臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第341號

上　訴　人　江世元
000000000000000000
　　江世真
000000000000000000
　　江世華
000000000000000000
　　江世文(兼劉淑賢之承受訴訟人)
000000000000000000
　　江世明(兼劉淑賢之承受訴訟人)
000000000000000000
000000000000000000
　　江世芳(兼劉淑賢之承受訴訟人)
000000000000000000
　　沈吟香
000000000000000000
　　江俊輝
000000000000000000
　　江俊德
000000000000000000
　　江俊立
000000000000000000
　　李旭芬
　　李綺芳
　　李紫蓉
000000000000000000
　　王李如華
共　　同
訴訟代理人　許献進律師
　　郭佩佩律師

被上訴　人　力麒建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭淑珍

訴訟代理人　蔡坤鐘律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國107年1月15日臺灣士林地方法院104年度重訴字第101號判決提起上訴，本院於109年5月5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、查原審被告劉淑賢（下稱劉淑賢）於提起上訴後之民國108年8月27日死亡，所留遺產由子女即上訴人江世文、江世明、江世芳（下合稱江世文等3人，下分稱其名）繼承，有除戶謄本、繼承系統表可按（見原審卷一第38至48、106頁，本院卷第441頁），故江世文等3人具狀聲明承受本件訴訟（見本院卷第439頁），於法並無不合，合先敘明。

二、被上訴人主張：

㈠緣臺北市○○區○○段0○段000地號（重測前為永樂段2小段88-11地號，下稱312地號）、312-1地號（分割自312地號，下稱312-1地號）、及313地號（重測前為永樂段2小段86-21地號，下稱313地號）等3筆土地（下合稱系爭土地），面積分別為12、4、130平方公尺，現為伊與訴外人力鶴投資股份有限公司（下稱力鶴公司）共有，持分依序為6/10、4/10。

㈡系爭土地上如附圖所示建物（即臺北市○○區○○段0○段000○號，門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號建物，下稱系爭建物），於64年間為訴外人江毓西、江容金院、江南雄、江北辰、江牧東、李江雲英（下稱江毓西等6人）共有，因積欠租金爭議與系爭土地當時之共有人蔡朝榮、蔡成

家、蔡梅子（下稱蔡朝榮等3人）涉訟，於64年11月8日達成訴訟上和解，並作成和解筆錄（下稱系爭和解筆錄），約定蔡朝榮等3人將系爭土地出租予江毓西（其餘涉訟5人均拋棄承租權），租賃期間為64年11月8日至78年底（下稱系爭租賃契約）。依系爭和解筆錄內容，系爭建物於79年1月1日起因租賃期限屆滿，對系爭土地即無占有權源，雖訴外人宏東紡織股份有限公司（下稱宏東公司）主張與蔡朝榮等3人間有租賃關係存在，惟宏東公司已於101年5月16日清算終結，與伊現無不定期限租賃關係存在，雖訴外人王全彬於系爭租賃契約期限屆滿後仍占有系爭建物2、3樓，惟業據伊以王全彬無權占有系爭基地為由，訴請王全彬自系爭建物2、3樓遷出，並獲勝訴判決確定。上訴人其後因繼承取得系爭建物所有權，伊自得本於民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭建物，並將如附圖所示系爭建物占有之基地（下稱系爭基地）返還被上訴人及其他共有人全體。

㈢系爭建物位於迪化街商圈，對面為永樂市場，附近有知名景點霞海城隍廟，商業及宗教活動興盛，占用基地面積為129.86平方公尺。參照臺北市國稅局102年度系爭土地附近一般租金標準，依系爭土地申報地價每平方公尺6萬6254元，按年息5%核算（伊自99年2月13日起至101年10月22日止，就系爭土地持分為1/10，自101年10月23日起為6/10），上訴人所有系爭建物無權占有系爭基地，自99年2月13日起至101年10月22日止計受有相當於租金11萬5720元，另自101年10月23日起每月受有相當於租金2萬1509元之不當得利，伊因此受有損害，自得依民法第179 條規定請求上訴人返還。

