

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上易字第2、21、50、71、184號

上訴人 誠寶資產管理有限公司

法定代理人 陳富雄

上訴人 王元亨實業有限公司

法定代理人 王元亨

共 同

訴訟代理人 劉興文律師

被上訴人 蔡宗穆

曾萬本

陳吳月霞

共同訴訟

代理人 黃俊仁律師

被上訴人 黃明參

訴訟代理人 黃保順

被上訴人 蔡詩顯

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國110年11月5日（蔡宗穆部分）、同年月23日（蔡詩顯部分）、同年12月14日（陳吳月霞部分）、111年1月18日（曾萬本部分）、111年6月21日（黃明參部分）臺灣雲林地方法院110年度訴字第161號第一審判決分別提起上訴，本院合併辯論，於111年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人○○鎮所有、雲林縣○○鎮公所為其管理人之該鎮○○段000、000-0號土地（下合稱系爭土地）經設定有存續期間不定期限之地上權（下稱系爭地上權），該土

01 地上並建有○○○○商務大樓（下稱系爭大樓）1棟，上訴
02 人誠寶資產管理有限公司、王元亨實業有限公司（下分稱誠
03 寶公司、王元亨公司，合稱上訴人2人）均為該地上權共有人
04 之一（誠寶公司應有部分為100,000分之40,057；王元亨公司
05 應有部分為100,000分之16,986），且均為系爭大樓之區分所
06 有權人，被上訴人蔡宗穆、蔡詩顯、陳吳月霞、曾萬本、黃
07 明參分別無權占用系爭大樓如附表一「位置」欄所示位置，
08 經營如附表一「用途」欄所示各種店鋪，各該店鋪並延伸占
09 用如附表一「面積」欄所示系爭大樓前人行道做為營業場
10 所，因而獲有如附表二所示相當於租金之不當得利。爰依民
11 法第767條第2項準用第1項、第831條、第818條、第821條規
12 定，請求被上訴人分別給付如附表二主張金額欄所示金額，
13 及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利
14 息（上訴人逾上開本息部分之請求，原審為其敗訴判決後，
15 未據上訴人聲明不服，該部分未繫屬本院，不予贅述）。

16 二、被上訴人則以：伊等佔用之位置為依法退縮留設之法定空
17 地，該法定空地不在上訴人之地地上權登記範圍內，且該利用
18 行為並未對上訴人之地地上權使用利益造成傷害，又上訴人2
19 人僅係系爭地上權之共有人，並非系爭土地之共有人，自不
20 得依民法第831條準用第818、821條主張權利等語，資為抗
21 辯，並求為判決駁回上訴人本件請求。【原審就上開部分為
22 上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，求為判決：原判
23 決關於駁回上訴人後開請求部分廢棄，被上訴人應分別給付
24 上訴人如附表二「主張金額欄」所示金額，及各自起訴狀繕
25 本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。被上訴人則
26 求為判決駁回上訴。】

27 三、兩造不爭執事項：

28 （一）系爭土地曾設定地上權，其中誠寶公司有地上權共100,000
29 分之40,057、王元亨公司有地上權100,000分之16,986，並
30 建有系爭大樓，且上訴人2人為○○鎮○○路000、000號建
31 物之區分所有權人各節，有上訴人2人提出之系爭土地登記

第1類謄本影本1份在卷（見原審卷第195至301頁）可稽；並有雲林地院履勘時所拍攝之現場照片在卷（見原審卷第469頁）可參。

(二)上訴人2人主張被上訴人等曾在系爭大樓經營如附表一用途欄所示之各種店鋪，而各該店鋪曾延伸占用(如附表一面積欄所示)之系爭大樓前之人行道部分面積，做為營業場所，亦有上訴人2人所提出google街景圖照及現場照片(見原審卷第625至663頁)可稽。

(三)系爭土地鄰近○○朝天宮，且土地中如附表一位置欄所示位置為屬前開商業大樓建物依法退縮留設之法定空地，並兼作人行道使用，為上訴人所自承，並據雲林地院履勘現場屬實，且有現場照片及google街景圖在卷（見原審卷第469、625至663頁）可考。

