

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第394號

原告 俞兵心

俞昌哲

上二人共同

訴訟代理人 李永然律師

黃斐旻律師

沈曉玫律師

被告 游竣文

0000000000000000

席海南

游正瑋

上被告三人共同

訴訟代理人 姜智揚律師

複代理人 洪肇彤律師

蕭郁寬律師

上被告三人共同

訴訟代理人 張訓嘉律師

複代理人 鄭天瀚律師

上列當事人間排除侵害等事件，本院於民國112年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告戊○○應將臺北市○○區○○段○○段0000○號建物(土地坐落臺北市○○區○○段○○段000地號)如鑑定圖所示斜線(紅色斜線)及格線(綠色格線)範圍內之裝潢等物(含騎樓地磚、天花板、裝飾樑柱、招牌廣告物及其他工作物)拆除，並將斜線(紅色斜線)及格線(綠色格線)範圍內之建物騰空返還予原告甲○○、乙○○二人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告戊○○負擔10%，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣150,000元供擔保後，得假執行；

但被告戊○○如以新台幣439,443元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴狀所載應受判決事項之聲明原為「(一)被告己○○應將臺北市○○區○○段○○段0000○號建物(土地坐落臺北市○○區○○段○○段000地號)如附圖所示斜線範圍上之裝潢或其他工作物等所有物品拆除，並將斜線面積部分之建物騰空返還予原告甲○○、乙○○二人。(二)被告己○○、戊○○應連帶給付原告甲○○、乙○○二人各新台幣(下同)1240萬元，及自民國109年12月4日起自至清償日止，按年息5%計算之利息」(110年北司補字第134號卷第7頁，下稱北簡卷)，復於112年2月16日以民事準備(九)狀變更聲明為「(一)被告戊○○應將臺北市○○區○○段○○段0000○號建物(土地坐落臺北市○○區○○段○○段000地號)如附圖所示紅色斜線及綠色格線範圍上之裝潢(含騎樓地磚、天花板、裝飾樑柱、招牌廣告物等裝潢)或其他工作物等所有物品拆除，並將斜線面積部分之建物騰空返還予原告甲○○、乙○○二人。(二)被告丙○○、丁○○、戊○○應共同給付原告甲○○、乙○○二人各20萬7336元，及自109年12月4日起自至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告戊○○應自110年9月1日起至返還如附圖所示紅色斜線及綠色格線面積部分之建物之日止，按日給付原告二人各212元。(四)被告戊○○、丁○○、丙○○，應連帶給付原告甲○○、乙○○二人各1240萬元，及自109年12月4日起自至清償日止，按年息5%計算利息。」(卷2第209-211頁)，核其聲明之請求數額雖有變更，惟請求之基礎事實並未改變，仍係基於民法第767條第1項前段及中

段、第179條等規定所生之爭執，且請求金額之變更，亦與擴張應受判決事項聲明之情形相符，揆諸前開規定，核無不合，應予准許。

二、其次，因己○○前於109年12月5日死亡，戊○○、丙○○、丁○○均為己○○之繼承人，應由其進行本件訴訟，而被告雖稱就臺北市○○區○○段○○段0000○號建物之遺產已為分割，而由戊○○單獨繼承，因此丙○○、丁○○無庸為本件被告進行訴訟等語，固非無據，惟就原告所請求相當於租金之不當得利損害及侵權行為損害賠償部分(即聲明第二、三項之部分)，並不因不動產遺產之分割歸屬而受影響，因此原告將丙○○、丁○○列為被告(卷1第105-110、147-149頁)，並非不當，並將應受判決事項之聲明第二、四項變動為「被告丙○○、丁○○、戊○○應共同給付原告甲○○、乙○○二人各20萬7336元，及自109年12月4日起自至清償日止，按年息5%計算之利息。」、「被告戊○○、丁○○、丙○○，應連帶給付原告甲○○、乙○○二人各1240萬元，及自109年12月4日起自至清償日止，按年息5%計算利息。」等情，其請求基礎事實亦未變更，揆諸前開規定，亦無不合，應予准許。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)己○○為臺北市○○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼臺北市○○○路0段0號房屋所有權人(下稱1908建物)，被告戊○○為己○○之子，其表示己○○為系爭1908建號建物名義屋主，都是戊○○在處理等語，此有臺灣臺北地方檢察署108年度偵字第16318號刑事不起訴處分書可證，原告甲○○、乙○○為相鄰同小段2303建號建物即門牌號碼臺北市○○○路0段0○0號房屋所有人(下稱2303建物)，應有部分各1/2，兩造建物之專有部分有建物改良物勘測成果表暨建物測量成果圖可按。

(二)而已○○、戊○○明知原告2人前於100年11月28日，在臺灣

01 高等法院100年度上易字第211號成立和解筆錄前，已將原告
02 所有2303建物逾越1908建物與2303建物之建物分界線屬於己
03 ○○建物所有權範圍之部分交還予己○○，竟仍為自己不法
04 利益，於107年1月間主張：原告所佔有如臺灣高等法院109
05 年度上易字第131號民事判決附圖一中編號C-G-H-I所示範圍
06 (下稱系爭C-G-H-I建物)係在己○○所有系爭1908建號建物
07 範圍內等語，對原告2人分別提起刑事竊佔告訴，及民事排
08 除侵害訴訟，請求拆除返還及給付不當得利。

09 (三)未料，己○○、戊○○在民事排除侵害訴訟之際，以及明知
10 原告2人已收受不起訴處分，竟又於107年12月28日間自行雇
11 工，不顧原告、當時承租2303建物之雄獅旅行社股份有限公司
12 (下稱雄獅公司)以及現場警方制止，逕行指示工人葉東霖
13 越界拆除原告所有系爭2303建號建物之騎樓地磚、天花板、
14 招牌廣告物，並私自將原鋪設於原告所有建物騎樓之白色地
15 磚位置，自行鋪設黑色地磚，縱經原告請派出所警員到場制
16 止，被告仍逕行拆除，此有當時拍攝之現場照片可證。

17 (四)而上情經臺灣高等法院109年度上易字第131號民事判決於10
18 9年10月27日判決認定：己○○所主張之C-G-H-I建物無論在
19 和解筆錄簽立前後，均位於原告之2303建物範圍內，為原告
20 所有，並未越界佔有己○○所有1908建物；己○○並非C-G-
21 H-I建物所有權人，且自承原告於台灣高等法院100年度上易
22 字第211號和解筆錄前有權使用C-G-H-I建物，而C-G-H-I建
23 物所有權登記範圍於台灣高等法院100年度上易字第211號和
24 解筆錄簽立前後均未變更，認己○○並無取得C-G-H-I建物
25 之所有權等語，而駁回被告己○○之請求。足徵己○○、戊
26 ○○明知原告所有2303建物與己○○所有1908建物登記範圍
27 及面積從未變更，卻故意指示工人葉東霖越界拆除原告所有
28 2303建物之騎樓地磚、天花板、招牌廣告物，並私自將原告
29 原鋪設於騎樓之白色地磚，自行鋪設黑色地磚，實際排除原
30 告對2303建物之管領力。

