

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第343號

上訴人 魏輝彰

藍寶玉

被上訴人即

附帶上訴人 倪定源

邱致中

李幼華

上五人共同

訴訟代理人 陳恒寬律師

柯雪莉律師

上訴人 陳麗如

訴訟代理人 陸正康律師

複代理人 郭展瑋律師

上訴人即附

帶被上訴人 許一偉

0000000000000000

許玉玲

0000000000000000

上二人共同

訴訟代理人 洪文浚律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，兩造對於中華民國108年12月31日臺灣士林地方法院104年度重訴字第184號第一審判決各自提起上訴，本院於110年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於(一)駁回藍寶玉下列第二項請求部分；(二)駁回倪定源、邱致中、李幼華下列第三項請求部分；(三)駁回許一偉、許玉玲下列第四、五項請求部分；暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、陳麗如應再給付藍寶玉新臺幣壹萬捌仟捌佰壹拾柒元，及自民國一百零三年十二月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

01 三、許一偉、許玉玲各應再給付倪定源新臺幣陸萬貳仟陸佰玖拾壹
02 元；邱致中、李幼華各新臺幣捌佰壹拾陸元，及均自民國一百
03 零三年十二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
04 之利息。

05 四、倪定源應再給付許一偉、許玉玲各新臺幣陸萬貳仟陸佰玖拾壹
06 元，及自民國一百零四年九月十二日起至清償日止，按週年利
07 率百分之五計算之利息。

08 五、邱致中、李幼華各應再給付許一偉、許玉玲各新臺幣捌佰壹拾
09 陸元，及均自民國一百零四年九月十二日起至清償日止，按週
10 年利率百分之五計算之利息。

11 六、魏輝彰、陳麗如之上訴，藍寶玉、許一偉、許玉玲之其餘上
12 訴，及倪定源、邱致中、李幼華之其餘附帶上訴均駁回。

13 七、第一、二審訴訟費用，關於魏輝彰上訴部分，由魏輝彰負擔；
14 藍寶玉上訴部分，由陳麗如負擔百分之九十五，餘由藍寶玉負
15 擔；陳麗如上訴部分，由陳麗如負擔；許一偉、許玉玲上訴部
16 分，由倪定源、邱致中、李幼華負擔百分之一，餘由許一偉、
17 許玉玲負擔；倪定源、邱致中、李幼華附帶上訴部分，由倪定
18 源、邱致中、李幼華各自負擔。

19 八、本判決第二項所命給付部分，於藍寶玉以新臺幣陸仟貳佰柒拾
20 貳元為陳麗如供擔保後得假執行，但陳麗如如以新臺幣壹萬捌
21 仟捌佰壹拾柒元為藍寶玉預供擔保得免為假執行。

22 九、本判決第三項所命給付倪定源部分，於倪定源各以新臺幣貳萬
23 零捌佰玖拾柒元為許一偉、許玉玲供擔保後各得假執行，但許
24 一偉、許玉玲如各以新臺幣陸萬貳仟陸佰玖拾壹元為倪定源預
25 供擔保各得免為假執行；命給付邱致中、李幼華部分，於邱致
26 中、李幼華各以新臺幣貳佰柒拾貳元為許一偉、許玉玲供擔保
27 後各得假執行，但許一偉、許玉玲如各以新臺幣捌佰壹拾陸元
28 為邱致中、李幼華預供擔保各得免為假執行。

29 十、本判決第四項所命給付部分，於許一偉、許玉玲各以新臺幣貳
30 萬零捌佰玖拾柒元為倪定源供擔保後各得假執行，但倪定源如
31 各以新臺幣陸萬貳仟陸佰玖拾壹元為許一偉、許玉玲預供擔保

各得免為假執行。

二、本判決第五項所命給付部分，於許一偉、許玉玲各以新臺幣貳佰柒拾貳元為邱致中、李幼華供擔保後各得假執行，但邱致中、李幼華如各以新臺幣捌佰壹拾陸元為倪定源預供擔保各得免為假執行。