四、兩造爭執事項

上訴人2人依民法第767條第2項準用第1項、第831條、第818條規定請求被上訴人等依不當得利法律關係返還如附表二所主張金額有無理由？

五、得心證理由：

上訴人2人依民法第767條第2項準用第1項、第831條、第818條規定請求被上訴人等依不當得利法律關係返還如附表二所主張金額有無理由？

(一)按「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」，民法第832條定有明文。次按「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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」、「前項規定，於所有權以外之物權，準用之。」，民法第767條第1、2項定有明文。再按「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」、「本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之。」民法第831條、第818條亦有明文。又準用者，係法律明定將

01 關於某種事項(法律事實)所設之規定，適用於其相類似之
02 事項之上。地上權為使用土地之物權，乃用益物權，其使用
03 土地目的，僅限於在他人土地之上下，有建築物或其他工作
04 物為目的而使用該土地之權。用益物權並非所有權，該物權
05 係在承認所有權之完全性、整體性與恆久性前提下所構成，
06 是以用益物權須承認所有權之完全性，故須於不影響該特性
07 下，以所有權單一內容之用益價值支配部分形成性質不同之
08 用益物權。是地上權準用民法第767條第1項之規定，應僅限
09 於地上權與所有權性質上相類似之事項，始得準用，若非相
10 類似之事項，則不得準用。

11 (二)上訴人雖主張:被上訴人5人長期占用系爭大樓法定空地，造
12 成系爭大樓外觀凌亂不堪，系爭大樓之房價下跌云云。惟
13 查:

14 1.上訴人2人為系爭大樓之區分所有權人，其房價下跌，是否
15 與被上訴人5人占用系爭大樓法定空地之間有因果關係，上
16 訴人並未提出證據以資證明。其徒以被上訴人5人長期占用
17 系爭大樓法定空地，致系爭大樓房價下跌，伊受有相當租金
18 之不當得利損害云云，已難遽信。

19 2.再者，上訴人2人為系爭地上權之共有人，其等所得行使
20 者，僅為在系爭土地上「有建築物或其他工作物為目的而使
21 用該土地」之權利，尚不得享有全面的及概括的占有、管
22 理、使用、收益及處分之支配系爭土地之所有權人權利，已
23 難認有準用民法第767條第1項主張物上請求權之餘地。況系
24 爭大樓既已建築完成，坐落於系爭土地上，則被上訴人5人
25 於系爭大樓經營如附表一用途欄所示之各種店鋪，各該店鋪
26 縱曾延伸占用(如附表一面積欄所示)之系爭大樓前之人行道
27 部分(兩造不爭執事項(三))，亦不影響上訴人使用系爭土地為
28 建築或其他工作物之系爭地上權權利行使，上訴人要不得主
29 張準用民法第767條第1項之規定，行使物上請求權。

30 (三)再按「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之
31 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年度台上字第1695號民事判決意旨參照）。本件上訴人2人僅係地上權人，並非所有權人，已如上述，被上訴人5人占用系爭大樓前之人行道部分面積，縱獲不當利益，並未致上訴人2人之地地上權行使，受有何損害，上訴人2人自不得依不當得利法律關係，請求被上訴人5人給付相當租金之損害。

六、綜上所述，上訴人2人依民法第767條第2項準用第1項、第831條、第818條、第821條規定，請求被上訴人5人分別給付如附表二主張金額欄所示金額，及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審為上訴人2人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、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，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 16 日
民事第一庭 審判長法官 王金龍

法 官 曾鴻文

法 官 孫玉文

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 111 年 11 月 16 日

書記官 鄭鈺瓊

01 (二)

