

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第329號

上訴人 吳朝輝
訴訟代理人 郭俐瑩律師
被上訴人 業晟企業有限公司
法定代理人 鄭貴名
訴訟代理人 吳金政
陳錦昇律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於中華民國111年10月27日臺灣臺南地方法院109年度訴字第1820號第一審判決提起上訴，本院於113年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人應將坐落臺南市○○區○○○段0000○0地號土地上，如附圖編號A所示面積共計205平方公尺之地下室用土填平回復原狀，及將其中面積8平方公尺之地下室出入口拆除，並將該部分土地返還被上訴人部分，及命上訴人給付被上訴人逾新臺幣玖佰參拾玖元，暨其中新臺幣伍佰捌拾柒元自民國109年12月12日起至清償日止，按年息百分之5計算利息部分，並各該部分假執行之宣告，及訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請，均駁回。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一審（確定部分除外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔；駁回上訴部分之第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○○段0000○000000○000000地號土地（下分稱1304、1304-2、1311-7地號土地，合稱系爭土地）為伊所有，其中1304-2地號土地遭上訴人所有如附圖編號A所示地下室（下稱A地下室，面積為197平方公尺）及如附圖編號B1所示出入口（下稱B1出入口，面積為8平方公尺）無權占用；又1304地號土地遭上訴人所有同段

65-8建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路0段000○○00號房屋（下稱65-8建號建物或甲工廠）西南側如附圖編號B所示廠房（下稱B工廠，面積為16.5平方公尺），及編號C所示圍牆（下稱C圍牆，面積為2.05平方公尺）無權占用；另1311-7地號土地則遭上訴人所有如附圖編號D所示圍牆（下稱D圍牆，面積為1.03平方公尺）無權占用。上訴人已於民國（下同）110年10月11日將B工廠、C圍牆、D圍牆拆除，爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求上訴人填平A地下室及拆除B1出入口，將該部分土地返還予伊，並給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）10萬0,691元（其中2,555元為B工廠、C圍牆、D圍牆自109年8月1日起至110年10月11日止，以109年度土地申報地價之年息6%計算之不當得利總額），及其中9萬8,136元自起訴狀繕本送達翌日即109年12月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自109年8月1日起至填平A地下室及將上開地下室之出入口拆除之日止，按月給付伊1,558元（A地下室及B1出入口部分），且願供擔保請准宣告假執行（被上訴人逾上開部分之其他請求，經原審為其敗訴判決後，未據被上訴人對該部分聲明不服，該部分不在本院審理範圍內，不予贅述）。

二、上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回被上訴人上開部分請求，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行：甲工廠及坐落臺南市○○區○○○段0000○號建物（與甲工廠使用同一門牌，下稱65-9建號建物或乙地下室）最初係於68年間由訴外人萬藝企業股份有限公司（下稱萬藝公司）所興建，A地下室則係因當地地形地貌，沿乙地下室西側自然形成之地下空間，與乙地下室相連，並與乙地下室共用B1出入口進出一樓，伊不知萬藝公司何以未將A地下室與B1出入口辦理保存登記，則A地下室與B1出入口是否為伊所有，即堪存疑。若認A地下室與B1出入口為伊所有，因伊所有之A地下室、B1出入口及B工廠均係自訴外人周桂如處取得，並分別與被上訴人所有1304-2地號土地與1304地號土地發生民法第

01 425條之1第1項之法定租賃權，伊所有前揭建物對被上訴人
02 土地既有法定租賃權之合法權源，被上訴人請求伊填平或拆
03 除前揭建物，即屬違法，且達權利濫用之程度，請求伊給付
04 相當租金之不當得利，更無理由。且伊並未因A地下室、B1
05 出入口、B工廠、C圍牆、D圍牆占用被上訴人土地而受有利
06 益，被上訴人請求伊給付不當得利，並無理由等語。【原審
07 就上開部分依被上訴人之聲明為其勝訴之判決，上訴人對之
08 不服提起上訴，聲明：原判決第一、二項有關命上訴人作為
09 或給付部分均廢棄，上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及
10 其假執行之聲請均駁回，如受不利判決並願供擔保，請准免
11 為假執行。被上訴人則求為判決駁回上訴。】

