

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第121號

上訴人 蔡玉容
訴訟代理人 易佩萱律師
洪俊誠律師
洪翰中律師

被上訴人 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 楊明州
訴訟代理人 林益輝律師

上列當事人間請求拆屋交地等事件，上訴人對於中華民國113年3月19日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第404號第一審判決提起上訴，本院於113年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回（原判決主文第三項應更正為：「被告應自民國112年7月1日起至返還第一項土地之日止，按年給付原告新臺幣8萬4995元。」）。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺中市○里區○○段000地號土地（下稱系爭土地）係伊所有，兩造僅就毗鄰系爭土地之同段000、000-0地號土地（下稱000、000-0地號土地）簽訂土地設定地上權契約書，伊從未同意上訴人占有使用系爭土地，上訴人無權占用系爭土地如附圖所示編號A、C、D、D1、D2及B部分，並於其上搭建、堆置地上物及設置圍籬（下合稱系爭地上物），受有相當於租金之不當得利，經伊多次要求拆除未果，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為命上訴人拆除及移除系爭地上物，將占用土地返還予伊，並給付自起訴日民國112年6月30日回溯5年，按系爭土地申報地價年息10%計算相當租金之不當得利新臺幣（下同）44萬0,909元本息；暨自112年7月1日起至返還占用土地

01 之日止，按年給付8萬4,995元不當得利（原審就上開部分為
02 被上訴人勝訴之判決，上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起
03 上訴；被上訴人敗訴部分，未據其聲明不服，已告確定）。
04 並答辯聲明：上訴駁回。

05 二、上訴人則以：兩造簽訂2次土地設定地上權契約書，被上訴
06 人以設定地上權方式提供000、000-0地號內土地予伊使用，
07 地上權存續期間為97年2月1日至107年1月31日（下稱第1次
08 契約）、107年2月1日至117年1月31日（下稱第2次契約，與
09 第1次契約合稱系爭契約），系爭契約第9條約定本契約土地
10 於簽約日起3日內按現況辦理點交，系爭契約並檢附在系爭
11 土地位置標示「○○路」之地籍圖，由97、98年空照圖可
12 知，被上訴人係以圍籬作為系爭土地之界址，是被上訴人現
13 況點交之土地包含系爭土地，伊對系爭土地亦有地上權之占
14 有使用權源。又被上訴人於101年11月16日曾辦理系爭土地
15 及同段000地號土地複丈，至遲於斯時即知悉伊使用系爭土
16 地，卻未為任何反對之表示，仍於000年0月間與伊簽訂第2
17 次契約，應有默示同意伊無償使用系爭土地，使伊相信被上
18 訴人不欲行使系爭土地之權利，則被上訴人請求伊拆除及移
19 除系爭地上物返還系爭土地，屬權利濫用及違反誠信原則。
20 另伊係誤信對系爭土地有地上權，為系爭土地之善意占有
21 人，就使用系爭土地之利益並非不當得利，且原審以系爭土
22 地申報地價年息10%計算不當得利應屬過高等語，資為抗
23 辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開
24 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

25 三、兩造不爭執事項（見本院卷第94頁、原審卷第201至202頁、
26 第245頁）：

27 (一)系爭土地為被上訴人所有，如附圖編號A面積74.32平方公
28 尺、C面積68.13平方公尺、D1面積13.66平方公尺、D2面積1
29 4.38平方公尺、B長3.12公尺等地上物均為上訴人所有，編
30 號D其餘占用範圍面積272.19平方公尺為上訴人占用，上開
31 各編號地上物及其餘占用範圍均由上訴人占用。

01 (二)兩造簽訂系爭契約，由被上訴人以設定地上權方式提供00
02 0、000-0地號土地予上訴人使用，地上權存續期間分別為97
03 年2月1日至107年1月31日、107年2月1日至117年1月31日，
04 系爭契約第9條約定「本契約土地於簽約日起3日內按現況辦
05 理點交，如需辦理測量鑑界，費用由乙方（即上訴人）自行
06 負擔，如有被侵占情事，亦由乙方自行負擔費用負責排除
07 之」。

08 (三)系爭契約均有檢附如原審卷第101頁地籍圖，在系爭土地印
09 有「○○路」，另在地籍圖上著「紅色」出租地為000、000
10 -0地號土地。

11 (四)系爭契約約定地上權租金為每平方公尺按當期申報地價年息
12 10%計算，另加計權利金118萬8,888元及外加營業稅，於各
13 次簽約時1次付清。系爭土地申報地價107年1月1日起為2,16
14 0元、109年1月1日起為1,920元。