31 (五)又系爭建物於67年間竣工，且建物面臨騎樓處均有較粗的柱

角且並未分割，此有108年3月11日臺北市建築管理工程處複列印之一層平面圖(竣工圖)可以為證。繼於70年3月間，包括被告被繼承人己○○等共八位所有權人同意分割，並由漢記建設股分有限公司申請大安地政事務所依據前揭地籍測量實施規則第288條第1項規定，亦即依現場之柱面及牆面進行測量登記，而非測量登記後才砌牆面或廊柱，此觀諸臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表，兩造之建物室內面積，明顯係依據現場之柱角以及牆面而測量登記，否則豈有可能有如此曲折不規則之分割線，而系爭建物測量成果圖上之3.55線段僅為室外騎樓之分界線，從來沒有隔間牆，又豈有可能因為中美鐘錶眼鏡股份有限公司自行變更而滅失，遑論系爭測量成果圖上之0.58線段及0.47線段為系爭建物之樑柱，此亦有現場照片可以為證，根本不可能任由中美眼鏡股份有限公司擅自變動，系爭建物測量成果圖由登記機關永久保存，兩造系爭建物室外分界線為系爭3.55線段，所登記之面積亦由此分界線而計算得出，且依臺北市政府地政局土地開發總隊112年1月5日鑑定圖面積分析表所示：B-W-X-I-Y(紅色斜線部分)面積0.64平方公尺，計算系爭大安區復興段二小段2303、1908建號二建物騎樓界線(即3.55線段)與土地開發總隊109年7月9日鑑定圖中BC線段間，即臺灣臺北地方法院111年11月16日函附件2「紅色斜線部分」之面積等語，足見兩造系爭建物實際分界線即為系爭建物測量成果圖上之3.55線段，被告亦自認兩造系爭建物之實際分界線為3.55線段，益徵兩造建物分界線明確，足以證明被告確實侵害原告所有權之權利甚明，根本無告所陳稱之經界不明之狀態，被告顯係混淆視聽所言顯非事實。

(六)而原告於臺灣高等法院109年度上易字第131號民事判決確定後，特委請永然聯合法律事務所於109年11月20日寄發律師函予己○○、戊○○，請求於函到後10日內盡速將107年12月28日越界拆除原告所有系爭2303建號建物之騎樓地磚、天花板、招牌廣告物後，所私設之地磚、裝飾樑柱、天花板、

招牌廣告物等裝潢拆除，將占用原告所有系爭2303號建物之部分返還，惟其於收受函文後，仍不願返還，甚至委請揚鼎國際法律事務所回稱：重新鋪設地磚，符合和解筆錄內容，原告來函不實等語，原告迫於無奈只好於109年12月9日委請永然聯合法律事務所再次於109年11月20日寄發律師函，請於函到5日內將越界部分返還，惟被告仍置之不理，為此依民法第767條第1項前段及中段等規定請求被告將如附圖所示紅色斜線及綠色格線範圍內之裝潢等物(含騎樓地磚、天花板、裝飾樑柱、招牌廣告物及其他工作物)拆除，並將紅色斜線及綠色格線範圍內部分之建物騰空返還予原告2人。

(七)又就原證5和解筆錄和解內容1、2、3、4項之全部內容，其和解內容架構之關係依序應為己○○於簽署原證5和解筆錄前，已確認原告將其所主張越界部分返還己○○後(即系爭和解筆錄第2項)，兩造才於100年11月28日簽署和解筆錄，敘明兩造建物之分界線(即系爭和解筆錄第1項)，己○○並同意拋棄越界部分之損害賠償及不當得利(即系爭和解筆錄第3項)，且兩造其餘請求拋棄(即系爭和解筆錄第4項)。易言之，兩造在簽署和解筆錄時，已明白確認並記載越界部分已經返還，且同時確認兩造建物之分界線，故系爭和解筆錄於簽署時即已經確認原告履行完畢，且兩造其餘請求權均已拋棄。今被告顯係斷章取義，事後反悔陳稱原告未依第一項記載將越界部分返還等語，所辯顯屬無據。

(八)又關於雙方和解內容之部分：

(1)原告於台灣台北地方法院99年度訴字第1424號民事判決上訴後，雙方於庭外進行協商，並達成拆除建物招牌及裝潢後簽定和解筆錄之方式和解，此有己○○所提之民事陳報狀可資證明，且原告確實已經先行拆除越界部分之裝潢，此可參見己○○另案所提被證4裝潢拆除前後之照片以及己○○亦於另案100年11月28日準備程序之內容，因此在簽署系爭和解筆錄前，原告即已先行拆除其所有系爭2303建號建物外逾越界線範圍之牆面廣告看板及地磚，始與己○○簽立臺灣高等

01 法院100年度上易字第211號和解筆錄，且原告2人係依台北
02 市大安地政事務所土地複丈成果圖進行拆除，益徵原告與己
03 ○○對於原告於簽訂系爭和解筆錄前即已將逾越兩造建築界
04 線之招牌裝潢及地磚拆除，並將屬於己○○之建物所有權部
05 分交還乙事並無疑義。

06 (2)依另案臺灣高等法院109年度上易字第131號確定判決認定：

07 「惟查，系爭協議書附圖(見附件一)即為前案判決附圖(即
08 附圖三)，堪認系爭協議書附圖編號A、B所示部分均係被上
09 訴人所有系爭1908建號建物之室外部分。又被上訴人與雄獅
10 公司簽訂系爭協議書之時間為100年8月1日，而系爭和解筆
11 錄簽立之時間為同年11月28日，系爭和解筆錄既記載越界部
12 分已交付被上訴人等語，自堪認甲○○等2人已將附圖三編
13 號A、B所示室外部分全部拆除，並將占用部分返還全體共有
14 人」等語，足明另案確定判決已認定原告於系爭和解筆錄簽
15 署前已將越界部分交付己○○，此重要爭點於本件亦有爭點
16 效之適用。

17 (3)又106年9月22日因戊○○再度陳稱原告有越界等語，雙方同
18 意再請大安地政事務所來釐清，此有雙方也都有簽名(己○
19 ○及被告戊○○指派員工及監工代理簽字)，但測量結果己
20 ○○及戊○○無法接受，原告於107年1月15日只好又自行委
21 請建築師公會指派建築師到場會勘並製作報告書，依台北市
22 建築師公會鑑定報告書所示，原告根本未越界，然己○○及
23 戊○○竟再向原告提起民事、刑事訴訟，後因107年9月12日
24 刑案(即臺灣臺北地方檢察署107年度偵字第18969號)為不起
25 訴處分後，隨即於107年12月28日才自行僱工強行拆除系爭
26 越界之地磚及天花板、招牌等裝潢物。

27 (4)再依原告111年6月23日所提之民事調查證據聲請狀附件1所
28 示，有關70年3月24日臺北市古亭地政事務所建築改良物勘
29 測成果表所附之建物測量成果圖、東方大廈一樓平面圖、臺
30 北市大安地政事務所99年8月3日土地複丈成果圖及土地開發
31 總隊100年8月10日鑑定圖紅色圈起部分均指同一處。再者，

原告將面臨騎樓部分裝潢拆除後，確認系爭建物之分界線上確實有樑柱，且梁柱尺寸與70年3月24日臺北市古亭地政事務所之建物測量成果圖相符。但觀諸系爭和解筆錄附圖之「B-C」線段僅「3.02」公尺，但該同一線段依70年3月24日臺北市古亭地政事務所之建物測量成果圖記載為「3.55」公尺，兩者竟有長達0.53公尺之差距，顯見土地開發總隊100年8月10日鑑定圖測量結果有誤。是本件原告與戊○○間之建物分界線應為系爭建物依據建物測量成果圖上之分界線，根本不是系爭和解筆錄附圖中之B-C線段，且原告早已歸還系爭和解筆錄所稱越界部分甚明。

(5)又關於系爭和解筆錄第三項：被上訴人(即己○○)確認上訴人(即原告2人)已將其前所占用「逾越兩造建物界線屬於被上訴人建物所有權之部分」(下稱越界部分)交還被上訴人。亦即原告早於100年11月28日和解筆錄作成前，已將己○○所謂之越界部分交還己○○，否則己○○斷不可能會同意簽署系爭和解筆錄，甚至拋棄其餘請求之權利，而應註記原告2人應依照BC線段將越界部分返還己○○等語，益徵被告辯稱兩造建物之分界線為BC鋼釘，顯與法律觀範不符而無權占有原告所有土地。

(6)再者，系爭和解筆錄之內容不具有物權效力，遑論兩造建物分界線之真意為臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表上3.55m線段，否則應載明要做變更登記，今被告指稱之B-C線段根本未經登記，故不生物權變動之效力，因此系爭和解筆錄並無形成力，被告辯稱兩造因簽署系爭和解筆錄後，就兩造建物之分界線由3.55線段而變更為BC線段等語，根本與事實不符，且與法不合。

