

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1646號

上訴人 郭慶程

訴訟代理人 江峻豪

被上訴人 吉鴻電子股份有限公司（兼呂淑容、林長隆之承當
訴訟人）

法定代理人 張王明香

訴訟代理人 連元龍律師

陳瓊苓律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年1
0月30日臺灣士林地方法院105年度訴字第1608號第一審判決提起
上訴，被上訴人則為起訴聲明之減縮，本院於111年6月14日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（除減縮部分外）訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項應更正為：上訴人應將坐落臺北市○○區○○
段○○段○○○○○○地號土地即如原判決附圖所示原同小段九四
一地號B部分面積三五點一三平方公尺土地上之地上物拆除，將
該部分土地騰空返還被上訴人。

原判決主文第二項應減縮更正為：上訴人應給付如本判決附表二
「原審判決」欄編號2(1)、3(1)、4(1)所示金額，及新臺幣柒萬伍
仟柒佰玖拾捌元予被上訴人。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
之當事人承當訴訟。此觀民事訴訟法第254條第1項、第2項
前段規定甚明。查原審共同原告呂淑容、林長隆（下稱呂淑
容等2人）與被上訴人吉鴻電子股份有限公司（以下稱被上
訴人，與呂淑容等2人合稱吉鴻公司等3人）原分別共有坐落

於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱原941地號土地），嗣原941地號土地於民國109年10月8日併入同小段255地號土地（下稱255地號土地），呂淑容等2人則於109年10月15日以共有物分割為原因，將其等所有255地號土地所有權應有部分移轉登記為被上訴人單獨所有，255地號土地再於109年10月28日分割出同小段255-5地號土地（即原判決附圖所示原941地號B部分面積35.13平方公尺土地，下稱系爭土地），此有臺北市土地建物異動清冊、255地號土地登記第一類謄本、系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本及系爭土地所有權狀在卷可據（見本院卷一第121至131頁、原審卷二第112、114頁）。呂淑容等2人且於110年2月23日將其等本於民法第179條、第184條等法律關係對上訴人之損害賠償、不當得利債權讓與被上訴人，呂淑容等2人均同意由被上訴人代其等承當訴訟，並據被上訴人聲請代呂淑容等2人承當訴訟，有民事聲請承當訴訟狀可據（見本院卷一第175、176頁），且上訴人收受上開債權讓與及訴訟承當之通知後，對上開事實均不爭執並同意在卷（見本院卷一第181、182頁）。是被上訴人聲請代呂淑容等2人承當訴訟及更正起訴聲明，核無不合，應予准許。至於被上訴人復於110年6月2日以買賣為移轉原因，將系爭土地移轉登記為華允資產管理股份有限公司（下稱華允公司）所有（見本院卷二第173頁），依據上開規定，被上訴人仍為本件適格當事人，不受所有權移轉所影響。

二、又按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定自明。查吉鴻公司等3人於原審主張上訴人所有之門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）之增建鐵皮磚造房屋無權占用系爭土地，依民法第184條第1項前段、第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之損害賠償、不當得利等語，並分別聲明如本判決附表二「吉鴻公司等3人起

訴聲明」欄編號2、3、4所示；嗣於本院審理時，被上訴人就如本判決附表二「原審判決」欄編號2(2)、3(2)、4(2)所示對吉鴻公司等3人請求上訴人應自109年1月1日起至返還系爭土地之日止按月給付損害賠償、不當得利之請求期間，變更為至110年6月1日為止，聲明請求金額為共新臺幣（下同）7萬5,798元（見本院卷二第204頁）。被上訴人所為聲明變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，均應予准許（被上訴人前揭減縮聲明部分，非本院審理範圍，下不贅述）。

三、另按民事訴訟法第182條第1項規定訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序。係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟之先決問題而言；若他訴訟之法律關係是否成立，並非本件訴訟之先決問題，即無依上開規定裁定停止訴訟程序之餘地（最高法院109年度台抗字第982號裁定參照）。被上訴人提起本件拆屋還地等事件，係主張上訴人無權占有系爭土地為原因事實，則法院應以上訴人占有系爭土地是否為被上訴人所有，及其占有是否具正當權源為其審判之範圍，至於訴外人謝天惠前於本院審理中對兩造提起主參加訴訟，嗣變更被告為華允公司，聲明變更為確認臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱947地號土地）與系爭土地之界址，經本院裁定（本院110年度訴字第20號，下稱另案訴訟）移送於第一審管轄法院即臺灣士林地方法院（下稱原審法院）適用簡易程序審理，另案訴訟既非請求確定至一定界線之土地屬於自己所有或請求返還土地，無論其界址確定之結果如何，均非本件訴訟之先決問題，則上訴人以另案訴訟尚在進行中，請求裁定停止本件訴訟程序（見本院卷二第193頁），自未有據，不應准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為系爭土地所有權人，上訴人所有系爭房屋之增建鐵皮磚造房屋，其中面積35.13平方公尺【即附圖