15 (五)上訴人於000年0月00日出席經濟部工業局○○工業區服務中
16 心召開○○段000地號（下稱000地號土地）關係人占用協調
17 會（下稱104年5月21日協調會），當時知悉緊鄰000地號土
18 地為系爭土地，上訴人以地上權向被上訴人租用000、000-0
19 地號與000地號之間尚有被上訴人所有系爭土地。

20 (六)被上訴人於104年6月5日以函文通知上訴人，上訴人設定地
21 上權租用被上訴人000地號等2筆土地，越界使用經濟部工業
22 局○○工業區服務中心經管000地號土地，請上訴人儘速於1
23 04年7月31日前拆除地上物並歸還土地等語，上訴人於000年
24 0月間收受該函文。

25 四、得心證之理由：

26 (一)上訴人占有使用系爭土地並無合法權源，被上訴人依民法第
27 767條第1項前段、中段規定請求上訴人拆除系爭地上物並返
28 還土地，為有理由：

29 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
31 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地

01 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
02 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
03 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
04 明之（最高法院106年度台上字第2511號判決參照）。被上
05 訴人為系爭土地之所有權人，系爭地上物為上訴人所有，上
06 訴人以系爭地上物占有系爭土地如附圖所示之範圍等情，為
07 兩造所不爭執，並有被上訴人提出土地登記謄本及照片為證
08 （見原審卷第17至19頁），復經原審會同兩造及臺中市○○
09 地政事務所測量人員至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場照
10 片及附圖可證（見原審卷第139至150、229頁），堪認為
11 真。上訴人辯稱其占有系爭土地有正當權源，既為被上訴人
12 所否認，自應由上訴人就此負舉證責任。

13 2. 查兩造間就000、000-0地號土地簽訂土地設定地上權契約
14 書，被上訴人以設定地上權方式提供000、000-0地號土地予
15 上訴人使用，有系爭契約可稽（見原審卷第51至63頁、第89
16 至101頁）；依系爭契約第1條及所附地籍圖謄本可知，兩造
17 間所約定設定地上權之範圍係000、000-0地號土地，不包含
18 系爭土地（見原審卷第54、63、91、101頁），且為被上訴
19 人不爭執（見原審卷第199頁）。又系爭契約第9條約定：
20 「本契約土地於簽約日起3日內按現況辦理點交，如需辦理
21 測量鑑界，費用由乙方自行負擔」等語（見原審卷第95
22 頁），所指按現況辦理點交之範圍，僅限於「本契約土地」
23 即000、000-0地號土地，而不含系爭土地。證人即被上訴人
24 職員吳永風於本院證述：依我辦理地上權的經驗，於簽訂契
25 約後，對方會拿申請書來申請土地鑑界，我們會把土地鑑界
26 申請書及委託書給地上權人去辦理鑑界，地上權人再依鑑界
27 的範圍使用土地，○○標租的範圍是紅色的土地，其他範圍
28 不是標租範圍等語（見本院卷第92頁），參以系爭契約第9
29 條已約定如需鑑界，應由上訴人自行負擔費用辦理鑑界，足
30 見系爭土地並非被上訴人點交予上訴人使用之範圍，上訴人
31 所辯對系爭土地有地上權之使用權源云云，洵屬無據。

01 3.又依被上訴人中彰區處104年6月5日函文及檢附之104年5月2
02 1日協調會議紀錄可知，被上訴人曾於101年11月16日辦理光
03 正段000地號土地及系爭土地複丈等語（見原審卷第183
04 頁），固可認被上訴人於101年間知悉上訴人無權占用系爭
05 土地，然被上訴人斯時雖未對上訴人為反對之表示，此僅屬
06 單純之沉默，依社會觀念尚無從認有一定之意思表示，被上
07 訴人復無其他舉動足以間接推知有使用借貸之效果意思，自
08 不得謂被上訴人有默示同意上訴人使用系爭土地。另被上訴
09 人於107年間就000、000-0地號土地與上訴人簽訂第2次契
10 約，該份契約第1條及所附地籍圖均已載明地上權之標的為0
11 00、000-0地號土地（見原審卷第54、65頁），亦無從推知
12 被上訴人有將系爭土地借予上訴人使用之意思。上訴人既未
13 舉證證明其占用系爭土地有何正當權源，被上訴人依民法第
14 767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭土地上之系
15 爭地上物拆除及移除，並將占用土地返還被上訴人，即屬有
16 據。