㈣爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，訴請：㈠上訴人應將系爭建物拆除騰空，並將系爭基地返還被上訴人及其他共有人全體。㈡上訴人應給付被上訴人11萬5720元，及自101年10月23日起至返還系爭基地之日止，按月給付被上訴人2萬1509元（未繫屬本院者，不予贅述）。

三、上訴人則辯以：

㈠依系爭和解筆錄內容，蔡朝榮等3人雖僅同意出租系爭基地予江毓西至78年底，惟江毓西於78年12月31日系爭租賃契約期限屆滿前，已將系爭建物出租予宏東公司，江毓西二嫂亦於77年將系爭建物2、3樓出租予王全彬，宏東公司於系爭租賃契約期限屆滿後，持續代江毓西給付系爭基地租金予蔡朝榮等3人，蔡朝榮等3人未曾為反對意思表示，依民法第451條規定應視為有不定期限租賃關係存在。而江毓西於82年5月13日死亡，伊等陸續承受此一不定期限租賃關係，伊等共有之系爭建物即屬有權占有系爭基地，被上訴人不得請求伊等拆除系爭建物、返還系爭基地及給付不當得利。

㈡縱兩造間無不定期限租賃關係存在，惟系爭建物位在「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」（下稱系爭計畫案）區域內，無論系爭建物為歷史性或非歷史性建築物，依該計畫案內之「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點」（下稱系爭管制要點）第2點規定，被上訴人不得逕予訴請拆除，否則將破壞大稻埕文化資產保存意旨，且影響與系爭建物相鄰之結構老舊建築物，嚴重衝擊大稻埕文化資產保存，有害於公共利益，依民法第148條規定，應不許被上訴人拆除系爭建物。

㈢被上訴人自承保有系爭建物鑰匙，負責管理系爭建物，以私人強制手段排除伊等對系爭建物之管理、使用及收益，難謂伊等受有利益，另被上訴人請求依系爭土地申報地價5%計算不當得利，亦屬過高等語。

四、原審判命㈠上訴人應將系爭建物拆除騰空，並將系爭基地返還被上訴人及其他共有人全體。㈡上訴人應給付被上訴人11萬5720元，及自101年10月23日起至返還系爭基地之日止，按月給付被上訴人2萬1509元。駁回被上訴人其餘之訴（原審判決被上訴人敗訴部分，未據其聲明不服，已告確定）。上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴

及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項為：

㈠系爭土地現為被上訴人與力鶴公司共有，權利範圍序為6/10、4/10，有土地登記謄本足憑（見原審卷一第12至14頁）。

㈡系爭建物占用系爭土地如附圖所示之基地面積為129.86平方公尺，有建物登記謄本、土地複丈成果圖可按（見原審卷一第15頁）。

㈢系爭建物於64年間因積欠租金爭議，由當時建物共有人江毓西等6人，與當時系爭土地共有人蔡朝榮等3人，於64年11月8日於本院達成訴訟上之和解，和解內容為「一、被上訴人等（即蔡朝榮、蔡成家、蔡梅子）願將坐落臺北市○○區○○段0○段00000地號0.0136公頃及同段88-11地號0.0016公頃（建坪共46.638坪）基地租與上訴人江毓西（其餘上訴人拋棄承租權）租賃期限自64年11月8日起至民國78年底止，租金按公定價額（如政府法令有打折扣者照打折扣為準）年息4%計算，上訴人江毓西非經書面同意不得暫租基地及改建房屋。」有和解筆錄足憑（見原審卷一第31至32頁）。

