

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第812號

上訴人 呂炎昌

訴訟代理人 邱奕澄律師

鄧智勇律師

被上訴人 旭崇企業股份有限公司

法定代理人 陳宏坤

訴訟代理人 洪堯欽律師

劉健右律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國108年8月2日臺灣桃園地方法院106年度重訴字第206號第一審判決提起上訴，本院於民國109年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回後開第二、三項之訴及訴訟費用（除確定部分外）部分之裁判均廢棄。

被上訴人應將坐落於桃園市○○區○○段○○○段○○○地號土地上如附圖編號A所示地上建物（面積九十一平方公尺）拆除騰空，並將前開範圍土地返還予上訴人。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹萬參仟捌佰玖拾柒元，及自民國一百零六年七月一日起，至返還第二項土地之日止，按月給付上訴人新臺幣貳佰陸拾肆元。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。

但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。查，上訴人關於不當得利部分，原請求自起訴日之民國106年6月23日起

算，嗣減縮請求自106年7月1日起算（見本院卷二第000-000
000、401頁），核僅係減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開
說明，應予准許。

二、上訴人之備位之訴請求被上訴人雅慶工業股份有限公司（下
稱雅慶公司）拆屋還地及不當得利部分，於109年2月5日具
狀撤回（見本院卷一第422頁），雅慶公司表示同意撤回
（見本院卷一第422頁），此部分已生撤回之效力。

三、次按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已
提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第
447條第1項第3款定有明文。被上訴人於本院提出使用坐
落於桃園市○○區○○段○○○段000地號土地（下稱系爭7
42土地）為繼受訴外人曾王淑瑛與訴外人億興窯業股份有限
公司（下稱億興公司）間之使用借貸關係（見本院卷二第10
頁），上訴人反對其提出新防禦方法（見本院卷二第154
頁），由於被上訴人於原審已提出斯時系爭742土地所有權
人曾王淑瑛同意億興公司在系爭742土地上興建房屋等語
（見原審卷一第30、204-205頁），係補充原審防禦方法，
依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：被上訴人購得未辦保存登記之門牌號碼桃園市
○○區○○路0段000號（稅籍編號00000000000號）建物
（下稱系爭員工宿舍）中如複丈成果圖（下稱附圖）所示編
號A部分建物（下稱系爭A建物），無權占用上訴人所有系爭
742土地如附圖所示編號A部分土地（面積91平方公尺，下稱
系爭土地）。爰依民法第767條第1項前段，請求被上訴人應
將系爭A建物拆除、騰空，返還系爭土地予上訴人，並依同
法第179條規定，請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下
同）3萬2015元，及自106年7月1日起至返還前開土地之日
止，按月給付上訴人534元等語。（未繫屬本院者，不另贅
述）

二、被上訴人則以：

01 (一)系爭A建物屬系爭員工宿舍之一部，係於67年11月2日至75年
02 9月5日間由億興公司興建，作為員工宿舍使用，而系爭742
03 土地於63年8月13日移轉予曾王淑瑛之同日，並由億興公司
04 向訴外人詹文廷購買坐落於桃園市○○區○○段○○○段00
05 0地號土地（下稱系爭704土地）一併作為該員工宿舍之基
06 地，系爭742土地所有權人雖為曾王淑瑛，然為億興公司出
07 資購買、管理使用，因系爭742土地係農地，其所有權人需
08 具備自耕農身分，乃向曾王淑瑛借名登記，實際所有權人為
09 億興公司，是系爭員工宿舍興建時之土地、建物所有權人同
10 屬一人，嗣後系爭員工宿舍、系爭742土地雖分別出賣予訴
11 外人朱成旭、雅慶公司，但朱成旭與雅慶公司間亦就系爭74
12 2土地成立借名契約，土地、房屋實際上仍同屬雅慶公司所
13 有，嗣分別再出售予上訴人、被上訴人，故仍得適用或類推
14 適用民法第425條之1第1項規定，認兩造間在房屋得使用期
15 限內，有租賃關係存在。

