臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第156號

上　訴　人　林修正
被上訴人　黃敏修
訴訟代理人　黃錦芳
被上訴人　林晏如
訴訟代理人　許啓川
被上訴人　宋金龍

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國一0六年十二月十四日本院臺北簡易庭一0五年度北簡字第一五五五八號第一審判決提起上訴，本院於民國一0八年七月三十一日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三、四項之訴部分，暨除確定部分（即關於江榮輝部分）外訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人黃敏修應再給付上訴人新臺幣貳仟肆佰叁拾壹元，及自民國一0六年二月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人林晏如應再給付上訴人新臺幣貳仟玖佰叁拾壹元，及自民國一0六年二月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人宋金龍應再給付上訴人新臺幣壹仟零玖拾壹元，及自民國一0六年一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。

上訴人其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用除確定部分（即關於江榮輝部分）外，由被上訴人黃敏修負擔百分之三，由被上訴人林晏如負擔百分之七，由被上訴人宋金龍負擔百分之二，餘由上訴人負擔；第二審訴訟費用由被上訴人黃敏修負擔百分之二，由被上訴人林晏如負擔百分之三，由被上訴人宋金龍負擔百分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面

一、按對於簡易程序之第一審裁判，得上訴或抗告於管轄之地方法院，其審判以合議行之；第一項之上訴及抗告程序，準用第四百三十四條第一項、第四百三十四條之一及第三編第一章、第四編之規定；訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但第二百五十五條第一項第二款至第六款情形，不在此限；訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：㈢擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第四百三十六條之一第一、三項、第四百四十六條第一項、第二百五十五條第一項第三款定有明文。

二、本件上訴人原上訴聲明：「㈠原判決廢棄。㈡被上訴人黃敏修應給付上訴人新臺幣（下同）八萬六千四百五十六元，及自調解書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈢被上訴人林晏如應給付上訴人十一萬五千一百三十三元，及自調解書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈣被上訴人宋金龍應給付上訴人四萬二千三百零三元，及自調解書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息」，嗣經更正為：「㈠原判決關於駁回上訴人後開第二、三、四項之訴部分廢棄。㈡黃敏修應再給付上訴人七萬七千二百七十二元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈢林晏如應再給付上訴人九萬三千一百六十元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈣宋金龍應再給付上訴人三萬四千六百六十四元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息」（見二審卷第四一一、四一二頁筆錄），上訴人前開變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係減縮應受判決事項之聲明，無礙被上訴人防禦及訴訟之終結，於法自無不合，應予准許。

乙、實體方面

一、上訴人方面：

上訴人自一００年七月二十二日起已為坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號及第九四六地號土地（下分別稱九四五號、九四六號土地，合稱本件土地）共有人之一，權利範圍各二十四分之一；斯時被上訴人黃敏修為門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○號未經保存登記房屋（下稱本件二號房屋）之所有權人，被上訴人林晏如為門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○○○號未經保存登記房屋（下稱本件二之一號房屋）之所有權人，被上訴人宋金龍為門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○○○號未經保存登記房屋（下稱本件二之二號房屋）之所有權人。本件二號房屋無權占用九四五土地如附圖即臺北市建成地政事務所民國一０六年八月十一日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示、面積十・七平方公尺部分，本件二之一號房屋無權占用九四五號土地如附圖編號B所示、面積十二・九平方公尺及九四六號土地如附圖編號C所示、面積十二・七平方公尺部分，本件二之二號房屋無權占用九四五號土地如附圖編號D所示、面積四・八平方公尺及九四六號土地如附圖編號E所示、面積四・一平方公尺部分，計至一０五年七月二十一日止五年期間，均受有相當於土地租金之不當得利，並致上訴人等土地所有權人受有損害。九四六號土地為道路用地，以一０五年申報地價年息百分之五計算相當於租金之不當得利尚屬合理，但九四五號土地為第四種商業區用地，且本件二號、二之一號、二之二號房屋均為商業用途，不受土地法第九十七條規定限制，依實價登錄資料，周邊店面每月每平方公尺租金行情為一千四百二十七元，原判決僅以每月每平方公尺三百四十三元計算相當於租金之不當得利，顯有過低，應以每月每平方公尺三千二百三十二元計算方為正當，則自一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間，以上訴人就本件土地持分比例即二十四分之一計算，黃敏修就本件土地所受相當於租金之不當得利為八萬六千百五十六元，林晏如就本件土地所受相當於租金之不當得利為十一萬五千一百三