(7)因此，兩造簽署系爭和解筆錄時，系爭建物之分界線即大安地政事務所依據建物測量成果圖之3.55線段，而觀諸第一項文字並無任何兩造同意另訂建物分界線或變更建物所有權登記範圍之字樣，遑論台灣台北地方法院99年訴字第1424號判決該案為原告上訴，己○○並無上訴，原告斷無同意所縮減

自己建物面積而同意和解之可能。更有甚者，己○○於99年間於提起排除侵害訴訟(即99年度訴字第1424號民事判決)時，請求範圍僅有室外，並無包含室內。又系爭和解筆錄之附圖中法院囑託事項記載：「請參考本市大安地政事務所保管之建物平面圖，將現場ABC3點鋼釘及DF2點外牆及F點柱角位置測量後，標示相關距離連線測繪於成果圖上…」等語。足明系爭和解筆錄第一項所稱兩造建物界線(B-C線)之真意應為70年3月24日臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表所附之建物測量成果圖中之系爭建物之分界線甚明。且系爭和解筆錄附圖其中「放大略圖」明確記載BE線段為2.2公尺、FC線段為0.72公尺，此均與70年3月24日臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表所附之建物測量成果圖上之長度相同，益徵兩造和解真意，即為以系爭臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表上3.55m線段為兩造建物分界線，並非被告所辯稱之BC鋼釘。

(8)又依據己○○另案即台灣台北地方法院107年度訴字第815號所提之107年1月3日民事起訴狀，其所主張原告越界部分，係根據系爭和解筆錄、吳丙南建築師事務所面積計算圖、系爭臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表，且依據被告另案主張原告越界面積，亦係以系爭臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表上3.55m線段為界線，足證被告亦認定系爭和解筆錄上之BC線段，即為系爭臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表上3.55m線段甚明。

(9)再依據另案臺灣高等法院109年度上易字第131號確定判決認定：「查系爭和解筆錄所據之附圖一並未標明與編號B-C-G所示線段相鄰之建物位置，經本院於109年6月10日會同臺北市府地政局土地開發總隊至現場測量結果，附圖一編號B-C線段越過系爭2303建號建物之黑色踏板(即附圖二編號I-P所示線段)，附圖一編號C-G所示線段越過系爭2303建號建物之騎樓線(即附圖二編號N-O線段右下方之平行線)，與系爭2303建號建物之玻璃門線相交於附圖二編號U所示之點，附圖

二編號U-V所示線段均位於系爭2303建號建物之玻璃門內，有該總隊109年5月11日繪製之鑑定圖(即附圖二)可參(見本院卷一第323頁)。又兩造均不爭執系爭建物於100年11月28日兩造簽立系爭和解筆錄前，分界線為附圖二B' QRST所示，右上方部分為系爭2303建號建物(含騎樓)，登記為甲○○等2人所有，左下方部分為系爭1908建號建物(含騎樓)，登記為被上訴人所有，甲○○等2人於系爭和解筆錄簽立前有權使用附圖二編號QRVU所示範圍建物(見本院卷一第379頁)。而系爭1908建號建物之層次面積與騎樓面積於99年4月12日依序為27.87、25.88平方公尺，系爭2303建號建物之層次面積與騎樓面積於99年4月12日依序為22.44平方公尺、30.98平方公尺，有土地登記謄本足憑(見原法院99年訴字第1424號卷第23至25頁)。於106年12月18日時系爭建物之層次面積與騎樓面積仍維持不變，亦有土地登記謄本可按(見原審調字卷第62至64頁)，堪認系爭CGHI建物，無論於系爭和解筆錄簽立前後，均係位於系爭2303建號建物之登記範圍內，為甲○○等2人所有，並未越界占有被上訴人所有之系爭1908建號建物…」等語，準此，另案確定判決已確認附圖一編號C-G所示線段越過系爭2303建號建物之騎樓線(即附圖二編號N-0線段右下方之平行線，亦即室內室外之分界線)，堪認系爭建物之分界線，無論室內及室外均經另案判決確定係依照建物測量成果圖上之分界線，否則不會認定附圖一編號C-G所示線段越過系爭2303建號建物之騎樓線(即附圖二編號N-0線段右下方之平行線)部分屬於原告之所有權範圍而認定己○○無請求權，此重要爭點於本件亦有爭點效之適用。

(10)以上足證己○○及戊○○於前述案件係主張室內室外均有越界，然系爭建物室外部分早於系爭和解筆錄簽署前即已返還，始有系爭和解筆錄第二項之記載，此為經兩造以及和解筆錄記載確定之事實，斷無戊○○辯稱所謂系爭建物因簽署系爭和解筆錄後變更分界線為BC線段之情，戊○○辯稱107年12月28日於訴訟中自行僱工拆除本件民事起訴狀附表畫斜

線處，係因另案臺灣高等法院109年度上易字第131號案件，兩造爭議僅為室內等語，顯為臨訟辯詞不足採信。

(11)因此，系爭和解筆錄第一項所稱之「BC線段向建物屋內之延伸線」，僅係指依照臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表所有權範圍方向之說明，否則兩造所有建物面積將與臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表及登記面積不符，且與兩造和解之真意不符。另依另案臺灣高等法院109年度上易字第131號確定判決認定，附圖一編號C-G所示線段越過系爭2303建號建物騎樓線(即附圖二編號N-0線段右下方之平行線，亦即室內室外之分界線)，堪認己○○另案請求主張之系爭CGHI建物，亦即包含室內及室外均經判決確定屬於原告所有權登記範圍內，亦即本件原告請求系爭民事起訴狀附圖紅色斜線及綠色格線範圍內均屬原告所有，被告依法應返還原告。

(12)更何況，己○○於另案臺灣高等法院109年度上易字第131號請求排除侵害等事件訴訟中，均係主張另案99年度訴字第1424號請求排除侵害案件之臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖A、B部分，此有己○○所提之起訴狀及所附證物可證，直至109年8月20日開言詞辯論期日時始另為「(登記騎樓分界線為何?)原本登記騎樓分界線為本院卷第323頁B'Q線，但因為後來以和解筆錄變更了分界線，所以上訴人有無權占用的情形。…後來以和解筆錄重新認定建物分界線為BC線段，及BC線段向內延伸作為新的分界線」等語之陳述，此種說詞顯然是要曲解系爭和解筆錄的雙方真意，亦與系爭建物之登記範圍不符而實無足採。

(九)關於請求被告賠償相當於租金之不當得利及損害賠償之金額部分：

(1)查系爭遭被告越界占有使用之部分，係臺北市精華地段，租金昂貴，被告亦係作為營業使用，僅以每月租金新台幣100萬元計算(此係以被告另案107年度訴字第815號案件自行提出之租金金額)，系爭忠孝東路四段2之1號面積為53.42平方

公尺(約16.16坪)，每坪約61,881元($100\text{萬元} \div 16.16\text{坪} = 61,881\text{元}$)，今被告占用0.2057坪土地，每日租金為424元($61,881\text{元} \times 0.2057\text{坪} \times 1/30 = 424\text{元}$)。

(2)被告自107年12月28日起無權占用系爭越界部分，原告自起訴時起(即110年1月8日)回溯計算相當於租金利益之不當得利，即被告3人應共同給付107年12月28日起至110年1月8止之不當得利315,032元($743\text{日} \times 424\text{元} = 315,032\text{元}$)，平均計算被告3人應共同給付原告2人各157,516元；又本件依戊○○稱：系爭1908建號建物被繼承人已○○之全體繼承人協議約定戊○○一人單獨繼承，並於110年9月1日辦理登記完成，是應以110年9月1日為基準點計算，亦即110年1月9日至110年9月1日原告之所受損失，亦即99,640元($235\text{日} \times 424\text{元} = 99,640\text{元}$)之不當得利，平均計算被告3人應給付原告2人各49,820元，合計各207,336元(即變更後訴之聲明第二項)。以及戊○○應自110年9月1日單獨繼承起至返還越界部分之日止，按日給付原告2人各212元($424\text{元} \div 2 = 212\text{元}$)之不當得利(即變更後訴之聲明第三項)。

