

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第20號

上 訴 人 戴其堅

盧福珍

盧福喜

申惠萍（即申明亮之承受訴訟人）

麻超鈞 住○○市○○區○○街000巷00號

嚴文慧 住○○市○○區○○街000巷00號

歐月嬌

上 一 人

訴訟代理人 張慧妮

前七人共同

訴訟代理人 蔡涵如律師

上 訴 人 謝陳淑貞

周群英

董世國

申孫春香（即申明亮之承受訴訟人）

上 一 人

訴訟代理人 申惠萍（即申明亮之承受訴訟人）

01 被上訴人 郭美伶

02 訴訟代理人 陳甲霖律師

03 上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年11
04 月30日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第330號第一審判決提起上
05 訴，本院於114年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 上訴駁回。

08 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序事項：原上訴人申明亮於本院審理時即民國111年12月2
11 6日死亡，繼承人為申惠萍、申孫春香，業據該二人聲明承
12 受訴訟，有民事承受訴訟聲明狀及戶籍謄本在卷可憑(見本
13 院卷一第187、193、255頁)，經核於法並無不合，應予准
14 許。又上訴人申孫春香經合法通知未於言詞辯論期日到場，
15 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲
16 請，由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體事項：

18 一、被上訴人起訴主張：伊於民國110年9月24日因買賣取得坐落
19 高雄市○○區○○段○○段0000地號土地(下稱系爭土地)
20 之所有權，嗣由高雄市政府地政局楠梓地政事務所(下稱楠
21 梓地政)辦理鑑界時，發現上訴人各自所有之建物或地上物
22 (下合稱系爭地上物)無權占用系爭土地，各上訴人占用系
23 爭土地部分如原判決附圖(下稱附圖)及原判決附表一(下
24 稱附表一)「占用範圍」欄所示，已妨礙伊所有權之行使。
25 又伊係循合法之標售程序取得系爭土地所有權，本件亦無債
26 權物權化原則或權利濫用之適用，伊自得依民法第767條第1
27 項前段及中段規定，請求上訴人分別將占用系爭土地如附圖
28 及附表一「占用範圍」欄所示之地上物拆除，並將占用之土
29 地返還予伊。另上訴人無權占用系爭土地，無法律上原因受
30 有利益，致伊受有損害，上訴人獲有相當於租金之利益，伊
31 得依民法第179條規定，請求上訴人給付依土地法第105條準

01 用同法第97條第1項規定，自110年9月24日起至111年10月27
02 日止，以上訴人各自占用範圍及系爭土地申報地價年息10%
03 計算之之不當得利，並請求上訴人自原審民事變更訴之聲明
04 狀繕本送達翌日起至上訴人返還所占用土地時止，按月給付
05 不當得利等語。爰依民法第767條第1項前段、中段及第179
06 條規定，聲明：(一)上訴人應分別將系爭土地上即如附圖及附
07 表一「占用範圍」欄所示之地上物拆除，並將該部分土地騰
08 空返還被上訴人。(二)上訴人應分別給付被上訴人如原判決附
09 表二（下稱附表二）「原告請求之內容」欄所示之不當得利
10 金額及遲延利息。（至被上訴人其餘請求經原審判決敗訴確
11 定部分，非本件審理範圍，不予載述。）

12 二、上訴人則以：

13 (一)戴其堅、盧福珍、盧福喜、申慧萍（即申明亮之承受訴訟
14 人）、麻超鈞、歐月嬌、嚴文慧（下合稱戴其堅等七人）：

15 1.因楠梓地政就系爭土地之管理，違反「未辦繼承登記土地及
16 建築改良物列冊管理作業要點」（下稱列冊管理要點，按：
17 內政部於89年7月25日訂頒）第4條規定，其以列冊管理期滿
18 為由移請國有財產署（按：當時為國有財產「局」，以下仍
19 以「署」稱之）辦理系爭土地標售作業即於法不合，係以自
20 始客觀不能給付為標的，則國有財產署與被上訴人間所締結
21 買賣契約為無效，被上訴人亦無從該署核發之權利證明文件
22 辦理系爭土地所有權登記，故未取得系爭土地所有權。