02 附表一

編號	名稱	位置	面積	拆除通知書 證據出處	用途	公告現值
1	蔡宗穆	111上易50號卷第89頁門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路000號建物前方土地即C部分	54.84 平方公尺	原審卷(一)第154頁 (標示面積約為 63.65 平方公尺)	錦芳齊糕餅舖	105年:72,172元 106年:71,706元 107年:71,706元 108年:70,546元 109年:70,247元
2	蔡詩顯	111上易50號卷第89頁門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路000號建物前方土地即D部分	20.53 平方公尺	原審卷(一)第158頁 (標示面積約為 22.7 平方公尺)	青草茶店舖	105年:72,172元 106年:71,706元 107年:71,706元 108年:70,546元 109年:70,247元
3	陳吳月霞	111上易50號卷第89頁門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路000○○000號建物前方土地即A、B部分	1. 面積 A:13.68 平方公尺 2. 面積 B:13.75 平方公尺	(本院卷第272頁已不爭執)	元福蔴油店舖	105年:72,172元 106年:71,706元 107年:71,706元 108年:70,546元 109年:70,247元
4	曾萬本	111上易50號卷第89頁門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路000○○000號建物前方土地即E部分	20.54 平方公尺	(本院卷第272頁已不爭執)	大員堂喜餅專賣店	105年:72,172元 106年:71,706元 107年:71,706元 108年:70,546元 109年:70,247元
5	黃明參	111上易50號卷第89頁門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路000○○000號建物前方土地即F部分	18.86 平方公尺	原審卷(一)第160頁(標示面積 25.75 平方公尺)	土魷魚羹店	105年:72,172元 106年:71,706元 107年:71,706元 108年:70,546元 109年:70,247元

04 附表二

編號	名稱	主張金額	計算式	計算式出處	5年計算基準日
1	蔡宗穆	誠寶主張金額： 782,863元 王元亨主張金額： 320,576元	誠寶主張金額 1.54.84平方公尺×72172元(105年土地公告現值)×10%+54.84平方公尺×71,706元(106年土地公告現值)×10%+54.84平方公尺×71,706元(107年土地公告現值)×10%+54.84平方公尺×70,546元(108年土地公告現	111上易2號卷第194頁	起訴前5年(本件起訴狀送達日期為 110.03.10 參見原審卷(一)第11頁)

			值)$\times 10\% + 54.84$平方公尺$\times 70,247$元(109年土地公告值)$\times 10\% = 395,791 + 393,236 + 393,236 + 386,874 + 385,235 = 1,954,372$ 2.計算式:$1,954,372$元$\times 0.40057$(誠寶應有部分)=782863元 王元亨主張金額: 1.54.84平方公尺$\times 72172$元(105年土地公告現值)$\times 10\% + 54.84$平方公尺$\times 71,706$元(106年土地公告現值)$\times 10\% + 54.84$平方公尺$\times 71,706$元(107年土地公告現值)$\times 10\% + 54.84$平方公尺$\times 70,546$元(108年土地公告現值)$\times 10\% + 54.84$平方公尺$\times 70,247$元(109年土地公告值)$\times 10\% = 395,791 + 393,236 + 393,236 + 386,874 + 385,235 = 1,954,372$ 2.計算式:$1,954,372$元$\times 0.16403$(王元亨應有部分)=$320,576$元		
2	蔡詩顯	誠寶主張金額: 293,073元 王元亨主張金額: 120,011元	誠寶主張金額: 1.20.53平方公尺$\times 72,172$元(105年土地公告現值)$\times 10\% + 20.53$平方公尺$\times 71,706$元(106年土地公告現值)$\times 10\% + 20.53$平方公尺$\times 71,706$元(107年土地公告現值)$\times 10\% + 20.53$平方公尺$\times 70,546$元(108年土地公告現值)$\times 10\% + 20.53$平方公尺$\times 70,247$元(109年土地公告現值)$\times 10\% = 148,169 + 147,212 + 147,212 + 144,831 + 144,217 = 731,641$元 2.計算式:$731,641$元$\times 0.40057$(誠寶應有部分)=$293,073$元 王元亨主張金額 1.$20.53$平方公尺$\times 72,172$元(105年土地公告現值)$\times 10\% + 20.53$平方公尺$\times 71,706$元(106年土地公告現值)$\times 10\% + 20.53$平方公尺$\times 71,706$元(107年土地公告現值)$\times 10\% + 20.53$平方公尺$\times 70,546$元(108年土地公告現值)$\times 10\% + 20.53$平方公尺$\times 70,247$元(109年土地公告現值)$\times 10\% = 148,169 + 147,212 + 147,212 + 144,831 + 144,217 = 731,641$元	111 上 易 21 號 卷 (二) P96-97	