(十)關於原告依民法第184條第1項、第216條第1項及第2項規定請求己○○之繼承人即被告戊○○、丁○○、丙○○應連帶給付各1240萬元之部分：

(1)己○○與戊○○2人多次悖於事實向雄獅公司主張系爭2303建號建物有越界占用情事，要求拆除廣告，甚至以訴諸媒體方式傷害雄獅公司名譽，嚴重影響雄獅公司之營業，雄獅公司不堪其擾下，遂於107年8月10日發函予領頭羊有限公司、吉益有限公司，表示欲於108年1月31日提前於終止與領頭羊有限公司、吉益有限公司之不動產租賃契約，而雄獅公司寧願賠償一個月的租金也要提前終止租約，與己○○及戊○○的惡行惡狀有強烈的因果關係，因為雄獅公司是在向原告承租系爭房地剛租滿十年，才又於106年12月25日再次續約，沒有道理才經過8個月，就選擇終止租約還要繳交違約金(按當時還沒有COVID-19疫情，以及被告107年12月間拆除騎樓

分界線裝潢跟提起室內面積返還的訴訟)，且選擇門市○○○○○○○○路○段00號。此外，雄獅公司經辦人員也坦承確實是因為被告多次粗暴、無理的騷擾行為(例如：107年12月28日不顧警員制止強行拆除、事前已多次放話要雄獅公司拆除等)造成雄獅公司營業上的極大困擾導致無法繼續向原告承租系爭房地。以致原告喪失依已訂之計畫可取得之40個月租金收益，總計金額共2,480萬元(50萬元*16個月=800萬元，70萬元*24個月=1680萬元，800萬元+1680萬元=2480萬元)，足明原告2人所失利益金額各為1240萬元，原告財產權受侵害，為此依民法第184條第1項、第216條第1項及第2項規定請求所失利益各1240萬元。

(2)而被告雖辯稱雄獅公司遷出之租金損失與被告行為無因果關係等語，但是由被告所提出之被證7「被告與雄獅公司間於100年8月1日簽訂之協議書」中第四條明載：「…乙方(按即雄獅公司)應於使用期間屆至或其提前終止承租相鄰建物時，同時將復圖所示B部分之裝潢或其他工作物拆除後，並於附圖所示B部分系爭建物與相鄰建物之分界線上砌牆後返還甲方，分界砌牆所支出費用由甲乙雙方平均分攤」等語，足證被告利用承租人雄獅公司不清楚兩造建物之分界線為何，欲強佔原告所有之室內面積，否則何須要求雄獅公司砌牆返還被告！然這原本僅屬於原告(出租人及所有權人)與己○○等人之間的建物分界線(產權範圍)紛爭，雄獅公司僅為第三人(承租人)，並無義務與己○○等人簽訂任何協議，惟被告居然隱瞞原告，私下逼迫承租人雄獅公司簽訂協議、確認產權範圍，要求並非所有權人的雄獅公司返還所謂的越界部分，且之後還主張只需承租人雄獅公司返還，不需要讓身為出租人及所有權人的原告同意或知悉，在在可證己○○及被告游峻文之行為實屬侵害原告之所有權而與法律規定不符甚明。

(3)又被告先向原告2人提出臺灣臺北地方檢察署107年度偵字第48969號竊占罪之告訴，復於107年2月2日對原告提出臺灣臺

01 北地方法院107年度訴字第815號請求排除侵害事件，繼於10
02 7年8月30日接獲檢察官不起訴處分書後，被告竟於另案民事
03 訴訟尚未判決確定前，即於107年12月28日擅自雇工強行圍
04 住兩造建物分界拆除裝潢，甚至一度想對原告室內面積進行
05 施工，礙於室內較不易得逞，但依然不顧原告制止、報警，
06 逕行惡意破壞地磚、天花板、招牌等裝潢，自行施工霸佔原
07 告所有室外騎樓面積。這行為明顯是對國家法律規範的藐視
08 及不尊重！而且戊○○還是在其委任律師的陪同下指示葉東
09 霖裝潢工繼續進行，完全不顧員警制止，此行為也讓承租人
10 雄獅公司及原告心生畏懼。

11 (4)而兩造建物分界線之紛爭本應是兩造所有權人間之產權爭
12 議，應當尋司法解決紛爭，然被告卻企圖利用無辜第三方承
13 租人雄獅公司來達成其不法目的，早在98年間就針對雄獅公
14 司欲申辦上市前進行掛布條、媒體之類危害通知等之名譽恐
15 嚇，此有雄獅公司98年12月25日寄給被告戊○○之存證信
16 函，其上明確記載：「本公司承租本件建物自95年11月1日
17 迄今已逾三年，台端均未表示任何意見，卻遲於近日始主張
18 越界佔用、要求本公司拆除廣告招牌等，甚至以訴諸媒體傷
19 害本公司商譽施壓房東出面處理等情，已嚴重影響本公司業
20 務正常營運。特函請台端停止前揭行為，如有毀損本公司廣
21 告招牌或傷害本公司業務或商譽之情形發生，本公司僅能報
22 警處理，並將追訴相關民刑責任…」等語可以為證。被告逼
23 迫承租方來向原告施壓，繼於100年間竟又要求雄獅公司簽
24 訂協議書，然後於107年12月28日在雄獅公司尚在營業中又
25 不顧原告制止強行施工，導致雄獅公司提前賠償、解約，隨
26 後又對雄獅公司提告，縱使雄獅公司表明已另遷他址，被告
27 依舊要求雄獅公司砌牆返還越界部分等語，遑論系爭現場奇
28 怪的地磚、天花板分界線，亦導致承租人擔心有司法糾紛而
29 不敢承租，凡此在在足證被告之行為卻實係侵害原告之所有
30 權，而雄獅公司遷出之租金損失與被告行為具有相當因果關
31 係，顯屬原告所失利益。

01 (四)另如鑑定圖中所示紅色斜線及綠色格線範圍，均為被告無權
02 占有部分，亦均為原告請求被告返還之範圍，並經原告於言
03 詞辯論期日主張綦詳(卷第358頁)，但是因原告言詞辯論意
04 旨狀訴之聲明第一項僅記載「斜線面積」等語，恐有語意不
05 明而遭誤為疏漏之疑義，爰將此部分更正為「紅色斜線及綠
06 色格線」，而與言詞辯論期日主張之聲明一致。(此部分業
07 據原告提出民事更正聲明狀，卷第381-385頁，而所更正內
08 容之部分，亦據被告訴訟代理人陳明同意、沒有意見等語，
09 有電話紀錄在卷可按，卷第387頁)。

10 (五)並聲明：

11 (1)被告戊○○應將臺北市○○區○○段○○段0000○號建物
12 (土地坐落臺北市○○區○○段○○段000地號)如附圖所示
13 紅色斜線及綠色格線範圍內之裝潢等物(含騎樓地磚、天花
14 板、裝飾樑柱、招牌廣告物及其他工作物)拆除，並將紅色
15 斜線及綠色格線範圍內之建物騰空返還予原告甲○○、乙○
16 ○二人。

17 (2)被告丙○○、丁○○、戊○○應共同給付原告甲○○、乙○
18 ○二人各20萬7336元，及自109年12月4日起自至清償日止，
19 按年息5%計算之利息。

20 (3)被告戊○○應自110年9月1日起至返還如附圖所示紅色斜線
21 及綠色格線面積部分之建物之日止，按日給付原告二人各21
22 2元。

23 (4)被告戊○○、丁○○、丙○○，應連帶給付原告甲○○、乙
24 ○○二人各1240萬元，及自109年12月4日起自至清償日止，
25 按年息5%計算利息。

26 (5)並願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告答辯意旨略以：

28 (一)關於原告請求拆除騰空返還及雙方和解筆錄效力之部分：

29 (1)系爭和解筆錄成立後，原告不曾依民事訴訟法第380條第2項
30 請求繼續審判，系爭和解筆錄合法成立，與確定判決有同一
31 之效力，原告均應受系爭和解筆錄之拘束。且原告於系爭和

