

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第285號

上訴人 蔡瑞珍
黃美智
達文西創意國際有限公司

法定代理人 蔡治洋
共 同
訴訟代理人 游孟輝律師
宋銘樹律師
朱敬文律師

被上訴人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 張振芳
訴訟代理人 侯水深律師
黃亭韶律師

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2月13日臺灣臺北地方法院第一審判決（107年度重訴字第837號）提起上訴，本院於110年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人蔡瑞珍、黃美智返還超過坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地附圖所示A、B部分，及給付超過新臺幣伍佰伍拾陸萬捌仟壹佰柒拾伍元本息，暨自民國一〇七年七月三日起按月給付超過新臺幣壹拾參萬陸佰伍拾肆元部分，並訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人蔡瑞珍、黃美智負擔十分之八，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

01 本件被上訴人之總經理張振芳（見原審卷303頁、本院卷179
02 頁），依民法第555條規定，就所任事務，視為有代理被上
03 訴人為原告或被告或其他一切訴訟上行為之權，合先敘明。

04 貳、實體方面

05 一、被上訴人主張：伊為臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土
06 地（下稱系爭土地）所有權人。上訴人蔡瑞珍、黃美智（下
07 稱蔡瑞珍2人）則共有坐落於系爭土地上臺北市○○○路0 段
08 00號、同路段85巷5號建物（下依序稱系爭77號建物、系爭5
09 號建物）。蔡瑞珍2人於民國99年1月1日至101年12月31日向
10 被上訴人租用系爭77號建物、系爭5號建物所在土地（租用
11 範圍依序如附圖所示編號A、C部分，下稱A、C部分土地），
12 租約期滿後，迄未點交返還A、C部分土地，併占用系爭土地
13 如附圖所示編號B部分（下稱B部分土地）作為系爭77號建物
14 之後院，交付予上訴人達文西創意國際有限公司（下稱達文
15 西公司）使用，無權占有A、B、C部分土地，受有相當於租
16 金之不當得利等語。依民法第767 條第1 項前段、第179 條
17 規定，求為命達文西公司應自系爭77號建物遷出；蔡瑞珍2
18 人應將系爭77號建物拆除，並將A、B、C部分土地返還予
19 伊；蔡瑞珍2人應給付伊新臺幣（下同）853萬3,842元，及
20 自107年7月20日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
21 息；並應自107年7月3日起至返還上開土地之日止，按月給
22 付伊15萬7,618元之判決（原審就上開請求為上訴人敗訴之
23 判決。上訴人聲明不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不予
24 贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

25 二、上訴人則以：蔡瑞珍2人共有系爭77號建物，於99年1月1日
26 向被上訴人承租該建物坐落之A部分土地，101年12月31日租
27 期屆滿後仍繼續使用，被上訴人未表示反對之意思，雙方成
28 立不定期租賃關係，蔡瑞珍2人及租用系爭77號建物之達文
29 西公司均非無權占有A部分土地。蔡瑞珍2人未曾租用、亦未
30 占用B部分土地，且B部分另有通道可連接道路，非附屬於A
31 部分土地或系爭77號建物；達文西公司雖曾短暫使用B部分

01 土地堆置物品，已於108年5月11日清空其所有物品，蔡瑞珍
02 2人之前任房客於B 部分土地所設帆布棚架，亦經蔡瑞珍2人
03 取得其同意後清除完畢。系爭5號建物於蔡瑞珍2人取得該建
04 物所有權時即已不存在，故蔡瑞珍2人未使用過系爭5號建物
05 坐落土地，況被上訴人未證明C部分土地即為系爭5號建物坐
06 落範圍，更無從認定蔡瑞珍2人曾占用C部分土地。蔡瑞珍2
07 人既未無權占有上開A、B、C部分土地，自無不當得利等
08 語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
09 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項：（見本院卷128頁、175頁）

11 (一)被上訴人為系爭土地所有權人。蔡瑞珍2人共有系爭77號建
12 物，並為系爭5號建物之登記所有權人。

13 (二)蔡瑞珍2人於99年1月1日向被上訴人承租系爭77號建物所在A
14 部分土地，租約記載租期至101年12月31日屆滿（下稱系爭7
15 7號租約）。此建物現由達文西公司向蔡瑞珍2人租用中，租
16 期至109年12月31日。

17 (三)蔡瑞珍2人買受系爭5號建物時，該建物已滅失，然於99年1
18 月1日向被上訴人承租系爭5號建物所在土地，租約記載租期
19 至101年12月31日屆滿（下稱系爭5號租約），並繳納租金至
20 100年12月31日完畢。