16 (二)又億興公司興建系爭員工宿舍時，已得曾王淑瑛之同意，就
17 系爭員工宿舍使用系爭742土地成立使用借貸關係，而上訴
18 人於87年間測量時有到場，及桃園稅捐單位亦因系爭742土
19 地未作農業使用而課徵地價稅，是其占用之外觀為上訴人明
20 知或可得而知，依舉輕以明重之民法第796條法理，上訴人
21 亦應受使用借貸關係之拘束，限制上訴人拆除建物之權利。

22 (三)另上訴人明知系爭員工宿舍存在多年，長期不行使權利，足
23 使被上訴人有正當理由信賴上訴人不行使，其主張拆屋還地
24 違反誠信原則等語，資為抗辯。

25 三、原審就上訴人上開請求，為上訴人敗訴之判決，上訴人不服
26 提起上訴，減縮並更正上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第
27 二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之
28 裁判均廢棄；(二)被上訴人應將系爭A建物拆除、騰空，返還
29 系爭占用土地予上訴人；(三)被上訴人應給付上訴人3萬2015
30 元，及自106年7月1日起至返還前開土地之日止，按月給付
31 上訴人534元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（原審駁回

01 上訴人先位請求第2項被上訴人應給付自106年6月23日起至
02 同年月30日止之相當於租金不當得利部分，業據上訴人減縮
03 此部分聲明，業告確定。)

04 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第155-156頁）：

05 (一)系爭742土地於63年8月13日以買賣為登記原因，所有權人登
06 記為詹文廷，67年11月27日以買賣為登記原因，所有權移轉
07 登記予曾王淑瑛，再於77年4月27日以買賣為登記原因，所
08 有權移轉登記予朱成旭，於85年5月28日，以拍賣為登記原
09 因，所有權移轉登記予黃依正，後於85年6月12日以買賣為
10 登記原因，所有權人登記為上訴人（見原審卷一第83-85、1
11 05-109頁）。

12 (二)坐落於桃園市○○區○○段○○○段000地號土地（下稱系
13 爭703土地），於72年4月29日以買賣為登記原因，所有權人
14 登記為曾王淑瑛；系爭704土地，於68年8月13日所有權人登
15 記為詹文廷，於68年12月14日以買賣為登記原因，所有權登
16 記予億興公司，另於76年12月16日，以買賣為登記原因，所
17 有權移轉登記予訴外人林餘成、游明居、王孫訓、周慶興，
18 再於76年12月30日以買賣為登記原因，所有權移轉登記予雅
19 慶公司，另於84年5月23日以拍賣為登記原因，所有權移轉
20 登記予訴外人駱義松，同年10月19日以買賣為登記原因，所
21 有權移轉登記予訴外人聿隆企業股份有限公司（下稱聿隆公
22 司），後於86年11月28日以買賣為登記原因，所有權移轉登
23 記予被上訴人（見原審卷一第77-82、91、94-97頁）

24 (三)桃園市○○區○○段○○○段000○號（門牌號碼為桃園市
25 ○○區○○路○段000號，下稱系爭123建物）一層、桃園市
26 ○○區○○段○○ ○段000○號（門牌號碼為桃園市○○區
27 ○○路○段000號，下稱系爭124建物）地下層，於70年2月
28 12日以新建為登記原因，所有權人登記為億興公司。另於76
29 年12月16日，以買賣為登記原因，所有權移轉登記予林餘
30 成、游明居、王孫訓、周慶興，再於76年12月30日以買賣為
31 登記原因，所有權移轉登記予雅慶公司，並於78年8月11日

01 增建系爭123號建物一層、系爭124建號1層；於84年5月23日
02 以拍賣為登記原因，所有權登記為訴外人駱義松，系爭12
03 3、124建物坐落基地為系爭704土地，房屋稅納稅義務人為
04 被上訴人（見原審卷一第110-135頁）。