01 之臺北市中山地政事務所（下稱中山地政事務所）106年4月
02 7日土地複丈成果圖（下稱106年成果圖）所示B部分，下稱
03 系爭地上物】無權占用原941地號土地（即分割後之系爭土
04 地），伊本於系爭土地所有權，請求上訴人拆除系爭地上物
05 並返還系爭土地，乃權利正當行使而無濫用情事。又兩造間
06 前就原941地號土地與上訴人所有947地號土地間經界爭議，
07 業經原審法院以107年度湖簡字第426號判決（下稱第426號
08 判決）土地經界為中山地政事務所108年11月1日土地複丈成
09 果圖（下稱108年成果圖）所示E、F、G、H之連接線（下稱
10 系爭連接線）確定，上訴人應受第426號判決既判力拘束，
11 不得再為相反之主張。為此爰依民法第767條第1項前段、中
12 段規定請求上訴人拆除系爭地上物，將系爭土地返還與伊，
13 另依民法第184條第1項前段、第179條規定，擇一請求上訴
14 人給付如本判決附表二「原審判決」欄編號2(1)、3(1)、4(1)
15 所示金額本息，及自109年1月1日起至110年6月1日止（下稱
16 系爭期間），按系爭土地申報地價年息5%計算之相當於租
17 金之損害賠償、不當得利等語。（被上訴人其餘請求，業經
18 原審判決駁回而未據被上訴人聲明不服，或已減縮起訴聲
19 明，均已未繫屬本院，不予贅述）。

20 二、上訴人則以：伊前於69年12月10日經臺北市政府工務局發給
21 69年度使字第1812號使用執照（下稱系爭使用執照），在94
22 7地號土地上興建系爭房屋，系爭房屋完工後所增建鐵皮磚
23 造房屋，係坐落於947地號土地上之防火巷及法定空地，並
24 無被上訴人主張無權占用系爭土地情事。伊於110年1月18日
25 委請訴外人永璋測繪有限公司（下稱永璋公司）重新測量94
26 7地號土地與系爭土地地籍線位置，永璋公司施測過程除按
27 臺北市政府地政局設置圖根點，並參酌鄰房建物、增建物及
28 其他地形地物等地況及系爭使用執照記載測量資料後，將測
29 量結果套繪於現行地籍圖上，做成「臺北市○○區○○段○
30 ○段000○○0000地號現況套繪地籍圖」（下稱系爭套繪地籍
31 圖），系爭套繪地籍圖正確性顯然較106年成果圖為可採，1

06年成果圖採用錯誤圖根點為測量基礎，致生地籍線偏移狀況，與系爭使用執照所載不符，第426號判決採用錯誤成果圖為判決基礎，系爭連接線為錯誤地籍線，947地號土地共有人謝天惠已提起確認界址訴訟，伊當不受第426號判決拘束。又伊早於69年間增建系爭地上物，鄰地所有權人從未表示異議，系爭地上物按永璋公司鑑測結果，僅占用系爭土地7.15平方公尺，一經拆除即無從回復，反觀系爭土地面積狹小而無法單獨使用，可見被上訴人行使權利所得利益甚微卻侵害伊權利甚鉅，兩者顯然失衡，被上訴人訴請伊拆除系爭地上物返還系爭土地，實屬權利濫用。再者，106年成果圖所繪測系爭地上物面積有誤，此由255-5地號土地與255地號土地地籍線在現場樹木位置外圍可知，且伊增建房屋使用土地，係依據63年頒布施行建築技術規則規定，自無受有不當得利情形存在，亦無故意、過失而無權占有系爭土地情事，又伊係無償出借系爭地上物與他人使用，並無收益事實，系爭土地因為污染、噪音性較高之第貳種工業區，被上訴人以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之損害賠償或不當得利數額，仍屬過高等語置辯。

