臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第131號

上　訴　人　俞兵心
　　俞昌哲
共　　同
訴訟代理人　李永然律師
　　黃斐旻律師
　　林貴卿律師
上　訴　人　雄獅旅行社股份有限公司忠孝分公司
法定代理人　王文傑
訴訟代理人　林芝吟
被上訴　人　游鴻春
訴訟代理人　姜智揚律師
複代理　人　洪肇彤律師
　　蕭郁寬律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國108年10月31日臺灣臺北地方法院107年度訴字第815號第一審判決提起上訴，本院於109年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之負擔（除確定部分外）均廢棄。

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。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為臺北市○○區○○段○○段○0000○號建物即門牌號碼同市區○○○路0段0號1樓房屋（下稱系爭1908建號建物）所有人，上訴人俞兵心、俞昌哲(下合稱俞兵心等2人，分稱其名)為相鄰同小段第2303建號建物即門牌號碼同路段2之1號房屋(下稱系爭2303建號建物)所有人。因俞兵心等2人之系爭2303建號建物之室內、外均越界占用伊所有之系爭1908建號建物，而斯時俞兵心等2人將系爭2303建

號建物出租予上訴人雄獅旅行社股份有限公司忠孝分公司(下稱雄獅公司，與俞兵心等2人合稱上訴人)使用，兩造遂合意由伊與雄獅公司於民國100年8月1日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定將室外占用部分拆除返還，至於室內部分即如附圖一編號C-G-H-I所示範圍（面積0.22平方公尺）建物(下稱系爭CGHI建物)，伊則同意雄獅公司無償使用至106年10月31日止，並約定屆期雄獅公司應將系爭CGHI建物之裝潢及其他工作物拆除，於附圖一編號B-C線段及該B-C線段向建物屋內之延伸線（下稱系爭分界線）上砌牆後返還，伊亦因此與俞兵心等2人於100年11月28日在本院100年度上易字第211號事件(下稱本院前案訴訟)審理中，就上開2建物（下合稱系爭建物）簽立和解筆錄（下稱系爭和解筆錄），同意以系爭分界線作為系爭建物之分界線，並於系爭和解筆錄第2項記載俞兵心等2人已將系爭CGHI建物交還予伊。詎上開使用期間屆至，雄獅公司表示俞兵心等2人始為系爭CGHI建物之所有人，直至108年8月31日租期屆滿搬遷止，均拒絕返還，俞兵心等2人更以所有人自居，持續無權間接占有系爭CGHI建物，並受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項、第179條規定、系爭和解筆錄、系爭協議書之法律關係，求為判命㈠俞兵心等2人應將系爭CGHI建物上之裝潢或其他工作物等所有物品（不含天花板結構、地板結構與樑柱結構體）拆除，並將系爭CGHI建物騰空返還予伊。㈡雄獅公司應在如附圖一所示C-G-H分界線上伊所有之系爭1908建號建物範圍內砌牆。㈢俞兵心等2人應給付伊新臺幣（下同）9萬1653元，及自108年6月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。雄獅公司應給付伊9萬1653元，及自108年6月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如任一上訴人為給付，其餘上訴人於給付範圍內免給付責任。㈣俞兵心等2人應自108年9月1日起至返還系爭CGHI建物之日止，按日給付137元(下稱起訴聲明)。㈤願供擔保請准宣告假執行等語(未繫屬本院部分，不予贅述)。

二、上訴人則辯以：

㈠俞兵心等2人部分：系爭和解筆錄之和解範圍不包含系爭建物之室內部分，且系爭和解筆錄第2項亦載明伊等已將越界部分返還被上訴人，被上訴人不得再據系爭和解筆錄對伊為請求。又系爭CGHI建物係位於系爭2303建號建物範圍內，登記為伊等所有，被上訴人並非系爭CGHI建物之所有人，系爭CGHI建物並無越界占有被上訴人所有系爭1908建號建物之情事，伊等基於所有人之身分自有合法使用系爭CGHI建物之權利，並無不當得利可言。被上訴人請求伊拆除系爭CGHI建物上之工作物，並返還系爭CGHI建物予被上訴人，及請求伊等給付不當得利，均無理由等語。