㈣江毓西之戶籍謄本「戶長變更及全戶動態記事」欄內記載：「民國71年4月3日出境」（見原審卷一第156頁）。

㈤江毓西等6人均已死亡，上訴人繼承江毓西等6人之遺產情形如下（見原審卷一第48、106、163頁）：

1.江容金院於65年11月14日死亡，遺產由子女江毓西、江南雄、江牧東、江北辰、李江雲英繼承（見原審卷一第38至47頁）。

2.江南雄於66年11月11日死亡，遺產由子女江世元、江世真、江世華繼承（見原審卷一第38至48、106頁）。

3.江毓西於82年5月13日死亡，遺產由兄弟姊妹江牧東、江北辰、李江雲英繼承（見原審卷一第38至48、156頁）。

4.江牧東於84年死亡，遺產由配偶沈吟香、子女江俊輝、江俊德、江俊立繼承（見原審卷一第106、131至135、157至

158、233至240頁）。

5.江北辰於85年4月14日死亡，遺產由配偶劉淑賢、子女江世文、江世明、江世芳繼承（見原審卷一第106、116至119頁）。

6.李江雲英於104 年8 月11日死亡，遺產由子女李旭芬、李綺芳、李紫蓉、王李如華繼承（見原審卷一第163至168頁）。

7.劉淑賢於108年8月27日死亡，遺產由子女江世文、江世明、江世芳繼承（見本院卷第441頁）。

六、本院判斷：

被上訴人主張：江毓西所有系爭建物於系爭租賃契約78年12月31日期限屆滿後，即無權占有系爭基地，且江毓西於71年4月3日即已出境，於系爭租賃契約期限屆滿後，未再繼續占有系爭基地，與系爭土地當時之共有人蔡朝榮等3人並無不定期限租賃關係存在。雖宏東公司主張與蔡朝榮等3人間有租賃關係存在，惟宏東公司已於101年5月16日清算終結，與伊現無不定期限租賃關係存在；且王全彬於系爭租賃契約期限屆滿後雖仍占有系爭建物2、3樓，惟業據伊以王全彬無權占有系爭基地為由，訴請王全彬自系爭建物2、3樓遷出，並獲勝訴判決確定。而上訴人因繼承取得系爭建物，自亦無權占有系爭基地，伊自得請求上訴人拆除系爭建物，與請求返還不當得利等語。惟為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠江毓西與蔡朝榮等3人間就系爭基地無不定期限租賃關係存在：

1.按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，為民法第450 條第1 項所明定。同法第451條所謂視為不定期限繼續契約者，須承租人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時，始有其適用（最高法院42年度台上字第410 號判例意旨參照）。

2.系爭租賃契約於78年12月31日即已期限屆滿，而原承租人江

毓西於71年4月3日即已出境，有戶籍謄本足憑（見原審卷一第156頁），堪認江毓西於系爭租賃契約期限屆滿後，並未繼續占有系爭建物，亦未繼續占有系爭基地。

3.上訴人雖抗辯：江毓西於系爭租賃契約78年12月31日屆滿前，已將系爭建物出租予宏東公司，江毓西二嫂亦於77年將系爭建物2、3樓出租予王全彬，宏東公司並代江毓西給付系爭基地租金予蔡朝榮等3人，蔡朝榮等3人未為反對之意思表示，江毓西於系爭租賃契約期限屆滿後，就系爭基地與蔡朝榮等3人間自有不定期限租賃關係存在云云。惟查：

⑴江毓西等6人共有之系爭建物，於78年12月31日系爭租賃契約期限屆滿後，即無權占用系爭土地，已如前述。縱江毓西與其二嫂於系爭租賃契約期限屆滿前，將系爭建物出租予宏東公司與王全彬，宏東公司與王全彬亦僅取得合法占有系爭建物之權限，並未於系爭租賃契約期限屆滿後，取得合法占有系爭基地之權利。則上訴人抗辯：江毓西與其二嫂將系爭建物出租予宏東公司與王全彬，江毓西就系爭基地即可與蔡朝榮等3人成立不定期限租賃關係云云，於法顯屬無據。