三、吉鴻公司等3人於原審請求如附表二「吉鴻公司等3人起訴聲明」欄所示，經原審判命如附表二「原審判決」欄所示，上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，被上訴人則為上述之承當訴訟及起訴聲明之減縮，上訴人於本院上訴聲明為：(一)原判決（除減縮部分外）不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷二204、205頁）

(一)被上訴人、呂淑容等2人分別於96年1月3日、101年6月25日因買賣取得原941地號土地所有權，被上訴人應有部分為925/1200，呂淑容等2人應有部分為各1100/9600。（見原審卷一第28至30頁、原審卷二第27至29、31、33頁）

(二)原941地號土地於109年10月8日併入同小段255地號土地，呂

01 淑容等2人復於同年10月15日以共有物分割為原因，將其等
02 所有之255地號土地應有部分移轉登記為被上訴人所有，由
03 被上訴人單獨取得255地號土地所有權。255地號土地於同年
04 10月28日分割出同小段255-6地號土地及系爭土地（見本院
05 卷一第121至131頁、原審卷二第112、113頁）

06 (三)上訴人為原941地號土地之鄰地即同段947地號土地及其上同
07 段2622建號建物（即系爭房屋）所有權人。（見原審卷一第
08 31、32頁）

09 (四)兩造不爭執中山地政事務所106年成果圖（即原判決附圖）
10 所示之A、B部分之地上物均為上訴人所有。前開地上物分別
11 坐落於255-6地號土地及系爭土地，該2筆土地均為被上訴人
12 單獨所有（見原審卷一第63頁、原審卷二第112至114頁）。

13 (五)兩造另案確認界址事件，經原審法院以第426號判決確認947
14 地號土地與合併前之原941地號土地經界為108年成果圖所示
15 系爭連接線，第426號判決已於109年2月6日確定（見原審卷
16 一第189至196頁）。

17 五、被上訴人主張上訴人所有系爭地上物無權占用系爭土地，爰
18 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭
19 地上物並返還系爭土地與被上訴人，並依民法第184條第1項
20 前段、第179條規定，擇一請求上訴人給付如本判決附表二
21 「原審判決」欄編號2(1)、3(1)、4(1)所示金額本息，及系爭
22 期間按系爭土地申報地價年息5%計算之相當於租金之不當
23 得利或損害賠償等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。本
24 件爭點應為：(一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規
25 定，請求上訴人拆除系爭地上物，並返還系爭土地予被上訴
26 人，有無理由？(二)被上訴人得依民法第184條第1項前段、第
27 179條規定，擇一請求上訴人給付損害賠償或不當得利數額
28 若干？

29 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人
30 拆除系爭地上物並返還系爭土地與被上訴人，有無理由？

31 (1)被上訴人主張上訴人所有系爭地上物無權占有系爭土地即原

941地號土地如106年成果圖所示B部分面積35.13平方公尺，有原941地號土地登記謄本（見原審卷一第28至30頁）、系爭房屋建物登記謄本（見原審卷一第31、32頁）為證，且經原審於106年3月17日囑託中山地政事務所現場鑑測，有勘驗測量筆錄可據（見原審卷一第55至58頁），復有106年成果圖在卷可稽（見原審卷一第63頁），又上訴人對於系爭地上物坐落系爭土地上為無權占有已未爭執（見本院卷一第184頁）。另原941地號土地於109年10月8日併入同小段255地號土地，255地號土地復於同年10月28日分割出同小段255-6地號土地及系爭土地，系爭土地即為106年成果圖所示B部分之事實，則有臺北市土地建物異動清冊（見本院卷一第121至125頁）、地籍圖謄本（見本院卷一第129頁）、255地號土地登記謄本（見本院卷一第127頁）、系爭土地登記謄本（見本院卷一第131頁）為證。是被上訴人主張系爭地上物無權占有系爭土地，自屬可採。

(2)上訴人雖抗辯106年成果圖採用錯誤圖根點為測量基礎，致生地籍線偏移狀況，與系爭使用執照所載不符，106年成果圖所載地籍線不正確，永璋公司測量製作系爭套繪地籍圖正確性較106年成果圖較為可採云云。然不僅經本院檢附108年成果圖、106年成果圖及系爭套繪地籍圖函詢中山地政事務所，上訴人主張不同圖根點為基準點，所繪製地籍線會產生偏移，是否有據（見本院卷一第257頁）？中山地政事務所以110年4月26日函覆：「有關旨揭案，就測量基準點不同是否產生測繪結果差異部分，經查上開測量案本係以系爭土地附近不同既有圖根點，先施測圖根測量，並經計算檢核符合地籍測量實施規則第63、64條導線測量精度規範後，再據以施測現場界址及指示點，相關測量方法及程序均予說明記載於該次測量成果圖，合先敘明。另就旨揭測量疑義，倘運用不同圖根點施測，有經過聯測並檢算符合規範標準，再據以施測現況，不應產生如函附附圖三、四差異之情形」等語（見本院卷一第259頁）。中山地政事務所函文已說明108年