㈡雄獅公司部分：伊已返還系爭2303建號建物予俞兵心等2人，對系爭2303建號建物已無處分權，被上訴人不得請求伊砌牆，且系爭CGHI建物為俞兵心等2人所有，伊向俞兵心等2人承租使用，並未受有不當得利等語。

三、原審判決如起訴聲明所示，並為准、免假執行之宣告，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)。上訴人就其等敗訴部分提起上訴，俞兵心等2人聲明：㈠原判決不利於俞兵心等2人部分廢棄。㈡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。雄獅公司聲明：㈠原判決不利於雄獅公司部分廢棄。㈡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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項(見本院卷一第353至356、365至366、第379頁)：

㈠被上訴人為系爭1908建號建物所有人，俞兵心等2人為系爭2303建號建物所有人，其等因系爭2303建號建物越界爭議涉訟，於100年11月28日在本院成立訴訟上和解（案列本院100年度上易字第211號），和解內容為：一、兩造同意依照如附圖一所示B-C線段及該B-C線段向建物屋內之延伸線，作為被上訴人所有門牌地址為「臺北市○○區○○○路○段0號1

樓」建物與上訴人所有門牌地址為「臺北市○○區○○○路○段0○0號1樓」建物之分界線。二、被上訴人確認上訴人已將其前所占用「逾越兩造建物界線屬於被上訴人所有權範圍之部分」（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、兩造其餘請求權拋棄。有系爭和解筆錄、建物登記謄本足憑（見原審調字卷第11至13、62至64頁）。

㈡被上訴人與雄獅公司於100年8月1日簽訂系爭協議書，約定內容如附件一所示。

㈢雄獅公司於108年8月31日與俞兵心等2人就系爭2303建號建物終止租約，並交還系爭2303建號建物予俞兵心等2人，有照片足憑（見原審卷二第351至353頁）。

㈣系爭建物於100年11月28日兩造簽立系爭和解筆錄前，分界線為附圖二編號B'QRST所示，右上方部分為系爭2303建號建物(含騎樓)，登記為俞兵心等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。俞兵心等2人於系爭和解筆錄簽立前有權使用附圖二編號QRVU所示範圍之建物(見本院卷一第379頁，卷二第6頁）。

五、本院判斷：

被上訴人主張：系爭CGHI建物位於其所有1908建號建物之範圍內，遭俞兵心等2人不法占有，並獲有不當得利，伊自得依系爭和解筆錄、民法第767條第1項、第179條規定，請求俞兵心等2人拆除系爭CGHI建物上之工作物，並將系爭CGHI建物返還予伊，及給付不當得利。又伊與雄獅公司於100年8月1日簽訂系爭協議書，約定雄獅公司應於106年10月31日返還系爭CGHI建物並於附圖一編號C-G-H所示分界線上砌牆，雄獅公司逾期未履行，伊亦得請求雄獅公司履行並給付不當得利等語。惟為上訴人否認，並以前詞置辯。經查：

㈠被上訴人依民法第767條第1項規定，請求俞兵心等2人將系爭CGHI建物上之工作物拆除，及返還系爭CGHI建物部分：

1.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日會同臺北市政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)，登記為俞兵心等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，俞兵心等2人於系爭和解筆錄簽立前有權使用附圖二編號QRVU所示範圍之建物(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，為俞兵心等2人所有，並未越界占有被上訴人所有之系爭1908建號建物。被上訴人既非系爭CGHI建物所有人，且自承俞兵心等2人於系爭和解筆錄簽立前有權使用系爭CGHI建物，而系爭CGHI建物所有權登記範圍於系爭和解筆錄簽立前後均未變更，自堪認被上訴人並未因系爭和解筆錄之簽立，而取得系爭CGHI建物之所有權。則被上訴人依民法第767條第1項規定，請求俞兵心等2人拆除系爭CGHI建物上之工作物，將系爭CGHI建物返還予被上訴人，為無理由，不應准