23 2.又訴外人林竹池與戴其堅等七人之「前手」成立使用借貸關
24 係，並有長期之占有外觀，足使第三人知悉之公示狀態，且
25 戴其堅等七人之前手所有之房屋並無其他出入口，僅能經由
26 系爭土地通行至公路即○○街000巷，其等使用借貸之目
27 的，係將系爭土地作為前手所有房屋之出入口、矮牆（圍
28 牆）及庭院使用。而被上訴人之配偶蘇裕昇為地政士，具備
29 較一般民眾為高之土地登記等相關專業知識與資源，對上情
30 均知之甚詳，戴其堅等七人因買賣、繼承、贈與等原因繼受
31 上開使用借貸法律關係，已生「債權物權化」之效果，被上

01 訴人應受「債權物權化」法理之拘束。

02 3.再者，系爭土地屬面積不大之狹長形土地，無法供建築利
03 用，亦難供車輛通行往來及作為經濟利用，且戴其堅等七人
04 之土地為袋地，其上房屋僅能經由系爭土地對外通聯至○○
05 街000巷(即0000地號土地)，衡酌兩造利益，應認免為拆除
06 移去，較能兼顧社會整體經濟利益及雙方當事人之權益，被
07 上訴人主張上訴人應拆除系爭地上物、返還占用之土地或給
08 付租金，有權利濫用之情事，均屬無據。縱認被上訴人請求
09 拆除地上物及返還土地有據，惟系爭土地並非位於市區精華
10 地段，且附近有海軍基地駐守，未來之開發受管制，應以申
11 報地價之年息5%至6%作為計算不當得利之標準等語，資為
12 抗辯。

13 (二)歐月嬌另以：本件列冊管理之程序及標售程序倘未依法定程
14 序進行，均非合法，係屬無權處分他人之物，被上訴人未取
15 得系爭土地所有權，本件當事人不適格。又上訴人占用系爭
16 土地之情事，為系爭土地之歷年所有權人知悉，有使用之同
17 意存在，依土地法第73之1條第2項(按：應為第3項)後段
18 之反面解釋，上訴人有合法使用權。再者，伊所有土地屬袋
19 地，僅能通行系爭土地以至公路(○○街000號)，上訴人
20 有通行之使用權，應係符合土地法第73-1條第3項規定之
21 「合法使用人」，國有財產署未通知伊行使優先購買權，標
22 售程序並未合法。又系爭土地僅有草木，為土地自然生長之
23 物，縱無占用行為亦會存在，非屬對所有權之侵害行為。而
24 系爭土地與○○街000巷間圍牆未經指界前，無法確認是否
25 建築於系爭土地上，被上訴人請求返還土地亦無理由。另伊
26 所有之土地與系爭土地因分割而形成袋地及通行關係，依民
27 法第789條規定無需支付償金。上訴人因同意而合法使用系
28 爭土地、被上訴人未合法取得系爭土地所有權，伊亦無不當
29 得利情事等語置辯。

30 (三)嚴文慧另以：伊之建物為門牌號碼高雄市○○區○○街000
31 巷00號房屋，其鐵門占用系爭土地，車輛須通過該鐵門才能

01 出入。系爭土地位於上訴人房屋之前方，伊不知道對造當初
02 為何買系爭土地，造成上訴人出入之困擾。伊當初購買房屋
03 時，系爭土地係圍在一個院子裡，因不知道為兩筆土地，所
04 以有改建或圍起，直到被上訴人得標後通知伊始知悉。伊希
05 望向被上訴人購買占用系爭土地之部分等語置辯。

