

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第255號

上訴人 林建男  
林玉惠  
林學濬

共同

訴訟代理人 蕭盛文律師  
複代理人 邱威喬律師  
被上訴人 江寶有限公司

法定代理人 周國賢  
訴訟代理人 張元輔

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年3月4日本院臺北簡易庭110年度北簡字第8839號第一審判決提起上訴，本院於民國111年8月24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、被上訴人主張：被上訴人為坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，上訴人為未辦理保存登記之門牌號碼：臺北市○○區○○路000巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，系爭房屋無權占用系爭土地如附圖項目A所示面積13平方公尺，致被上訴人無法使用收益該部分土地而受有損害，自應予以拆除。又上訴人無權占有系爭土地上如附圖項目A所示面積13平方公尺，受有相當租金之不當利益，並使被上訴人受有損害，自應給付被上訴人以系爭土地之申報地價年息5%核計相當租金之不當利益，而系爭土地之110年度、111年度申報地價分別

為每平方公尺新臺幣（下同）22,320元、23,120元，上訴人應連帶給付上訴人自110年3月1日起至110年12月31日止共計10月期間所受相當租金之不當利益12,090元（計算公式： $22,320\text{元} \times 13\text{平方公尺} \times 5\% \times 10/12 = 12,090\text{元}$ ），並應自111年1月1日起至返還上揭占有土地之日止，按月連帶給付1,252元（計算公式： $23,120\text{元} \times 13 \times 5\% \times 1/12 \div 1,252\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同）相當租金之不當利益；爰依民法第767條第1項前段之所有物返還請求權、民法第179條之不當得利法律關係提起本訴，求為判命：1.上訴人應將坐落系爭土地上如附圖項目A所示面積13平方公尺之系爭房屋拆除，並將該部分土地騰空返還被上訴人。2.上訴人應連帶給付被上訴人12,090元，及自110年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自111年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月於每月1日前連帶給付被上訴人1,252元等語。

二、被上訴人則抗辯略以：本件固經臺北市松山地政事務所測量系爭房屋占用系爭土地如附圖項目A所示面積13平方公尺，惟系爭房屋坐落基地為系爭土地及臺北市○○區○○段00段000○○000○○0地號土地（下稱系爭164、176、176之4地號土地）等共計4筆土地，而系爭房屋之1樓面積為45.79平方公尺，有原證7之臺北市松山地政事務所建物測量成果圖附卷可憑，然本院前以103年度訴字第4602號民事判決認定系爭房屋占用系爭164地號土地面積為12平方公尺，另扣除上訴人向國有財產署承租使用之系爭176之4地號土地面積25平方公尺，系爭房屋坐落系爭土地及176地號2筆土地面積應不逾8.79平方公尺（計算公式： $45.79 - 12 - 25 = 8.79$ ），足證臺北市松山地政事務所就系爭房屋實施測量所得之附圖項次A所示面積達13平方公尺，核與該房屋實際使用各地號之總面積相扞格，顯有錯誤，應送內政部國土測繪中心進行重新測量。又如附圖項次A部分僅有如屋簷、鐵窗、管線及瓦斯桶等突出物，並無房屋主結構占用系爭土地，該突出物存在並無影響被上訴人所有系爭土地之開發利

01 用，且因本院103年度訴字第4602號民事判決後，上訴人已  
02 自行將占用系爭164地號之系爭房屋一角拆除，現僅以大型  
03 雨棚勉為遮風避雨，若再須拆除占用系爭土地之部分，系爭  
04 房屋恐有倒塌之虞，所受損失甚鉅，而被上訴人能取得之利  
05 益甚微，被上訴人訴請拆屋還地，核屬權利濫用，應予駁回  
06 等語。

07 三、原審為上訴人全部敗訴判決，即判決上訴人應將坐落系爭土  
08 地上如附圖項目A所示面積13平方公尺之建物拆除，並將土  
09 地騰空返還予被上訴人，並連帶給付被上訴人12,090元，及  
10 自110年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並  
11 應自111年1月1日起至騰空返還該土地之日止，按月連帶給  
12 付被上訴人1,252元。上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)  
13 原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假  
14 執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