許。

㈡被上訴人依系爭和解筆錄內容，請求俞兵心等2人將系爭CGHI建物上之工作物拆除，及返還系爭CGHI建物部分：

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

2.查系爭和解筆錄載明：被上訴人確認上訴人已將其前所占用「逾越兩造建物界線屬於被上訴人所有權範圍之部分」（下稱越界部分）交還被上訴人等語(見原審調字卷第11頁)。而俞兵心等2人陳稱其等於100年11月28日與被上訴人簽立系爭和解筆錄後，未曾變更系爭2303建號建物室內之分隔牆壁、樑柱等語(見本院卷一第363頁)，被上訴人亦未能舉證證明俞兵心等2人於100年11月28日系爭和解筆錄成立後，另有占用其所有系爭1908建號建物之情事，自不得為與系爭和解筆錄內容相反之主張，謂俞兵心等2人未將越界部分返還予被上訴人。則被上訴人依系爭和解筆錄內容，請求俞兵心等2人將系爭CGHI建物上之工作物拆除，及返還系爭CGHI建物，顯屬無據。

3.被上訴人雖主張：因俞兵心等2人將系爭2303建號建物出租予雄獅公司，為簡化日後返還系爭CGHI建物之程序，乃與雄獅公司約定，由雄獅公司將室內、外占用部分返還伊，即將占用外牆之廣告拆除，並將室內、外歸伊所有部分交還伊，伊則同意雄獅公司就室內占用部分，無償使用至106年10月31日云云。惟查：

⑴被上訴人於99年間係向原法院起訴請求俞兵心等2人將附著於系爭建物外牆、騎樓及基地上之地板、條狀工作物、廣告、隔板、壁柱裝潢(即附圖三A、B部分)拆除(下稱原法院前案訴訟)，經原法院以99年度訴字第1424號判決(下稱原法院前案判決)以：附圖三編號A、B所示部分係屬共用部分，被上訴人應請求返還予全體共有人，不得請求返還予自己為其論據，判命俞兵心等2人將系爭1908建號建

物如附圖三編號A、B所示部分拆除，駁回被上訴人請求將占用部分返還予己之請求，有原法院前案判決足憑(見該案卷第97至100頁)，堪認被上訴人於原法院前案訴訟並未請求俞兵心等2人拆除室內建物面積。再徵諸俞兵心等2人為系爭CGHI建物所有人，原法院前案判決並未判命俞兵心等2人拆除系爭室內建物，且僅俞兵心等2人對原法院前案判決提起上訴，而系爭和解筆錄係兩造就原法院前案判決於本院達成之和解，衡諸常情，俞兵心等2人實無自願拆除其合法所有之系爭CGHI建物，無償贈與被上訴人，提出比原法院前案判決更不利之和解條件，與被上訴人達成和解之理，堪認系爭和解筆錄內容並不包括系爭建物之室內部分。

⑵被上訴人雖提出系爭協議書，主張：俞兵心等2人同意由雄獅公司拆除附圖三編號B所示建物上之工作物，故於系爭和解筆錄上記載越界部分交還伊云云。惟查，系爭協議書附圖(見附件一)即為前案判決附圖(即附圖三)，堪認系爭協議書附圖編號A、B所示部分均係被上訴人所有系爭1908建號建物之室外部分。又被上訴人與雄獅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分已交付被上訴人等語，自堪認俞兵心等2人已將附圖三編號A、B所示室外部分全部拆除，並將占用部分返還全體共有人。故雄獅公司依系爭協議書所負拆除越界部分之工作物，及將越界部分返還予被上訴人之義務，已因俞兵心等2人履行而消滅。被上訴人於俞兵心等2人將位於系爭1908建號建物室外如附圖三編號B所示部分之工作物拆除，並將越界部分返還後，反於原法院前案判決認定之事實，及系爭和解筆錄之文義，陳稱附圖三編號B所示部分係位於其所有系爭1908建號建物範圍內云云，洵無可採。