12 三、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
13 款規定，整理並協議簡化爭點如下：

14 (一)兩造不爭執事項：

- 15 1.萬藝公司於68年間，在其所有1304地號土地上，興建同段65
16 -8、65-9建號建物（即甲工廠及乙地下室），並於68年7月
17 10日完成上開二建物之第一次登記，所登記建物所有權人為
18 萬藝公司。後萬藝公司所有1304地號土地及上開二建物，於
19 96年9月20日以拍賣為由移轉登記予訴外人龍星昇第七資產
20 管理股份有限公司（下稱龍星昇公司），經龍星昇公司於96
21 年11月9日以買賣為原因，移轉登記予周桂如。（本院卷二
22 第15頁至第32頁）
- 23 2.周桂如於取得1304地號土地及65-8、65-9建號建物所有權
24 後，先於100年1月31日以買賣為原因，將1304地號土地移轉
25 登記予訴外人張松，張松於100年6月1日將1304地號土地分
26 割增加1304-1地號土地。（本院卷二第15頁至第24頁）
- 27 3.被上訴人與訴外人嶺峰科技股份有限公司（下稱嶺峰公司）
28 於100年4月20日共同與張松、周桂如簽訂不動產買賣契約
29 書，向張松購買1304地號土地及同段1311-7地號土地，並向
30 周桂如購買前揭土地上同段65-1、65-3、65-4、65-7、263
31 8、3661-1、3661-3、3661-4、3661-6建號建物，後嶺峰公

01 司放棄購買土地及建物，改由被上訴人購入，被上訴人已於
02 100年7月11日以買賣為由登記取得上開不動產之所有權。
03 （本院卷一第41-48 頁）

04 4.上訴人於104年7月28日向張松購買臺南市○○區○○○段00
05 0000○000000地號土地（下分別稱1304-1、1311-8地號土
06 地），並向周桂如購買同段65-8、65-9、3661-2建號建物，
07 並已於104年10月29日以買賣為由，登記取得上開不動產之
08 所有權。（本院卷一第57-58 頁）

09 5.65-8建號建物為地上一層（面積983.52平方公尺）、地下一
10 層（面積747.72平方公尺）之建物；65-9建號建物為地下一
11 層（面積151.46平方公尺）之建物，兩者相鄰，中有柱體，
12 但兩空間可互通，65-8建號建物地下室可另由該建物一樓的
13 出入口進出。（原審卷第81-82頁）

14 6.A地下室與65-9建號建物相通，並共用B1出入口進出。

15 7.上訴人於109年12月29日，已將65-8、65-9建號建物設定最
16 高限額抵押權予訴外人元大商業銀行股份有限公司，擔保債
17 權確定期日均為139年12月28日。（原審卷第81-83、307、31
18 3-315頁；本院卷二第28-29、34頁）

19 8.原審於110年2月22日至現場勘驗測量，勘驗測量結果略以：
20 「系爭土地位於兩造的所有廠房內，A部分係為一地下室之
21 入口，其下為地下室，C、D部分均為圍牆，B為建物的一部
22 分，兩造的廠房位於臺南市○○區○○路。」等語。（原審
23 卷第91-93頁）

24 9.臺南市歸仁地政事務所110年2月22日土地複丈成果圖（即本
25 件附圖）所示，A地下室與B1出入口占用1304-2地號土地之
26 面積合計為205平方公尺；B工廠部分占用1304地號土地之面
27 積為16.5平方公尺；C圍牆占用1304地號土地之面積為2.05
28 平方公尺；D圍牆占用1311-7地號土地之面積為1.03平方公
29 尺。