15 四、兩造不爭執事實如下：（以下本院卷第231、232頁）

16 (一)被上訴人於110年2月5日因拍賣取得系爭土地之所有權全  
17 部，為系爭土地所有權人。

18 (二)系爭房屋為未辦理保存登記之建物，原事實上處分權人為被  
19 繼承人林陳意子，被繼承人林陳意子於108年10月間死亡後  
20 （見原審卷第20、23頁），系爭房屋由上訴人繼承，而為系  
21 爭房屋事實上處分權人。

22 (三)兩造對於原審110年10月5日現場勘驗筆錄記載內容之真正  
23 （見原審卷第203至206頁），不予爭執。

24 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

25 (一)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」民法第767條第1項前段定有明文。再按「以無權占有為  
27 原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無  
28 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地  
29 被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係  
30 有正當權源之事實證明之」，有最高法院85年度台上字第  
31 1120號民事判決要旨可資參照。承上，被上訴人於110年2

01 月5 日因拍賣取得系爭土地之所有權全部，為系爭土地所有  
02 權人，而系爭房屋為未辦理保存登記之建物，原事實上處分  
03 權人即被繼承人林陳意子於108 年10月間死亡後，系爭房屋  
04 由上訴人繼承，而為系爭房屋事實上處分權人，為兩造所不  
05 爭執，應堪採真實；又系爭房屋坐落於系爭土地及系爭  
06 164、176、176-4地號土地等共計4筆土地，此為上訴人所自  
07 承（見原審卷第241至243頁及本院卷第51至53頁），是依前  
08 揭說明，本件應由上訴人就系爭房屋占有系爭土地之合法權  
09 源負舉證之責，被上訴人無須舉證證明上訴人為無權占有，  
10 先予敘明。

11 (二)經查，原審於110年10月26日會同兩造就系爭房屋占用系爭  
12 土地於現場進行勘驗，並囑託在場之臺北市松山地政事務所  
13 測量人員依測量結果繪製複丈成果圖，兩造並同意以系爭房  
14 屋外牆壁體作為測量基準，有兩造不爭執其真正之原審110  
15 年10月5日現場勘驗筆錄附卷足憑（見原審卷第203至206  
16 頁）；又本件經臺北市松山地政事務所測量人員依原審指定  
17 測繪範圍測量繪圖後，確認系爭房屋占有系爭土地如附圖項  
18 目A所示面積13平方公尺，亦有臺北市松山地政事務所110年  
19 11月1日北市松山測地字第1107019068號函附土地複丈成果  
20 圖在卷足稽（見原審卷第207至210頁）；上訴人雖抗辯稱：  
21 系爭房屋坐落基地為系爭土地及系爭164、176、176-4地號  
22 土地等共計4筆土地，系爭房屋之1樓面積為45.79平方公  
23 尺，扣除本院103年度訴字第4602號民事判決認定系爭房屋  
24 占用系爭164地號土地面積12平方公尺及上訴人向國有財產  
25 署承租使用之系爭176之4地號土地面積25平方公尺後，系爭  
26 房屋坐落系爭土地及176地號2筆土地面積應不逾8.79平方公  
27 尺，從而臺北市松山地政事務所測得系爭房屋占有系爭土地  
28 上如附圖項目A所示面積13平方公尺，顯有錯誤，並聲請將  
29 本件再送內政部國土測繪中心進行測量云云；然查：

30 1.依卷附上訴人所提出原證7之臺北市松山地政事務所建物  
31 測量成果圖可認（見原審卷第159頁），系爭房屋為二層

建築物，第一層面積為45.79平方公尺、第二層面積為50.27平方公尺，是而，系爭房屋於建築結構上本係不完全相疊重合之建築物，又該第一層、第二層房屋均屬系爭房屋之一部，準此，自不能僅以上訴人所抗辯第一層之面積論斷系爭房屋占有系爭土地之實際面積範圍，而應以兩造所同意之「系爭房屋外牆壁體」作為測量基準，始悉正確。