十三元，宋金龍就本件土地所受相當於租金之不當得利為四萬二千三百零三元，扣除原判決判命黃敏修、宋金龍、林晏如給付之九千一百八十四元、二萬一千九百七十三元、七千六百三十九元，爰依民法第一百七十九條之規定，請求判命黃敏修再給付七萬七千二百七十二元、判命林晏如再給付九萬三千一百六十元、判命宋金龍再給付三萬四千六百六十四元，及均自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。

（上訴人於原審起訴請求黃敏修給付八萬六千四百五十六元本息、請求林晏如給付二十萬元本息、請求宋金龍給付七萬一千九百一十二元本息、請求江榮輝給付九萬零四百九十六元本息，原審判命黃敏修給付九千一百八十四元本息、判命林晏如給付二萬一千九百七十三元本息、判命宋金龍給付七千六百三十九元本息、判命江榮輝給付一萬零一百二十八元本息，駁回上訴人其餘之訴，上訴人僅就原審駁回其就黃敏修七萬七千二百七十二元本息、林晏如九萬三千一百六十元本息及宋金龍三萬四千六百六十四元本息之請求部分上訴，未就其餘敗訴部分上訴，被上訴人、江榮輝亦未就敗訴部分上訴，上訴人未上訴之敗訴部分及被上訴人敗訴部分已經確定）。上訴聲明：

㈠原判決關於駁回上訴人後開第二、三、四項之訴部分廢棄。

㈡黃敏修應再給付上訴人七萬七千二百七十二元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

㈢林晏如應再給付上訴人九萬三千一百六十元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

㈣宋金龍應再給付上訴人三萬四千六百六十四元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被上訴人方面：

被上訴人所有之本件二號、二之一號、二之二號房屋自一0

０年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間，固有無權占用本件土地、受有相當於租金之不當得利情事，但上訴人所提實價登錄之租金行情為店面行情，與本件情形僅能計算土地租金有別，九四五號土地雖為第四種商業區用地，但面積不規則，北側與西側已有建物，東側為道路用地、南側為桂林路，不能建築亦不能參與都市更新、無法實際利用，四周土地以純住宅使用居多，僅有路線型商業行為，經濟發展逐漸沒落，租金收益不高；且上訴人在原審所提出之實價登錄租金行情，面積單位為「坪」，折合每平方公尺僅四百三十二元，以房地租金比二比八計算，土地部分每平方公尺每月租金為三百四十六元，與原審以每平方公尺三百四十三元計算相去不遠，亦與不動產估價報告所示租金行情相當，原判決所命給付金額並無過低等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、本件上訴人主張其自一００年七月二十二日起已為本件土地共有人之一、權利範圍各二十四分之一，斯時被上訴人黃敏修為本件二號房屋之所有權人，被上訴人林晏如為本件二之一號房屋之所有權人，被上訴人宋金龍為本件二之二號房屋之所有權人，本件二號房屋無權占用九四五土地如附圖編號Ａ所示、面積十・七平方公尺之部分，本件二之一號房屋無權占用九四五號土地如附圖編號Ｂ所示、面積十二・九平方公尺及九四六號土地如附圖編號Ｃ所示、面積十二・七平方公尺部分，本件二之二號房屋無權占用九四五號土地如附圖編號Ｄ所示、面積四・八平方公尺及編號Ｅ所示、面積四・一平方公尺部分，均受有相當於土地租金之不當得利，並致上訴人等土地所有權人受有損害之事實，已經提出土地登記謄本、地籍圖謄本（見原審卷第四九至五五頁），並援引臺北市稅捐稽徵處萬華分處覆函為證（見原審卷第十三至十七頁）；關於上訴人固於一０六年一月二十三日始登記為本件土地權利範圍各二十四分之一之所有權人，惟上訴人原即為本件土地權利範圍各四十分之一之所有權人，於八十三年九