事實及理由

壹、臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱247地號土地）部分

一、上訴人魏輝彰、藍寶玉（以下合稱魏輝彰二人）主張：247地號土地為伊、陳麗如與訴外人林淑惠共有，上有臺北市○○區○○街00巷0號1至4樓房屋。陳麗如於8號1樓房屋前方及後方增建如臺北市士林地政事務所民國108年10月30日土地複丈成果圖即附圖所示區塊A1（即區塊C之8號房屋前方外牆1.5公尺處面積12.19平方公尺（下以 m^2 表示）及A2面積43.63 m^2 ，合計面積55.82 m^2 ）、A（即8號房屋後方面積13.71 m^2 ）、B2（即水塔位置面積1.07 m^2 ）之地上物，對於247地號土地上開部分為無權占有。侵害伊對247地號土地之所有權，而獲有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定請求拆屋還地，依同法第179條規定請求給付相當於租金之不當得利，求為命陳麗如(一)將247地號土地上如附圖所示區塊A1、A及B2之地上物拆除，將上開部分土地返還魏輝彰二人及其他共有人全體；(二)給付魏輝彰二人各73萬6,923元，及其中36萬5,190元部分自103年12月20日起，另37萬1,733元部分自108年1月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)自108年1月16日起至返還上開部分土地之日止，按月給付魏輝彰二人各7,566元之判決（原審判命陳麗如應將247地號土地上如附圖所示區塊A1、A及B2之地上物拆除，並將該部分土地返還魏輝彰二人及其他共有人全體，另應給付魏輝彰36萬8,469元、藍寶玉34萬9,652元，暨自108年1月16日起至返還土地之日止，按月分別給付魏輝彰二人各3,783元，駁回魏輝彰二人其餘請求。兩造各就其敗訴部分，提起上訴）。上訴聲明：(一)

01 原判決關於駁回魏輝彰二人下列第(二)項之訴部分廢棄；(二)陳麗
02 如應再給付魏輝彰36萬8,454元、藍寶玉38萬7,271元，及均自
03 民國103年12月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
04 息，並自108年1月16日起至返還如附圖所示區塊A1、A及B2土
05 地之日止，按月再給付魏輝彰3,783元、藍寶玉3,783元；(三)願
06 供擔保請准宣告假執行。

07 二、陳麗如則以：8號房屋本處於無尾巷內，嗣於72年間主管機關
08 將懷德街99巷完成開拓通至懷德街，而部分圍牆外當作通道之
09 土地實為建築基地內之法定空地，開拓後該部分法定空地將變
10 成臨接該巷道之私有空地，為免遭無關第三人占用，8號1至4
11 樓所有權人始針對247地號土地為分管協議，由1樓房屋所有權
12 人出資沿土地經界線施作如現況之「」字型圍牆，圍牆內供1樓
13 房屋所有權人專用，2、3、4樓房屋所有權人並出資於上開通
14 道上方搭建遮雨棚，並於遮雨棚前方沿土地經界線外側施作公
15 共大門及對講機；縱無上開明示分管協議存在，就1樓之「」字
16 型圍牆、2、3、4樓之遮雨棚、對外大門及對講機，各自為排
17 他的管理使用，亦應認有默示分管協議，是伊並非無權占有。
18 附圖所示區塊B2部分為水塔占用部分，占用位置極小，對魏輝
19 彰二人雖無用途，但對伊卻極為重要，是魏輝彰二人請求拆
20 除，實為權利濫用。附圖所示區塊A，原1、2樓均有增建建
21 物，藍寶玉雖於104年10月7日陳報自行拆除2樓增建建物，惟
22 實未全部拆除，尚留有該增建建物的遮雨棚，故對藍寶玉就該
23 部分之同額不當得利債務主張抵銷，且倘若2樓增建建物不
24 拆，1樓增建建物因作為支撐，亦無法拆除，則藍寶玉於104年
25 10月7日起始有請求伊拆除之權利，是就該部分不當得利，亦
26 應自104年10月7日起算始屬正當。又247地號土地位於臺北市
27 北投區，生活機能難與臺北市精華區域相比，魏輝彰、藍寶玉
28 以申報地價年息10%計算不當得利過高，應以3%計算為適當等
29 語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決命陳麗如給付部分廢棄；
30 (二)上廢棄部分，魏輝彰二人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
31 回；(三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、247地號土地起訴時為魏輝彰二人、陳麗如及訴外人林淑惠共
02 有，應有部分比例為各1/4，坐落其上8號1、2、3、4樓房屋依
03 序為陳麗如、藍寶玉、魏輝彰、林淑惠所有。陳麗如於8號房
04 屋前方及後方增建如附圖所示區塊A1（即區塊C即8號房屋前方
05 外牆1.5公尺處面積範圍12.19m²及A2面積43.63m²，合計面積
06 55.82m²）、A（8號房屋後方2樓增建部分下方面積13.71
07 m²）、B2（水塔位置面積1.07m²）之地上物。藍寶玉於8號2樓
08 房屋有附圖所示區塊A（8號房屋後方2樓增建部分面積13.71
09 m²）之增建物，與陳麗如所有同號1樓房屋附圖所示區塊A面積
10 13.71m²之增建物重疊。藍寶玉於104年10月8日具狀陳報拆除
11 鐵窗增建，仍保留原增建上方之雨遮等事實，為兩造所不爭執
12 （見本院卷2第271至272頁），堪信為真實。

