臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上易字第29號

上　訴　人　黃文聰
上　訴　人　李翠雲
上　訴　人　蘇意舜
共　　同
訴訟代理人　林怡君律師
被上訴人　　邱錦隆
訴訟代理人　吳明益律師
　　孫裕傑律師
　　闕言霖律師（民國112年7月6日解除委任）

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國111年4月26日臺灣花蓮地方法院108年度訴字第294號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回後開第二項部分廢棄。

二、被上訴人應將坐落花蓮縣○○鄉○○段000○000○0地號土地上如附圖編號A部分所示地上物移除（占用面積共3.07平方公尺），並騰空返還占用土地予上訴人。

三、被上訴人應給付上訴人新臺幣玖佰肆拾貳元，及自民國111年8月17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111年8月17日起至返還附圖編號A部分所示占用土地（面積共3.07平方公尺）之日止，按月給付上訴人新臺幣貳拾元。

四、其餘追加之訴駁回。

五、第一審(除確定部分外)、第二審(含追加之訴)訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按於第二審為訴之變更追加，非經他造同意，不得為之。但如請求之基礎同一者，不在此限。民事訴訟法(下稱民訴法)第44

6條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人於原審依民法第767條第1項前、中段規定，請求被上訴人應將坐落花蓮縣○○鄉○○段（下略）000、000之0、000之1、000之0、000之0等地號土地如附圖編號(下略)A、B、C部分所示之建物、植栽圍牆等地上物拆除，並騰空返還上訴人，經原審判命被上訴人應將B部分所示之植栽圍牆移除（占用面積共12.99平方公尺），並騰空返還上訴人，另駁回上訴人其餘請求。上訴人僅就原審判決其A部分敗訴部分不服提起上訴；就其餘原審判決其敗訴，及被上訴人就原審判決對伊不利部分，均未據聲明不服，該等部分(即B、C部分)非本院審理範圍，不贅。上訴人另於本院依民法第179條、第787條第2項規定，追加聲明求為：被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）12,878元，及自民國111年8月16日民事追加訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年8月17日起至返還A、B、C部分所示地上物占用土地之日止，按月給付上訴人274元(本院卷第93、214頁)，核屬訴之追加。審酌上訴人起訴請求拆除並返還B、C部分，業經原審判決確定，非本院審理範圍，且B、C部分占用之土地，與A部分亦非全然相同，請求基礎事實難認同一，被上訴人復表示不同意其追加，是上訴人於本院就B、C部分追加請求相當於租金之不當得利及償金，於法尚有未合，不應准許。至上訴人追加請求A部分相當於租金之不當得利，經被上訴人表示同意(本院卷第214頁)，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：被上訴人所有門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路0段00號房屋(下稱系爭房屋)，占用上訴人所有之000、000之0地號土地(下合稱系爭地)面積各0.01、3.06平方公尺(如A部分所示)，而無正當權源，並受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前、中段、第179條規定，求為命：㈠被上訴人應將A部分所示地上物移除（占用面積共3.07平方公尺），並騰空返還占用土地予上訴人。㈡被上訴人應給付上訴人1,347元，及自111年8月16日民事追加訴之聲明狀送達翌日起至清

償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年8月17日起至返還A部分所示地上物占用土地之日止，按月給付上訴人29元。

二被上訴人則以：伊居住系爭房屋多年，系爭房屋具經濟價值，而A部分為系爭房屋之樑柱，占用系爭地面積不大，拆除將影響系爭房屋結構安全，且上訴人自承就A部分占用之土地無利用計畫，故其請求拆除A部分所示地上物，應為權利濫用等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三本院之判斷

㈠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。民法第767條第1項前段、中段定有明文。本件上訴人本於系爭地所有權人地位，以無權占有為原因，請求被上訴人拆除A部分所示地上物、面積共3.07平方公尺，並騰空返還占用土地；被上訴人就其為系爭房屋事實上處分權人，系爭房屋占用系爭地如A部分所示、面積共3.07平方公尺，及其無占有權源乙節，並不爭執，僅提出權利濫用之抗辯(本院卷第78、163頁)，故本件爭點厥為上訴人為本件請求，有無權利濫用之情事。

㈡當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民訴法第277條定有明文。本件被上訴人抗辯上訴人請求拆除A部分所示地上物並騰空返還占用土地，其權利之行使有權利濫用情事等語，自應就該有利於己之事實負舉證之責。其次，民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失極大者，基於權利社會化之基本內涵，雖非不得認為係以損害他人為主要目的；然在自由經濟市場機制下，當事人倘斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他

正當之目的而締結買賣契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人為「主要」之目的，因此造成他人及國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難遽指其為權利濫用(最高法院108年度台上字第753號民事判決意旨參照)。

㈢經查：

1.被上訴人為系爭房屋事實上處分權人，A部分所示地上物為系爭房屋戶外樑柱(如「被上證一」照片所示，本院卷第67頁)，占用系爭地面積共3.07平方公尺，為兩造所不爭執(本院卷第78頁)，被上訴人未能證明A部分所示地上物占有系爭地之正當權源，則上訴人本於所有權作用請求被上訴人拆除並騰空返還，自屬有據。