17 4.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
18 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
19 8條定有明文。再按權利人於相當期間內不行使其權利，並
20 因其行為造成特殊情況，足以使義務人正當信任權利人已不
21 欲行使權利，或不欲義務人履行義務時，經斟酌當事人間之
22 關係、權義時空背景及其他主、客觀等因素，依一般社會通
23 念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義
24 務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定
25 之限制而不得行使，此權利失效原則，乃係源於「誠信原
26 則」之特殊救濟方法（最高法院100年度台上字第445號判決
27 意旨參照）。被上訴人為系爭土地之所有權人，本於物上請
28 求權請求上訴人返還無權占用之土地，乃所有權之正當行
29 使，並非以損害上訴人為主要目的，且被上訴人依系爭契約
30 點交之土地不包含系爭土地，依約本應由上訴人自行辦理鑑
31 界確認，並無特別情事足以引起上訴人產生有權使用系爭土

01 地之正當信賴，信賴被上訴人已不欲行使其權利，是被上訴
02 人提起本件訴訟請求上訴人拆除及移除系爭地上物，並返還
03 占用土地，並無違反誠信原則，亦無權利濫用或權利失效。

04 (二)被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付占用系爭土地
05 相當租金之不當得利，亦有理由：

06 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
08 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而占有土地所
09 得之利益，應以相當於法定最高限額租金之數額為限（最高
10 法院94年度台上字第1094號判決參照）。上訴人無權占有系
11 爭土地如附圖所示編號A、C、D、D1、D2部分之面積合計44
12 2.68平方公尺（計算式： $74.32+68.13+272.19+13.66+1$
13 $4.38=442.68$ ，編號B包含在編號D內，不應重複計算），足
14 認上訴人獲有相當於租金之利益，使被上訴人受有無法使用
15 收益系爭土地之損害。上訴人雖辯稱已拆除及移除如附圖所
16 示編號C以外之部分（見本院卷第75頁），然經被上訴人確
17 認結果，僅編號A之貨櫃、棚架、D1及D2之貨櫃有移除，編
18 號B之圍籬往標租土地內移，其餘地上物及水泥地未剷除，
19 上訴人亦不爭執被上訴人請求拆除之範圍包含水泥地（見本
20 院卷第126至131、121頁），是上訴人仍有占用系爭土地，
21 被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還其占用系爭
22 土地所受相當於租金之不當得利，即屬有據。

23 2.審酌系爭土地位於臺中市○○區，西北鄰○○路，○○路人
24 車往來頻繁；東北鄰○○加油站，四周住宅高度密集，有原
25 審勘驗筆錄及現場照片可稽（見原審卷第139、145、149、1
26 50頁）。另參考毗鄰系爭土地之000、000-0地號土地之系爭
27 契約第4條約定：「每年地租按當期申報地價10%計算。」
28 （見原審卷第91頁），認以系爭土地申報地價年息10%，計
29 付相當於租金利益，尚稱允當。而上訴人無權占用系爭土地
30 面積為442.68平方公尺，系爭土地每平方公尺申報地價於10
31 7年1月1日起為2,160元、109年1月1日起為1,920元，有地價

01 第二類謄本可參，並為兩造不爭執（見原審卷第21、200
02 頁）。是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付起
03 訴112年6月30日回溯前5年，即自107年7月1日起至112年6月
04 30日止之不當得利為44萬0,909元【計算式：①107年7月1日
05 至108年12月31為14萬3,428元（ $442.68\text{m}^2 \times 2160\text{元} \times 1.5\text{年} \times 1$
06 $0\% = 143,428\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同）。②109年1月1
07 日至112年6月30日為29萬7,481元（ $442.68\text{m}^2 \times 1920\text{元} \times 3.5\text{年}$
08 $\times 10\% = 297,481\text{元}$ 。③ $143,428\text{元} + 297,481\text{元} = 440,909$
09 元】；另自112年7月1日起至返還占用土地之日止，按年給
10 付之不當得利為8萬4,995元（計算式： $442.68\text{m}^2 \times 1920\text{元} \times 1$
11 $0\% = 84,995\text{元}$ ），核屬有據。

12 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第17
13 9條規定，請求上訴人拆除及移除系爭地上物，將占用土地
14 返還被上訴人，並給付被上訴人44萬0,909元，及自起訴狀
15 繕本送達翌日即112年7月12日（見原審卷第29頁）起至清償
16 日止，按年息5%計算之利息，暨自112年7月1日起至返還占
17 用土地之日止，按年給付被上訴人8萬4,995元，為有理由，
18 應予准許，並更正原判決主文第3項之誤寫如本判決主文第1
19 項所示。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並為准免假執
20 行之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
21 予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

22 六、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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日

27 民事第七庭 審判長法官 陳得利

28 法官 黃玉清

29 法官 廖欣儀

30 正本係照原本作成。

31 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書

01 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
02 由書狀(均須按他造當事人之人數附繕本)。
03 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
04 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
05 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

07

書記官 王麗珍

08

中 華 民 國 113 年 9 月 11 日