月四日復因繼承取得本件土地持分各六十分之一、合計權利範圍達各二十四分之一，是上訴人自一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間均為本件土地共有人、權利範圍各二十四分之一等節，已經本院職權查證明確，有臺北市建成地政事務所覆函暨土地登記謄本、異動索引、土地登記申請書、繼承系統表、戶籍謄本、土地所有權狀可考（見二審卷第五九至二一一頁）；關於本件二號、二之一號、二之二號房屋各自占用本件土地之位置、面積，亦經原審會同兩造勘驗現場並囑託臺北市建成地政事務所到場測量明確，有勘驗筆錄、臺北市建成地政事務所覆函暨土地複丈成果圖立卷足憑（見原審卷第七二至七四、七七、七八頁）；上訴人前開主張並均為被上訴人所不爭執，應堪信為真實。

但上訴人主張自一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間，以上訴人就本件土地持分比例即二十四分之一計算，黃敏修就本件土地所受相當於租金之不當得利為八萬六千百五十六元，林晏如就本件土地所受相當於租金之不當得利為十一萬五千一百三十三元，宋金龍就本件土地所受相當於租金之不當得利為四萬二千三百零三元，扣除原審判命被上訴人給付之數額，黃敏修應再返還七萬七千二百七十二元，林晏如應再返還九萬三千一百六十元，宋金龍應再返還三萬四千六百六十四元部分，則為被上訴人否認，辯稱：本件土地利用價值不高，原判決以每平方公尺三百四十三元計算相當於租金之不當得利，與實價登錄及估價結果相近，並無違誤等語。

四、無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第一百七十九條定有明文。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百分之十為限；城市房屋租金之限制，於租用基地建築房屋準用之，土地法第九十七條第一項、第一百零五條亦有明定；而土地法第九十七條第一項規定

所謂之土地價額，依同法施行法第二十五條規定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第一百四十八條規定，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，於公告申報地價期間內自行申報或依法定標準核計之地價而言，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，平均地權條例第十六條前段規定甚明。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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；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，最高法院六十一年台上字第一六九五號、六十八年台上字第三０七一號著有判例可資參照。

（一）一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間，被上訴人黃敏修所有之本件二號房屋無權占用九四五土地如附圖編號Ａ所示、面積十・七平方公尺部分，被上訴人林晏如所有之本件二之一號房屋無權占用九四五號土地如附圖編號Ｂ所示、面積十二・九平方公尺及九四六號土地如附圖編號Ｃ所示、面積十二・七平方公尺部分，被上訴人宋金龍所有之本件二之二號房屋無權占用九四五號土地如附圖編號Ｄ所示、面積四・八平方公尺及九四六號土地如附圖編號Ｅ所示、面積四・一平方公尺部分，而是段期間上訴人為本件土地共有人之一、權利範圍各二十四分之一，已如前述，被上訴人均無法律上原因受有相當於土地租金之利益，並致含上訴人在內之土地所有權人受有損害，上訴人自得依前揭規定，按其所受損害即就本件土地持分比例（二十四分之一），請求被上訴人各自返還是段期間以房屋占用本件土地所受相當於土地租金之不當

得利。

（二）租用基地建築房屋之租金，以不超過土地及建物申報總價年息百分之十為限，本件土地每平方公尺公告地價，一００年、一０一年為八萬零三百元，一０二年至一０四年為八萬一千二百元，一０五年為十萬三千元，此經本院職權透過內政部地政司全球資訊網地價查詢系統查證詳明，申報地價以公告地價百分之八十計算，本件土地每平方公尺申報地價，一００年、一０一年為六萬四千二百四十元，一０二年至一０四年為六萬四千九百六十元，一０五年為八萬二千四百元，每平方公尺申報地價年息百分之十，一００年、一０一年為六千四百二十四元、每月約為五百三十五元【小數點以下四捨五入】，一０二年至一０四年為六千四百九十六元、每月約為五百四十一元【小數點以下四捨五入】，一０五年為八千二百四十元、每月約為六百八十七元【小數點以下四捨五入】，亦即本件土地出租他人建築房屋，租金數額依法不得超逾前開每平方公尺申報地價年息百分之十數額，則被上訴人無權占有本件土地建築本件二號、二之一號、二之二號房屋，所受相當於土地租金之利益、致上訴人等所有權人所受損害，均不應超逾此數。