01 解筆錄第1點已確認屋外分界線為B-C線段並依土地法第44-1
02 條之規定設置界釘(A鋼釘、B鋼釘、C鋼釘)，惟原告現卻主
03 張以另一線段作為屋外之新分界線，顯係就和解前之法律關
04 係再行主張，有違系爭和解筆錄既判力效力。

05 (2)原告於107年3月1日向台灣高等法院請求聲請更正系爭和解
06 筆錄附圖之B-C線段，經台灣高等法院於107年4月9日函覆
07 「本院100年度上易字第211號甲○○等與己○○間排除侵害
08 事件之和解筆錄附圖，係本院於100年6月29日函囑臺北市政
09 府地政處土地開發總隊測量後所為鑑定圖，並於100年9月5
10 日準備程序經法官當庭提示兩造確認無訛，嗣於同年月28日
11 依兩造確認互相讓步之和解條件，製作和解筆錄，並無誤
12 寫、誤算或相類之顯然錯誤，臺端(即原告)聲請依非法院囑
13 託鑑定之附圖更正和解筆錄附圖，於法不符，礙難准許」，
14 另臺灣高等法院109年度上易字第131號民事判決之上訴及判
15 決範圍均僅有在系爭和解筆錄成立後屋內之部分，就屋外分
16 界線為B-C線段之部分，並未為與系爭和解筆錄第1點相異之
17 判斷，因此系爭和解筆錄合法成立後，原告甲○○、乙○○
18 卻主張系爭和解筆錄附圖之B-C線顯然錯誤，應以另一線段
19 替代等語，於法無據。

20 (3)系爭和解筆錄第1點記載：兩造同意依附圖所示B-C線段(屋
21 外)及該B-C線段向建物屋內之延伸線(屋內)作為被上訴人己
22 ○○所有門牌地址「臺北市○○區○○○路○段0號1樓」建
23 物與上訴人甲○○、乙○○所有門牌地址「臺北市○○區○
24 ○○○路○段0○○號1樓」建物之分界線；第2點則記載：被上
25 訴人己○○確認上訴人甲○○、乙○○已將其前所占用「逾
26 越兩造建物界線屬於被上訴人建物所有權範圍之部分」(越
27 界部分)交還被上訴人己○○等情，有系爭和解筆錄在卷可
28 憑，而依系爭和解筆錄第1點，己○○與原告確認兩造建物
29 屋外部分係以「B-C線段」作為分界線，因原告使用建物屋
30 外有逾越B-C線段即屋外越界部分，故系爭和解筆錄第2點，
31 己○○與原告確認越界部分屬己○○所有，且原告將越界部

分交還己○○，應屬無疑。

(4)且參照原證28街景圖，2009年即系爭和解筆錄成立前，雄獅公司設置於屋外之招牌、工作物及騎樓部分，均係逾越B-C線段(即系爭和解筆錄第2點之屋外越界部分)，在系爭和解筆錄成立後，雄獅公司設置於屋外之招牌縮減，雄獅公司招牌與亞立詩鑽石招牌之間係以「B-C線段」作為分界，可證兩造建物屋外分界線確為「B-C線段」，且原告自認於100年9、10月返還外牆招牌與騎樓予己○○，益可證外牆、招牌與騎樓屬於系爭和解筆錄第2點之「越界部分」，且己○○與原告係以「B-C線段」為屋外分界線，並確認屋外越界部分(含外牆招牌、騎樓)屬於己○○，已將屋外越界部分(含外牆招牌、騎樓)交還己○○，此部分記明於系爭和解筆錄，應與確定判決有同一效力。因此，原告請求返還屋外斜線面積部分，於系爭和解筆錄第2點已確認屬己○○所有，並已於100年9、10月間交還己○○，本件訴訟標的為確定判決效力所及，原告更行起訴，已違反民事訴訟法第249條第1項第7款、第400條第1項之規定，其請求自於法無據。

(5)縱認100年鑑定時所標示之B、C鋼釘連線及該線段向建物屋內之延伸線，並不生兩造建物外側騎樓界址之物權效力(僅假設語氣)，惟兩造於臺灣高等法院100年上易字第211號訴訟程序中，既已合意將B、C鋼釘之連線及該線段向建物屋內之延伸線作為兩造所有建物之分界線，並達成和解，自亦生有拘束雙方之債權效力。因此，被告依台灣高等法院100年度上易字第211號訴訟程序中作成之和解筆錄主張並行使自己之權利，具有正當法律權源，自無原告所稱之無權占有及不當得利情形，原告反於雙方和解筆錄內容，主張被告無權占有0.2057坪土地並應賠償相當於租金之不當得利自屬無據，且有違誠實信用原則。

(6)且兩造於另案判決(即台灣台北地方法院107年度訴字第815號、台灣高等法院109年度上易字第131號，下稱前案)所爭執者，係本案原告是否有逾越兩造建物內部之界線，即前案

01 判決附圖所示之CGHI範圍，業經該案判決認定系爭和解筆錄
02 內容並不包括系爭建物之室內部分，故而判決本案被告敗
03 訴。惟該法院判決處理之爭議僅限於兩造各自所有建物之內
04 部分界，業已認定和解筆錄內容僅限於兩造建物之外側部
05 分，則原告於本案再為相異於兩造和解筆錄內容之主張及請
06 求，即不應准許。

07 (二)關於原告請求相當租金不當得利或損害賠償部分：

08 (1)被告等人否認有不當得利或侵權行為，因法院要求就原告二
09 人請求之金額及利息起算日表示意見，被告等人並無自認之
10 意思表示，且在本件判決未確定，尚難謂兩造間有不當得利
11 或侵權行為之債權債務關係存在，就不知內容、不知金額且
12 不確定是否成立之債權，原告二人顯然無法以之在109年時
13 催告，被告更無從給付，從而，被告不應自109年12月4日起
14 負遲延責任。

15 (2)原告雖又稱其於109年11月20日寄發律師函已生催告效力等
16 語，然細譯原證9律師函雖有要求收件人於函到十日將越界
17 侵權部分之權利返還，惟「將越界侵權部分之權利返還」之
18 意義不明，收件人已○○、戊○○、葉東霖等人在函到十日
19 後到底要返還什麼東西，無法明瞭，又收件人另有訴外人葉
20 東霖，參原證9律師函內容包含指控破壞磁磚、涉犯刑法毀
21 損罪、竊占罪等等，律師函應僅係在警告收件人三人有涉犯
22 刑法及有民事賠償之可能，實難認原證9律師函為催告之意
23 思表示。況遑論律師函內亦未記載原告請求被告給付不當得
24 利及損害賠償2480萬元之內容，顯與催告之要件不同，當然
25 不生催告效力，原告二人主張被告自109年12月4日起負遲延
26 責任，自於法無據。

27 (3)再者，本件斜線面積部分已於系爭和解筆錄第2點經確認屬
28 於己○○所有，但原告僅單純稱因被告在107年訴815號案件
29 曾如此主張，惟被告當時對原告請求係屋內部分，現原告主
30 張為屋外部分，依一般常理不動產屋內之價格應較屋外為
31 高，且東區商圈近年越發沒落，商家倒閉，空屋率高，東區

01 商圈之不動產價值顯然有下降之趨勢，無法同日而語，且10
02 7年訴815號案件並未就該金額作實質認定，該金額對被告並
03 無任何拘束力，故被告雖曾向原告主張相同金額，惟兩造請
04 求項目不同(屋外、屋內)，時移事易，有疫情等新事實之產
05 生，東區之不動產價格已不復往日，是以原告二人就相當於
06 租金之不當得利仍應實質舉證，其主張以每月租金100萬元
07 計算，亦非有據。

08 (三)關於原告請求租金損害各1240萬元部分：

09 (1)雄獅公司係向出租人領頭羊有限公司與吉益有限公司終止租
10 約，且吉益有限公司於109年03月30日已解散(109年03月30
11 日府產業商字第10947900800號)，原告均非出租人，卻主張
12 受有租金損害等語，自屬無據。