2.系爭房屋為水平(非A字型)澆灌RC屋頂之1樓平房，屋頂延伸至正門外，末端兩側各有1樑柱支承，共構成3面無牆之門廊，A部分所示地上物為門廊樑柱之一，非位於系爭房屋主體建物範圍，上部結構即為屋頂，無其他建物或設備建於其上；從外觀之，A部分樑柱所需支承之屋頂即為門廊頂蓋，雖為主體建物屋頂之延伸，然占全部屋頂面積比例非多，大部分之屋頂結構係由主體建物之牆面與樑柱所支承，此觀被上訴人所提照片可明(本院卷第69頁)，倘予拆除是否將致屋頂塌陷並危及系爭房屋主體結構安全，容非無疑。經本院闡明被上訴人應就權利濫用要件負舉證之責，並曉諭為此部分證據調查聲請，被上訴人仍表示請法院逕依卷證而為判斷，不再聲請鑑定等語(本院卷第163頁)。依上說明，A部分所示地上物(樑柱)之拆除是否影響系爭房屋主體結構安全，卷附事證尚無從判斷，則此事實不明之不利益，依前開舉證責任之分配，應歸由被上訴人承擔，從而，應認被上訴人就上訴人有權利濫用之情事未盡舉證之責，應逕受不利之判斷。

3.上訴人除系爭地外，尚有000之0、000之0及000之0地號土地，000之0地號土地面積高達6081.2平方公尺，有土地登記謄本可參(原審卷第321頁至第349頁)；經對照附圖，上訴人上開所有

土地相連，得與道路相通，整體經濟利用價值非低。而系爭房屋109年度房屋稅籍證明所載現值為36,000元，有房屋稅籍證明可參(原審卷第219頁)，足見A部分面積非大，並無證據可認定將之拆除有影響系爭房屋主體結構安全之疑慮，則被上訴人因拆除A部分所受損害，並無明顯大於上訴人所受利益，即難認上訴人請求拆除A部分係欲以損害被上訴人為主要目的，故被上訴人抗辯上訴人濫用權利，並不足採。

4.民法第767條第1項中段所謂妨害者，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(最高法院88年度台上字第2420號民事判決意旨參照)。A部分所示地上物之存在，限縮上訴人對系爭地之使用範圍，對上訴人所有權之圓滿行使應有妨害，上訴人對之並無忍受義務。從而，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人移除A部分所示地上物，並將占用系爭地部分騰空返還，為有理由，應予准許。

㈣被上訴人無權占用A部分所示土地，應給付相當於租金之不當得利：

1.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條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事判決要旨參照）。被上訴人無權占有系爭地如A部分所示土地、面積共3.07平方公尺，而受有利益，致上訴人受有損害，上訴人自得依不當得利之規定，請求被上訴人返還相當於租金之不當利益。

2.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，此於租用基地建築房屋時亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。至所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價。又基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息10%最高額(最高法院68年台上字第3071號民事裁判要旨參照)。

3.查，系爭地使用分區、使用地類別均空白，於111年1月申報地價為1,120元/平方公尺，有系爭地之土地登記謄本可憑（原審卷第321、325頁）。審酌系爭地所在位置、被上訴人占用面積、使用收益情形、周邊交通、繁榮程度、經濟用途等因素，依土地法第105條、第97條規定，認該相當租金數額應以系爭地申報地價年息7%計算為允當。

4.上訴人於107年9月18日因登記取得系爭地所有權，有系爭地謄本可參（原審卷第321、325頁），自翌(19)日起，即得請求被上訴人給付相當於租金之不當得利。從而，被上訴人請求上訴人給付自107年9月19日至111年8月16日間（共3年10個月又29天）之相當於租金之不當得利金額942元(計算式：1120元/平方公尺x3.07平方公尺x7%x《3＋10/12＋29/365》＝942元《小數點後位四捨五入，下同》)，及自111年8月17日起至被上訴人返還上開占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額20元（計算式：1120元/平方公尺x3.07平方公尺x7%x1/12＝20元），為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據。

5.末按確定判決之內容如尚未實現，而因言詞辯論終結後之情事變更，依其情形顯失公平者，當事人得更行起訴，請求變更原判決之給付或其他原有效果。但以不得依其他法定程序請求救濟者為限，民訴法第397條第1項定有明文。上訴人得向被上訴人請求按月給付20元之不當得利，係以系爭地於111年1月間之申報地價為核計基準。倘系爭地於判決後之申報地價有所變更，在被上訴人騰空返還A部分土地之前，上訴人自可依前揭情事變更之規定，請求調整給付金額，併此指明。

四給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢

為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條，分別定有明文。本件上訴人就107年9月19日至111年8月16日間之相當於租金之不當得利債權請求遲延利息及其起算日部分，係於111年8月16日以民事追加訴之聲明狀為主張(本院卷第93頁)。上訴人之上開不當得利債務，其給付並無確定期限，而被上訴人係於111年8月16日收受上開民事追加訴之聲明狀繕本（本院卷第93頁)，依上開規定，上訴人請求自111年8月17日起至清償日止之法定遲延利息，自應准許。

五綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人應將A部分所示地上物移除，並將該占用土地部分騰空返還上訴人，為有理由，應予准許。原審就上開部分，判決上訴人敗訴，容非有當，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。上訴人追加依民法第179條，請求被上訴人應給付上訴人942元，及自111年8月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自111年8月17日起至被上訴人返還上開占用土地部分予上訴人之日止，按月給付上訴人20元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七據上論結，本件上訴為有理由，追加之訴一部有理由、一部無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　23　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　鍾志雄

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　25　　日

書記官　廖子絜