06 (四)董世國：000-0地號土地原地主是林竹池，70年分割為000-0
07 00地號，嗣因重測為高雄市○○區○○段○○段0000○0000
08 地號（即系爭土地）。系爭土地乃伊之房屋前方約1米寬之
09 土地，邊臨道路，原則上無法作任何利用，若伊將越界之建
10 物拆除後，被上訴人在該處利用及建築房屋，伊將因此形成
11 袋地，無法順利通行至公路，影響日常生活甚鉅，且該處臨
12 路，是否為既成道路猶未可知，本件訴訟係以侵害他人為主
13 要目的，應駁回起訴。系爭土地與市區有相當距離，並非位
14 於市區精華地段，且因附近有海軍基地駐守，未來之開發受
15 管制，應以申報地價之年息5%至6%作為計算不當得利之標
16 準，較符合實際狀況等語置辯。

17 (五)謝陳淑貞：伊購買門牌號碼高雄市○○區○○街000巷00號
18 房屋居住迄今已40年，伊之前手向伊告知建商蓋好房屋時已
19 經建好圍牆，圍牆內之範圍都是伊所有。先前同巷54號房屋
20 之屋主申請重建時，伊才知悉屋前土地是他人的，其餘陳述
21 同前董世國所述等語置辯。

22 (六)周群英：伊於5、6年前購買門牌號碼高雄市○○區○○街00
23 0巷00號房屋及土地，買入時之狀況即為現況，其餘陳述同
24 前董世國所述等語置辯。

25 三、原審判決命上訴人應各將系爭土地上如附圖及附表一「占用
26 範圍」欄所示之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還被上
27 訴人，且應給付如附表二「本院准許之範圍」欄之金額予被
28 上訴人，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人各就其敗訴部分
29 提起上訴，上訴人於本院聲明：（一）原判決不利於上訴人部
30 分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁
31 回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭土地為被上訴人所有，被上訴人於110年9月24日因買賣
03 取得系爭土地所有權並登記完竣（原因發生日期：110年9月
04 6日）。

05 (二)系爭土地呈東北往西南走向之長方形，其西北側由北至南依
06 序與高雄市○○區○○段○○段0000○○0000地號土地相鄰。

07 (三)0000地號土地及其上同小段000建號建物（即門牌號碼高雄
08 市○○區○○街000巷00號房屋）為戴其堅所有，該建物之
09 前方有一層樓之增建物，該增建物占用系爭土地如附圖所示
10 A部分面積5.5平方公尺之土地。

11 (四)0000地號土地及其上同小段000建號建物（即門牌號碼高雄
12 市○○區○○街000巷00號房屋）為盧福珍及盧福喜共有，
13 該建物之前方有一層樓之增建物，該增建物占用系爭土地如
14 附圖所示B部分面積5平方公尺之土地。

15 (五)0000地號土地及其上同小段000建號建物（即門牌號碼高雄
16 市○○區○○街000巷00號房屋）為謝陳淑貞所有，該建物
17 之前方有一層樓之增建物，該增建物占用系爭土地如附圖所
18 示C部分面積5平方公尺之土地。

19 (六)0000地號土地及其上同小段0000建號建物（即門牌號碼高雄
20 市○○區○○街000巷00號房屋）為周群英所有，該建物之
21 前方有一層樓之增建物，該增建物占用系爭土地如附圖所示
22 D部分面積5平方公尺之土地。

23 (七)0000地號土地及其上同小段000建號建物（即門牌號碼高雄
24 市○○區○○街000巷00號房屋）為申明亮（申惠萍之被繼
25 承人）所有，前開房屋之前段興建（如原審卷二第81、83頁
26 下方照片所示）之增建建物，該增建物占用系爭土地如附圖
27 所示E部分面積5平方公尺及E1部分0.1平方公尺之土地。

28 (八)0000地號土地之所有權及其上門牌號碼高雄市○○區○○街
29 000巷00號未辦理保存登記之房屋之事實上處分權屬董世國
30 所有，前開房屋之前方有一層樓之增建物，該增建物占用系
31 爭土地如附圖所示F部分面積5平方公尺及E1部分0.1平方公