13 四、魏輝彰二人請求陳麗如拆屋還地並給付不當得利，為陳麗如以
14 前開情詞所否認。經查：

15 （一）魏輝彰二人請求陳麗如將247地號土地上如附圖所示區塊
16 A1、A、B2之地上物拆除，並將土地返還魏輝彰二人及其他
17 共有人全體，為有理由。

18 1. 所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；對於妨
19 害其所有權者，得請求除去之；又各共有人對於第三人，
20 得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之
21 請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
22 前段、中段、第821條分別定有明文。各共有人按其應有
23 部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，民法第818
24 條固定有明文，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，
25 仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之
26 全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他
27 共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，
28 即屬侵害他共有人之權利。

29 2. 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
30 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地
31 所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人

01 自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證
02 明，則應認土地所有權人之請求為有理由。247地號土地
03 為魏輝彰二人、陳麗如及林淑惠共有。陳麗如8號房屋前
04 方及後方有如附圖所示區塊A1、A、B2之地上物。陳麗如
05 對魏輝彰二人土地所有權存在之事實無爭執，則陳麗如應
06 就占有係有正當權源之事實證明之。

- 07 3. 陳麗如抗辯：臺北市○○區○○街00巷0號、10號、12號
08 等公寓房屋原處於無尾巷內，嗣於71年間因臺北市政府闢
09 建振華公園，使上開房屋前方之無尾巷即懷德街99巷得以
10 連通至懷德街，為免上開房屋坐落前方土地遭他人占用，
11 上開房屋各層所有權人於71年之間成立分管協議，由1樓
12 房屋所有權人出資沿土地經界線施作如現況之ㄇ字型圍牆
13 供1樓房屋所有權人專用，而8號及10號1樓圍牆間空地則
14 作為2、3、4樓住戶專用之進出公共通道，上開2、3、
15 4樓房屋所有權人並出資於上開通道上方搭建遮雨棚，並
16 於遮雨棚前方沿土地經界線外側施作公共大門及對講機，
17 陳麗如依上開明示分管協議占有8號房屋前方圍牆範圍內2
18 47地號土地部分，並非無權占有云云。經查，依68年、71
19 年間拍攝8號1樓房屋前方照片（見原審卷1第186、187
20 頁）顯示，8號1樓房屋前方於71年之前即有上方鐵欄杆下
21 方混凝土形式之低矮圍牆，依8號1樓房屋前方現況照片顯
22 示，8號1樓房屋前方為向外延伸之ㄇ字型混凝土圍牆，房
23 屋與圍牆間均加蓋屋頂（見原法院士調字卷第28頁、原審
24 卷1第149頁）。10號1樓房屋前方曾經有向外延伸之ㄇ字
25 型混凝土圍牆，8號1樓及10號1樓圍牆間空地曾經為2、
26 3、4樓住戶進出通道，該通道上方有搭建遮雨棚（照片同
27 上），惟10號1樓房屋前方向外延伸之ㄇ字型混凝土圍
28 牆，因10號1樓所有人葉松枝遭10號2樓及4樓所有人起訴
29 請求拆除其前院增建物、花圃、大門頂雨遮含鐵門、圍牆
30 及後院增建物並將占用土地返還其他共有人，經原法院98
31 年度重訴字第379號、本院100年重上字第190號、最高法