⑶證人劉俊霙即本院前案訴訟被上訴人訴訟代理人雖於原審證稱：當時是以將外牆廣告拆除與屋內返還予給被上訴人

作為和解主要條件，當時確認的和解筆錄的文件可以證明雙方的意思即為要屋外與屋內的部分返還給被上訴人云云（見原審卷第327頁）。惟劉俊霙證述屋內建物部分應返還予被上訴人乙節，並未於系爭和解筆錄載明，且系爭CGHI建物既位於系爭2303建號建物內，登記為俞兵心等2人所有，衡諸常情，俞兵心等2人實無將其等所有之室內建物拆除，無償贈與被上訴人之理，縱劉俊霙主觀上認俞兵心等2人應將室內部分返還予被上訴人，亦因俞兵心等2人未予同意，且未載入系爭和解筆錄，而未就此達成意思表示之一致。是劉俊霙上開證述，尚難憑採。

4.綜上所述，原法院前案判決判命俞兵心等2人拆除附圖三編號A、B所示部分之工作物，均係位於被上訴人所有系爭1908建號建物之室外，系爭和解筆錄亦載明俞兵心已履行拆除義務，並將占用部分返還予被上訴人。則被上訴人依系爭和解筆錄，請求俞兵心等2人拆除系爭CGHI建物上之工作物，及返還系爭CGHI建物，為無理由，不應准許。

㈢被上訴人依系爭協議書，請求雄獅公司於如附圖一編號C-G-H所示分界線上砌牆部分：

查附圖一編號C-G-H所示分界線，係位於俞兵心等2人所有之系爭2303建號建物範圍內，並非位於被上訴人所有之系爭1908建號建物。被上訴人並非系爭2303建號建物之所有人，則其請求雄獅公司在如附圖一編號C-G-H所示俞兵心等2人所有之系爭2303建號建物上砌牆，自屬無據，不應准許。

㈣被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還不當得利部分：

查系爭CGHI建物位於系爭2303建號建物範圍內，且登記為俞兵心等2人所有，俞兵心等2人自有使用、出租系爭CGHI建物之合法權限，雄獅公司基於租賃之法律關係，於其向俞兵心等2人承租期間使用，亦非無法律上原因，是上訴人並無不當得利可言。被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還不當得利，為無理由，不應准許。

六、從而，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定、系爭和解筆錄、系爭協議書之法律關係，請求㈠俞兵心等2人將系爭CGHI建物上之工作物拆除，及返還系爭CGHI建物；㈡雄獅公司於如附圖一編號C-G-H所示分界線上砌牆；㈢俞兵心等2人或雄獅公司應給付被上訴人9萬1653元本息；㈣俞兵心等2人自108年9月1日起至返還系爭CGHI建物之日止，按日給付137元，為無理由，均不應准許。原審判決就上開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，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。自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　27　　日