05 (四)系爭員工宿舍於71年8月起課徵房屋稅，納稅義務人為億興
06 公司，雅慶公司於76年12月29日買賣取得為房屋納稅義務
07 人，並於95年10月起加註使用人為被上訴人（見本院卷一第
08 474頁）。

09 五、本院之判斷

10 兩造均同意簡化本件之爭點項目（見本院卷二第156頁），
11 茲分述如下：

12 (一)上訴人主張依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人拆
13 除系爭A建物，並返還系爭占用土地，是否有據？

14 1.按所有人對於或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第76
15 7條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土
16 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
17 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實
18 無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實
19 證明之（最高法院106年度字第2511號民事判決意旨參
20 照）。查，上訴人主張被上訴人之系爭員工宿舍中系爭A建
21 物，無權占用其所有系爭742土地，已提出土地登記第一類
22 謄本可按（見原審卷一第5頁），並經原審赴現場履勘屬
23 實，製有勘驗筆錄，另有桃園市大溪地政事務所繪製之複丈
24 成果圖、現場照片可證（見原審卷一第20-21、24、34
25 頁），應信屬實，依上開說明，被上訴人抗辯非無權占用，
26 自應就占有系爭742土地有正當權源存在之事實，負舉證之
27 責。

28 2.被上訴人抗辯得適用或類推適用民法第425條之1第1項規
29 定，使用系爭742土地云云。查：

30 (1)按民法第425條之1第1項所定「土地及其土地上之房屋同屬
31 一人所有，而僅將土地或僅將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與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關係」，乃租賃權之物權化類型，與「土地與房屋為各別之，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地」之本院48年台上字第1457號判例旨趣相同，均係以土地及地上房屋同屬一人所有為前提（最高法院107年度台上字第1380號民事判決意旨參照）。查：

- ①系爭742土地為特定農業區、農牧用地、地目為田，於67年1月27日登記所有權人為曾王淑瑛，嗣於77年4月27日出售移轉予朱成旭（見不爭執事項(一)、(二)、原審卷一第5、105頁）。
- ②系爭123、124建物於70年2月12日登記所有權人為億興公司，系爭員工宿舍為未辦保存登記之建物，於71年8月起課徵房屋稅，納稅義務人為億興公司，於76年12月29日由雅慶公司以買賣取得事實上處分權，系爭123、124、系爭員工宿舍門牌號碼均為桃園市○○區○○路○段000號（見不爭執事項(三)、(四)）。
- ③系爭員工宿舍坐落基地包含系爭742、704、703土地（見原審卷一第24頁），其中占用系爭742土地部分僅有系爭A建物，則如前述。
- ④承上可知，系爭未辦保存登記之員工宿舍為億興公司所興建，其所有權人固為「億興公司」，惟系爭員工宿舍完成時間至遲為71年，斯時，系爭員工宿舍中之系爭A建物所占用基地即系爭742土地之所有權人為「曾王淑瑛」，其土地與建物之所有權人顯非同屬一人；雅慶公司於76年12月29日取得系爭員工宿舍之事實上處分權（見不爭執事項(四)）後，系

01 爭A建物所占用基地之系爭742土地之所有權人仍為「曾王淑
02 瑛」，於77年4月27日所有權人則為「朱成旭」（見不爭執
03 事項(一)），其土地與建物之所有權（事實上處分權）人仍非
04 屬同一人，依前揭說明，自與民法第425條之1第1項規定之
05 要件不符。

06 (2)次按本法所為之登記，有絕對效力。土地法第43條定有明
07 文；又借名登記契約準用委任之規定，於出名人死亡，借名
08 登記關係消滅後，借名人固得請求出名人之繼承人返還借名
09 登記財產，惟此屬債之請求權，非謂借名登記財產本身即借
10 名人之財產。是於借名登記關係終止後，出名人雖負有返還
11 借名財產與借名人之義務，然於返還之前，仍應為法律上之
12 所有權人（最高法院109年度台上字第89號民事判決意旨參
13 照）。查：

