

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2276號

原告 台新國際商業銀行股份有限公司

法定代理人 吳東亮

訴訟代理人 張淑敏律師

被告 汪林祥

汪光祥

汪亦祥

汪淑卿

汪淑賓

共同

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號、同段同小段○○○地號土地上如附圖所示編號A部分面積分別為44.76平方公尺、18.5平方公尺之圍牆所圍範圍內地上物拆除，並將上開占用部分之土地騰空返還原告。

被告應連帶將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示編號B部分之不鏽鋼桶兩個移除，並將上開占用部分之土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣捌萬貳仟玖佰參拾肆元，及自民國一百一十三年十二月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣陸仟肆佰參拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以附表二所示之原告應供擔保金額為被告供擔保後，各得為假執行；但被告如以附表二所示之被告應供反擔保金額或等值之合作金庫商業銀行股份有限公司可轉讓

01 定期存單供擔保後，各得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為
06 據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，固為
07 民事訴訟法第182條第1項所明定。惟所謂訴訟全部或一部之
08 裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之
09 法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言；若他訴訟
10 是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟
11 程序即毋庸停止。原告基於所有權排除侵害之法律關係，請
12 求被告拆屋還地，法院所應審斷之先決問題，乃原告是否為
13 系爭土地所有權人，及被告之系爭房屋占用系爭土地有無合
14 法權源（最高法院111年度台抗字第602號裁定意旨參照）。
15 次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，
16 民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，乃為
17 登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得
18 對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此項推定力，應
19 依法定程序塗銷登記，始得推翻（最高法院99年度台上字第
20 1998號判決意旨參照）。被告等人雖陳稱：原告所有坐落臺
21 北市○○區○○段○○段000地號土地，係自訴外人桓鉅建
22 設股份有限公司、桓邦建設股份有限公司（下稱桓鉅公司、
23 桓邦公司）信託登記而來，桓鉅公司係先向臺北市政府都市
24 發展局（下稱臺北市都發局）申請核發合併使用證明書（下
25 稱系爭證明書），再由桓鉅公司及桓邦公司向財政部國有財
26 產署（下稱國有財產署）辦理申購而取得所有權移轉登記，
27 然因系爭證明書之記載存有明顯瑕疵，被告汪光祥已於民國
28 112年5月8日對臺北市都發局向臺灣高等行政法院提起112年
29 度訴字第495號確認行政處分無效之訴訟（下稱另案行政訴
30 訟），倘若系爭證明書經另案行政訴訟確認為無效時，桓鉅
31 公司及桓邦公司之申購及讓售將因欠缺前提要件而遭國有財

01 產署撤銷，原告亦須將土地歸還予國有財產署，不得行使土
02 地所有權人之權利，為此依民事訴訟法第182條第1項規定，
03 聲請於另案行政訴訟裁判確定或終結前裁定停止訴訟程序云
04 云（見本院卷第101至104頁），然原告為坐落臺北市○○區
05 ○○段○○段000地號、同段同小段000地號土地之所有權
06 人，此有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第20至23頁、72
07 至78頁），推定原告適法有此權利，在未依法定程序塗銷登
08 記之前，除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對
09 其他任何人主張之。揆諸前揭法條規定及說明意旨，本件返
10 還土地訴訟，無須以另案行政訴訟之法律關係是否成立為
11 據，另案行政訴訟並非本件訴訟之先決問題，是被告等人聲
12 請本院於另案行政訴訟裁判確定或終結前停止訴訟程序，於
13 法未合，不應准許，併予敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、原告起訴主張：其於112年10月30日取得坐落臺北市○○區
16 ○○段○○段000地號、同段同小段000地號土地（下稱系爭
17 000地號土地或系爭000地號土地，合稱系爭土地）之所有
18 權，被告之父汪來金未經土地所有權人同意，興建圍牆（下
19 稱系爭圍牆）對外阻隔，無權占用系爭000地號土地、系爭0
20 00地號土地如附圖所示編號A部分面積分別為44.76平方公
21 尺、18.5平方公尺加以使用，並設置如附圖所示編號B部分
22 之不鏽鋼桶兩個（下稱系爭不鏽鋼桶），汪來金業於82年11
23 月2日死亡，被告等人均為其繼承人，爰依民法第767條第1
24 項規定及繼承法律關係，訴請被告等人連帶拆除系爭圍牆所
25 圍範圍內之地上物，並將系爭不鏽鋼桶移除，將所占用部分
26 之土地返還原告，另依民法第179條規定，請求被告等人給
27 付自112年11月1日起至113年11月30日止之不當得利新臺幣
28 （下同）165,867元，及自113年12月1日起至騰空返還前開
29 占用部分土地之日止按月計算之不當得利12,862元等語。