⑵宏東公司清算終結前之法定代理人葉吉元於臺灣士林地方法院(下稱士林地院)101年度重訴字第197號事件（下稱另案)審理時陳稱：江毓西於64年11月8日在本院成立和解約定承租期限至78年底時，伊有答應要拋棄系爭土地之承租權，伊於江毓西出國後向蔡朝榮等3人承租土地，租賃期限沒有約定等語（見另案卷第203頁）。可見宏東公司亦知悉系爭建物於系爭租賃契約期限屆滿後，即無占有使用系爭基地之權限，故乃自行向蔡朝榮等3人承租系爭土地，並無代江毓西向蔡朝榮等3人繳納租金，使江毓西就系爭基地於系爭租賃契約屆滿後，與蔡朝榮等3人成立不定期限租賃關係之情。則上訴人抗辯：宏東公司曾代江毓西繳納租金，江毓西於系爭租賃契約期限屆滿後，與蔡朝榮等3人間有不定期限租賃契約存在云云，顯非事實，並

不可採。

⑶王全彬於士林地院另案審理時陳稱：77年時江毓西二嫂同意出租系爭建物2、3樓予伊，順道看管房子，因江毓西在國外，78年江毓西沒有承租系爭土地後，改由宏東公司與地主承租土地，因宏東公司只承租系爭建物1樓，2、3樓還是伊在使用，但地主都沒有向伊收取租金等語（見另案卷第203頁）。益證系爭租賃契約於78年12月31日期限屆滿後，江毓西與當時之系爭土地共有人蔡朝榮等3人即無租賃關係存在。雖王全彬陳稱宏東公司曾向蔡朝榮等3人承租系爭基地等語，惟宏東公司已於101年5月16日清算完結，業據被上訴人於另案陳述甚明，並於另案撤回對宏東公司之起訴，有民事陳報更正狀、公司登記資料查詢表足憑（見另案卷第235頁，本院卷第449頁），堪認宏東公司就系爭基地現與被上訴人間並無租賃關係存在。而王全彬於系爭租賃契約期限屆滿後，並未向蔡朝榮等3人承租系爭土地，顯係無權占有系爭基地，被上訴人另案訴請王全彬自系爭建物2、3樓遷出，亦經士林地院於102年1月30日以101年度重訴字第197號判決被上訴人勝訴，有判決書可佐（見另案卷第274至282頁），嗣因王全彬未上訴而確定。尚難僅憑江毓西二嫂於系爭租賃契約期限屆滿前，將系爭建物2、3樓出租予王全彬之事實，即可遽認江毓西於系爭租賃契約期限屆滿後仍繼續占有系爭基地，更不能據此認定江毓西與蔡朝榮等3人就系爭基地成立不定期限租賃契約。則上訴人抗辯：江毓西雖於71年4月3日即已出境，但江毓西二嫂於77年間將系爭建物出租予王全彬，故於系爭租賃契約期限屆滿後，江毓西即會與系爭土地當時之共有人蔡朝榮等3人成立不定期限租賃契約云云，洵無可取。

4.上訴人雖抗辯：劉淑賢於83年8月12日與宏東公司約定系爭建物每月房租為4萬2000元，其中2萬8500元由宏東公司代向蔡朝榮等3人支付作為系爭基地租金，其餘1萬3500元則請宏