30 10.B工廠為65-8建號建物之一部分，為上訴人於104年10月29日
31 所購得；C圍牆、D圍牆為上訴人於107年8月1日所興建完

成，上訴人有處分權。B工廠及C、D圍牆均於110年10月11日經上訴人拆除。（原審卷第350、457-458頁）

11.若被上訴人請求上訴人支付不當得利為有理由，兩造同意以所占用土地於109年之申報地價為準，計算相當於租金之不當得利。（原審卷第298頁）

12.事件時序表：

編號	日期	事件摘要	卷證出處
1	100.04.20	買方被上訴人與賣方張松、周桂如簽立不動產買賣契約書。土地標示：1304、1311-7土地…建物標示：○○○段65-1、65-3、65-4、65-7、2638、3661-1、3661-3、3661-4、3661-6建號全部。…其他特約事項…四、賣方原有土地面積4323坪，出售面積約3000坪，每坪以5萬元計價，實際金額依分割後為準。五、本約簽訂後賣方需先辦理分割，如附圖所示：A地約1000坪出售嶺峰公司。B地約2000坪出售被上訴人，剩餘C地由地主保留，分割時以不影響地上建物為原則。分割及65-1建號建物拆除費用由賣方負責。	本院卷一第41-48頁之乙證8買賣契約書
2	100.05.04	被上訴人、嶺峰公司與張松、周桂如簽訂買賣契約附註條款(1)	本院卷一第49-50頁之乙證8附註條款(1)
3	100.05.31	被上訴人、嶺峰公司與張松、周桂如簽訂買賣契約附註條款(2)	本院卷一第51-52頁之乙證8附註條款(2)
4	104.07.28	上訴人與張松、周桂如簽訂	本院卷一第57-58

01		買賣契約(含整個65-8建號建物及65-9建號建物)買賣標的：土地-1304-1及1311-8地號；建物-65-8、65-9、3661-2建號	頁之乙證10買賣契約書
----	--	---	-------------

(二)兩造爭執事項：

1. A地下室與B1出入口，是否為上訴人所有？
2. 若A地下室與B1出入口為上訴人所有，則A地下室與B1出入口使用被上訴人1304-2地號土地，及B工廠使用被上訴人1304地號土地，是否有民法第425條之1第1項之效力，而有占有使用被上訴人土地之權利？
3. 被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人將A地下室用土填平回復原狀，及將其中面積8平方公尺之B1出入口拆除，並將該部分土地返還被上訴人，有無理由？
4. 被上訴人主張依民法第179條前段規定，請求上訴人就A地下室、B1出入口及B工廠、C圍牆、D圍牆占用到系爭土地部分，請求相當於租金之不當得利100,691元，及其中98,136元自109年12月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自109年8月1日起至填平A地下室回復原狀，及將B1出入口拆除之日止，每月給付1,558元，有無理由？
5. 上訴人抗辯被上訴人填平並拆除建物之主張為權利濫用，是否有理由？

四、本院得心證之理由：

(一)A地下室與B1出入口均為上訴人所有：

1. 按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上已具獨立性，即為獨立之建築物，苟其常助原有建築物之效用，而交易上無特別習慣者，即屬從物；若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物（最高法院110 度台上字第18

01 40號民事判決意旨參照)。

02 2.查上訴人所有65-8建號建物即甲工廠為地上一層(面積983.
03 52平方公尺)、地下一層(面積747.72平方公尺)之建物;
04 65-9建號建物即乙地下室為地下一層(面積151.46平方公
05 尺)之建物,兩者相鄰,中有柱體,但兩空間可互通,甲工
06 廠地下室可另由該建物一樓的出入口進出。本件占用被上訴
07 人1304-2地號土地之A地下室係位於乙地下室西側,與乙地
08 下室相通,並共用B1出入口進出一樓地面,或需經乙地下室
09 北側開口出入等情,為兩造所不爭(如兩造不爭執事項5、
10 6。),且經原審於110年2月22日至現場勘驗,製有勘驗測量
11 筆錄及拍照存證,並囑託臺南市歸仁地政事務所繪有109年1
12 2月21日法囑土地字第000號土地複丈成果圖在卷可考(見原
13 審卷第109-111頁、第333頁、第383頁、第423頁,其中第42
14 3頁部分即為附圖)。其中乙地下室係已辦理保存登記建
15 物,所登記主要建材為加強磚造,有被上訴人所提出該建物
16 登記第二類謄本附卷可稽(見原審卷第307頁),經觀諸A地
17 下室、B1出入口及乙地下室之照片(見原審卷第103-106
18 頁),可知A地下室與乙地下室相通,須通過乙地下室,始
19 可達甲工廠地下室,與甲工廠地下室並無直接相通,且僅可
20 經由乙地下室北側開口,或經乙地下室自B1出入口之樓梯上
21 下一樓,在使用上並無其獨立性;又A地下室之樑柱牆面、
22 地板及天花板均與乙地下室之建材相同,顯非如上訴人所述
23 係依當地自然地形所形成,且A地下室與乙地下室相連,甚
24 至共用相同之橫樑,應係興建乙地下室時所增建,與乙地下
25 室間並無何可資區別之標示存在,而可與乙地下室作為一體
26 使用,於構造上亦無其獨立性,應非獨立之物權客體,而為
27 乙地下室之一部,為乙地下室所有權範圍所及,應屬乙地下
28 室之所有權人即上訴人所有。至B1出入口,為上下乙地下室
29 之通道,雖有其構造上之獨立性,惟其於使用上僅供乙地下
30 室進出,為輔助乙地下室之用,無使用上獨立性,為乙地下
31 室之附屬建物,亦應屬乙地下室之所有權人即上訴人所有,