民事第三庭

審判長法　官　王怡雯

法　官　朱美璘

法　官　何君豪

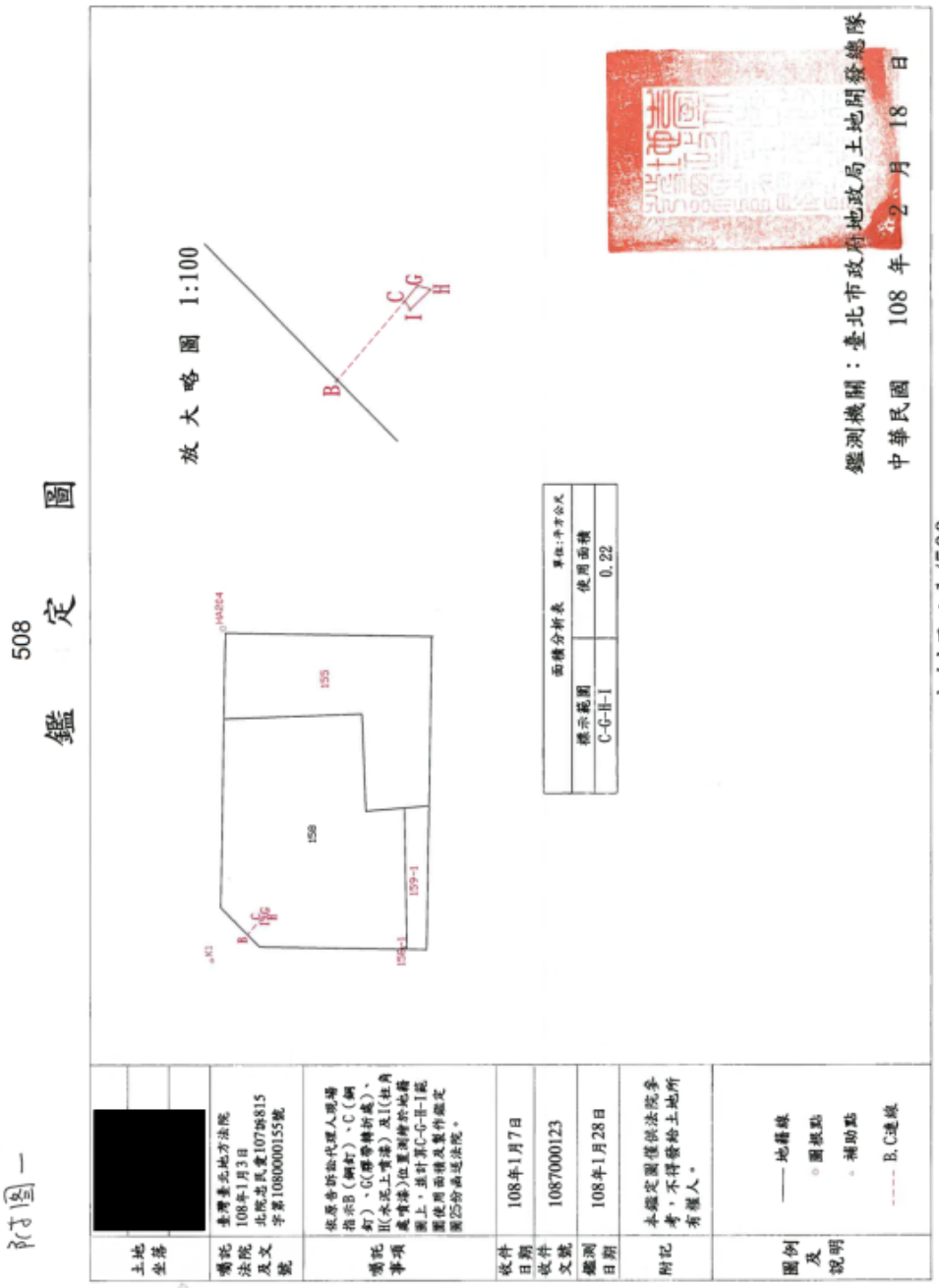
正本係照原本作成。

不得上訴。