1兩造俱肯認林晏如、宋金龍就所有之本件二之一號、二之二號房屋無權占有為道路用地之九四六號土地，每年每平方公尺所受相當於租金之利益以一０五年度申報地價年息百分之五即四千一百二十元計算為適當，是林晏如於一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間以本件二之一號房屋無權占有九四六號土地如附圖編號C所示、面積十二・七平方公尺部分，所受相當於土地租金之不當得利為二十六萬一千六百二十元（計算式：「每平方公尺每年相當於租金之利益數額」四千一百二十元，乘以「占用面積」十二・七平方公尺，乘以五年），以上訴人持分比例（二十四分之一）計算，上訴人所受損害為一

萬零九百零一元【小數點以下四捨五入】；宋金龍於一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間以本件二之二號房屋無權占有九四六號土地如附圖編號E所示、面積四・一平方公尺部分，所受相當於土地租金之不當得利為八萬四千四百六十元（計算式：「每平方公尺每年相當於租金之利益數額」四千一百二十元，乘以「占用面積」四・一平方公尺，乘以五年），以上訴人持分比例計算，上訴人所受損害為三千五百一十九【小數點以下四捨五入】。

２至九四五號土地部分，本院審酌是筆土地坐落臺北市萬華區，位在臺北市○○區○○路與桂林路六五巷口，距離雙向四線道之康定路僅約五十公尺，使用分區為第四種商業區（見原審卷第一一二頁），略呈北側較寬、南側較窄之梯形，南側臨雙向五線道之桂林路，北側為位在同段第六七一地號土地上之臺北市立圖書館龍山分館，西側同段第九四四地號土地上已興建有三層樓透天房屋，東側臨位在道路用地九四六號土地之桂林路六五巷，九四六號土地東側為位在同段第六六五地號土地之「老松公園」，此觀上訴人所提地籍圖謄本及兩造繪製之示意圖、相片即明（見原審卷第四九、五十頁、二審卷第二二九、二三一頁），本件二號、二之一號、二之二號房屋至遲於八十四年十一月興建完成、開始課徵房屋稅，材質為磚造，有臺北市稅捐稽徵處萬華分處覆函暨稅籍證明書足徵（見原審卷第十三至十七頁），計至一００年七月至一０五年七月，屋齡為十五年至二十年，均為一層樓、呈店面構造（即臨桂林路側僅設鐵捲門，無一般之牆面、門扇），其中本件二之一號、二之二號房屋臨桂林路側之屋頂上方並各設置載有商號名稱之招牌，作為營業使用，有相片可佐（見二審卷第二二九、二三一頁），該路段桂林路南側為臺北市萬華區老松國民小學，其餘房屋之一樓均作為店面使用，二樓以上則多為住宅，交通便利、人車往來頻繁，以及本院囑

託廖逢麟不動產估價師估驗九四五號土地一００年七月至一０五年七月間每平方公尺每月合理租金價格之結果：①一００年七月至一０一年七月間，租金自四百二十六元逐步增加至四百二十九元，每月平均為四百二十八元【小數點以下四捨五入】；②一０一年八月至一０二年七月間，自四百二十九元逐步增加至四百三十二元，每月平均為四百三十一元【小數點以下四捨五入】；③一０二年八月至一０三年七月間，自四百三十三元逐步增加至四百三十六元，每月平均為四百三十四元【小數點以下四捨五入】；④一０三年八月至一０四年七月間，自四百三十六元逐步增加至四百四十元，每月平均為四百三十七元【小數點以下四捨五入】；⑤一０四年八月至一０五年七月間，自四百四十元逐步增加至四百四十二元，全年平均為四百四十一元【小數點以下四捨五入】（詳見卷附估價報告書）等，認為被上訴人於一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間就九四五號土地所受相當於土地租金之利益，第一年每平方公尺以五千一百三十六元（即每月四百二十八元）計算，第二年每平方公尺以五千一百七十二元（即每月四百三十一元）計算，第三年每平方公尺以五千二百零八元（即每月四百三十四元）計算，第四年每平方公尺以五千二百四十四元（即每月四百三十七元）計算，第五年每平方公尺以五千二百九十二元（即每月四百四十一元）計算為適當。

3 上訴人固主張九四五號土地為第四種商業區用地，被上訴人所有之本件二號、二之一號、二之二號房屋並均作為商業用途，無權占用九四五號土地每月每平方公尺所受利益以三千二百三十二元計算方為正當云云，惟被上訴人就被上訴人所有之房屋無權占有九四五號土地，每平方公尺每月所受相當於租金之利益高達三千二百三十二元一節，並未提出任何證據以實其說；上訴人所提實價登錄租金統計及平均租金計算表（見原審卷第一００頁），不唯計算租