院102年台上字第1527號判決（見原法院103年士調字第502號卷第43至54頁）葉松枝應拆除增建物並將占用土地返還予其他共有人確定後，10號1樓前後院增建物業經拆除，而8號1樓及10號1樓圍牆間空地之進出通道均經拆除完畢，有照片可稽（見原審卷1第149頁，本院卷2第357、359頁）。行政院農業委員會林務局農林航空測量所69年7月22日拍攝空照圖（見原審卷2第15頁）、73年7月15日拍攝空照圖（見原審卷2第13頁），及該所就上開73年7月15日拍攝空照圖所為判釋：8號及10號房屋前方似有建物及圍牆且具有高度之結構物，中間低陷似為空地，示意圖標示8號主建物前方圍牆內為空地（見原審卷3第199頁圖片及下方說明示意圖示），有該所105年6月7日農測調字第1059100555號函及所附判釋說明在卷可稽（見原審卷3第196至200頁），堪認8號1樓圍牆於73年7月15日前即已存在，但圍牆內低陷為空地，與現況8號1樓主建物與圍牆間均加蓋屋頂不同。又上開空照圖顯示之狀態，僅為陳麗如先以圍牆無權占有土地之事實，尚難認為係經全體共有人劃定使用範圍後對各自占有管領部分互相容忍之結果。陳麗如主張有明示或默示之分管協議存在，並不足採。

4. 此外，陳麗如未再舉證證明有何占用247地號土地之合法權源，為無權占有，魏輝彰二人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求陳麗如拆除上開地上物，並將所占上開部分土地返還魏輝彰二人及其他共有人全體，應屬有據。

(二)魏輝彰二人請求陳麗如之不當得利以按申報地價年息5%計算為適當。陳麗如為抵銷抗辯，為無理由。

1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請

01 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受
02 有損害為其要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之
03 利益為度。再者，城市地方房屋之租金，以不超過土地及
04 其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定
05 有明文。所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，依
06 法定地價計算。所謂法定地價，依土地法第148條規定，
07 係土地所有權人依該法規定所申報之地價。而依平均地權
08 條例第16條規定，土地所有權人未於公告期間申報地價
09 者，以公告地價80%為其申報地價。又基地租金之數額，
10 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商
11 業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等
12 項，以為決定。經查：陳麗如無權占有247地號土地如附
13 圖所示區塊A1、A、B2，因此獲有相當於租金之利益，並
14 致魏輝彰二人受有相當於租金之損害，魏輝彰二人請求陳
15 麗如給付相當於租金之不當得利，應屬有據。陳麗如占有
16 如附圖所示區塊A1、A、B2面積合計70.6m²，有複丈成果
17 圖在卷可稽（見原審卷5第117頁），247地號土地歷年申
18 報地價如原判決附表一所示，有地價謄本在卷可稽（見原
19 審卷4第261頁）。又247地號土地位於臺北市北投區，步
20 行至捷運明德站與石牌站均在10分鐘內可抵達，步行至公
21 車站牌「宏國新村」僅需2分鐘，且緊鄰振華公園，附近
22 有石牌國中、石牌國小、國立陽明大學及國立臺北護理大
23 學、臺北榮民總醫院、振興醫院，且附近商店林立，生活
24 機能及交通狀況堪稱便利，有GOOGLE地圖在卷可稽（見原
25 審卷4第299至301頁、第320至326頁）。審酌土地位置、
26 工商繁榮程度、陳麗如所獲經濟價值及所受利益等情狀，
27 認陳麗如所獲相當於租金之不當利益以按申報地價年息5%
28 計算為適當，依此計算，魏輝彰二人各請求陳麗如給付自
29 起訴日往前回溯5年即98年12月9日至103年12月8日，及自
30 起訴狀繕本送達翌日即103年12月20日至108年1月15日之
31 不當得利36萬8,469元、自民事變更訴之聲明狀繕本送達

（見原審卷4第341頁）翌日即108年1月16日起至返還上開部分土地之日止，按月給付之不當得利為3,783元，計算式如原審判決附表一所示。

2. 無權占有土地者應返還不當得利，屬因侵權行為而負擔債務之範疇，有民法第339條因故意侵權行為而負擔之債，其債務人不得主張抵銷規定之適用（最高法院97年台上字第2101號裁判意旨參照）。查陳麗如係因無權占有如附圖所示區塊A1、A、B2土地，而應給付魏輝彰二人不當得利，屬因侵權行為而負擔債務之範疇，依上開說明，陳麗如不得主張抵銷，故陳麗如抗辯：藍寶玉之如附圖所示區塊A增建無權占有247地號土地，依民法第179條規定請求藍寶玉給付15萬0,533元，主張抵銷云云，為無理由。