01 應堪認定。

02 (二)A地下室、B1出入口及B工廠，依民法第425條之1第1項規
03 定，對被上訴人1304-2、1304地號土地有法定租賃權存在：

04 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
05 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
06 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
07 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
08 民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨係為保護
09 房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促
10 進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避
11 免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人
12 合理之利益，為重要之考量。

13 2.查上訴人所有之A地下室、B1出入口及B工廠，與被上訴人所
14 有之1304、1304-2地號土地，原均為萬藝公司所有，後如兩
15 造不爭執事項1.所載，經過輾轉由周桂如取得後，經周桂如
16 將土地部分移轉登記予張松，再與張松於兩造不爭執事項
17 3.、4.所示時、地，將上開建物及土地分別移轉予上訴人及
18 被上訴人等情，亦為兩造所不爭。則A地下室及B1出入口既
19 分別為乙地下室之一部及不可分割之附屬建物，B工廠則為
20 甲工廠廠房之一部分，於周桂如及張松輾轉將上開建物及土
21 地移轉登記予上訴人及被上訴人時，依民法第425條之1第1
22 項規定，應認上訴人所有上開建物，對所占用被上訴人之土
23 地間，推定在上開建物得使用期限內，有法定租賃關係存
24 在。

25 3.被上訴人雖辯稱：A地下室及B1出入口因雨水排入而淤泥堆
26 積、雜草叢生，上方鋼筋裸露；B工廠則屋頂破損、藤蔓覆
27 蓋，均呈現荒廢狀態，不具相當之經濟價值，應無民法第
28 425條之1第1項之適用云云，並提出照片為證（見本院卷二
29 第176-178頁）。然被上訴人於100年5月4日與周桂如、張松
30 簽訂不動產買賣契約附註條款(1)時，即已知悉有65-9建號建
31 物即乙地下室及B1出入口存在，並約定部分65-8建號建物，

01 及整個65-9建號地下室，應在第二期土地分割時分予被上訴
02 人，被上訴人並於104年至107年間，仍透過張松與上訴人協
03 調取得上開建物及土地等情，為被上訴人所自承（見本院卷
04 一第217-219頁、本院卷二第114-115頁），是若A地下室、
05 B1出入口及B工廠並無相當經濟價值，被上訴人又何以願意
06 長期花費心力希冀取得前揭土地及建物。且依原審至現場勘
07 驗時所拍攝A地下室、B1出入口及B工廠之照片，可見A地下
08 室、B1出入口及B工廠之結構體均尚稱堅固及完整，僅因兩
09 造多年來爭執所有權歸屬而無人整理，導致淤泥堆積、雜草
10 叢生或屋頂破損而呈荒廢狀態，倘經防水、除淤、修補屋頂
11 等簡單整修後，非無繼續使用之可能，應仍有相當經濟價值
12 存在。是被上訴人辯稱前揭建物均無相當經濟價值存在，並
13 無民法第425條之1第1項之適用，並不可採。

14 4.被上訴人雖又辯稱：其不知A地下室、B1出入口及B工廠占用
15 其土地，不可能默許上訴人使用其土地云云。惟被上訴人於
16 100年5月4日與周桂如、張松簽訂不動產買賣契約附註條款
17 (1)時，即已知悉有65-9建號建物即乙地下室及B1出入口存
18 在，並約定部分65-8建號建物，及整個65-9建號地下室，應
19 在第二期土地分割時分割給被上訴人一情，已如前述。又依
20 證人林明樺於臺灣臺南地方法院109年度重訴字第377號審理
21 時所證：其於被上訴人在100年4月20日與張松、周桂如簽訂
22 不動產買賣契約後，請建築師繪製分割示意圖（見原審卷第
23 259頁），並將分割示意圖交由被上訴人及張松確認土地分
24 割位置，因不欲損及土地上建物，又要保留兩米寬法定空地
25 及地面上之迴車道，才依據該圖紅色虛線所示位置為第一次
26 分割，如果再來可以的話，保留三角形之主建物給張松，其
27 他再分割出來給被上訴人等語（見原審卷第249-251頁），
28 及上開分割示意圖內並未繪製B1出入口之位置，無法確認該
29 出入口是否在原地主張松之土地上，又被上訴人自承原打算
30 在第二次分割時再鑑界，於第一次分割時並未鑑界等情（見
31 本院卷二第114-115頁）。可知被上訴人明知第一次分割取