21 (四)B部分土地非兩造系爭77號租約範圍。該部分土地設有圍
22 牆，得由系爭77號建物進出，曾由達文西公司使用。

23 (五)本件如認被上訴人得請求相當於租金之不當得利，按申報地
24 價百分之六點五計算年租金。

25 四、關於返還A部分土地：

26 (一)按民法第451 條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意
27 思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，
28 明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽
29 又主張租賃關係消滅，承租人陷於窘境而設，並非含有必須
30 於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，
31 訂明期滿後絕不續租，或續約應另訂契約者，仍難謂不發生

01 阻止續約之效力。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
02 者，得請求返還之，民法第767 條第1 項前段定有明文。又
03 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
04 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
05 權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就
06 其取得占有係有正當權源之事實證明之。

07 (二)查，蔡瑞珍2人於99年1月1日至101年12月31日向被上訴人承
08 租系爭77號建物占用之A部分土地，如三、(二)所載，租約第3
09 條約定：「租賃期限：自民國99年1 月1 日至民國101 年12
10 月31日止。屆滿時租約自即終止，不另通知承租人，承租人
11 如有意繼續租用者，應於租期屆滿前一個月以書面徵求出租
12 人同意並另訂立新契約，承租人於租期屆滿後未交還基地而
13 仍為使用者，應按租金標準支付損害金，絕不主張繼續租約
14 及其他異議」等語（見原審卷97頁），已明文約定排除民法
15 第451 條不定期租賃規定之適用；且蔡瑞珍2人不否認其自1
16 01年1月1日起即未依約繳納租金，租約期滿後經被上訴人於
17 105年11月16日催告給付「基地使用損害金」，始於108年3
18 月18日以存證信函寄送支票給付部分金額（見原審卷395、2
19 75至283頁），難認蔡瑞珍2人於租約期滿後有向被上訴人繼
20 續租用A部分土地之意，其等抗辯與被上訴人間就A部分土地
21 具有不定期租賃契約關係云云，委無可採。蔡瑞珍2人復未
22 舉證其等自系爭77號租約期滿後，有何占用A部分土地之權
23 源，其等以共有之系爭77號建物占用A部分土地自屬無權占
24 有；達文西公司固向蔡瑞珍2人承租系爭77號建物，惟基於
25 債之相對性原則，達文西公司無從以此租約對抗A部分土地
26 所有權人即被上訴人，是以，被上訴人請求達文西公司遷出
27 系爭77號建物，並請求蔡瑞珍2人拆除該建物，返還占用之A
28 部分土地，均屬有據。

29 五、關於返還B部分土地：

30 查，B 部分土地對外設有圍牆，與A部分土地相連，位於系
31 爭77號建物一樓後門外，由系爭77號建物進出和平西路，承

租系爭77號建物之達文西公司於該處放置冷氣主機、儲物櫃、垃圾桶、木製樓梯等物，業據原審於108年5月10日至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場照片可稽（見原審卷235、247、249 頁），且為兩造所不爭執，如三、(四)所載，上訴人並自承B部分土地上除達文西公司所放置前開物品外，尚有前任房客所放置帆布棚架（見原審卷249頁、本院卷126頁），堪認B部分土地實際由蔡瑞珍2人管領支配，而於出租系爭77號建物時一併交由承租人使用。又C部分堆滿雜物，並無通道，與和平西路1段85巷間設有鐵門，掛有鎖頭，與B部分土地間有浪板、物品阻隔等情，有原審勘驗筆錄、現場照片可憑（見原審卷259至263頁，本院卷105、109至115、119頁），上訴人並自承該空間內雜物為某不詳年籍姓名之資源回收者堆放（見本院卷127頁），難認B部分土地可任意經由C部分連外通行，蔡瑞珍2人抗辯B部分土地尚得經由C部分土地連通至和平西路一段85巷後再通往大馬路，與77號建物無使用之必然關連性等語，否認占有B部分土地，委無可採。蔡瑞珍2人另抗辯B部分土地之地上物已由達文西公司於108年5月11日及前任房客授權其等於109年9月間清除完畢（見原審卷425頁、本院卷165至169頁）等情，無論是否屬實，因其等迄未點交返還該部分土地予被上訴人，自應認此部分土地仍在蔡瑞珍2人占有中。

六、關於返還不當得利部分：

按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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。蔡瑞珍2人自系爭77號租約租期屆滿後無權占有A部分土地至今；另於106年1月1日出租系爭77號建物予達文西公司（見原審卷269至273頁），併將B部分土地交付使用，業如前述，堪認B部