01 成果圖並無上訴人所主張測量錯誤情狀。且證人即永璋公司
02 測量人員蘇振吉證述：系爭套繪地籍圖所標示之界址線均相
03 同在該圖上所標示1R處，系爭使用執照圖說之地界線與地籍
04 圖相符，現在測出有越界問題，應是重測時地界線有調整，
05 永璋公司所提出系爭套繪地籍圖是要說明若比對系爭使用執
06 照圖說與現在之地籍圖說，使用執照圖說上所標示之防火巷
07 之範圍為何，1樓增建物範圍為何，本件係因重測而產生系
08 爭套繪地籍圖所標示之地界線與現在之經界線產生落差等語
09 （見本院卷二第122、123頁）。證人即中山地政事務所測量
10 人員陳韋宏亦證述：系爭使用執照之建築基地為重測前之建
11 照，重測時可能經界線有調整，有可能建築執照當時鑑界時
12 有去測量，但後來有無變動不清楚，地政機關做保存登記
13 時，僅測量建物部分，不會測量土地部分等語（見本院卷二
14 第122、123頁）。由證人蘇振吉、陳韋宏證述內容可知，系
15 爭套繪地籍圖是在說明按使用執照圖說所測量之地界線、防
16 火巷位置及增建部分面積，及與根據地籍圖所測量地界線間
17 之差距，非謂106年成果圖有何測量錯誤問題。

18 (3)況且上訴人提出系爭套繪地籍圖（見本院卷一第211、213、
19 215頁），係爭執其所有947地號土地與原941地號土地地界
20 線之情，業據上訴人陳述本件係爭執土地經界線等語在卷
21 （見本院卷一第297頁），上訴人抗辯947地號土地與合併前
22 原941地號土地間界址有所爭議之情，雖據中山地政事務所1
23 06年3月7日函檢附「本市○○區○○段○○段000地號與相
24 鄰943、945、947地號土地間指界似有不一致案會勘紀錄」
25 （下稱會勘紀錄）、地籍調查表、地籍圖（見原審卷一第41
26 至52頁）可稽。然查，依會勘紀錄所載，原941地號土地與
27 同小段943、945地號土地係以重測後現行地籍圖為經界，已
28 無爭議，至於原941地號土地與947地號土地經界雖仍有爭
29 執，然上訴人前向原審法院所提起107年度湖簡字第426號請
30 求確認界址事件，原審法院承審法官曾偕同兩造及中山地政
31 事務所測量人員至現場指界，有本院所調閱原審法院107年

01 度湖簡字第426號請求確認界址事件卷內所附現場測量筆錄
02 可據（見原審法院湖簡字卷第174至176頁），原審法院並囑
03 託中山地政事務所鑑測，經中山地政事務所製成108年成果
04 圖（見原審法院湖簡字卷第194、196頁、原審卷一第195
05 頁），其鑑定說明為：「本案以精密電子測距經緯儀在系爭
06 土地附近利用現有圖根點，施測圖根測量，並經計算檢核閉
07 合後，做為該測區之控制點，然後以各導線點為基點，施測
08 現場界址及指示點，並計算其坐標值輸入電腦，再將施測點
09 以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（與地籍相同比例尺：即五
10 百分之一）然後依據本所保管之地籍複製圖、地政整合WEB
11 版界址點坐標及宗地資料等展繪本案有關土地地籍線，並與
12 前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成鑑定圖」等
13 語，已說明相關測量方法及程序，且檢視108年成果圖所
14 載，如按上訴人現場勘驗時所指界址，947地號土地面積將
15 增加9.54平方公尺，原941地號土地相對減少同一面積，若
16 按被上訴人所指界主張即按現行地籍圖經界線為界址，即10
17 8年成果圖所載系爭連接線為界址，947地號土地、原941地
18 號土地面積則均無增減（見原審卷一第195頁），可見上訴
19 人所指界結果將導致947地號土地、原941地號土地面積增
20 減，其指界是否正確，確實有疑。再者，檢閱69年間辦理94
21 7地號土地重測之地籍調查表記載內容，947地號土地（重測
22 前為○○○段○○○小段286-7地號土地）所有人於地籍調
23 查當時，就947地號土地與原941地號土地相鄰部分，當時指
24 界「田埂中心」，係指地籍調查表略圖符號8-9部分，至於
25 略圖符號6-7、7-8部分，當時指界為「參照舊圖依繪」，有
26 該地籍調查表可據（見原審法院湖簡字卷第85頁、原審卷一
27 第45頁），對照106年成果圖、108年成果圖及系爭套繪地籍
28 圖，地籍調查表略圖符號6-7、7-8部分，即為上訴人所爭執
29 土地界線所在，而重測當時所為地籍調查，此段地界即係以
30 重測前地籍圖為據，重測前後地籍圖界線並無變動，核與10
31 8年成果圖所載按現行地籍圖經界線為界址所為繪測，原941