30 （二）聲明：

31 1. 如主文第1、2項所示。

01 2. 被告應連帶給付原告165,867元，及自113年12月1日起至
02 騰空返還前開占用部分土地之日止，按月連帶給付原告1
03 2,862元。

04 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告抗辯：

06 (一) 系爭圍牆及系爭不鏽鋼桶等地上物均為被告之父汪來金於
07 77年間所搭建及放置，設置迄今已逾36年，是否越界占用
08 系爭土地，須待鑑界後始能確定，且系爭土地之前手均未
09 曾對此主張權利，原告提起本案訴訟之目的，係為迫使被
10 告汪光祥放棄另案行政訴訟之主張，原告對於系爭土地遭
11 占用部分原本並無使用計劃，足認其行使權利所獲利益甚
12 微，然系爭圍牆乃被告等人所有門牌號碼臺北市○○區○
13 ○路0段000巷00號房屋（下稱被告房屋）與外界之屏障，
14 若允許原告之主張，對被告侵害甚鉅，原告就權利之行使
15 顯然違反誠信原則，且原告所主張相當於租金之不當得利
16 數額亦屬過高，至多應以申報地價年息1%計算始屬適
17 當。

18 (二) 聲明：

19 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 2. 如受不利判決，願以現金或等值之合作金庫商業銀行股份
21 有限公司可轉讓定期存單供擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、得心證之理由：

23 (一) 原告主張被告等人無權占有系爭土地，請求拆除地上物返
24 還土地部分：

25 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
26 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有
27 權之虞者，得請求防止之。繼承人自繼承開始時，除本法
28 另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。繼
29 承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為
30 共同共有。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺
31 產為限，負連帶責任。民法第767條第1項、第1148條第1

項前段、第1151條、第1153條第1項分別定有明文。

2. 原告主張其於112年10月30日取得系爭土地之所有權，系爭圍牆及系爭不鏽鋼桶為被告之父汪來金所興建及設置，汪來金已於82年11月2日死亡，被告等人均為其繼承人等情，業據原告提出系爭土地登記謄本、現場照片、汪來金之除戶謄本及繼承系統表、被告等人之戶籍謄本、被告房屋登記謄本等件為證（見本院卷第20至23頁、26頁、56至82頁），且為被告所不爭執（104、106頁），應堪信為真實。
3. 經本院依原告之聲請，囑託臺北市士林地政事務所（下稱士林地政）指派測量人員，會同本院及兩造共同勘驗系爭土地之現場，經測量之結果，被告房屋之庭院以系爭圍牆為外緣，分別占用系爭000地號土地、系爭000地號土地如附圖所示編號A部分面積44.76平方公尺、18.5平方公尺加以使用，系爭不鏽鋼桶則位於系爭000地號土地上，此有本院勘驗筆錄及當日所攝現場照片、士林地政複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第228至240頁、248頁），被告雖聲稱：士林地政於到場測量前並未通知被告，且未進入系爭圍牆內進行測量，所繪製之測量成果與實際位置應有落差，影響系爭圍牆占用系爭土地面積範圍多寡之判斷，為此聲請囑託臺北市政府地政局土地開發總隊（下稱土地開發總隊）重新測量云云，然查：士林地政負責現場測量人員林政樺於本院審理中到庭具結後證稱：我們依照當時法院現場囑託的事項，要測量的是圍牆和地籍線所夾的範圍面積，我們測量是到圍牆的最外圍，這部份在圍牆外面都可以施測，因為儀器可以雷射打到圍牆的最外圍，不鏽鋼桶部分，當時法院現場有說如果不鏽鋼桶太小的話，可以用兩點標示位置就好，所以我在成果圖上面也是寫不鏽鋼桶位置不代表實際尺寸，因為實際尺寸在圖上會變得非常小。以本件的情況來說，我們有無進去被告屋內測量，均不影響測量結果，兩者結果都是一樣的。儀器先擺放在測

量基準點上，進行角度歸零之後，就可以直接按下測量鍵，儀器會發出雷射，光線碰到牆壁之後，反射回來給儀器，就能知道儀器和測量圍牆間之距離，因為角度已經歸零，儀器旋轉的角度就可以得知一個角度，有這個角度與距離即可推算出儀器到圍牆之間的相對角度和距離，以此推算出座標等語（見本院卷第287、288頁）。依士林地政測量人員前開所陳，其已詳為敘述所為之科學測量方法，且明確表示是否進入被告房屋庭院及圍牆內進行測量，並不影響測量結果，本院審酌測量人員前揭陳述，認士林地政所為測量結果堪予採信，是被告前開所稱，尚屬無據，則其請求另行囑託土地開發總隊重新測量乙節，亦無必要。