金之單位為「每坪」而非每平方公尺，且型態均為「店面」而非僅土地，況以上訴人自行計算結果，九四五號土地周邊平均租金為每坪一千四百二十七元、每坪約為三・三〇五七九平方公尺計算，周邊店面之實價登錄租金行情為每平方公尺四百三十二元【小數點以下四捨五入】，與本院囑託不動產估價師之估價結果相近。上訴人復稱受託鑑定之廖逢麟不動產估價師僅以比較法估算九四五號土地一〇〇年七月至一〇五年七月間合理租金數額，違反不動產估價技術規則第十四條之規定，估價結論不可採云云，惟不動產估價報告書摘要第七點「價格評估結論」已記載「勘估標的係坐落臺北市○○區○○路○○巷之不動產，本報告之估價目的為『評估標的物每月每平方公尺租金供訴訟之參考』，價格種類為『正常租金』，價格日期為一〇五年七月一日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場正常條件下之合理價值」，報告書肆「價格評估」第一點「估價方法之選定」第三段記載：「勘估標的為素地，本報告估價方法係採用－比較法、積算法評估土地租金」，第三點「價格結論」記載：「1.評估租金：勘估標的經比較法得出之租金為新臺幣一千四百六十一元／坪，核算為四百四十二元／㎡。2.一〇〇年七月至一〇五年七月間，各月之租金額計算：本報告以一〇五年七月一日為價格基準日，以比較法調整計算價格基準日當月之租金額，再參考臺北市租金指數，以計算其他各月份之租金額」，是鑑定人係以比較法得出一〇五年七月九四五號土地之合理租金額為每平方公尺四百四十二元，再以積算法依臺北市租金指數推估計算其他月份之租金額，業已使用二種以上方法估價推算勘估標的價額，並無不合，上訴人此節所指，委無可採。

4則黃敏修於一〇〇年七月二十二日起至一〇五年七月二十一日止五年期間以本件二號房屋無權占用九四五號土地如附圖編號A所示、面積十・七平方公尺部分，所受相當於

土地租金之不當得利為二十七萬八千七百五十六元【小數點以下四捨五入】（計算式：①「第一年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千一百三十六元，乘以「占用面積」十・七平方公尺，為五萬四千九百五十五元；②「第二年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千一百七十二元，乘以「占用面積」十・七平方公尺，為五萬五千三百四十元；③「第三年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千二百零八元，乘以「占用面積」十・七平方公尺，為五萬五千七百二十六元；④「第四年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千二百四十四元，乘以「占用面積」十・七平方公尺，為五萬六千一百一十一元；⑤「第五年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千二百九十二元，乘以「占用面積」十・七平方公尺，為五萬六千六百二十四元；①②③④⑤之總和）。以上訴人持分比例計算，上訴人所受損害為一萬一千六百一十五元【小數點以下四捨五入】。

林晏如於一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間以本件二之一號房屋無權占用九四五號土地如附圖編號Ｂ所示、面積十二・九平方公尺部分，所受相當於土地租金之不當得利為三十三萬六千零七十一元【小數點以下四捨五入】（計算式：①「第一年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千一百三十六元，乘以「占用面積」十二・九平方公尺，為六萬六千二百五十四元；②「第二年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千一百七十二元，乘以「占用面積」十二・九平方公尺，為六萬六千七百一十九元；③「第三年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千二百零八元，乘以「占用面積」十二・九平方公尺，為六萬七千一百八十三元；④「第四年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千二百四十四元，乘以「占用面積」十二・九平方公尺，為六萬七千六百四十八元；⑤「第五年每平方公尺每年相當於租金之

利益數額」五千二百九十二元，乘以「占用面積」十二・九平方公尺，為六萬八千二百六十七元；①②③④⑤之總和）。以上訴人持分比例計算，上訴人所受損害為一萬四千零三元【小數點以下四捨五入】。