13 (2)且己○○與雄獅公司簽定被證7協議書後，再由己○○與原
14 告簽定系爭和解筆錄，屋外分界線以系爭和解筆錄附圖B-C
15 線段為界，而①就屋外越界部分，因雄獅公司已依被證7協
16 議書第2條履行(即拆除屋外條狀工作物、廣告看板等等)，
17 故系爭和解筆錄第2點確認(屋外)越界部分交還。雄獅公司
18 既已履行此部分協議書義務，自可認被證7協議書具形式上
19 及實質上真正；另②就屋內越界部分(即爭執系爭和解筆錄
20 成立後之屋內部分，與本件訴訟無關聯)，依被證7協議書第
21 4條規定，己○○讓雄獅公司無償使用到106年10月31日止。
22 後因106年10月31日期限即將屆至，己○○請求雄獅公司依
23 被證7協議書第4條之規定履行，雄獅公司於期限屆至卻未履
24 行，己○○於107年1月3日起訴雄獅公司請求履行被證7協議
25 書第4條返還屋內占用部分。雄獅公司從未否認被證7協議書
26 之形式上真正，並承認確實有簽屬被證7協議書，己○○對
27 雄獅公司均係本於契約關係而為請求，並非無故騷擾，自與
28 民法第184條第1項之要件不符。

29 (3)且原告於106年10月3日委託典律國際法律事務所寄發律師函
30 委稱：前開判決(99年訴字第1424號)作成後，雄獅旅行社及
31 己○○先生於000年0月0日達成協議等語。換言之，原告早

01 已知悉雄獅公司及己○○於100年8月1日簽署被證7協議書，
02 己○○對雄獅公司之請求係正當行使契約上權利，而雄獅公
03 司因原告二人之主張陷入兩難而終止與領頭羊有限公司與吉
04 益有限公司間之租約，與己○○無關，顯不符民法第184條
05 第1項侵權行為之要件，原告主張自屬無據。

06 (4)況原告此項主張乃係被告應賠償因兩造間訴訟，致原告租戶
07 即訴外人雄獅公司提前與原告終止租約之租金利益，係主張
08 權利以外之利益受損，顯無民法第184條第1項前段之適用，
09 而須進一步視是否符合民法第184條第1項後段之適用。而被
10 告基於確信雙方於100年成立之和解筆錄內容，以B、C鋼釘
11 之連接及其延伸線作為系爭兩造所有建物間之界線，並進而
12 主張自身之權利，主觀上並無故意或過失，因此在前述之認
13 知下，被告據以為「寄送律師函予訴外人雄獅旅行社股份有
14 限公司」、「起訴請求返還占用部分建物」之行為，亦非採
15 取違反善良風俗之方法，加損害於原告。再者，兩造前案係
16 因建物內部之界線涉訟，而本案雙方則是爭執建物外部騎樓
17 部分之界線，二者標的並不相同，訴外人與原告二人為理財
18 規劃分別設立之吉益、領頭羊公司提前終止租約，原告二人
19 之公司再與原告二人分別提前終止租約，究與本件兩造爭執
20 之事項有何因果關聯，皆未見原告提出證據證明。

21 (5)且若依原告主張及請求，無異於待訴外人提前終止租約後，
22 原告即任令該屋閒置，不積極出租他人，坐等向被告請求給
23 付租金而不用交付租賃物予被告使用，於情理法均有未合。
24 原告所主張之損害與雄獅旅行社之遷出及被告之行為間，並
25 不具備相當之因果關係，其請求自不應准許。

26 (三)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決願供
27 擔保請准宣告免為假執行。

28 三、得心證之理由：

29 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出1908建物登記謄本、台
30 灣台北地方檢察署108年度偵字第16318號不起訴處分書、23
31 03建物登記謄本、台北市大安地政事務所建築改良物勘測成

01 果圖、台灣高等法院100年度上易字第211號和解筆錄、台灣
02 高等法院109年度上易字第131號民事判決、台灣台北地方檢
03 察署107年度偵字第18969號不起訴處分書、照片、律師函、
04 圖示、商業登記基本資料、不動產租賃契約、存證信函、雄
05 獅公司函、106年6月街景照、被告另案書狀、另案準備程序
06 筆錄、GOOGLE照片、現況照片、台灣台北地方法院99年度訴
07 字第1424號民事判決、台北市大安地政事務所土地複丈成果
08 圖、台北市建築師公會鑑定報告書、98年9月會勘通知暨會
09 勘紀錄、雄獅公司存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、
10 兩造建物一層平面圖(竣工圖)、原告所有建物室內樑柱照
11 片、東方大廈一樓平面圖、台北市古亭地政事務所建物測量
12 成果圖樑柱標示示意圖、台北市古亭地政事務所建築改良物
13 勘測成果圖、70年3月24日建築改良物勘測成果表、台北市
14 政府地政局土地開發總隊109年7月9日鑑定圖、現況照片、
15 台北市政府地政局土地開發總隊112年1月5日鑑定圖、台灣
16 台北地方法院107年度訴字第815號民事判決、內政部不動產
17 交易時價查詢服務網資料、GOOGLE街景照片、雄獅公司107
18 年8月10日函等文件為證(北簡卷第37-127頁；卷1第139、17
19 9-253、283-343、409-413、417-428頁；卷2第43-67、111-
20 123、221-236、269-277、341-351、377-379頁)；被告則否
21 認原告之主張，而以前詞資為抗辯，並提出測量圖、台灣10
22 0年度上易字第211號和解筆錄及附圖、台灣台北地方法院10
23 7年度訴字第815號案件之勘驗筆錄、台灣台北地方檢察署10
24 8年度偵字第16318號不起訴處分書、天花板分界現場圖、原
25 告另案書狀、被告與雄獅公司間之協議書、另案準備程序筆
26 錄、被告與雄獅公司副理之對話紀錄、原告律師函、遺產分
27 割協議、鑑界注意事項、台灣台北地方檢察署110年度偵字
28 第13047號不起訴處分書、台灣高等法院100年6月29日函、
29 台灣高等法院100年度上易字第211號100年7月28日勘驗程序
30 筆錄等文件為證(卷1第31-99、375、439-443頁；卷2第129-
31 135頁)；是本件所應審究者為：原告主張被告戊○○應將臺

01 北市○○區○○段○○段0000○號建物(土地坐落臺北市○
02 ○區○○段○○段000地號)如鑑定圖所示紅色斜線及綠色格
03 線範圍內之裝潢等物(含騎樓地磚、天花板、裝飾樑柱、招
04 牌廣告物及其他工作物)，依民法第767條第1項前中段規定
05 拆除，並將紅色斜線及綠色格線範圍內之建物騰空返還原
06 告，有無理由？原告依民法第179條規定主張相當於租金之
07 不當得利損害，有無理由？原告依民法第184條第1項、第21
08 6條第1項及第2項規定請求被告賠償租金損失各1240萬元，
09 有無理由？以下分別論述之。

10 (二)就原告主張被告戊○○應將如鑑定圖所示紅色斜線及綠色格
11 線範圍內之裝潢等物拆除騰空返還部分：

12 (1)關於雙方於前案達成訴訟上和解之過程部分：經查，己○○
13 於99年間對原告提起排除侵害訴訟，經本院99年度訴字第14
14 24號民事判決後，原告不服提起上訴，雙方於台灣高等法院
15 達成訴訟上和解(100年度上易字第211號，下稱系爭和解筆
16 錄)，和解筆錄第1項記載為：「(一)兩造同意依照如附圖所示
17 B-C線段及該B-C線段向建物屋內之延伸線(下稱兩造建物界
18 線)，作為被上訴人(即己○○)所有門牌地址為『台北市○
19 ○區○○○路○段0號1樓』建物與上訴人所有門牌為『台北
20 市○○區○○○路○段0○0號1樓』建物之分界線」等情，
21 有上開和解筆錄在卷可憑(北簡卷第53頁、卷1第33頁)，而
22 上開和解尚未經法院判決撤銷或除去，此為兩造均不予爭
23 執，應堪確認。