地號土地與947地號土地面積均無增減結果一致，由此可見，原941地號土地與947地號土地界址應以108年成果圖所載E、F、G、H連線為正確。另中山地政事務所109年5月15日函已說明：「107年度湖簡字第426號判決附件（即108年成果圖）與106年3月3日內湖土字第007600號土地複丈成果圖（即106年成果圖），本市○○區○○段○○段000地號土地與同地段941地號土地間繪製之經界線相同，即E、F、G、H之連接線，兩筆地號土地面積無增減」（見原審卷二第39頁），可見106年度成果圖所載947地號土地、原941地號土地界址，與108年成果圖所載界址為系爭連接線相符，106年度成果圖所載系爭地上物坐落原941地號土地面積為35.13平方公尺（即系爭土地面積），其測量結果自屬正確。是上訴人抗辯106年成果圖所根據地界線不可採云云，自屬無據。至於上訴人抗辯106年成果圖所測量系爭地上物面積有誤云云，然此不僅為被上訴人所否認，且106年成果圖係經原審承審法官於106年3月17日偕同兩造到場勘驗指界，並按系爭地上物投影面積測量所得，有原審勘驗測量筆錄可據（見原審卷一第55頁），該現況測量結果應屬正確，上訴人僅以原審法院執行處於110年9月7日現場勘驗地籍線在現場樹木位置外圍情況，即據以指摘系爭地上物面積有誤，自不可採。

(4)上訴人又抗辯被上訴人請求拆除系爭地上物返還系爭土地屬權利濫用云云。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。民法第148條第1項固有明文。民法第148條所定權利之行使，不得以損害他人為主要目的，旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最高法院107年度台上字第2185號判決意旨參照）。查被上訴人既為系爭土地所有人，上訴人並無占有系爭土地之合法權源，則上訴人所有系爭地上物坐落系爭土地，被上訴人並無容忍之義務，被上訴人基於系爭土地所有人之地位，請求上訴人將系爭土地上之系爭

01 地上物拆除，乃行使其所有權之權能，主觀上難認以損害上
02 訴人為主要之目的，縱影響上訴人現實使用系爭地上物之利
03 益，要屬上訴人無權占用他人土地遭所有人依法主張權利時
04 應接受面對之結果，況且系爭地上物乃上訴人所有系爭房屋
05 之增建鐵皮磚造房屋，既非合法建築，拆除系爭地上物不致
06 影響上訴人所有系爭房屋正常使用收益，就權利本質、經濟
07 目的及社會觀念而言，被上訴人請求上訴人拆除系爭地上
08 物，返還系爭土地確屬權利之正當行使，自無權利濫用可
09 言。是上訴人此部分抗辯，亦屬無據。

10 (5)至於上訴人陳述被上訴人持原審判決聲請假執行，業經原審
11 法院以109年度司執字第77028號（下稱第77028號）事件為
12 強制執行，上訴人收受執行法院核發自動履行命令，本於該
13 自動履行命令而拆除等語（見本院卷一第311、319頁），兩
14 造對於上開假執行之強制執执行程序已執行終結均不否認（見
15 本院卷二第159頁）。查上訴人拆除系爭地上物既係本於執
16 行法院所為假執行結果，此種因假執行所為履行狀態之實
17 現，在本案訴訟本毋庸審酌，自不因假執执行程序已終結，即
18 謂上訴人已未占用系爭土地，致影響本件無權占有事實認
19 定，在此敘明。