2.再者，本院103年度訴字第4602號民事判決雖認定系爭房屋占用系爭164地號土地面積為12平方公尺（見原審卷第181、182頁），然觀諸該判決之全文記載內容，並未記載係以系爭房屋之「第一層」作為該房屋占用系爭164地號土地面積之認定依據，且依卷附兩造不爭執其形式真正之原證4之國有非公用不動產繼承/過戶/續租換約申請書（見原審卷第137頁）及原證10土地登記第二類謄本（見原審卷第255頁）固可認定，上訴人確有向國有財產署承租系爭176之4地號土地、面積25平方公尺，然系爭房屋為兩層建築物，第一、二層面積並不相同，非屬樓層完全相疊合之二層建築物，自難僅憑上揭證據即遽以認定該承租之系爭176之4地號土地之全部25平方公尺面積均為系爭房屋所占有使用，從而，被上訴人徒以系爭房屋之1樓面積45.79平方公尺，扣除經本院103年度訴字第4602號民事判決認定占用系爭164地號土地面積12平方公尺及向國有財產署承租使用之系爭176之4地號土地面積25平方公尺，是系爭房屋坐落系爭土地及176地號2筆土地面積應不逾8.79平方公尺（計算公式： $45.79 - 12 - 25 = 8.79$ ），而質疑臺北市松山地政事務測得系爭房屋占有如附圖項目A所示面積13平方公尺結果之真實正確性，實有論理上之錯誤，要無足採。

3.再查，上訴人於本院準備程序時陳稱其等就臺北市松山地政事務所測量人員係依原審法院指示方法進行測量繪圖一節，並未爭執，係爭執臺北市松山地政事務所測量人員測

01 量時係按系爭房屋一樓壁體進行測量，然原審判決卻按二  
02 樓壁體進行計算云云（見本院卷第233頁）；惟查，依上  
03 揭原審110年10月5日現場勘驗筆錄（見原審卷第203至206  
04 頁）及臺北市松山地政事務所110年11月1日北市松山測地  
05 字第1107019068號函附土地複丈成果圖（見原審卷第207  
06 至210頁）之記載可悉，原審係指示臺北市松山地政事務  
07 所測量人員就系爭房屋占用系爭土地之面積、範圍進行測  
08 量，臺北市松山地政事務所亦係按原審指定測繪範圍進行  
09 測量繪圖，是上訴人所聲稱臺北市松山地政事務所測量人  
10 員按一樓壁體進行測量等云，純係其單方主觀臆測之詞，  
11 要非事實，從而，上訴人執此質疑臺北市松山地政事務所  
12 測量人員實地測量後繪製之附圖之正確性，亦難採信。

13 4.綜上事證，應認臺北市松山地政事務所測量人員依原審指  
14 定測繪範圍測量製圖後，確認系爭房屋占有系爭土地如附  
15 圖項目A所示面積13平方公尺，應與事實相符，而可採  
16 信，上訴人徒以上詞質疑臺北市松山地政事務所測圖之正  
17 確性，均係其單方主觀臆測與想像，要難憑採，其據此聲  
18 請將本件再送內政部國土測繪中心進行測量，亦無必要，  
19 併予敘明。

20 (三)再查，系爭房屋占有系爭土地上如附圖項目A所示面積13平  
21 方公尺，已如前述，而兩造對被上訴人自110年2月5 日為系  
22 爭土地所有權人，被繼承人林陳意子於108 年10月間死亡  
23 後，系爭房屋由上訴人繼承，而為系爭房屋事實上處分權人  
24 一節，並無爭執，已如前述，依前揭說明，自應由上訴人就  
25 就其等占有系爭土地之合法權源負舉證之責，然上訴人迄本  
26 件言詞辯論終結前，猶無法提出任何證據證明其有占有本  
27 權，則被上訴人主張被上訴人以系爭房屋無權占有系爭土地  
28 上如附圖項目A所示面積13平方公尺，依民法第767條第1項  
29 前段之所有物返還請求權，訴請上訴人拆除該部分房屋並遷  
30 讓返還土地予被上訴人，即屬有據。上訴人復辯稱若拆除系  
31 爭房屋占用系爭土地部分，系爭房屋將有倒塌之虞，損失甚