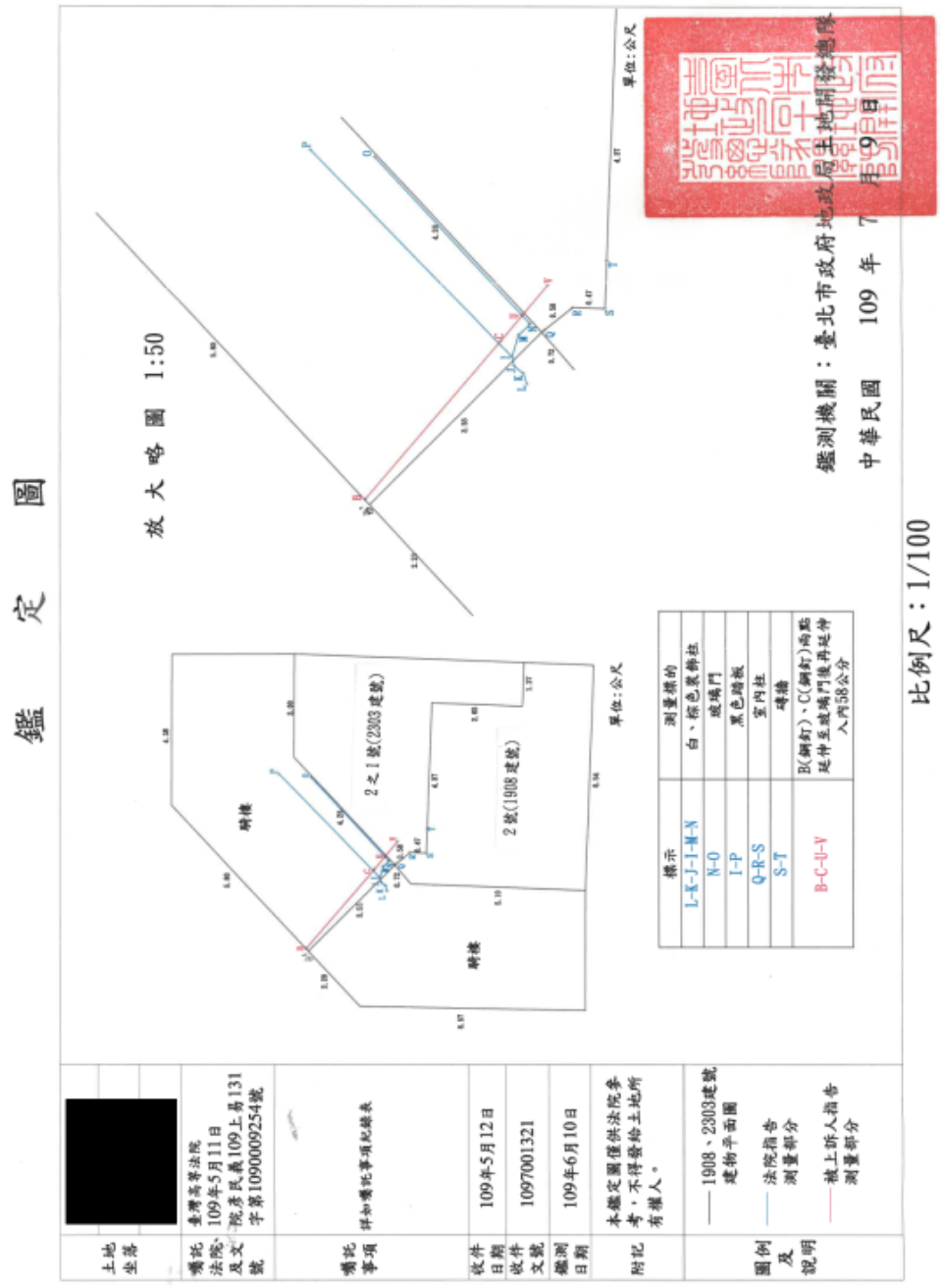
中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　陳奕伃