東公司支付予江世元，則江毓西之繼承人與系爭土地當時之共有人蔡朝榮等3人間自有不定期限租賃關係存在云云，並提出自83年7月至94年12月間之租金收據為憑（見另案卷第46至74、127至151頁）。惟查，系爭建物係江毓西等6人共有，江毓西於71年4月3日出境後即未再占有系爭建物，雖江毓西於出境前即將系爭建物出租予宏東公司，然宏東公司於江毓西出境後係自行向蔡朝榮等3人承租系爭土地，自不能認宏東公司於系爭租賃契約期限屆滿後，有代江毓西占有系爭基地並代江毓西繳納租金之情，故江毓西等6人共有之系爭建物，於系爭租賃契約期限屆滿後，即屬無權占有使用系爭基地，業經本院認定如前。則上訴人縱於江毓西82年5月13日死亡後之83年8月12日委請宏東公司，按月給付蔡朝榮等3人2萬8500元，亦僅屬給付無權占有系爭基地之對價，難認自83年8月12日起，江毓西之繼承人與蔡朝榮等3人間，就系爭基地有不定期限租賃關係存在。況宏東公司清算終結前之法定代理人葉元吉已陳稱：宏東公司乃自行向蔡朝榮等3人承租等語（見另案卷第203頁），並無上訴人所指代江毓西向蔡朝榮等3人承租，或代江毓西給付租金之情。則上訴人此部分之抗辯，洵無可採。

5.綜上所述，系爭建物原為江毓西等6人共有，僅江毓西就系爭建物與蔡朝榮等3人締結系爭租賃契約，期限至78年12月31日止。惟江毓西於71年4月3日即已出境，難認其於系爭租賃契約期限終止後繼續占有系爭基地。雖江毓西於出境前將系爭建物出租予宏東公司，惟宏東公司於江毓西出境後，係自行向蔡朝榮等3人承租系爭基地，並未代江毓西占有系爭基地，亦未代江毓西給付系爭基地租金。江毓西二嫂雖於77年將系爭建物2、3樓出租予王全彬，惟被上訴人以王全彬無權占有系爭基地訴請遷出，亦經另案判決被上訴人勝訴確定。又宏東公司自83年8月12日起向蔡朝榮等3人支付占有系爭基地之對價，並非代江毓西之繼承人給付租金。則江毓西等6人共有之系爭建物，自系爭租賃契約期限屆滿後，即屬

無權占用系爭基地。從而，江毓西與蔡朝榮等3人就系爭基地並無不定期限租賃關係存在。

㈡被上訴人得請求上訴人拆除系爭建物，與返還系爭基地予被上訴人及其他共有人全體：

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。次按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目的，為民法第148條第1項所明定。倘權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大，非不得視為以損害他人為主要目的。惟行使權利，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院88年度台上第357號判決意旨參照）。

2.經查，被上訴人為系爭土地共有人，權利範圍為6/10，有土地登記謄本足憑（見原審卷二第120至122頁）。又江毓西於系爭租賃契約期限屆滿後，就江毓西等6人共有之系爭建物，與蔡朝榮等3人既無不定期限租賃關係存在，核屬無權占有系爭基地。而上訴人因繼承關係取得系爭建物所有權，有建物登記謄本與戶籍謄本可佐（見原審卷一第38至48、106、116至119頁、156至159、163至168、233至240頁，原審卷二第28至30頁，本院卷第441頁）。且被上訴人另案請求返還系爭基地，經士林地院於102年1月30日以101年度重訴字第197號判決被上訴人勝訴後，即由其等管理（見原審卷二第53頁）， 則上訴人共有之系爭建物自亦屬無權占有系爭基地。

3.上訴人雖抗辯：系爭建物位在系爭計畫案區域，依系爭管制要點第2 點規定，被上訴人不得請求拆除云云。惟系爭建物僅係位於「大稻埕歷史風貌特定專用區」計畫範圍內，並非

屬歷史建築物或前揭特定專用區計畫認定之歷史性建築物，仍可拆除或重建，只不過拆除或重建，須經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過而已，有臺北市政府都市發展局107年10月18日函足憑(見本院卷第203頁)。上訴人抗辯系爭建物不得請求拆除云云，顯屬無據。