24 (2)其次，就雙方間另訴之前案(即本院107年度訴字第815號、
25 台灣高等法院109年度上易字第131號)部分：

26 ①己○○另於107年對俞冰心二人及訴外人雄獅公司忠孝分公
27 司提起排除侵害訴訟，乃主張：雙方雖就1908、2303建物之
28 界址達成和解，同意以B-C線段及該B-C線段向建物屋內之延
29 伸線作為建物分界線，而俞冰心二人雖將室外部分拆除返
30 還，然就室內部分仍未拆除返還，因此依系爭和解筆錄、民
31 法第767條規定請求俞冰心二人拆除返還室內部分等語，經

01 本院以107年度訴字第815號審理後，判決「被告甲○○、乙
02 ○○應將臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○號建物如
03 附圖一所示一五八地號土地上C-G-H-I 範圍(面積零點二二
04 平方公尺)上之裝潢或其他工作物等所有物品(不含天花板結
05 構、地板結構與樑柱結構體)拆除，並將上開面積部分之建
06 物騰空返還予原告」等情，有本院107年度訴字第815號判決
07 書在卷可按(卷2第223-236頁)。

08 ②因原告不服提起上訴，經台灣高等法院以109年度上易字第1
09 31號審理後，將上開一審判決及假執行聲請均予以廢棄，並
10 將己○○之起訴駁回確定，其判決理由並認定：「查系爭和
11 解筆錄所據之附圖一並未標明與編號B-C-G所示線段相鄰之
12 建物位置，經本院於109年6月10日會同臺北市政府地政局土
13 地開發總隊至現場測量結果，附圖一編號B-C線段越過系爭2
14 303建號建物之黑色踏板(即附圖二編號I-P所示線段)，附圖
15 一編號C-G所示線段越過系爭2303建號建物之騎樓線(即附圖
16 二編號N-0線段右下方之平行線)，與系爭2303建號建物之玻
17 璃門線相交於附圖二編號U所示之點，附圖二編號U-V所示線
18 段均位於系爭2303建號建物之玻璃門內，有該總隊109年5月
19 11日繪製之鑑定圖(即附圖二)可參(見本院卷一第323頁)。
20 又兩造均不爭執系爭建物於100年11月28日兩造簽立系爭和
21 解筆錄前，分界線為附圖二B' QRST所示，右上方部分為系爭
22 2303建號建物(含騎樓)，登記為甲○○等2人所有，左下方
23 部分為系爭1908建號建物(含騎樓)，登記為被上訴人所有，
24 甲○○等2人於系爭和解筆錄簽立前有權使用附圖二編號QVR
25 U所示範圍之建物(見本院卷一第379頁)。而系爭1908建號建
26 物之層次面積與騎樓面積於99年4月12日依序為27.87、25.8
27 8平方公尺，系爭2303建號建物之層次面積與騎樓面積於99
28 年4月12日依序為22.44平方公尺、30.98平方公尺，有土地
29 登記謄本足憑(見原法院99年訴字第1424號卷第23至25頁)。
30 於106年12月18日時系爭建物之層次面積與騎樓面積仍維持
31 不變，亦有土地登記謄本可按(見原審調字卷第62至64頁)，

01 堪認系爭CGHI建物，無論於系爭和解筆錄簽立前後，均係位
02 於系爭2303建號建物之登記範圍內，為甲○○等2人所有，
03 並未越界占有被上訴人所有之系爭1908建號建物。被上訴人
04 既非系爭CGHI建物所有人，且自承甲○○等2人於系爭和解
05 筆錄簽立前有權使用系爭CGHI建物，而系爭CGHI建物所有權
06 登記範圍於系爭和解筆錄簽立前後均未變更，自堪認被上訴
07 人並未因系爭和解筆錄之簽立，而取得系爭CGHI建物之所有
08 權。則被上訴人依民法第767條第1項規定，請求甲○○等2
09 人拆除系爭CGHI建物上之工作物，將系爭CGHI建物返還予被
10 上訴人，為無理由，不應准許。」等情，有台灣高等法院以
11 109年度上易字第131號判決書在卷可按(北簡卷第57-71
12 頁)，並為雙方所不爭執，亦可確定。

13 ③依照台灣高等法院以109年度上易字第131號所認定「被上訴
14 人既非系爭CGHI建物所有人，且自承甲○○等2人於系爭和
15 解筆錄簽立前有權使用系爭CGHI建物，而系爭CGHI建物所有
16 權登記範圍於系爭和解筆錄簽立前後均未變更，自堪認被上
17 訴人並未因系爭和解筆錄之簽立，而取得系爭CGHI建物之所
18 有權」之部分，足認為本件兩造就其各自所有之建物所有權
19 之登記範圍，並未於系爭和解筆錄簽立前後變更，因此並未
20 因系爭和解筆錄之簽立，而發生建物所有權移轉變動之效
21 果，應可確定；從而，原告主張：其以建物所有權人之地
22 位，而依據依民法第767條第1項前中段規定為主張，並不會
23 因雙方簽訂系爭和解筆錄而有影響等語，應可採信。

24 (3)況且，依照上揭系爭和解筆錄第1項乃係記載「兩造同意依
25 照…B-C線段…作為被上訴人(即己○○)…建物與上訴人所
26 有…建物之分界線」等語，則該和解文字用語，足認雙方並
27 未有要將所有權為移轉讓與或變動所有權範圍，亦無要變更
28 建物所有權登記範圍之意思，即無從發生所有權變動之效
29 果；尤其，系爭和解筆錄第1項所稱「作為…建物之分界
30 線」之用語，乃係雙方協議以B-C線段作為雙方建物之分界
31 線，用以雙方於該案件之訟爭事項，但是並無要以和解筆錄

01 作為雙方所有權變動結果之形成效力之意；甚且「和解僅為
02 當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，無從以確認
03 建物分界線之和解筆錄而產生物權變動之效果，從而形成判
04 決所生之形成力，自無由當事人以調解或和解之方式代之，
05 因此若當事人雙方以和解方式確認界址之紛爭，並不發生物
06 權變動效果之形成判決效力」，最高法院58年台上字第1502
07 號裁判意旨可資參照，故既無從認為該和解筆錄具有發生所
08 有權變動之形成力，即無從發生所有權物權變動效果，此亦
09 由上揭二審確定判決理由中記載「系爭CGHI建物所有權登記
10 範圍於系爭和解筆錄簽立前後均未變更，自堪認被上訴人
11 (即本件被告)並未因系爭和解筆錄之簽立，而取得系爭CGHI
12 建物之所有權」等語，足資為佐據；因此，原告主張：雙方
13 和解約定之內容並不具有物權效力，兩造間之物權權利範圍
14 歸屬並未改變等語，即非無據。

15 (4)再者，就兩造間界址部分，業經台北市政府地政局土地開發
16 總隊於111年12月23日就系爭1908、2303建物之界址再為測
17 量後之鑑定圖(卷2第189頁)，與前案確定判決(即台灣高等
18 法院109年度上易字第131號)之附圖二(台北市政府地政局土
19 地開發總隊109年7月9日測量圖，北簡卷第69頁)相符，此亦
20 有台北市政府地政局土地開發總隊之函文及鑑定圖記載略以
21 「有關旨接法院囑託鑑測案件法官現場囑託事項紀錄表中第
22 1項，本總隊先以旨揭建物附近圖根點為基點，以精密電子
23 測距經緯儀施測，並經計算檢核後，再次測量旨揭建物及前
24 次109年7月9日鑑定圖上相同點位，其測量成果與前次109年
25 7月9日鑑定圖成果相符」等情，足認原告主張：系爭2303建
26 物現為戊○○單獨所有，兩造間1908、2303建物之分界線即
27 應為如鑑定圖3.55公尺線段所示，應堪採信；從而，原告請
28 求：戊○○應將2303建物(土地坐落臺北市○○區○○段○
29 ○段000地號)如鑑定圖所示紅色斜線及綠色格線範圍內之裝
30 潢等物(含騎樓地磚、天花板、裝飾樑柱、招牌廣告物等裝
31 潢及其他工作物)拆除，並將紅色斜線及綠色格線範圍內之