宋金龍於一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間以本件二之二號房屋無權占用九四五號土地如附圖編號Ｄ所示、面積四・八平方公尺部分，所受相當於土地租金之不當得利為十二萬五千零五十元【小數點以下四捨五入】（計算式：①「第一年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千一百三十六元，乘以「占用面積」四・八平方公尺，為二萬四千六百五十三元；②「第二年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千一百七十二元，乘以「占用面積」四・八平方公尺，為二萬四千八百二十六元；③「第三年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千二百零八元，乘以「占用面積」四・八平方公尺，為二萬四千九百九十八元；④「第四年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千二百四十四元，乘以「占用面積」四・八平方公尺，為二萬五千一百七十一元；⑤「第五年每平方公尺每年相當於租金之利益數額」五千二百九十二元，乘以「占用面積」四・八平方公尺，為二萬五千四百零二元；①②③④⑤之總和）。以上訴人持分比例計算，上訴人所受損害為五千二百一十元【小數點以下四捨五入】。

（三）綜上，黃敏修於一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間以本件二號房屋無權占用本件土地所受相當於土地租金之不當得利為二十七萬八千七百五十六元，以上訴人持分比例計算，上訴人所受損害為一萬一千六百一十五元；林晏如於一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間以本件二之一號房屋無權占有本件土地所受相當於土地租金之不當得利共五十九萬七千六百九十一元（即九四六號土地部分二十六萬一千六百

二十元、九四五號土地部分三十三萬六千零七十一元），以上訴人持分比例計算，上訴人所受損害為二萬四千九百零四元【小數點以下四捨五入】；宋金龍於一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間以本件二之二號房屋無權占有本件土地所受相當於土地租金之不當得利共二十萬九千五百一十元（即九四六號土地部分八萬四千四百六十元、九四五號土地部分十二萬五千零五十元），以上訴人持分比例計算，上訴人所受損害為八千七百三十元【小數點以下四捨五入】，則上訴人依民法第一百七十九條規定請求黃敏修返還一萬一千六百一十五元，請求林晏如返還二萬四千九百零四元，請求宋金龍返還八千七百三十元，及均自起訴狀繕本送達翌日起，即黃敏修部分自一０六年二月二十八日起（見原審卷第二三頁）、林晏如部分自一０六年二月十六日起（見原審卷第二四頁）、宋金龍部分自一０六年一月二十六日（見原審卷第二十頁），按週年利率百分之五計算之利息，應屬有據，逾此範圍之請求，則非可採。

五、綜上所述，被上訴人黃敏修、林晏如、宋金龍於一００年七月二十二日起至一０五年七月二十一日止五年期間，以各自所有之本件二號、二之一號、二之二號房屋無權占有本件土地，黃敏修無法律上原因共受有二十七萬八千七百五十六元相當於土地租金之利益、致上訴人受有一萬一千六百一十五元之損害，林晏如無法律上原因共受有五十九萬七千六百九十一元之利益、致上訴人受有二萬四千九百零四元之損害，宋金龍無法律上原因共受有二十萬九千五百一十元之利益、致上訴人受有八千七百三十元之損害，從而，上訴人依民法第一百七十九條規定請求黃敏修返還一萬一千六百一十五元本息、請求林晏如返還二萬四千九百零四元本息、請求宋金龍返還八千七百三十元本息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，應予駁回。原審僅命黃敏修返還九千一百八十四元本息、命林晏如返還二萬一千九百

七十三元本息、命宋金龍返還七千六百三十九元本息，黃敏修部分短少二千四百三十一元（即應返還之一萬一千六百一十五元，減已命返還之九千一百八十四元），林晏如部分短少二千九百三十一元（即應返還之二萬四千九百零四元，減已命返還之二萬一千九百七十三元），宋金龍部分短少一千零九十一元（即應返還之八千七百三十元，減已命返還之七千六百三十九元），就前開上訴人之請求應予准許部分（即黃敏修二千四百三十一元本息、林晏如二千九百三十一元本息、宋金龍一千零九十一元本息部分），所為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當、求予廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第二至四項所示；原審就上訴人之請求不應許可部分（即黃敏修逾一萬一千六百一十五元本息、林晏如逾二萬四千九百零四元本息、宋金龍逾八千七百三十元本息之請求部分），所為上訴人敗訴之判決，尚無不合，上訴人就此部分之上訴為無理由，爰予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認對於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　21　　日

民事第四庭　審判長法　官　蔡政哲

法　官　李家慧

法　官　洪文慧

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　顏子薇

附圖：臺北市建成地政事務所民國106年8月11日土地複丈成果圖