01 得之土地經界緊鄰乙地下室、B1出入口及甲工廠，但因與張
02 松有第二次分割之約定，可在第二次分割時鑑界並取得乙地
03 下室及B1出入口，所以在未經鑑界，不知實際位置、面積之
04 狀況下，即同意為第一次土地分割並登記取得系爭土地，堪
05 認被上訴人實已知悉所購買系爭土地恐為他人建物占用之風
06 險，且默許該建物使用所占用其土地之意，則被上訴人上開
07 所辯，亦不足採。是依民法第425條之1第1項規定，上訴人
08 所有A地下室、B1出入口及甲工廠，就所占用被上訴人130
09 4、1304-2地號土地，有法定租賃關係存在，即堪認定。

10 (三)被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人
11 將A地下室用土填平回復原狀，及將其中面積8平方公尺之B1
12 出入口拆除，並將該部分土地返還被上訴人，為無理由：

13 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
14 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
15 態；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第423
16 條、第455條前段已分別明訂。本件上訴人所有A地下室、B1
17 出入口均占用被上訴人所有1304-2地號土地，占用之面積及
18 位置如附圖所示，雖為上訴人所不爭，但上訴人前揭建物占
19 用被上訴人前揭土地係基於法定租賃關係，前已敘述甚詳，
20 則被上訴人於前揭建物現尚在使用期限內，兩造租賃契約仍
21 存續期間，自有將前揭土地保持合於讓上訴人在其土地上下
22 做為地下室及其出入口使用及收益之狀態，上訴人現亦無返
23 還被上訴人土地之義務，被上訴人就前揭土地之所有權行
24 使，即應受兩造租賃契約之限制。是被上訴人依據民法第
25 767條第1項前段及中段之規定，請求上訴人應將A地下室填
26 平回復原狀，並將B1出入口拆除，且將上開土地返還予被上
27 訴人，均無理由，不應准許。

28 (四)被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人就C圍牆、D
29 圍牆分別占用被上訴人1304、1311-7地號土地部分，給付相
30 當租金之不當得利，為有理由；就A地下室、B1出入口及B工
31 廠部分之不當得利，為無理由：

01 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
03 179條定有明文。故凡無法律上原因而受利益，並致他人受
04 有損害者，不當得利之法律要件即具備，至當事人是否有可
05 歸責之事由，則非所問，此乃基於不當得利制度之目的，本
06 係為調整不當之財產變動，以符公平原則（最高法院99年度
07 台上字第2006號判決意旨參照）。又判斷是否該當上揭不當
08 得利之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠
09 缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該
10 對象成立不當得利，而無權占有他人土地，可能獲得相當於
11 租金之利益即為社會通常之觀念（最高法院106年度台上字
12 第823號判決意旨參照）。另按城市地方房屋之租金，以不
13 超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限；第97條第99
14 條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之，土地
15 法第97條第1項、第105條業已分別明訂。惟所謂年息10%為
16 限，乃指租金之最高限額，非均須按此計算，而應斟酌基地
17 位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利
18 益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院68年
19 台上字第3071號判決意旨參照）。

20 2.查A地下室、B1出入口及B工廠均為上訴人所有，且分別占用
21 被上訴人所有1304-2、1304地號土地如附圖所示，惟上訴人
22 前揭建物占用被上訴人土地，係有法定租賃關係存在，業如
23 前述，是上訴人建物占用被上訴人土地非無權占有，且係有
24 法律上原因，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人
25 應就上開建物占用其土地給付相當租金之不當得利，即屬無
26 據。

27 3.至被上訴人請求上訴人應給付C圍牆、D圍牆相當租金之不當
28 得利部分，經查：

29 ①上訴人於107年8月1日興建C圍牆、D圍牆，於110年10月11日
30 拆除前，分別占用被上訴人所有1304、1311-7地號土地，位
31 置面積詳如附圖所示等情，已為上訴人所不爭執（見兩造不