附圖一：原判決附圖

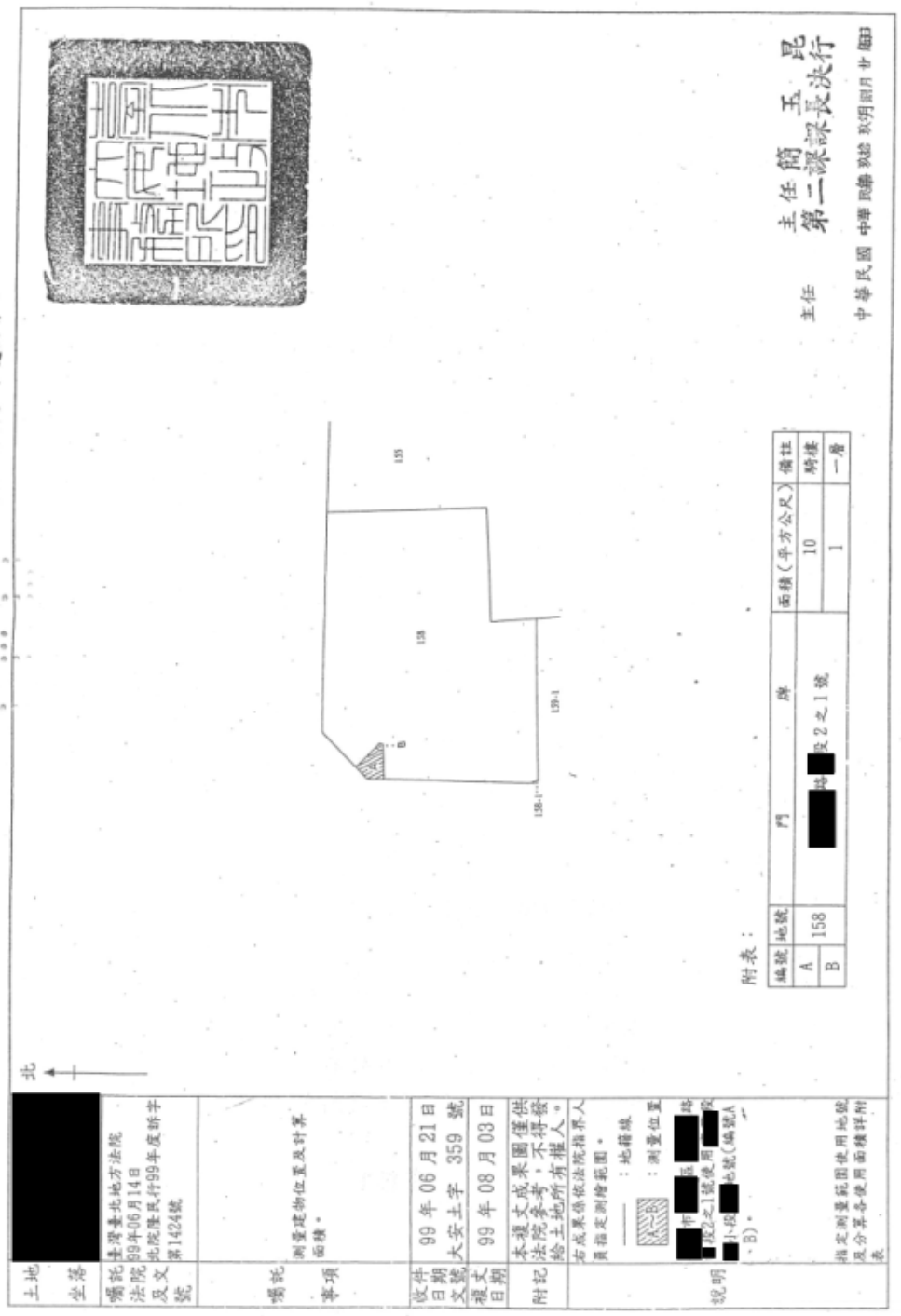


附圖二：臺北市政府地政局土地開發總隊109年7月9日測量圖



附圖三：臺灣臺北地方法院99年度訴字第1424號判決附圖

01


臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖
土地坐落
囑託臺灣臺北地方法院99年06月14日北院隆民行99年度訴字第1424號
囑託
測量建物位置及計算面積。
事項
收件日期文號 99 年 06 月 21 日 大安土字 359 號
複丈日期 99 年 08 月 03 日
附記 本複丈成果圖僅供法院參考，不得發給土地所有權人。
右成果係依法院指界人員指定測繪範圍。
：地籍線
：測量位置
說明
指定測量範圍使用地號及分算各使用面積詳附表。
北
附表：
地號 門牌 面積(平方公尺) 備註
A 158 10 騎樓
B 1 一層
比例尺：1/500
主任 簡玉昆
第二課課長決行
中華民國 年 月 日

02 附件一

01

協議書

立協議書人　游鴻春　　(下稱「甲方」)

雄獅旅行社股份有限公司忠孝分公司　(下稱「乙方」)

茲因乙方向第三人俞昌哲、俞兵心所承租門牌地址為「[redacted]市[redacted]區[redacted]路[redacted]段2之1號1樓」建物(下稱「相鄰建物」)，於未經甲方同意前，以條狀工作物、廣告、陽板、壁柱裝潢等工作物占有甲方所有門牌地址為「[redacted]市[redacted]區[redacted]路[redacted]段2號1樓」建物(下稱「系爭建物」)中如民國(下同)99年8月3日[redacted]市[redacted]地政事務所複丈成果圖所示A、B部分。嗣經甲、乙雙方誠意協商後，雙方同意如後事項：

一、甲、乙雙方均同意本協議書之前述事實，且有關系爭建物與相鄰建物之分界線及各自權利範圍，均同意依照99年8月3日[redacted]市[redacted]地政事務所複丈成果圖(下稱「附圖」)所示為準。

