權人在附圖編號A處設置其專用逃生口，其此部分辯解，自難憑信。被告雖尚辯稱多年來原告及區分所有權人均未異議，而有默示分管契約云云。惟「系爭土地上之房屋，縱已建築多年，但上訴人既未能積極證明土地所有人同意建築，即不能因建築多年即認為係土地所有人已同意使用，上訴人空言主張被上訴人默示同意，自不足採。」「『知悉』並不等同於『同意』，又某人知悉某項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足當之。」且「單純之沉默除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示行為。」（最高法院69年度台上字第462 號、95年度台上字第2952號及80年度台上字第1470號民事裁判要旨參照）而被告亦未舉證原告或其他區分所有權人有何可認有同意意思表示之行為，是其此部分辯解，亦難憑採。

4.又有關附圖編號B之排風管、C之冷氣主機及D與D1之水塔部分，被告雖稱前因二樓屋主反應其冷氣主機運轉聲影響居住安寧，經當時惠國大廈管理委員會指示當時系爭建物區分所有權人將冷氣室外主機移置附圖編號C位置云云，並未舉證以實其說。被告雖亦以原告及區分所有權人均未異議而有默示分管契約云云置辯。然除被告亦未舉證原告或其他區分所有權人有何可認有同意之行為外，此與原告提出兩造系爭前案之臺灣高等法院105年度上易字第224號民事判決，認定原告因惠國大廈機電設備占用被告專有部分，故數10年來即對系爭建物減收管理費作為補償，係經被告同意等情，不

僅被告長年未曾異議，且本諸被告亦如原告所稱減納管理費，可認被告就惠國大廈機電設備占用系爭建物專有部分，非僅單純沉默，而應有同意之意思（本院卷㈠第118頁），不可同日而語。從而，被告就其上開設備主張有默示分管契約存在，亦難認有據。

㈣被告就其系爭建物專用之如附圖編號A之逃生口、編號B之排風管、編號C之冷氣主機及編號D與D1之水塔，既無法證明曾經原告或其他區分所有權人同意設置，即屬無權占用該共用部分計5.56平方公尺（＝系爭550地號2.16平方公尺＋系爭551地號3.40平方公尺）。又被告就系爭建物及所坐落土地之應有部分均為10,000分之338，據本院依職權調閱之系爭土地登記謄本及系爭建物異動索引（本院卷㈠第196、256頁、卷㈡第57至61頁），固可知其係自103年8月20日起方因買賣而登記為所有權人，另於99年12月14日至103年7月22日期間則係受訴外人金書華信託而登記為所有人，至於103年7月22日至103年8月19日期間則單純為金書華所有。惟按受託人在信託關係成立後，即成為信託財產之名義所有人，而在實質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的管理信託財產之義務與責任。且依私法自治原理，信託當事人本得於不違反公序良俗或強行禁止規定下自由約定管理處分權之內容。是受託人之管理處分權，如信託當事人未另有約定，舉凡有關信託財產法律行為、事實行為、訴訟行為或取得權利負擔義務之行為均應包括在內（最高法院96年度台上字第2530號民事裁判要旨參照）。且參被告所提出而為原告所不爭執之房屋租賃契約書及惠國大廈管理費繳納收據單影本（本院卷㈠第44、140頁），不僅被告於100年1月1日至103年12月31日期間將系爭建物及地面一樓招牌出租予訴外人芳蓁企業社，其亦據原告請求，而繳納102年7月起所欠繳之全部管理費，堪認被告於受託乃至因買賣而登記為所有人期間，均為實際管理系爭建物而無權占用附圖編號A、B、C、D及D1位置之人。

㈤又按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民法第179 條定有明文。無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。而建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項之規定，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10% 為限。該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148 條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價；在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告期間自行申報之地價，或未於公告期間申報地價，以公告地價80%為其申報地價而言。又所謂年息10%為限，係指土地租金之最高限額而言，並非必須依照申報地價年息10% 計算，尚須斟酌系爭土地位置、鄰近地區工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益等情事以為決定。經查：

1.原告雖稱被告在系爭前案主張其出租系爭建物供營業用之租金為每月15萬元，故原告在系爭前案無權占用其專有部分之相當於租金之不當得利，應以每坪1,500 元計算，並有被告提出其訴訟代理人於103年4月8日律師函及台北北門郵局105年11月9 日4013號存證信函等影本（本院卷㈠第62、30、33至36頁）為證，因而主張本件被告就其無權占用範圍亦應以前揭標準計付原告相當於租金之不當得利，並不受土地法第97條之限制云云。被告固不否認其於100年至103年間係以每月15萬元租金出租系爭建物，惟辯稱以前揭租金金額及其專有部分面積452.02平方公尺（＝登記面積614.90平方公尺－地下二樓所有權人占用面積103.01平方公尺－臺灣電力股份有限公司及原告機電設備占用面積合計59.87 平方公尺）換算結果，每平方公尺租金金額為332 元，並提出租賃契約書