建物騰空返還予原告，即非無據，應予准許。

(三)就原告請求相當於租金之不當得利及損害賠償部分：

(1)兩造間前案訴訟以及於台灣高等法院100年度上易字第211號簽定和解筆錄之過程，已如前述，除上述和解筆錄第1項之內容外，其第2-4項則係：「(二)被上訴人(即己○○)確認上訴人(即本件原告二人)已將其前所占用『逾越兩造建物界線屬於被上訴人建物所有權範圍之部分』(下稱越界部分)交還被上訴人。(三)被上訴人拋棄100年11月28日以前上訴人占用越界部分之損害賠償及不當得利請求權。(四)兩造其餘請求拋棄。」等情，有上揭和解筆錄在卷可按。

(2)就和解筆錄第2項記載之越界部分，原告主張被告於107年12月拆除上開越界部分(即本案鑑定圖中紅色斜線與綠色格線部分)，而被告對此部分亦不否認，並陳述「(被告於107年12月拆除所謂的越界部分，是指本案鑑定圖中紅色斜線與綠色格線位置)就此部分無意見。就原告主張被告於107年12月拆除越界部分，當時所拆除的位置是以BC線為界的地磚，當事人是這樣告訴我的。被告是以BC為界即紅色斜線部分的地磚，外面的部分應該是當事人自己拆除的，裡面是法院強制執行的。」等語，有言詞辯論筆錄在卷可憑(卷2第359頁)。

(3)而系爭和解筆錄既未經法院判決撤銷或除去，則被告將其中越界部分予以拆除，乃係依據上開和解筆錄履行，故被告於本件訴訟之前，遵循和解筆錄之內容主張並行使權利，乃具有其權源，並非不當得利，從而，原告就如越界部分，主張被告為無權占有，因其係為系爭和解筆錄成立後即本件訴訟前所發生之事件，故原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利損害，尚難認屬有據，不能准許。

(四)就原告依民法第184條第1項、第216條第1、2項規定請求被告戊○○、丁○○、丙○○連帶給付各1240萬元部分：

(1)經查，原告主張略以：因被告在98年間就已經針對訴外人雄獅公司進行掛布條及媒體危害的通知，次於100年間要求雄獅公司簽屬協議書返還其所稱越界部分，再於107年12月間

01 無視雄獅公司還在營運就直接強制拆除所主張越界部分之
02 物，甚至對雄獅公司提起訴訟，而在雄獅公司表明已另遷他
03 址後，仍然要求雄獅公司返還，且因現場地磚及天花板顏色
04 不同之奇怪的界址現象，造成第三人擔心會有司法糾紛而不敢承租，因此主張雄獅公司遷出之租金損失與被告行為有相當因果關係，屬於所失利益等語；而被告答辯略以：對雄獅公司主張權利，乃係基於兩造間系爭和解筆錄以及協議書履行，而因雄獅公司於期限屆至後並未依協議書依約履行，因此向雄獅公司起訴主張權利，並非無故騷擾等語；因此，就此部分主張，即應以雄獅公司遷出與被告行為間，有無因果關係為斷，應可確定。

12 (2)其次，被告與雄獅公司間所簽署協議書第3、4條記載略以：

13 「三有關附圖所示A部分及外牆面部分：乙方(即雄獅公司)
14 同意拆除現存於系爭建物中如附圖所示A部分即其外牆面之
15 條狀工作物、廣告看板等工作物拆除，並依照附圖所示系爭
16 建物與相鄰建物之分界線，共同協商出設計風格一致之裝潢
17 及廣告看板設置於附圖A部分極其外牆面…四有關附圖所示B
18 部分：甲方同意於雙方依照第1項之協商或依第2項之約定設
19 置結構獨立之裝潢即廣告看板後，將附圖所示B部分無償專
20 供乙方使用，使用期間為自本協議書簽訂之日起至106年10
21 月31日止…乙方則應於使用期間屆至或其提前終止承租相
22 鄰建物時，同時將附圖所示B部分之裝潢或其他工作物拆除
23 後，並於附圖所示B部分系爭建物與相鄰建物之分界線上砌
24 牆後返還甲方，分界砌牆所支出費用由甲乙雙方平均分攤」
25 等語，有上揭協議書在卷可按(卷1第67-71頁)，足見被告與
26 雄獅公司間簽訂之協議書，尚難認為有與和解筆錄相違反之
27 情形，應可確定，且該協議書係由雙方所簽訂，即無從遽認
28 為有何不當之情。

29 (3)再者，雄獅公司係與領頭羊有限公司與吉益有限公司簽訂租
30 約承租系爭2303建物，雄獅公司並據租約向上開二公司繳付
31 租金，此由雄獅公司發文予領頭羊有限公司與吉益有限公司

01 終止租約之函文亦可為佐據(卷2第377-379頁)，因此被告主
02 張：原告均非出租人等語，即非無據，則原告此部分主張，
03 即無從遽以認定。

04 (4)況且，雄獅公司終止租約之函文係依據其所簽訂之租賃契約
05 第5條第4項之約定為依據，雄獅公司並主張略以：「本公司
06 擬於108年1月31日終止租賃契約。又因本公司終止合約非屬
07 租賃契約第八條所規範他方違約之情狀，故應依租賃契約第
08 五條第四項規定終止合約。為此，本公司以本函提前六個月
09 通知貴公司終止租賃契約乙事，並將給付相當於一個月租金
10 之賠償金額予貴公司。」等語，有前開函文可據；而租賃契
11 約第5條第4項係約定：「(四)乙方如欲於合約終止日前提前終
12 止合約，則須提前六個月通知他方，並給付相當於一個月租
13 金之賠償金額予他方。」等語，此有租賃契約在卷可按(北
14 簡卷第111-117頁)，足認租賃契約第5條第4項為承租人單方
15 提前終止合約之約定，約定承租人雄獅公司於6個月前通知
16 出租人，並再給付相當1月租金之賠償金額後，即得在租賃
17 契約終止日之前，提前終止租賃契約，則雄獅公司既然依照
18 租賃契約之約定，提前通知並賠償出租人後後提前終止，即
19 屬依照租賃契約之約定履行，並非有違約情事，而出租人亦
20 已於6個月前收受通知並取得相當1月租金之賠償金額，亦已
21 符合租賃契約約定，並取得租賃契約所約定所有賠償金額，
22 據此，不論出租人或承租人雄獅公司而言，均已依照租賃契
23 約之約定履約完成，並未有違約情事，應堪認定，則原告主
24 張租賃契約有所失利益而為請求，亦難認屬有據。

25 (5)此外，原告亦未就關於被告行為與雄獅公司提前終止租約間
26 之關聯性部分，提出其他證據以為相佐，即無從為其主張有
27 據之認定，則原告依民法第184條第1項、第216條第1項及第
28 2項規定請求被告應連帶給付各1240萬元，即不能准許。

29 五、綜上所述，原告請求被告戊○○將臺北市○○區○○段○○
30 段0000○號建物(土地坐落臺北市○○區○○段○○段000地
31 號)如鑑定圖所示紅色斜線及綠色格線範圍內之裝潢等物(含

01 騎樓地磚、天花板、裝飾樑柱、招牌廣告物及其他工作物)
02 拆除，並將紅色斜線及綠色格線範圍內之建物騰空返還予原
03 告甲○○、乙○○二人，為有理由，應予准許，逾此範圍，
04 為無理由，應予以駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
06 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
07 附此敘明。

08 七、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行
09 及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保
10 金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁
11 回而失所依據，不予准許。

12 八、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴
13 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 6 月 20 日
15 民事第一庭 法 官 蘇嘉豐

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 6 月 20 日
20 書記官 陳靜