01 尺之土地。

02 (九)如原審卷二第85頁及第255頁照片所示紅色橫線下方為如附
03 圖所示E1門牌號碼高雄市○○區○○街000巷00號房屋前方
04 增建物之圍牆，紅色橫線上方為如附圖所示E1部分門牌號碼
05 高雄市○○區○○街000巷00號房屋之牆壁。

06 (十)0000地號土地及其上同小段0建號建物（即門牌號碼高雄市
07 ○○區○○街000巷00號房屋）為麻超鈞所有，該建物之前
08 方有一層樓之增建物，該增建物占用系爭土地如附圖所示G
09 部分面積5平方公尺之土地。

10 (十一)0000地號土地及其上同小段000建號建物（即門牌號碼高雄
11 市○○區○○街000巷00號房屋）為歐月嬌所有，該房屋之
12 前方以圍牆圍起做露天庭院使用，該庭院占用系爭土地如附
13 圖所示H部分面積5.5平方公尺之土地。

14 (十二)0000地號土地及其上同小段000建號建物（即門牌號碼高雄
15 市○○區○○街000巷00號房屋）為嚴文慧所有，上開建物
16 為加強磚造材質，面對上開建物之右側有一層樓之未辦理保
17 存登記之鐵皮屋，嚴文慧因買賣取得該鐵皮屋之事實上處分
18 權，該鐵皮屋占用系爭土地如附圖所示I部分面積5平方公尺
19 之土地。

20 (十三)系爭土地110年度申報地價為每平方公尺5,600元，自111年
21 度1月起之申報地價為每平方公尺8,400元（見原審審訴卷第
22 35頁、原審卷一第201頁系爭土地公務用登記謄本）。

23 五、兩造之爭點：

24 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人
25 拆除各自占用系爭土地之系爭地上物，及騰空返還占用之土
26 地予被上訴人，是否有據？

27 (二)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付各自占用系
28 爭土地部分之相當於租金不當得利，有無理由？

29 六、本院之判斷：

30 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人
31 拆除各自占用系爭土地之系爭地上物，及騰空返還占用之土

01 地予被上訴人，是否有據？

02 1.被上訴人為系爭土地所有權人，得依民法第767條所有權人
03 地位主張：

04 (1)按物權之登記，有所謂推定力與公信力，前者乃指不動產物
05 權經登記者，推定其登記狀態之物權與真實物權一致之效
06 力，亦即不動產物權苟經登記，即推定其與實體法之權利一
07 致，具有該登記所表示之實體上權利關係。登記之推定力不
08 僅就物權之存在及其歸屬具有推定力，且就有關物權變動之
09 存在，亦屬其推定之範圍，即推定登記物權應屬登記名義人
10 所有，其具有登記之權利，物權變動一經登記，推定該物權
11 變動之合法存在。故不動產登記具有推定力時，登記權利人
12 僅須證明其物權業經登記，即足以證明依登記內容所記載物
13 權之存在及其物權之種類內容，並得行使其權利，且推定之
14 效果原則上得對於任何人主張之，僅於物權變動登記之當事
15 人間包括概括繼承人間不得援用登記之推定力而已。又此項
16 推定乃為權利推定，故非依一定之法律程序更正或塗銷其登
17 記前，其效力不容否認，不得僅以反證推翻其登記之推定
18 力。

19 (2)歐月嬌抗辯：國有財產局辦理系爭土地之標售程序，性質上
20 為處分他人之物，而系爭土地標售程序之發動要件並未合
21 法；其占用系爭土地之情事為系爭土地之被繼承人及繼承人
22 所明知，有使用之同意存在，依土地法第73條之1第2項
23 (按：應為第3項)後段反面解釋，其有合法使用權利。縱
24 認標售程序合法，其不應喪失使用之權利，亦符合土地法第
25 73條之1第3項規定之「合法使用人」，國有財產署未通知其
26 優先承買權，難認其標售程序合法，故就系爭土地所為處分
27 行為效力未定，被上訴人並非系爭土地之所有權人，當事人
28 不適格云云。按土地法所為之登記有絕對之效力，登記簿上
29 之所有權人縱有登記原因之不成立，無效或得撤銷等原因，
30 雖不得對真正權利人主張其所有權，但對於真正權利人以外
31 之第三人，在該登記尚未塗銷或更正前，該登記名義人仍得