4.上訴人雖抗辯：拆除系爭建物將破壞大稻埕文化資產保存意旨，有害於公共利益云云。惟查，系爭建物雖為非歷史性建築物，惟其拆除須經臺北市政府都市發展局審核通過，始得為之，且系爭建物拆除後，尚得參酌系爭管制要點第2點規定，依據史料考證所得原始建築物所使用之傳統工法、建材、細部裝飾及空間型態，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，原貌重建，有系爭管制要點與臺北市政府都市發展局107年10月18日函可佐（見原審卷二第92至93頁、本院卷第203頁）。可見系爭建物拆除後仍得以原貌重建方式延續保存大稻埕文化資產，難認有破壞大稻埕文化資產保存意旨，或有害於公共利益之情。則上訴人此部分之抗辯，顯無可採。

5.上訴人雖抗辯：被上訴人請求拆除系爭建物會影響相鄰之老舊建築物云云，惟未舉證以實其說，且據被上訴人否認，亦無可採。

6.上訴人雖抗辯：被上訴人請求拆除系爭建物，違反公共利益，且並以損害他人為主要目的，為民法第148條第1項規定所禁止，應不得為之云云。惟查，拆除系爭建物並未違反公共利益，已如前述。次查，江毓西等6人於79年1月1日系爭租賃契約屆滿翌日起，即負拆除系爭建物、返還系爭基地予蔡朝榮等3人之義務，惟上訴人歷時30餘年仍未履行，被上訴人本於所有權之法律關係請求上訴人拆屋還地，雖使上訴人受有不利益，惟係權利之正當行使，並非以損害上訴人為唯一目的。況系爭土地面積合計146平方公尺，公告土地現值每平方公尺為33萬8750元或44萬6000元，價值甚高，系爭土地如遭他人占有，衡情對土地交易價值減損非小，而系爭

建物於日治時期（大正12年，西元1923年）即已建造，有臺北市政府文化局函文暨所附建物圖面足憑（見原審卷二第82、83頁），可見系爭建物老舊，殘存經濟價值非高，上訴人復久未占有使用，比較衡量結果，不符被上訴人權利行使所得利益極小，對上訴人及國家社會所受損失甚大情狀，難認被上訴人係濫用權利。則上訴人此部分之抗辯，要屬無據。

7.綜上所述，上訴人共有系爭建物係無權占有系爭基地，系爭建物並無不得拆除之規定，且被上訴人請求上訴人拆屋還地亦不構成權利濫用。則上訴人依民法第767 條第1項前段、中段及第821條規定，請求上訴人拆除系爭建物，並將系爭基地返還被上訴人與其他共有人全體，即屬有據，應予准許。

㈢被上訴人請求給付不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179 條前段定有明文。又房屋不能脫離土地獨立存在，占有土地而受有利益者應為房屋所有人非房屋使用人。而無法律上原因占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，土地所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益。此種不當得利返還請求權，為債權，且為可分之金錢債權，各共有人得按其應有部分請求返還所受利益（最高法院85年度台上字第2391號判決意旨參照）。本件上訴人共有之系爭建物無合法正當權源占有系爭基地，獲有相當於租金之利益，致被上訴人受有相當於租金之損害，被上訴人自得依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之損害。

2.次按租用基地建築建物，其租金以不超過土地申報總價額年息10%為限，土地法第105 條、第97條規定甚明。此所謂年息10%為限，乃指土地租金之最高限額而言，非謂所有土地租賃之租金必須照申報總價額年息10%計算之，尚須斟酌基

地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值等情事以為決定。又土地法第97條第1項所謂土地價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。另土地所有權人未於公告期限申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。經查，系爭土地99年至102年之公告地價、公告地價80%、申報土地之金額分別如附表甲所示，被上訴人陳明如系爭土地之申報地價(含以公告地價80%為其申報地價）不同，願統一以最低申報地價核算不當得利(見原審卷二第117頁)，據此核算，99年至102年之最低申報地價均為6萬6254元(計算式詳附表甲)。