、臺北市政府地政局土地開發總隊106年5月24日鑑定圖等影本（本院卷㈠第27、48頁）供參。

2.有關系爭土地歷年公告地價及申報地價，有內政部地政司網站土地公告地價查詢資料及本院公務電話紀錄在卷可參，且為兩造所不爭執（本院卷㈡第77至81、117 頁）。又系爭建物之登記用途原即為商業用，目前亦供經營網咖使用，可參諸系爭建物之登記謄本、本院勘驗筆錄及勘驗時所拍攝之照片、被告提出之系爭建物變更使用平面圖影本（本院卷㈠第43頁、卷㈡第21至22、24至47頁），且系爭逃生口、排風管、冷氣主機及水塔之設置即係供系爭建物專用，亦為被告所不爭執，是本件固無適用土地法第105條準用同法第97條第1項界定本件相當於租金之不當得利上限之餘地。然實則，若以系爭土地申報地價年息10% 計算，將遠逾前揭以被告出租系爭建物之租金換算之結果。從而，本院審酌惠國大廈所在位置、被告無權占用之共用部分在惠國大廈後方空地、被告出租系爭建物之租金等相關因素，認本件以系爭土地申報地價年息2%計算相當於租金之不當得利，應較適當。

3.又被告亦係附圖編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ及Ｄ１位置之系爭土地共有人，其就系爭550、551地號土地之應有部分，均為10,000分之338 ，業如前述，乃被告就系爭土地，於其應有部分之範圍內，並無不當得利之可言。亦即，原告得請求被告給付相當於租金之不當得利，僅能以附圖編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ及Ｄ１位置之面積，按應有部分10,000分之9,662 比例計算。從而，原告請求被告就附圖編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ及Ｄ１所示面積，按系爭土地申報地價年息2%，及以系爭土地應有部分10,000分之9,662比例，計付原告自本件起訴日往前回溯5年即自101 年5月5日起，至被告編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｄ１之設備移除及地面回復原狀之日止之相當於租金之不當得利，核屬有據，其金額計算方式，詳如附表；另有關原告主張本件起訴前回溯5 年之相當於租金之不當得利總金額應自本件訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計付利息

，揆之民法第229條第2項、第233條第1項本文及第203 條之規定，亦屬有據；至逾此範圍之請求，即屬無據。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付管理費及法定利息，僅於其中利息1萬9,973元部分，核屬有據，應予准許；另原告依不當得利法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，則於8萬1,422元（＝7萬0,245元＋1萬1,177元），及其中7萬0,245元自106年5月26日起至清償日止按週年利率5% 計算之利息，暨自107年1月1日起至被告將附圖所示編號A位置之逃生口地面回復原狀、編號B位置之排風管、編號C位置之冷氣主機及編號D與D1位置之水塔移除之日止按月給付1,370 元之部分，核屬有據，均應予准許。至逾上開範圍之請求，則均屬無據，應予駁回。

六、法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。而敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部。民事訴訟法第87條第1 項、第79條及第81條第2 款分別定有明文。查本件為原告一部勝訴、一部敗訴之判決，且原告請求管理費本金部分係全部敗訴判決，然此係因被告於本件訴訟中將原告主張其欠繳之管理費全部繳清所致，是原告本件訴請被告給付管理費部分，核係為伸張權利所必要。爰依前揭規定酌量情形，命本件訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

七、本件原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第2項準用同法第77條之10規定，係命被告給付之金額未逾50萬元之判決，則依同法第389 條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請供擔保宣告假執行，即無必要。至於原告敗訴之部分，其假執行聲請已失所依附，應併予駁回。本院併依同法第392條第2項規定，依被告聲請酌定相當之擔保金，宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

八、本件判決事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不另一一論述。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第87條第1項、第79條、第81條第2款、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　21　　日

民事第八庭　法　官　陳賢德

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　108　　年　　3　　月　　21　　日

書記官　黃啟銓

附表（期間單位：民國；金額單位：新臺幣；小數點後4捨5入）

期間	系爭550地號 （無權占用面積2.16平方公尺）	系爭551地號 （無權占用面積3.40平方公尺）	合計
101年5月5日起至101年12月31日止	每平方公尺8萬9,161.6元×無權占用面積2.16平方公尺×10,000分之9,662×年息2%×241/366＝2,451元。	每平方公尺14萬0,424元× 無權占用面積3.4平方公尺 ×10,000分之9,662×年息2%×241/366＝6,075元。	8,526元
102年1月1日起至104年12月31日止	每平方公尺9萬0,609元×無權占用面積2.16平方公尺×10,000分分之9,662×年息2%×3年＝1萬1,346元。	每平方公尺14萬0,504元× 無權占用面積3.4平方公尺 ×10,000分之9,662×年息2%×3年＝2萬7,694元。	3萬9,040元
105年1月1日起至106年5月4日止	每平方公尺12萬2,818元× 無權占用面積2.16平方公尺×10,000分之9,662×年息2%×1又124/365年＝6,868元。	每平方公尺17萬9,620元× 無權占用面積3.4平方公尺 ×10,000分之9,662×年息2%×1又124/365年＝1萬5,811元。	2萬2,679元
106年5月5日起至106年12月31日止	每平方公尺12萬2,818元× 無權占用面積2.16平方公尺×10,000分之9,662×年息2%×241/365年＝3,385元。	每平方公尺17萬9,620元× 無權占用面積3.4平方公尺 ×10,000分之9,662×年息2%×241/365年＝7,792元。	1萬1,177元
107年以後每月金額	每平方公尺11萬8,511.2元× 無權占用面積2.16平方公尺×10,0	每平方公尺17萬4,902元× 無權占用面積3.4平方公尺 ×10,000	1,370元

（續上頁）

	00分之9,662×年息2% ×1/12＝412元。	00分之9,662×年息2% ×1/12＝958元。	
①起訴日106年5月4日回溯5年期間之相當於租金之不當得利總金額：7萬0,245元。 ②106年5月5日起至106年12月31日止之相當於租金之不當得利總金額：1萬1,177元。 ③107年以後每月之相當於租金之不當得利金額：1,370元。			