14 ①證人曾王淑瑛於原審審理時證稱：億興公司是我家公司，當
15 初伊在億興公司擔任財務人員、掛名董事，董事長是伊的公
16 公曾桶，伊知道億興公司有土地有工廠，有一些是農地，詳
17 細地號伊不記得了。伊有看過系爭員工宿舍，大概是60幾年
18 還沒到70幾年，億興公司成立時就蓋給員工住的房子，原審
19 卷一第34頁右上角的照片就是員工的房子，我們偶而也會住
20 那邊，就是系爭703、704、742上房屋，伊曾經登記為系爭7
21 42土地所有權人，資金是億興公司出的，因為是農地必須要
22 有自耕農身分才能登記，是曾桶決定登記在伊名下，是掛
23 名，土地、房屋興建都是曾桶決定。伊不知道朱成旭是誰，
24 曾桶於86年左右過世，伊知道後來土地是賣給雅慶公司，接
25 觸的人跟辦理相關事宜的人都是鄭郁文，伊先生曾文夫在賣
26 土地的，伊沒有聽過聿隆公司等語（見原審卷二第115-117
27 頁），核與系爭742土地為特定農用區、農牧用地、地目為
28 田，於斯時土地法第30條規定，其承受人以能自耕者為限，
29 及億興公司之董事長為曾桶、證人曾王淑瑛則為曾桶之兒
30 媳，並擔任該公司董事等情相符（見原審卷二第13-15、105
31 頁），可認系爭742土地確實因屬修正前農業發展條例定義

01 之耕地，僅得移轉予具自耕能力之自然人，因而由億興公司
02 出資，並在系爭742土地上興建系爭員工宿舍作為億興公司
03 宿舍使用、管理，故被上訴人抗辯億興公司與曾王淑瑛間為
04 迴避上開法令，就系爭742土地成立借名登記契約，似非全
05 然無據。

06 ②惟，系爭742土地縱係合法借名登記予曾王淑瑛，然於億興
07 公司與曾王淑瑛間借名登記契約終止前，該土地仍為出名人
08 即曾王淑瑛所有，借名人即億興公司僅有返還借名登記財產
09 請求權，非所有權人。而系爭員工宿舍（含系爭A建物）於7
10 6年12月29日出售予雅慶公司，系爭742土地又於77年4月27
11 日移轉所有權予朱成旭（見不爭執事項(一)），此間，億興公
12 司並未請求曾王淑瑛返還系爭742土地所有權，亦未曾登記
13 為系爭742土地所有權人，仍不生系爭A建物與系爭742土地
14 同屬億興公司所有之情事。

15 ③另，證人王永安雖證稱伊為雅慶公司財務主管，在臺北上
16 班，原審卷一第34頁照片（即系爭員工宿舍）是做宿舍使
17 用，系爭742土地過戶給朱成旭，伊不知情，都是董事長鄭
18 郁文在處理。當時有部分是農地不能過戶，朱成旭是公司員
19 工，剛好有農民身分，就是這樣才登記到朱成旭名下，財務
20 部分配合付款，是不是這樣伊不清楚，剛剛所說的都是聽說
21 的等語（見原審卷二第6-7頁），然證人王永安前揭所證都
22 是傳聞，其並不清楚系爭742土地買賣過戶之過程，是雅慶
23 公司與朱成旭間是否確實成立借名契約，尚非無疑；縱使雅
24 慶公司與朱成旭間成立借名登記契約，亦無證據證明雅慶公
25 司請求朱成旭返還系爭742土地，又未曾登記為系爭742土地
26 所有權人，亦不生系爭A建物與系爭742土地同屬雅慶公司所
27 有之情事。