20 (6)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
22 段、中段定有明文。查上訴人所有系爭地上物無權占有原94
23 1地號土地如106年成果圖所示B部分35.13平方公尺（即系爭
24 土地面積），既如上述，被上訴人本於系爭土地所有權，依
25 民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人應將如106
26 年成果圖所示B部分35.13平方公尺之系爭地上物拆除，並將
27 該部分土地返還被上訴人，自屬依法有據。

28 (二)被上訴人得依民法第184條第1項前段、第179條規定，擇一
29 請求上訴人給付損害賠償或不當得利數額若干？

30 (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
31 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第

179條亦有規定。另按無權占有他人土地，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年台上字第1695號判例意旨參照）。查上訴人無權占用被上訴人所有系爭土地，無法律上之原因，受有使用系爭土地之利益，並致被上訴人受有無法使用系爭土地之損害，上訴人所受利益與被上訴人所受損害間具有直接之因果關係，被上訴人自得依民法第179條規定，請求上訴人返還無權占有系爭土地所得不當得利。而吉鴻公司係於102年4月26日登記取得原941地號土地所有權應有部分1,200分之925，呂淑容係於101年6月25日登記取得原941地號土地所有權應有部分9,600分之1,100，林長隆係於101年6月25日登記取得原941地號土地所有權應有部分9,600分之1,100，原941地號土地於109年10月8日併入同小段255地號土地，呂淑容等2人復於同年10月15日以共有物分割為原因，將其等所有之255地號土地應有部分移轉登記為被上訴人所有，由被上訴人單獨取得255地號土地所有權，255地號土地於同年10月28日分割出同小段255-6地號土地及系爭土地，被上訴人復於110年6月2日以買賣為移轉原因，將系爭土地移轉登記為華允公司所有之情，則有土地登記謄本可據（見原審卷一第28、29頁、本院卷一第121至131頁、本院卷二第173頁），且呂淑容等2人已將其等上開物權、債權讓與被上訴人，並已通知上訴人，已如前述，被上訴人請求上訴人應返還被上訴人如本判決附表二「原審判決」欄編號2(1)、3(1)、4(1)所示期間，及系爭期間相當於租金之不當得利，洵屬有據。

(2)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，並為租用基地建築房屋所準用，土地法第97條第1項、第105條有所明文。又土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。而依土地法第148條規定，法定地價則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間申報地價者，以公告地價80%為申報地價，亦為平均地權條

例第16條所明定。查系爭房屋現況為印刷工廠，系爭地上物內部隔有一小房間，上訴人表示係作倉庫使用，系爭土地位於臺北市內湖區，距西湖捷運站約500公尺，最近的傳統市場為西湖市場，距離為400公尺，最近的學校為西湖國小、西湖國中，距離為300公尺，交通便利，工商繁榮之情，業經原審現場勘驗在卷，有原審勘驗測量筆錄（見原審卷一第55、56頁）及現場照片（見原審卷一第71至73頁）可據。本院審酌原941地號土地使用分區為第貳種工業區（見原審卷一第119頁），系爭土地坐落位置生活機能甚為便利，上訴人占用系爭土地營建系爭地上物，於原審勘驗時作為倉庫使用等有關系爭土地坐落位置、交通狀況、繁榮程度、使用方式等情，認上訴人占用系爭土地所受相當租金之不當得利應以申報地價年息5%作為計算基準為適當。上訴人雖辯稱應斟酌鄰地出租他人經營停車場之租金標準，以申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利過高云云。然系爭地上物占有使用系爭土地使用狀況，與鄰地出租他人作為停車場使用之狀況不同，無從逕為援引停車場租金作為計算上訴人無權占有系爭土地所受利益依據，且本院已審酌系爭土地相關使用收益條件、情況，酌定以申報地價年息5%作為計算相當於租金之不當得利基準，上訴人單以鄰地出租租金多寡，爭執以申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利仍屬過高云云，自未可採。

(3)查原941地號土地101年1月、102年1月、105年1月、107年1月、109年1月每平方公尺公告地價分別為2萬8,600元、2萬9,700元、4萬元、3萬7,300元、3萬8,000元，按公告地價80%計算之申報地價依序為2萬2,880元、2萬3,760元、3萬2,000元、2萬9,840元、3萬0,400元之情，有公告地價查詢表（見原審卷二第101至103頁）可據，且為上訴人所不爭執。據此計算，被上訴人所請求如本判決附表二「原審判決」欄編號2(1)、3(1)、4(1)所示期間及系爭期間相當租金之不當得利，計算如本判決附表一所示。