01 據以行使權利。而被上訴人就系爭土地之所有權人登記，迄
02 今未經地政機關塗銷或更正登記，或為任何移轉登記，其登
03 記仍不失其效力，自應推定為所有權人，故被上訴人基於系
04 爭土地所有權人地位，對歐月嬌或其他上訴人行使民法第76
05 7條之物上請求權，不生當事人適格之問題。至於歐月嬌援
06 引土地法第73條之1第3項規定為其「合法使用」系爭土地之
07 依據乙節；然該條項係指地政機關對代管之土地得為使用、
08 收益或管理上必要之處分（見本院卷二第317頁），並非指
09 占有地政機關所代管土地之人有使用該土地之合法權源。故
10 歐月嬌此部分抗辯，即無可取。

11 (3)戴其堅等七人抗辯：楠梓地政就系爭土地之管理，違反列冊
12 管理要點第4條規定（按：列冊管理要點係內政部於89年7月
13 25日台內地字第8969741號函所訂頒，於97年8月6日曾修
14 正，見本院卷一第381至393頁），其嗣以列冊管理期滿為由
15 移請國有財產署辦理系爭土地標售作業即於法不合，故其與
16 被上訴人間之買賣契約無效，被上訴人未取得系爭土地所有
17 權云云。惟查：

18 ①林竹池於81年6月14日死亡，82年6月14日死亡滿一年，繼承
19 人仍未辦理繼承，經高雄市稅捐稽徵處遂以82年12月27日高
20 市稽財字第07743號函囑楠梓地政依「未辦繼承登記土地處
21 理要點」（下稱處理要點）開始辦理代管事宜，楠梓地政遂
22 於83年3月28日以八三高市地楠一字第2418號函公告3個月，
23 並通知繼承人林明科申辦繼承登記（按：通知回執查無留
24 存），嗣公告期滿後楠梓地政於83年7月8日以八三高市地楠
25 一字第5494號函檢陳逾期未辦繼承登記報告單報請高雄市政
26 府地政處（後改制為高雄市政府地政局，下稱地政處）實施
27 代管，經高雄市政府於83年7月29日以高市府地三字第24832
28 號函定自83年8月1日即由高雄市政府執行代管，迄98年7月3
29 1日列管15年期滿，楠梓地政於98年9月14日以高市地楠一字
30 第0980010710號函檢陳未辦繼承登記土地及建築物清查表報
31 請地政處辦理移送標售，後續由地政處辦理移送標售事宜，

01 經地政處於98年12月16日函移請國有財產署公開標售等情，
02 業經楠梓地政113年10月9日高市地楠登字第11370791300號
03 函暨檢附系爭土地逾期未辦繼承登記或建物列冊管理單

04 （按：該單係於95年依尚存資料所補建，蓋83年尚無列冊管
05 理單，僅有辦理逾期未辦繼承登記報告單，見該函說明欄第
06 四點）、地籍圖、異動索引、列管及移標相關資料在卷可稽
07 （見本院卷二第255至287頁），核係符合當時土地法第73條
08 之1第1項規定（按：未辦理繼承登記土地公告期滿，未有聲
09 請繼承登記者由地政機關予以代管，見本院卷二第317
10 頁），及處理要點第4、5條規定（按：未辦理繼承登記土地
11 公告，已知繼承人及其住址者，同時通知其申辦繼承登記，
12 逾3個月未辦理繼承登記者報請政府代管，見本院卷二第331
13 頁）。綜上，楠梓地政就系爭土地之管理係遵循上揭規範，
14 於法有據，則嗣以列冊管理期滿而移請國有財產署辦理系爭
15 土地標售作業，於法即無不合。