4. 按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院109年度台上字第1439號判決意旨參照）。次按權利之行使不得違反公共利益或以損害他人為主要目的，固為民法第148條第1項所明定，惟行使權利，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。又權利人得為權利之行使為常態，僅於其權利行使將造成自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大之變態結果時，始受限制。而何謂「利益極少」、「損失甚大」，應就具體事實為客觀之認定，且應由主張變態情事者，負舉證之責（最高法院98年度台上字第2483號判決意旨參照）。

5. 被告雖辯稱：系爭土地之前手均未曾對此主張權利，原告提起本案訴訟之目的，係為迫使被告汪光祥放棄另案行政訴訟之主張，原告對於系爭土地並無使用計劃，其行使權利所獲利益甚微，系爭圍牆乃被告房屋與外界之屏障，若允許原告之主張，對被告侵害甚鉅，原告就權利之行使顯

然違反誠信原則云云，然查：縱使原告之前手未曾對被告主張權利，可能係出於未經測量而不知系爭土地有遭人越界占用之事實，至多僅屬單純之沉默，並無默示同意被告占有使用之意思表示，且應由原告繼受之情事可言。而原告為系爭土地所有權人，依民法第765條規定，於法令限制之範圍內，本得自由使用、收益所有物，並排除他人之干涉，被告等人占有使用系爭土地並無正當權源，則原告本於所有權之關係，請求被告等人拆除系爭圍牆所圍範圍內之地上物，並將系爭不鏽鋼桶移除，自係權利之正當行使。另系爭土地於113年1月之公告現值，為每平方公尺115,000元（見本院卷第20、22頁），遭系爭圍牆及地上物占用部分之面積合計為63.26平方公尺，該部分土地公告現值總計高達7,274,900元（ $115,000 \text{元} \times 63.26 = 7,274,900 \text{元}$ ，元以下四捨五入），原告業已陳明其就系爭土地於113年8月15日獲臺北市都發局核發113年度建字第8688號建造執照，應自領照日起六個月內開工，展期開工日為114年5月22日，規定竣工期限為自申報開工日起26個月內竣工，而系爭圍牆所圍範圍內之地上物與系爭不鏽鋼桶所在之位置，規劃為綠化空間，因被告等人持續占有使用系爭土地，致原告無法施作地下室開挖及地面綠化工程，將影響使用執照之取得，造成逾期完工之違約損失，且鄰近系爭土地之其他建案，於113年之交易價格，約在每坪105萬元至120萬元之間等情，並提出綠化圖及平面圖、建築工程開工展期申請書、臺北市都發局建造執照影本、不動產交易實價查詢登錄資料等件為證（見本院卷第202至206頁、306頁），而被告等人自承系爭圍牆及系爭不鏽鋼桶等地上物均為被告之父汪來金於77年間所搭建及放置，設置迄今已逾36年（見本院卷第106頁），足見該地上物所存殘值甚微，且系爭圍牆範圍內之地上物與系爭不鏽鋼桶，均係位於被告房屋之庭院（見本院卷第233至237頁照片），縱使拆除系爭圍牆及地上物，並將系爭不鏽鋼桶移

除，並不影響被告房屋之建物本體及結構安全，兩者相互比較衡量，被告等人因拆除系爭圍牆範圍內之地上物，及移除系爭不鏽鋼桶，所受之經濟上損失，與原告於排除地上物無權占有狀態後，得完整處分、運用土地所得之利益相較，差距甚遠，並無原告所得利益極少、而被告等人所受損失甚大之情事，況被告等人占用系爭土地已有多多年，其等利用土地之經濟利益已足彌補地上物遭拆除所受之損失，被告等人復未舉證證明原告請求拆除地上物，有何自己所得利益極少、而他人及國家社會所受損失甚大之情形，自難認原告以土地共有人身分行使權利請求被告等人拆除系爭圍牆範圍內之地上物，及移除系爭不鏽鋼桶，有何權利濫用或違反誠信原則之可言，至被告雖聲稱原告提起本案訴訟之目的，係為迫使被告汪光祥放棄另案行政訴訟之主張云云，然兩造當事人各自本於法律上之權利提起訴訟加以主張，藉以保障自身權益，均為憲法第16條所定之基本權，被告上開所稱，係屬其個人主觀之認知及感受，亦與原告提起本件訴訟是否為權利濫用或違反誠信原則無關，是被告等人前揭所辯，顯非可採。