01 (4)另被上訴人依民法第179條規定請求上訴人應返還占有系爭
02 土地所受給付相當於租金之不當得利，為有理由，則其另依
03 民法第184條第1項前段規定為相當於租金之損害賠償之請求
04 權選擇合併主張，本院毋庸再為審究，併此敘明。

05 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
06 請求上訴人應將如106年成果圖所示B部分面積35.13平方公
07 尺之系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予被上訴
08 人，並依民法第179條規定，請求上訴人應給付被上訴人如
09 本判決附表二「原審判決」欄編號2(1)、3(1)、4(1)所示金額
10 本息，及系爭期間不當得利共7萬5,798元部分，為有理由，
11 應予准許。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，並依
12 兩造聲請酌定供擔保金額為準、免假執行之宣告，核無不
13 合，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
14 判，為無理由，應駁回其上訴。又系爭土地之所有權人、地
15 號異動及訴訟承當情形，已如前述，爰將原審判決主文第1
16 項更正如本判決主文第3項所示，另原審判命上訴人應給付
17 吉鴻公司等3人各如本判決附表二「原審判決」欄編號2(1)、
18 2(2)、3(1)、3(2)、4(1)、4(2)所示金額本息部分，亦經被上訴
19 人為如上述之債權請求權移轉、訴訟承當及起訴聲明之減
20 縮、更正，是原判決主文第2項應減縮更正如本判決主文第4
21 項所示。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
23 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
24 敘明。

25 八、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，依民事訴訟法449
26 條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 111 年 7 月 5 日

28 民事第十五庭

29 審判長法 官 陳慧萍

30 法 官 戴嘉慧

31 法 官 陳杰正

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 111 年 7 月 5 日

書記官 林雅瑩

附表一

姓名	請求期間	系爭土地申報地價	應有部分	系爭地上物占用系爭土地面積	申報地價 年利率	相當於租金之 不當得利數額 (備註1)	法定遲延利息	備註
吉鴻公司	102年5月1日至 104年12月31日 (32月)	2萬3,760元	925/1200	35.13	5%	8萬5,787元	1. 此段期間合計得請求 10萬9,256元。 2. 其中10萬2,811元自 105年10月19日起， 其中6,445元自109年 5月12日起，均至清 償日止，按週年利率 5%計算利息。(備註 2)	1. 不當得利數額計算式： 申報地價×月數×應有部 分×占用面積×年利率÷12 ＝得請求金額。 2. 吉鴻公司起訴請求上訴 人返還102年5月1日至10 5年7月15日之不當得利 10萬2,811元，嗣於原審 擴張為22萬5,740元（見 原審調字卷第12頁、原 審卷一第67頁），故就1 0萬2,811元以起訴狀繕 本送達翌日即105年10月 19日為遲延利息起算 日，其餘6,445元以109 年5月12日為遲延利息起 算日。（見原審卷二第9 2頁） 3. 呂淑容、林長隆起訴請 求上訴人返還101年7月1 日至105年7月15日之不 當得利各1萬8,832元， 嗣於原審擴張為4萬1,35 0元（見原審調字卷第1 2、13頁、原審卷一第68 頁），故就起訴聲明金 額之各1萬8,832元均以 起訴狀繕本送達翌日即1 05年10月19日為遲延利 息起算日，其餘各1,305 元以109年5月12日為遲 延利息起算日。（見原 審卷二第92頁） 4. 呂淑容、林長隆自109年 10月15日起請求相當於 租金之不當得利部分， 均應由被上訴人受領 （見本院卷一第318 頁）。
	105年1月1日至 105年7月15日（6 月又15日）	3萬2,000元	925/1200	35.13	5%	2萬3,469元		
	105年7月16日至 106年12月31日 (17月又16日)	3萬2,000元	925/1200	35.13	5%	6萬3,306元	自109年5月12日起至清 償日止，按週年利率5% 計算利息。（見原審卷 二第92頁）	
	107年1月1日至 108年12月31日 (24月)	2萬9,840元	925/1200	35.13	5%	8萬0,805元	自109年5月12日起至清 償日止，按週年利率5% 計算利息。（見原審卷 二第92頁）	
	109年1月1日至 109年10月14日 (9月又14日)	3萬0,400元	925/1200	35.13	5%	3萬2,471元	陳明不於本案訴訟中請 求利息。（見原審卷二 第92頁）	
	109年10月15日至 110年6月1日 (7月又18日)	3萬0,400元	1/1	35.13	5%	3萬3,820元 (備註4)	陳明不於本案訴訟中請 求利息。（見原審卷二 第92頁）	
呂淑容、 林長隆	101年7月1日至 101年12月31日 (6月)	2萬2,880元	各1100/9600	35.13	5%	各2,302元	1. 此段期間合計各得請 求2萬0,137元。 2. 其中1萬8,832元自 105年10月19日起， 其中1,305元自109年 5月12日起，均至清 償日止，按週年利率 5%計算利息。(備註 3)	4. 呂淑容、林長隆自109年 10月15日起請求相當於 租金之不當得利部分， 均應由被上訴人受領 （見本院卷一第318 頁）。
	102年1月1日至 104年12月31日 (36月)	2萬3,760元	各1100/9600	35.13	5%	各1萬4,346元		
	105年1月1日至 105年7月15日（6 月又15日）	3萬2,000元	各1100/9600	35.13	5%	各3,489元		
	105年7月16日至 106年12月31日 (17月又16日)	3萬2,000元	各1100/9600	35.13	5%	各9,410元	自109年5月12日起至清 償日止，按週年利率5% 計算利息。（見原審卷 二第92頁）	
	107年1月1日至 108年12月31日 (24月)	2萬9,840元	各1100/9600	35.13	5%	各1萬2,012元	自109年5月12日起至清 償日止，按週年利率5% 計算利息。（見原審卷 二第92頁）	