16 ②戴其堅等七人固援引另案即臺灣高等法院110年度上字第112
17 9號判決及最高法院112年度台上字第401號確定判決（見本院
18 卷二第367至383頁）為據。然查：上開另案確定判決記載被
19 繼承人係於88年2月15日死亡，至89年2月15日死亡滿一年，
20 於91年7月移請列冊管理，係依內政部89年7月25日訂頒之列
21 冊管理要點而為，與本件係遵循當時有效之處理要點（按：
22 處理要點採「代管」制度，89年7月25日始有列冊管理要點
23 採「列冊管理」制度）規定之「代管」制度程序而為，另案
24 與本件之原因事實及適用法規不同，自不得比附援引，系爭
25 土地之標售程序並無違法。是戴其堅等七人此部分抗辯，委
26 無可採。

27 ③至戴其堅等七人抗辯：林竹池與戴其堅等七人之前手間就系
28 爭土地成立使用借貸關係，其等使用借貸之目的，係將系爭
29 土地作為前手所有房屋之出入口、矮牆（圍牆）及庭院使用
30 云云，然上訴人並未提出證據證明林竹池與戴其堅等七人之
31 前手間就系爭土地成立使用借貸關係，自難僅以上訴人占有

01 作為房屋之出入口、矮牆（圍牆）及庭院使用之外觀，逕予
02 推論林竹池與戴其堅等七人前手間有成立使用借貸契約，自
03 無上訴人繼受上開使用借貸法律關係，而生「債權物權化」
04 之效果。

05 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。以無權占
08 有為原因，請求返還土地者，占有人對於被上訴人就其土地
09 所有權之事實，已無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，上訴
10 人應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證
11 明，應認被上訴人之請求為有理由。查系爭土地為被上訴人
12 所有，上訴人各自所有之房屋或鐵皮屋之坐落土地各如兩造
13 不爭執事項(二)至(三)所載，均與系爭土地相鄰；上訴人分別所
14 有或有事實上處分權之系爭地上物各占用系爭土地如附圖及
15 附表一「占用範圍」欄所示，為兩造所不爭執，並有系爭土
16 地登記謄本、原審111年7月13日勘驗筆錄、正射影像圖、地
17 籍圖、現場勘驗照片及楠梓地政繪製之土地複丈成果圖即附
18 圖可憑（見原審卷一第201頁、卷二第53至99頁、第143
19 頁）。依上開說明，上訴人應就系爭地上物有權占用系爭土
20 地之利己事實先負舉證之責。

21 3.上訴人抗辯：其等得以系爭地上物適法占有系爭土地，無非
22 以各為0000至0000地號土地之所有權人，該等土地現為袋
23 地，依民法第787條第1項之規定，得占有系爭土地為據云
24 云。惟按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用
25 時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通
26 行周圍地以至公路，民法第787條第1項雖定有明文。然查：
27 上訴人係各以系爭地上物占用系爭土地之特定範圍為事實上
28 之管領，將所占用之系爭土地置於自己之實力支配下，而妨
29 害被上訴人就系爭土地之管理使用權能，此與民法第787條
30 第1項課予土地所有權人容忍相鄰袋地「通行」之義務，本
31 屬有別，即民法第787條第1項非屬上訴人得占用系爭土地之