(三)不當得利受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第182條第2項、第203條規定自明。陳麗如應給付魏輝彰二人各36萬8,469元部分，魏輝彰二人請求自起訴狀繕本送達（見原法院士調字卷第63頁）翌日即103年12月20日起，至清償日止計付法定遲延利息，即屬有據。

五綜上所述，魏輝彰二人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求陳麗如將247地號土地上如附圖所示區塊A1、A、B2之地上物拆除，將上開土地返還魏輝彰二人及其他共有人全體；依民法第179條前段規定，請求陳麗如給付魏輝彰二人各36萬8,469元，及自103年12月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自108年1月16日起至返還上開部分土地之日止按月給付魏輝彰二人各3,783元，為有理由，均應准許；逾上開部分之請求，則無理由，不應准許。陳麗如之抵銷抗辯為無理由。原審就上開應准許陳麗如給付藍寶玉36萬8,469元本息部分，認陳麗如抵銷1萬8,817元為有理由，而駁回藍寶玉1萬8,817元本息請求部分，容有未洽，藍寶玉指摘原判決此部分

不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。藍寶玉請求陳麗如再給付金錢勝訴部分，藍寶玉及陳麗如陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核藍寶玉勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保之擔保金額宣告之，藍寶玉其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。另原審就上開應准許之部分命陳麗如拆屋還地及如數給付金錢，及就上開不應准許之部分，為魏輝彰二人敗訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，均核無不合，兩造此部分之上訴，均無理由，應分別予以駁回。

貳、臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱250地號土地）部分

一、倪定源、邱致中、李幼華（以下合稱倪定源三人）本訴主張：250地號土地為伊、許一偉、許玉玲（以下合稱許一偉二人）、訴外人趙元山共有，上有臺北市○○區○○街00巷00號1至4樓房屋。許一偉二人在12號1樓房屋前方及後方擴建建物，即如附圖所示區塊D（面積8.33m²）、E（面積42.08m²）、F（面積3.87m²）、E1（面積2.79m²）、G1（面積12.85m²）、I（面積3.37m²）之地上物，對於250地號土地上開部分為無權占有。侵害伊對250地號土地之所有權，而獲有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項前段、第821條請求拆屋還地，同法第179條規定請求給付相當於租金之不當得利，求為命許一偉二人（一）將坐落250地號土地上如附圖所示區塊D、E、F、E1、G1、I之地上物拆除，將上開部分土地返還倪定源三人及其他共有人全體；（二）各給付倪定源、邱致中、李幼華38萬2,500元、19萬1,250元、19萬1,250元，其中各給付倪定源18萬9,552元、邱致中9萬4,776元、李幼華9萬4,776元部分自103年12月18日起，另各給付倪定源19萬2,948元、邱致中9萬6,474元、李幼華9萬6,474元部分自108年1月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（三）自108年1月16日起至返還如附所示區塊D、E、F、E1、G1、I土地之日止，按月各給付倪定源、邱致中、李幼華各3,927元、1,963元、1,963元之

判決（原審就本訴部分判命許一偉二人應將坐落250地號土地上如附圖所示區塊E、E1、G1及I之地上物拆除，並將該部分土地返還倪定源三人及其他共有人全體，另應各給付倪定源8萬1,070元、邱致中7萬1,064元、李幼華7萬1,064元，暨自108年1月16日起至返還土地之日止，按月各給付倪定源1,637元、邱致中818元、李幼華818元，駁回倪定源三人其餘請求。兩造各就其敗訴部分，提起附帶上訴及上訴），其附帶上訴聲明：（一）原判決關於駁回倪定源三人下列第（二）、（三）、（四）項之訴部分廢棄；（二）許一偉二人應將250地號土地上如附圖所示區塊D、F之地上物拆除，將上開土地返還倪定源三人及其他全體共有人；（三）許一偉二人應各再給付倪定源30萬1,542元、邱致中12萬0,242元、李幼華12萬0,242元，及均自103年12月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（四）許一偉二人應自108年1月16日起至返還如附圖所示區塊D、E、F、E1、G1、I土地之日止，按月各再給付倪定源2,287元、邱致中1,146元、李幼華1,146元；（五）願供擔保聲請宣告假執行。就許一偉二人之反訴部分，則以：倪定源已於109年7月20日騰空屋頂平台，該部分不當得利僅能計算至109年7月20日，且計算方式應以加上屋頂平台之5層樓比例計算之，對邱致中、李幼華（以下合稱邱致中二人）主張不當得利之部分，亦同；另倪定源分別於87、94年間為全體區分所有權人支出頂樓修繕費用12萬6,100元、45萬0,506元合計57萬6,606元，得依公寓大廈管理條例第11條、民法第176條、第179條、第799條之1第1項規定請求許一偉二人按應有部分比例1/8各分擔7萬2,076元，主張抵銷，資為抗辯。