01 鉅，且被上訴人所受利益甚微，被上訴人訴請拆屋還地，顯  
02 有權利濫用之虞云云；然按「權利之行使，不得違反公共利  
03 益，或以損害他人為主要目的，民法第一百四十八條第一項  
04 雖有明文。惟按民法第一百四十八條權利濫用之禁止，係規  
05 定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權  
06 利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，  
07 即不在該條所定範圍之內」，有最高法院45年台上字第105  
08 號民事判決可資參照，故權利濫用者，須兼備主觀上專以損  
09 害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受  
10 損害不相當，缺一不可，是以行使權利者，主觀上若非專以  
11 損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利  
12 益時，亦難認係權利濫用，本件被上訴人訴請拆屋還地，雖  
13 將損及上訴人之房屋，惟系爭土地究屬被上訴人所有，其為  
14 維護土地所有權之完整性，而請求拆屋還地，乃所有權權能  
15 之正當行使，尚不得以此遽指被上訴人行使權利係專以損害  
16 他人為主要目的，況上訴人亦未能舉證證明其就系爭房屋占  
17 用如附圖項次A部分所示系爭土地之使用利益有何優於被上  
18 訴人對該土地使用利益之情形，則其指摘被上訴人訴請拆屋  
19 還地有權利濫用之虞云云，即難認有據。

20 (四)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
21 利益」，民法第179條前段定有明文。又按「依不當得利之  
22 法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他  
23 人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所  
24 受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有  
25 他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，  
26 是請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，參照本  
27 院六十一年台上字第一六九五號判例意旨，原則上應以相當  
28 於該土地之租金額為限」，亦有最高法院94年度台上字第  
29 1094號民事裁判可資參照。又城市地方房屋之租金，以不超  
30 過土地及其建築物申報總價年息10%為限，並為於租用基地  
31 建築房屋之地租所準用，土地法第97條第1項、第105條定有

01 明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，  
02 建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，  
03 而法定地價則係土地所有權人依土地法所申報之地價，土地  
04 法施行法第25條、土地法第148 條分別定有明文。舉辦規定  
05 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  
06 價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條  
07 前段定有明文。經查：

08 1.被上訴人自110年2月5 日為系爭土地所有權人，被繼承人  
09 林陳意子於108 年10月間死亡後，系爭房屋由上訴人繼  
10 承，而為系爭房屋事實上處分權人，另系爭房屋無權占用  
11 系爭土地上如附圖項目A所示面積13平方公尺，均如前  
12 述，則被上訴人就上揭無權占用土地部分，請求上訴人連  
13 帶給付自110年3月1日起至返還系爭土地之日止之相當租  
14 金之不當得利，自屬有據。

15 2.而系爭土地於110年、111年之公告地價分別為每平方公尺  
16 27,900元、28,900元，有系爭土地公告地價查詢資料表附  
17 卷足憑（見原審卷第279頁），以其80%計算則為申報地  
18 價，110年度、111年度申報地價分別為每平方公尺22,320  
19 元、23,120元（計算公式： $27,900 \text{ 元} \times 80\% = 22,320 \text{ 元}$ ，  
20  $28,900 \text{ 元} \times 80\% = 23,120 \text{ 元}$ ），並斟酌系爭土地之坐落位  
21 置、週遭環境、繁榮程度、交通狀況、使用方式等情，認  
22 被上訴人主張以申報地價年息5%計算，尚屬允適。是依此  
23 計算之結果，被上訴人請求上訴人連帶給付自110年3月1  
24 日至110年12月31日起共計10月期間所受相當租金之不當  
25 得利12,090元（計算公式： $22,320 \text{ 元} \times 13 \text{ 平方公尺}$   
26  $\times 5\% \times 10/12 = 12,090 \text{ 元}$ ），及自110年12月25日（見原審卷  
27 第283頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，並請求  
28 被告自111年1月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月  
29 連帶給付1,252元（計算公式： $23,120 \text{ 元}$   
30  $\times 13 \times 5\% \times 1/12 \div 1,252 \text{ 元}$ ），應屬有據。

31 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段之所有物返還



請求權，請求上訴人拆除如附圖項目A所示面積13平方公尺之系爭房屋並返還該占用部分土地，及依不當得利之法律關係，請求上訴人給付12,090元及自110年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自111年1月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月連帶給付1,252元，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。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，上訴人聲請將本件送內政部國土測繪中心重新測量，並無必要，業經說明如上，至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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 14 日  
民事第四庭 審判長法官 蔡政哲

法 官 陳正昇

法 官 李家慧

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 111 年 9 月 14 日  
書記官 王怡茹

附圖：