3.查系爭土地位在臺北市迪化街上，面對永樂市場，交通便利，商業繁榮，生活機能完善，附近街廓房舍較為老舊，有勘驗筆錄、地圖資料與照片可參（見原審卷二第49至54、61至64頁），則被上訴人主張系爭土地租金以最低申報地價年息5%為計算標準，尚屬適當，並無上訴人所指過高情事。又被上訴人自99年2月13日起至101年10月22日止對系爭土地權利範圍為1/10；自101年10月23日起權利範圍為6/10，有系爭土地謄本可證（見原審卷二第120至122頁）。按系爭基地面積×系爭土地最低申請地價66254元/每平方公尺×年息5%×被上訴人對系爭土地之權利範圍×占用年數，計算上訴人所受不當得利，上訴人自99年2月13日起至101年10月22日止計受有不當得利11萬5774元，自101年10月23日起至返還系爭基地之日止，每月受有2 萬1509元之不當得利（計算式詳附表乙)。

4.上訴人雖抗辯：證人顏明堂曾代表被上訴人將系爭建物出租予候選人當競選總部，被上訴人確有使用管理系爭建物，自不得請求不當得利云云。惟查，證人顏明堂於本院證稱：被上訴人沒有委託伊去出租系爭建物等語（見本院卷第247頁），上訴人前揭抗辯顯與證人證述情節不符，不足採信。

5.綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人返還自99年2月13日起至101年10月22日止所受不當得利11萬5720元，另自101年10月23日起至返還系爭基地之日止，按月返還相當於租金之不當得利2萬1509元，為有理由，應予准許。

七、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求上訴人拆除系爭建物，將系爭基地返還被上訴人及其他共有人全體，及依民法第179條規定，請求上訴人給付11萬5720元，及自101年10月23日起至返還系爭基地之日止，按月給付被上訴人2萬1509元，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分為被上訴人勝訴之判決，並就金錢給付部分為准予假執行之宣告，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、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，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　26　　日

民事第三庭

審判長法　官　林玉珮

法　官　朱美璘

法　官　何君豪

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466 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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　年　　5　　月　　27　　日

書記官　陳奕伃

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

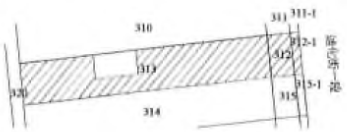
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附圖

臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落	臺北市大同區 迪化段三小段 312、312-1、313 地號
囑託法院及文號	臺灣士林地方法院 106 年 9 月 29 日 士院彰民致 104 重訴 101 字第 1060318499 號
囑託事項	測繪法院指示建物面積及位置。
收件日期文號	106 年 10 月 3 日 大同土字第 296 號
複丈日期	106 年 11 月 13 日
附記	本複丈成果僅供法院參考，不得發給土地所有權人。
說明	一、右成果係依法院指界人員指定測繪範圍。 二、面積計算部分依四捨五入計算到小數第二位。 ———：地籍線 ———：測量範圍

北



第一層 (4.77*1.741)+(8.01*4.65)+(18.13*4.65)=129.86
第二層 (17.77*4.65)+(4.77*1.741)+(8.01*4.65)=128.18
第三層 (16.93*2.909)+(21.78*1.741)=87.17







主任 曾錫雄
本案依分層負責規定授權業務主管決行

中華民國 106 年 12 月 06 日

位置圖比例尺：1／500

地號	312.00			312-1			313.00			Min(公告地價*80%, 申報地價)
年度	公告地價	公告地價*80%	申報地價	公告地價	公告地價*80%	申報地價	公告地價	公告地價*80%	申報地價	
99	82,818	66,254	未申報	110,000	88,000	未申報	82,818	66,254	未申報	66,254
100	82,818	66,254	未申報	110,000	88,000	未申報	82,818	66,254	未申報	66,254
101	82,818	66,254	未申報	110,000	88,000	未申報	82,818	66,254	未申報	66,254
102	82,818	66,254	66,254	110,001	88,001	88,000	82,818	66,254	66,254	66,254
*註1	地價單位為：新臺幣元/每平方公尺（元以下四捨五入）									
*註2	資料來源：見原審卷一第49至51、59頁									