28 ④是以，系爭742土地與系爭A建物非屬同一人所有，被上訴人
29 抗辯本件因借名契約而有民法第425條之1第1項規定之適
30 用，即無可採。

31 ③復按類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質

01 相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填
02 補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充
03 之問題（最高法院108年度台上字第1850號民事判決意旨參
04 照）。查，民法第425條之1之規定及最高法院48年台上字第
05 1457號判例所示意旨甚明，難認有法律漏洞待填補，亦不得
06 任意類推適用，俾免過於侵蝕私法自治原則而影響社會交易
07 秩序，是本件自無類推適用民法第425條之1第1項規定之情
08 事。

09 3.被上訴人抗辯上訴人明知或可得而知系爭員工宿舍使用系爭
10 742土地為使用借貸關係，且有民法第796條規定法理之適用
11 云云。然查：

12 (1)按使用借貸，僅於當事人間有其效力，非如租賃之有民法第
13 425條之規定，買受房屋，並不當然繼受其前手與土地所有
14 人間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用土
15 地之權利（最高法院107年度台上字第1606號民事判決意旨
16 參照）。查：

17 ①證人曾王淑瑛前雖證稱系爭742土地為億興公司借名登記予
18 曾王淑瑛，且系爭員工宿舍為億興公司興建作為員工宿舍使
19 用等語（見原審卷二第117頁），縱可認曾王淑瑛為系爭742
20 土地登記名義人時，同意將系爭742土地供億興公司興建系
21 爭員工宿舍（含系爭A建物），而成立使用借貸關係，依前
22 揭說明，此為債權契約，僅億興公司與曾王淑瑛間生效力而
23 受拘束，繼受系爭員工宿舍之被上訴人不得執此關係主張其
24 有使用系爭742土地之權利。

25 ②桃園縣大溪地政事務所87年7月20日函文（見本院卷二第347
26 -349頁），縱可推知上訴人於斯時恐已知悉系爭742土地遭
27 占用之虞，然衡以系爭742土地所有權已由曾王淑瑛移轉予
28 朱成旭、拍賣予黃依正、再移轉予上訴人，而系爭員工宿舍
29 事實上處分權已轉讓予雅慶公司，再由被上訴人取得，分由
30 不同人取得所有權、事實上處分權，且系爭員工宿舍為未辦
31 保存登記之建物，亦無登記之公示外觀，實難遽此推論上訴

01 人知悉系爭員工宿舍有何合法權源得使用系爭742土地；另
02 桃園市政府地方稅務局大溪分局109年3月11日函文所附地價
03 稅課稅資料（見本院卷二第41-49頁），亦僅得證明該土地
04 未作農業使用，此與上訴人是否知悉億興公司與曾王淑瑛間
05 就系爭742土地有關係爭員工宿舍範圍是否有使用借貸關
06 係，係屬二事；況縱使知悉有該使用借貸關係，亦無從拘束
07 上訴人。

08 ③從而，被上訴人抗辯依據買賣不破租賃之法理，兩造繼受億
09 興公司予曾王淑瑛間之使用借貸關係云云，不可採信。

10 (2)次按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
11 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變
12 更其房屋，民法第796條第1項前段定有明文；及參以該條立
13 法理由「謹按土地所有人建築房屋，遇有逾越疆界之時，鄰
14 地所有人如知其越界，應即提出異議，阻止動工興修。若不
15 即時提出異議，俟該建築完成後，始請求移去或變更其建築
16 物，則土地所有人未免損失過鉅，姑無論鄰地所有人是否存
17 心破壞，有意為難，而於社會經濟，亦必大受影響，故為法
18 所不許。」，可知該條之目的在於土地所有人建築房屋，逾
19 越疆界時，鄰地所有權人明知未提出異議而限制其行使所有
20 權人之權利，此顯係法律特別加諸鄰地所有權人行使其權利
21 之限制，不得任意擴張解釋。本件被上訴人既主張系爭742
22 土地為億興公司借名登記予曾王淑瑛，則億興公司自有管
23 理、使用權限；其又主張係徵得曾王淑瑛之同意興建系爭員
24 工宿舍，均可採信，已如前述，核即無明知鄰地所有權人逾
25 越疆界建築而未提出異議之情事，是被上訴人抗辯有民法第
26 796條規定法理之適用，亦不足取。