6. 據前所述，被告等人既係無權占有系爭土地，從而原告依民法第767條第1項規定及繼承法律關係，訴請被告等人連帶拆除系爭圍牆所圍範圍內之地上物，及移除系爭不鏽鋼桶，並將所占用部分之土地騰空返還原告，為有理由，應予准許。

(二) 原告主張被告等人無權占有系爭土地，致原告受有損害，請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

1. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，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

（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。

2. 被告等人未經原告之同意，以系爭圍牆所圍範圍內之地上物、系爭不鏽鋼桶無權占有系爭土地加以利用，係屬無法律上原因而獲有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告依前揭法條規定，請求被告等人給付不當得利，即有理由，應予准許。另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百分之十為限；約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之；土地法第97條定有明文；而上揭法條規定依同法第105條所定，於租用基地建築房屋之情形亦準用之。且依平均地權條例第16條第1項規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，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。又所謂「申報總價年息百分之十為限」，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息百分之十計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮程度、使用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46年度台上字第855號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。本院就被告等人所獲得不當得利數額，審酌系爭土地位於臺北市士林區，鄰近故宮博物院（見本院卷第304頁），雖非商業活動密集繁榮地區，然被告房屋所在之社區及周邊建物，均為外雙溪地區之獨棟獨院透天高級別墅（見本院卷第237至239頁），車輛出入設有門禁管制，居住環境清靜幽雅，係屬難能可貴之都市綠洲，參諸原告所提前揭不動產交易實價查詢登錄資料，鄰近系爭土地之其他建案，僅為集合住宅，而非獨棟別墅，於113年之交易價格，已在每坪105萬元至120萬元之間（見本院卷第306頁），被告等人多年來卻越界占用系爭土地作為自家庭院使用，綜合衡量系爭土地之位置、環境、工商業繁榮程度、被告等人利用土地之經濟價值及所受利益等因素，與原告所提供前揭

01 不動產交易實價查詢登錄資料，認原告主張被告等人所獲
02 得相當於租金之利益，以申報地價年息10%計算，尚屬過
03 高，被告所辯以申報地價年息1%計算，則屬過低，應以
04 申報地價年息5%計算，較為適當。

05 3. 依前所述，原告請求被告等人給付自112年11月1日起至11
06 3年11月30日止之不當得利82,934元，及自113年12月1日
07 起至騰空返還前開占用部分土地之日止按月計算之不當得
08 利6,431元部分（計算式詳如附表所示），為有理由，應
09 予准許；逾上開部分之請求，則屬無據，應予駁回。

10 （三）綜上所述，原告依民法第767條第1項規定及繼承法律關
11 係，請求被告等人連帶將系爭000地號、系爭000地號土地
12 上如附圖所示編號A部分面積分別為44.76平方公尺、18.5
13 平方公尺之系爭圍牆範圍內之地上物拆除，將如附圖所示
14 編號B部分之系爭不鏽鋼桶移除，並將上開占用部分之土
15 地騰空返還原告，另依民法第179條之規定，請求被告等
16 人給付上開不當得利數額予原告，為有理由，應予准許，
17 爰分別判決如主文第1至3項所示，逾上開請求部分，則無
18 理由，應予駁回。

19 （四）兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就
20 原告勝訴部分，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保
21 金額併准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
22 附麗，應併予駁回之。

23 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
24 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
25 附此敘明。

26 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

28 民事第一庭法 官 邱光吾

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不

命補正逕行駁回上訴。

中華民國 114 年 6 月 30 日

書記官 唐千雅

附表一：

【不當得利計算式】：

1. 自112年11月1日起至112年12月31日止之不當得利：

被告等人占用系爭土地面積63.26平方公尺×112年公告地價
28,900元/平方公尺×80%×5 %×2/12=12,188元（元以下四捨
五入）。

2. 自113年1月1日起至113年11月30日止之不當得利：

被告等人占用系爭土地面積63.26平方公尺×113年公告地價
30,500元/平方公尺×80%×5 %×11/12=70,746元（元以下四
捨五入）。

以上1. + 2. 合計為82,934元（12,188 + 70,746 = 82,934）。

3. 自113年12月1日起至騰空返還前開占用部分土地之日止，按月
計算之不當得利：

被告等人占用系爭土地面積63.26平方公尺×113年公告地價
30,500元/平方公尺×80%×5 %×1/12=6,431元（元以下四捨
五入）。

附表二： 兩造應供擔保及反擔保之金額（新臺幣）

主文項次	原告應供擔保金額	被告應供反擔保金額
第1、2項	2,425,000元	7,274,900元
第3項	27,645元	82,934元