爭執事項10.)。上訴人雖辯稱：其興築前揭圍牆係為防止被上訴人土地之污泥流入，其自身並未受有利益，被上訴人反因土方不再流失而受有利益，不得向其請求不當得利云云。惟當事人是否有可歸責之事由，並非成立不當得利所需考慮者，已如前述。從而，不論上訴人興建圍牆的原因為何，該圍牆既已占用被上訴人土地，即應屬構成不當得利，又無論被上訴人是否有因C圍牆、D圍牆而受有利益，均無法改變其土地所有權受到損害之事實，是上訴人所辯，並無足取。

②本院考量1304、1311-7地號土地係位於臺南市歸仁區之城市地方，均作為工廠坐落土地或工廠腹地之用，有道路可供通行，惟目前部分土地尚有土石與雜草遍布，有待整備等情，有被上訴人起訴時所提出之現場照片共3張（見補字卷第29-33頁）及原審現場履勘時所拍攝照片為憑（見補字卷第33頁、原審卷第91-100頁）；另兩造均同意以被上訴人時即109年之地價為準計算相當於租金之不當得利（見原審卷第298頁），再酌以1304、1311-7地號土地之其他一切情形，認被上訴人請求上訴人給付C、D圍牆占用土地之相當於租金之不當得利，應分別以1304、1311-7地號土地109年申報地價按年息6%計算為妥適。

③由1304、1311-7地號土地於109年之申報地價分別為每平方公尺1,859.2元及3,840元（見補字卷第23頁、第27頁），C圍牆、D圍牆各自占用1304、1311-7地號土地之面積為2.05平方公尺及1.03平方公尺，被上訴人就C圍牆占用1304地號土地之不當得利，同意僅以面積0.5平方公尺為計算（見原審卷第439頁）以觀，被上訴人可請求C圍牆、D圍牆自107年8月1日起至109年7月底止共2年之相當租金不當得利各為112元（計算式： $1,859.2 \times 0.5 \times 6\% \times 2 = 112$ 元，小數點以下4捨5入）及475元（計算式： $3,840 \times 1.03 \times 6\% \times 2 = 475$ 元，小數點以下4捨5入）。又C圍牆、D圍牆自109年8月1日起至110年10月11日拆除之日止（共14月又11日），被上訴人可請求之相當租金之不當得利則各為68元【計算式： $1,859.2 \times 0.5 \times 6\% \div$

12×(14+11/30)=68元，小數點以下4捨5入】及284元
【計算式：3,840×1.03×6%÷12×(14+11/30)=284元，小
數點以下4捨5入】。

④綜上，被上訴人請求上訴人應給付C圍牆、D圍牆自107年8月1日起至109年7月31日止之相當租金之不當得利112元及475元，合計共587元，及自109年8月1日起至110年10月11日止之相當租金之不當得利68元、284元，合計共352元，為有理由。

五、綜上所述，上訴人所有A地下室、B1出入口及B工廠與所占用被上訴人土地間有法定租賃關係存在，屬有權占有，被上訴人依據民法第767條前段、中段之規定，請求上訴人應將A地下室填平回復原狀，將B1出入口拆除，並將上開土地返還予被上訴人，及依據民法第179條之規定，請求上訴人應給付A地下室、B1出入口及B工廠占有被上訴人土地之相當租金之不當得利，均無理由，不應准許。另被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付C圍牆、D圍牆自107年8月1日起至109年7月底止，占有使用被上訴人土地之相當租金之不當得利共587元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年12月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息；暨請求上訴人應給付前揭圍牆自109年8月1日起至110年10月11日止占用被上訴人土地之相當租金之不當得利共352元，均屬有據，應予准許。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第一、二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴

01 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

03 民事第一庭 審判長法官 王金龍

04 法官 孫玉文

05 法官 劉秀君

06 上為正本係照原本作成。

07 被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
08 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
09 出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出
10 委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另
11 應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466
12 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。
13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 上訴人不得上訴。

15 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

16 書記官 蘭鈺婷

17 **【附註】**

18 民事訴訟法第466條之1：

19 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
20 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
22 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
23 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

24 民事訴訟法第466條之2第1項：

25 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
26 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。