01 規定。是上訴人此部分抗辯，自屬無據。至於上訴人另抗辯
02 其等占用之系爭土地為既成道路云云；惟按既成道路成立公
03 用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，上訴人各以
04 其所有房屋之前段增建物占用系爭土地供私人居住及利用，
05 歐月嬌則係以圍牆占用系爭土地作為庭院使用，故系爭土地
06 遭上訴人分別占用之位置，並非供不特定之公眾通行之用，
07 自非屬既成道路。另歐月嬌抗辯系爭土地上僅有草木，非屬
08 對被上訴人所有權之侵害行為，系爭土地與○○街000巷間
09 之圍牆未經指界，無法確認是否建築於系爭土地上云云；惟
10 歐月嬌在其所有門牌號碼高雄市○○區○○街000巷00號房
11 屋之前方，以圍牆占用系爭土地如附圖所示H部分之土地，
12 業經原審現場勘驗屬實，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽
13 (見原審卷二第59、87、89、91頁)，並經囑託楠梓地政派員
14 到場測量該00號房屋前方大門及圍牆內所占用系爭土地之範
15 圍及面積，有楠梓地政繪製土地複丈成果圖即附圖為憑(見
16 原審卷二第143頁)。則歐月嬌設置圍牆將系爭土地完全置於
17 自己實力支配之下，並排除被上訴人對系爭土地所有權之行
18 使，自己侵害被上訴人之所有權，故歐月嬌此部分抗辯，應
19 屬無據。

20 4.按民法第148條權利濫用之禁止，係規定行使權利，不得以
21 損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失
22 利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍
23 之內。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應以權
24 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
25 利行使所受之損失比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己
26 所得之利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，則
27 可視為以損害他人為主要目的。另所有權人於法令限制之範
28 圍內，得自由使用、收益處分其所有物，並排除他人之干
29 涉，此為民法第765條所明定，準此，所有權人之權利是否
30 行使、何時行使，原則上任由所有權人自行決之。

31 (1)上訴人抗辯：被上訴人提起本件訴訟，有權利濫用之情事云

01 云。查，戴其堅、盧福珍、盧福喜、謝陳淑貞、周群英、董
02 世國、麻超鈞、嚴文慧分別所有之門牌號碼高雄市○○區○
03 ○街000巷00號、00號、00號、00號、00號、00號、00號房
04 屋於其前方有一層樓之增建物占用系爭土地，且依附圖所
05 示，其等之前開房屋本體(即2層樓或3層樓建物部分)之滴水
06 簷距系爭土地西側地籍線之距離尚有1.90公尺或2公尺之
07 遠，其等各自所有之土地上之東側寬度約1.9或2公尺部分均
08 為增建之系爭地上物，該等增建物並往東延伸，一部分位於
09 系爭土地上，足認上開上訴人所有之房屋本體並未坐落於系
10 爭土地上；另申惠萍(申明亮之承受訴訟人)所有之00號房
11 屋以其前方之增建物(含一樓及二樓平台、欄杆及遮雨棚)
12 占用系爭土地；歐月嬌以圍牆占用系爭土地作為露天庭院使
13 用；嚴文慧之00號建物(已辦保存登記)本身並未占用系爭
14 土地，而係以位於上開建物右側之未辦理保存登記一層樓鐵
15 皮屋占用系爭土地。是被上訴人請求拆除上訴人各自所有之
16 占用系爭土地之增建物、圍牆及鐵皮屋，並不影響上訴人之
17 原有建物之原始結構，上訴人亦非不得以其他方式補強之。

18 (2)至上訴人另抗辯：其等得對系爭土地有行使通行之權利，被
19 上訴人就系爭土地無法為建築使用，是被上訴人請求返還土
20 地即屬權利濫用云云，按通行權之行使與占用土地搭建地上
21 物係屬二事，且所有人請求返還即收回被占用土地，究應如
22 何利用，亦非無權占用人所得置喙。縱上訴人得行使通行
23 權，亦不得逕謂其有權搭建地上物或圍牆占有系爭土地，排
24 除適法所有權人即被上訴人對系爭土地之占有、管領及使
25 用，是上訴人行使通行權與否，並不影響被上訴人基於所有
26 權所得主張之權能，自難認被上訴人行使權利係以損害上訴
27 人為目的，而有權利濫用之情事。再者，上訴人取得其等各
28 自所有房屋及坐落基地之對價，並未包括系爭土地之權利在
29 內，且上訴人長期並未支出所有權人應負擔之對價(例如支
30 出地價稅等土地費用)而無權占用系爭土地，自難以被上訴
31 人行使土地所有權人之物上請求權，進而推論被上訴人所為