分土地自106年1月1日起遭占用至今（見原審卷269至273頁）。蔡瑞珍2人受有使用上開土地之利益，致被上訴人受有無法使用該土地之損害，則被上訴人依民法第179條規定，請求蔡瑞珍2人給付自本件起訴之日回溯5年，即102年7月3日起至返還A土地之日止相當於租金之不當得利，就使用B部分土地，自106年1月1日起至返還土地止相當於租金之不當得利，均屬有據。又本件如認被上訴人得請求相當於租金之不當得利，按申報地價百分之六點五計算年租金一節，為兩造所不爭執，如三、(五)所載，據此計算，被上訴人得請求相當於租金之不當得利如下：

（A、B部分土地面積，依序為115.81、55.43平方公尺，合計為171.24平方公尺）

(1)102年至104年期間：

系爭土地自102年至104年之公告地價均為每平方公尺13萬5,972元（見原審卷25頁），蔡瑞珍2人自102年至104年因占用A部分土地每月所得相當於租金之不當得利金額為6萬8,237元（計算式： $135,972 \times 80\% \times 115.81 \times 6.5\% \div 12 = 68,237$ ）。

(2)105年、106年期間：

系爭土地於105、106年之公告地價均為每平方公尺18萬3,122元（見原審卷25頁），則蔡瑞珍2人於105年因占用A部分土地每月所得相當於租金之不當得利金額為9萬1,899元（計算式： $183,122 \times 80\% \times 115.81 \times 6.5\% \div 12 = 91,899$ ），於106年因占用A、B部分土地每月所得相當於租金之不當得利金額為13萬5,884元（計算式： $183,122 \times 80\% \times 171.24 \times 6.5\% \div 12 = 135,884$ ）。

(3)107年期間：

系爭土地於107年之公告地價為17萬6,074元（見原審卷25頁），則蔡瑞珍2人於107年因占用A、B部分土地每月所得相當於租金之不當得利金額為13萬654元（計算式： $176,074 \times 80\% \times 171.24 \times 6.5\% \div 12 = 130,654$ ）。

01 (4)蔡瑞珍2人自102年7月3日起至107年7月2日止應給付被上訴
02 人556萬8,175元《計算式： $\langle 68,237 \times (29/31 + 5 + 24) \rangle$
03 $+ (91,899 \times 12) + (135,884 \times 12) + \langle 130,654 \times (6 + 2/3$
04 $1) \rangle = 5,568,175$ 》，另自107年7月3日起至返還上開土地
05 日止，應按月給付被上訴人13萬654元。

06 七、關於返還C部分土地及不當得利：

07 查，蔡瑞珍2人向前手購買系爭5號建物所有權，於99年1月1
08 日以系爭5號租約向被上訴人承租該建物原坐落土地等情，
09 固為兩造不爭執（如三、(三)所載），然依臺北市古亭地政事
10 務所函覆本院表示：因55建號建物（即系爭5號建物）已滅
11 失，且該建物現存地籍圖（見原審卷355頁）係於67年地籍
12 圖重測前繪製，重測後地籍線已生變動，無從將該地籍圖套
13 繪於現況複丈成果圖（即附圖）上等語（見本院卷199頁），
14 無從認定系爭5號建物滅失前坐落土地所在，則被上訴人主
15 張蔡瑞珍2人因繼受系爭5號建物買賣前手占有該建物滅失前
16 坐落土地，即屬占有C部分土地云云，顯無可採。被上訴人
17 又未舉證明蔡瑞珍2人有何占用C部分土地之事實，則被上訴
18 人請求蔡瑞珍2人返還C部分土地予其，並給付相當於租金之
19 不當得利云云，均屬無據。

20 八、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179 條規
21 定，請求達文西公司應自系爭77號建物遷出；蔡瑞珍2人應
22 將系爭77號建物拆除，並將A、B部分土地返還予被上訴人；
23 蔡瑞珍2人應給付被上訴人556萬8,175元，及自起訴狀繕本
24 送達翌日（即107年7月20日，見原審卷49、53頁）起至清償
25 日止，按年息百分之五計算之利息；並應自107年7月3日起
26 至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人13萬654元，均
27 屬有據，應予准許。逾此部分之請求（即請求上訴人返還C
28 部分土地及給付占有該部分土地之不當得利）則屬無據，不
29 應准許。原審就超過上開應准許部分為被上訴人勝訴判決，
30 尚有未洽，上訴人指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，
31 核無不合，爰廢棄改判如主文第2項所示。原審就應准許部

分所為被上訴人勝訴判決，則無違誤，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、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。

十、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 27 日

民事第二十三庭

審判長法 官 蕭胤璫

法 官 許勻睿

法 官 袁雪華

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 110 年 1 月 27 日

書記官 蕭英傑

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

01 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。