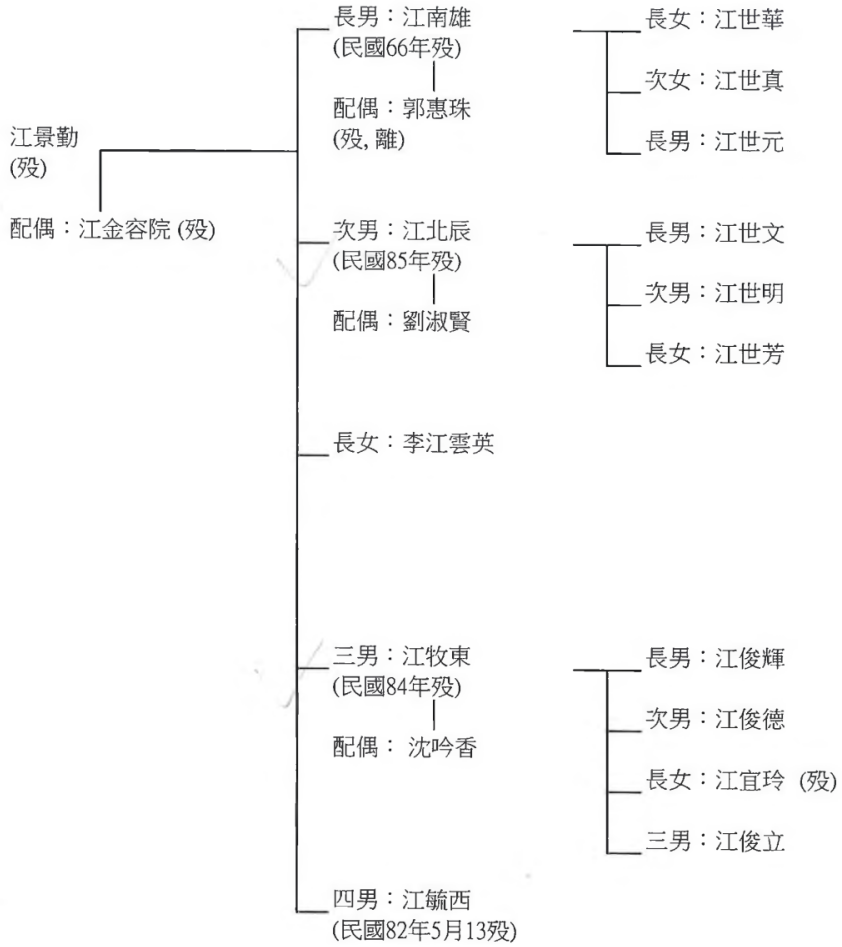
附表乙

編號	系爭基地面積	最低申報地價	年息	權利範圍	起算日	末日	天數	占用年數	不當得利	備註
1	129.86	66,254	5%	1/10	99/2/13	101/2/12	730	2	86,037	
2	129.86	66,254	5%	1/10	101/2/13	101/10/22	253	0.691257	29,737	按253/366計算年數
					101/2/13	102/2/12	366	1		
								編號1、2合計	115,774	
3	129.86	66254.00	0.05	0.60	41205.00			1/12	21509.36	占用年數1/12即占用1個月
註	系爭基地面積單位為平方公尺。金錢單位為新臺幣元，元以下四捨五入									

附件：繼承系統表

繼承系統表

106 附表


江景勤
(歿)
配偶：江金容院 (歿)
長男：江南雄
(民國66年歿)
配偶：郭惠珠
(歿, 離)
長女：江世華
次女：江世真
長男：江世元
次男：江北辰
(民國85年歿)
配偶：劉淑賢
長男：江世文
次男：江世明
長女：江世芳
長女：李江雲英
三男：江牧東
(民國84年歿)
配偶： 沈吟香
長男：江俊輝
次男：江俊德
長女：江宜玲 (歿)
三男：江俊立
四男：江毓西
(民國82年5月13歿)