01 違反誠信原則及權利濫用。依前揭說明，應認被上訴人請求
02 返還系爭土地非以損害上訴人為主要目的，並無權利濫用。
03 故上訴人此部分抗辯，亦屬無據。

04 5.綜上所述，上訴人各自所有之系爭地上物，無權占用系爭土
05 地，被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上
06 訴人分別將系爭土地上如附圖及附表一「占用範圍」欄所示
07 之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還被上訴人，即屬有
08 據。

09 (二)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付各自占用系
10 爭土地部分之相當於租金不當得利，有無理由？

11 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
12 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法
13 第179條所明定。又按無權占有他人土地，可能獲得相當於
14 租金之利益為社會通常之觀念。次按城市地方房屋之租金，
15 以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，前述規定
16 於租用基地建築房屋之情形準用之，土地第97條第1項、第1
17 05條分別定有明文。而基地租金之數額，除以基地申報地價
18 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
19 人利用基地之經濟價值及所受利益等情，以為決定。

20 2.經查，上訴人無權占有附圖及附表一「占用範圍」欄所示系
21 爭土地之行為，業經本院認定如前，自屬無法律上原因而受
22 有利益，被上訴人因而受有損害，被上訴人請求上訴人給付
23 相當於租金之不當得利，核屬有據。又系爭土地位於高雄市
24 楠梓區，其東側臨○○街000巷道路，巷道內多為住家，而
25 附近有楠梓區里聯合活動中心、便利超商、海軍軍官學校、
26 國軍高雄總醫院左營分院、高雄國家體育場，生活機能尚稱
27 便利等情，有原審現場勘驗照片、正射影像圖及Google地
28 圖可參（見原審卷二第65、101、103、211、213頁）。本院
29 審酌上訴人占用系爭土地係供自住或作為庭院使用、系爭土
30 地位置、經濟利用及周遭環境等情狀，認上訴人應給付相當
31 於租金之不當得利，按其等各自所占用系爭土地面積及當年

01 度系爭土地申報地價年息7%計算，應屬妥適。再者，系爭
02 土地110年度申報地價為每平方公尺5,600元，自111年度1月
03 起之申報地價為每平方公尺8,400元，有系爭土地公務用登
04 記謄本在卷可稽（見審訴卷第35頁、原審卷一第201頁），
05 復為兩造所不爭執，則以上開申報地價年息7%及上訴人占
06 用系爭土地之面積核算，被上訴人依民法第179條規定得請
07 求上訴人給付自110年9月24日起至111年10月27日止之金
08 額，以及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還附圖
09 及附表一「占用範圍」欄所示土地之日按月給付之金額如附
10 表二「本院准許之範圍」欄所示（計算式詳附表二備註），
11 應予准許。

12 3.至歐月嬌抗辯：伊所有0000地號土地為袋地，故伊有通行系
13 爭土地之權利，系爭土地原地號為○○段○○○段000-0地
14 號，與0000地號土地同為○○段○○段，兩筆土地係自同一
15 筆土地分割得出，依民法第789條規定，其使用或通行系爭
16 土地無須支付償金，被上訴人不得請求其給付不當得利云
17 云。然歐月嬌係以圍牆占用系爭土地作為露天庭院使用，業
18 如前述，並非單純僅供通行之用，自無民法第789條第2項規
19 定之適用，附此敘明。

20 七、綜上所述，被上訴人本於民法第767條第1項前段、中段規定
21 請求上訴人應各拆除系爭土地上如附圖及附表一「占用範
22 圍」欄所示地上物，並將該部分土地騰空返還被上訴人；及
23 依民法第179條規定，請求上訴人給付如附表二「本院准許
24 之範圍」欄所示之金額，為有理由，應予准許。從而，原審
25 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
26 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第四庭

審判長法官 洪能超

法官 李珮好

法官 郭慧珊

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

書記官 邱季如