二、乙方無權占有甲方部分建物(「附圖」A、B部分)，因乙方於承租相鄰建物時，出租人俞昌哲、俞兵心未明白告知使用權利範圍，乙方非屬惡意佔用系爭建物部分，故甲方同意放棄追溯乙方自佔有時迄今之租金給付或損害賠償請求。

三、有關附圖所示A部分及其外牆面部分：

乙方同意拆除現存於系爭建物中如附圖所示A部分及其外牆面之條狀工作物、廣告看板等工作物拆除，並依照附圖所示系爭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及廣告看板設置於附圖所示A部分及其外牆面，且設置時須使各該裝潢及廣告看板之結構各自獨立，以利於日後各自進行拆卸或更新。

甲、乙雙方如無法依照前項規定共同協商出設計風格一致之裝潢及廣告看板，則甲、乙雙方同意依照附圖所示系爭建物與相鄰建物之分界線，各自於其所屬建物設置結構獨立之裝潢及廣告看板。

四、有關附圖所示B部分：

甲方同意於雙方依照第1項之協商或依第2項之約定設置結構獨立之裝潢及廣告看板後，將附圖所示B部分無償專供乙方使用，使用期間為自本協議書簽定之日起至106年10月31日止(甲乙雙方就「附圖」B部分之使用若有其他特約，由甲乙雙方另行以書面簽訂之)，乙方則應於使用期間屆至或其提前終止承租相鄰建物時，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。

五、甲、乙雙方同意於本協議書簽署後，不得再針對系爭建物及相鄰建物之裝潢及廣告看板，直接或間接向建管單位提出任何申訴或檢舉。

六、本協議書之未盡事宜，悉依中華民國法律規定辦理；若因本協議書之事宜涉訟者，甲、乙雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

七、本協議書正本壹式貳份，係於甲、乙雙方知悉各條款內容後，基於自由意志所簽署，並由甲、乙雙方各執壹份為憑。

立協議書人

甲方：游鴻春

身分證字號：[redacted]

乙方：雄獅旅行社[redacted]忠孝分公司

簽約代表人：葉宇[redacted]

統一編號：[redacted]

中　華　民　國　100　年　8　月　1　日