27 (3)從而，被上訴人所辯上訴人明知或可得而知系爭742土地上
28 有使用借貸關係存在，億興公司與曾王淑瑛間就系爭742土
29 地所成立之使用借貸關係，對於繼受之系爭742土地所有權
30 人即上訴人仍具拘束力云云，無足採信。

31 4.再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要

01 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
02 148條固定有明文。查，系爭A建物並無合法權源占用系爭74
03 2土地，已如前述，上訴人既為系爭742土地之所有權人，且
04 拆除系爭A建物並非以損害他人為主要目的，其對於無權占
05 用之系爭A建物事實上處分權人，訴請拆除返還占用之土
06 地，係本於適法之權利，並不因無權占用土地之人占用之長
07 久或短暫而有區別，自無因行使及所有權妨礙排除請求權，
08 即可謂有違誠信及公平原則。

09 5. 綜上，被上訴人未舉證證明系爭A建物有合法占有權源使用
10 系爭占用土地，則上訴人依民法第767 條第1項前段規定請
11 求被上訴人拆除系爭A建物，並將系爭占用土地騰空返還上
12 訴人，即屬有據。

13 (二) 上訴人主張依民法第179條規定，請求被上訴人給付相當於
14 租金之不當得利，是否有據？

15 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
16 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
17 179 條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以
18 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其
19 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人
20 所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租
21 金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
22 判決意旨參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及
23 其建築物申報總價額年息百分之十為限。約定房屋租金，超
24 過前項規定者，該管市、縣政府得依前項所定標準強制減定
25 之。前開規定於租用基地，建築房屋，均之，土地法第97條
26 第1項、第105條分別定有明文。基地租金之數額，除以基地
27 申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
28 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地
29 租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十
30 最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

31 2. 查系爭742土地附近有美山路，多為工業活動（見本院卷二

第286-288頁），並審酌該地為特定農業區、農牧用地（見原審卷一第5頁），以系爭742土地申報總價額年息5%計算本件不當得利金額，應屬允當。

3.系爭土地於起訴前5年之101年起迄102年9月15日止每平方公尺申報地價為520元、102年9月16日起迄105年2月15日止每平方公尺申報地價為608元、105年2月16日起至起訴日止申報地價為696元（見本院卷二第41-49頁），則上訴人請求被上訴人給付自起訴前5年不當得利金額如附表所示1萬3,897元，及請求被上訴人給付自106年7月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付264元【 $(91 \times 696 \times 5\%) \div 12$ ，元以下四捨五入】，為有理由，逾此部分請求，洵屬無據。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人應將系爭A建物拆除，並將系爭土地騰空返還予上訴人，及依民法第179條規定，請求被上訴人給付上訴人1萬3,897元，及自106年7月1日起至返還前開土地之日止，按月給付上訴人264元，於法有據，應予准許；逾此部分之請求，於法無據，不應准許。原審就上開應予准許部分，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2、3項所示。至於上開不應准許部分，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，應駁回其上訴。又本院所命被上訴人應返還系爭土地部分（不當得利部分依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額），金額未逾150萬元（面積91平方公尺×公告現值4,200元＝38萬2,200元），因不得上訴於第三審而告確定，自無宣告供擔保假執行或免假執行之必要，附此敘明。

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，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 109 年 6 月 11 日

03 民事第二十庭

04 審判長法官 陳雅玲

05 法官 馬傲霜

06 法官 林玉蕙

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 109 年 6 月 11 日

10 書記官 鄭淑昀