			47,212+144,831+144,217=731,641 2. 計算式: 731,641 元 $\times$ 0.16403 (王元亨應有部分)=120,011 元		
3	陳吳月霞	誠寶主張金額: 391,575 元 王元亨主張金額: 160,347 元	誠寶主張金額 1. 27.43 平方公尺 $\times$ 72,172 元 (105 年土地公告現值) $\times$ 10% + 27.43 平方公尺 $\times$ 71,706 元 (106 年土地公告現值) $\times$ 10% + 27.43 平方公尺 $\times$ 71,706 元 (107 年土地公告現值) $\times$ 10% + 27.43 平方公尺 $\times$ 70,546 元 (108 年土地公告現值) $\times$ 10% + 27.43 平方公尺 $\times$ 70,247 元 (109 年土地公告現值) $\times$ 10% = 197,968 + 196,690 + 196,690 + 193,508 + 192,688 = 977,544 2. 977,544 $\times$ 0.40057 (誠寶應有部分) = 391,575 王元亨主張金額 1. 27.43 平方公尺 $\times$ 72,172 元 (105 年土地公告現值) $\times$ 10% + 27.43 平方公尺 $\times$ 71,706 元 (106 年土地公告現值) $\times$ 10% + 27.43 平方公尺 $\times$ 71,706 元 (107 年土地公告現值) $\times$ 10% + 27.43 平方公尺 $\times$ 70,546 元 (108 年土地公告現值) $\times$ 10% + 27.43 平方公尺 $\times$ 70,247 元 (109 年土地公告現值) $\times$ 10% = 197,968 + 196,690 + 196,690 + 193,508 + 192,688 = 977,544 2. 977,544 $\times$ 0.16403 = 160,347	111 上易 50 號卷第 193 頁	
4	曾萬本	誠寶主張金額: 293,216 元 王元亨主張金額: 120,069 元	誠寶主張金額 1. 20.54 平方公尺 $\times$ 72,172 元 (105 年土地公告現值) $\times$ 10% + 20.54 平方公尺 $\times$ 71,706 元 (106 年土地公告現值) $\times$ 10% + 20.54 平方公尺 $\times$ 71,706 元 (107 年土地公告現值) $\times$ 10% + 20.54 平方公尺 $\times$ 70,546 元 (108 年土地公告現值) $\times$ 10% + 20.54 平方公尺 $\times$ 70,247 元 (109 年土地公告現值) $\times$ 10% = 148,241 + 147,284 + 147,284 + 144,901 + 144,287 = 731,997 元 2. 計算式: 731,997 元 $\times$ 0.40057 (誠寶應有部分) = 293,216 元 王元亨主張金額	111 上易 71 號卷第 166 至 167	

			1.20.54平方公尺×72,172元(105年土地公告現值)×10%+20.54平方公尺×71,706元(106年土地公告現值)×10%+20.54平方公尺×71,706元(107年土地公告現值)×10%+20.54平方公尺×70,546元(108年土地公告現值)×10%+20.54平方公尺×70,247元(109年土地公告現值)×10%=148,241+147,284+147,284+144,901+144,287=731,997 元 2.計算式:731,997元×0.16403(王元亨應有部分)=120,069元		
5	黃明參	誠寶主張金額: 269,234元 王元亨主張金額: 114,168元	誠寶主張金額 1.18.86平方公尺×72172元(105年土地公告現值)×10%+18.86平方公尺×71,706元(106年土地公告現值)×10%+18.86平方公尺×71,706元(107年土地公告現值)×10%+18.86平方公尺×70,546元(108年土地公告現值)×10%+18.86平方公尺×70,247元(109年土地公告現值)×10%=136,116+135,238+135,238+133,050+132,486=672,128元 2.計算式:672,128元×0.40057(誠寶應有部分)=269,234元 王元亨主張金額 1.18.86平方公尺×72172元(105年土地公告現值)×10%+18.86平方公尺×71,706元(106年土地公告現值)×10%+18.86平方公尺×71,706元(107年土地公告現值)×10%+18.86平方公尺×70,546元(108年土地公告現值)×10%+18.86平方公尺×70,247元(109年土地公告現值)×10%=136,116+135,238+135,238+133,050+132,486=672,128元 2.計算式:672,128元×0.16986(王元亨應有部分)=114,168元	111上易184號卷P31	