(續上頁)

01

109年1月1日至 109年10月14日 (9月又14日)	3萬0,400元	各1100/9600	35.13	5%	各4,828元	陳明不於本案訴訟請求 遲延利息。(見原審卷 二第92頁)	
109年10月15日至 110年6月1日	3萬0,400元	0	35.13	5%	0元(備註4)		

02

附表二

03

編號	吉鴻公司等3人起訴聲明	原審判決	備註
1.	上訴人應將系爭地上物拆除，並將系爭土地騰空返還予吉鴻公司3人	同被上訴人起訴聲明	就呂淑容、林長隆請求部分，被上訴人已於本院承當訴訟
2.	(1)上訴人應給付吉鴻公司50萬6,499元，及其中22萬5,740元自起訴狀繕本送達翌日起，其中28萬0,759元自109年5月12日起，均至清償日止按年息5%計算之利息。 (2)上訴人應自109年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月於次月20日給付被上訴人7,221元（於本院審理中已減縮請求期間至110年6月1日，請求金額為7萬5,798元）。	(1)上訴人應給付被上訴人25萬3,246元，及其中10萬2,811元自105年10月20日起，其中15萬0,435元自109年5月12日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 (2)上訴人應自109年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月於次月20日給付被上訴人3,430元。	上訴人自109年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付吉鴻公司等3人之不當得利，被上訴人均減縮為請求至110年6月1日止，請求金額合併減縮為上訴人應給付被上訴人7萬5,798元
3.	(1)上訴人應給付呂淑容8萬3,084元，及其中4萬1,350元自起訴狀繕本送達翌日起，其中4萬1,734元自109年5月12日起，均至清償日止按年息5%計算之利息。 (2)上訴人應自109年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月於次月20日給付呂淑容1,020元（於本院審理中，被上訴人就呂淑容自109年10月15日起請求相當於租金之不當得利部分，已變更聲明為均應由被上訴人受領）。	(1)上訴人應給付呂淑容4萬1,541元，及其中1萬8,832元自105年10月20日起，其中2萬2,709元自109年5月12日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 (2)上訴人應自109年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月於次月20日給付呂淑容510元。	被上訴人已於本院承當訴訟
4.	(1)上訴人應給付林長隆8萬3,084元	(1)上訴人應給付林長隆4萬1,541元	被上訴人已於

	元，及其中4萬1,350元自起訴狀繕本送達翌日起，其中4萬1,734元自109年5月12日起，均至清償日止按年息5%計算之利息。 (2)上訴人應自109年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月於次月20日給付林長隆1,020元（被上訴人就林長隆自109年10月15日起請求相當於租金之不當得利部分，已變更聲明為均應由被上訴人受領）。	元，及其中1萬8,832元自105年10月20日起，其中2萬2,709元自109年5月12日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 (2)上訴人應自109年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月於次月20日給付林長隆510元。	本院承當訴訟
--	---	---	---------------