二、許一偉二人則以：宏國建設股份有限公司（下稱宏國公司）當年銷售房屋時，於買賣契約中載明12號1樓住戶得使用前後空地並告知各樓層買受人，成立分管契約，且臺北市政府工務局65年2月26日65雜53雜項執照由其他共有人出具土地使用同意書予12號1樓屋主。伊之母親許陳秀美於68年購買12號1樓房屋，嗣因地籍圖重測，各共有人始知250地號土地界線應再向

01 南延伸，為免12號1樓房屋前方之共有土地遭占用，許陳秀美
02 徵得全體土地所有權人出具同意書，成立分管契約，由許陳秀
03 美出資興建圍牆，取得臺北市政府工務局72年5月12日72雜74
04 號雜項執照。伊長期使用12號1樓房屋前後方土地，其他共有
05 人並無反對之意思表示，且倪定源曾於頂樓加蓋鐵皮屋並裝設
06 鐵門排除其他區分所有權人使用，邱致中二人亦有陽台外推增
07 建等，亦可認全體區分所有權人間有默示分管契約存在，伊專
08 用12號1樓前後方土地具合法權源。倘若認250地號土地其他共
09 有人出具之同意書非為分管契約，亦屬許陳秀美以借用人身份
10 向250地號土地其他共有人借用12號1樓前後方土地興建圍牆，
11 許陳秀美基於使用借貸關係，自非屬無權占有。倪定源三人請
12 求伊拆除上開地上物，所能獲得之利益甚微，伊卻因此將受巨
13 大損失，實屬權利濫用，違反誠信原則。伊未無權占有250地
14 號土地，不構成不當得利，退步言，若認分管約定或使用借貸
15 關係事後終止，亦係終止後始有不當得利，惟伊非為營利之使
16 用土地，依土地法第97條規定計算相當於租金之不當得利，不
17 應高於申報地價5%，並以伊得對倪定源無權占有12號建物屋頂
18 及邱致中二人無權占有12號建物2樓陽台所請求之不當得利主
19 張抵銷等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決命許一偉二人給
20 付部分廢棄；(二)上廢棄部分，倪定源三人在第一審之訴及假執
21 行之聲請均駁回。另以反訴主張：倪定源在12號4樓房屋增建
22 如附圖所示區塊F陽台外推雨遮（面積 3.87m^2 ）、屋頂上方增建
23 如附圖所示區塊H2雨遮（面積 3.86m^2 ）、H3建物（面積 37.06
24 m^2 ）、占有區塊H4平台（面積 71.82m^2 ），共計 116.61m^2 ；邱
25 致中二人在12號2樓房屋增建如附圖所示區塊I後陽台建物（面
26 積 3.37m^2 ），對於250地號土地上開部分為無權占有，侵害伊
27 對250地號土地之所有權，而獲有相當於租金之不當得利，爰
28 依民法第179條規定請求給付不當得利，求為命(一)倪定源給付
29 許一偉二人各54萬2,864元，及自108年11月12日起至清償日止
30 按週年利率5%計算之利息，暨自108年11月12日起至返還如附
31 圖所示區塊F、H2、H3、H4土地之日止，按月給付許一偉二人

各6,186元；(二)邱致中二人應給付許一偉二人各7,332元，及均自108年1月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨均自108年1月15日起至返還如附圖所示區塊I土地之日止，各按月給付許一偉二人各92元之判決（原審判命倪定源應自108年11月12日起至返還附圖所示區塊H2、H3、F、H4土地之日止，按月給付許一偉二人各625元；邱致中二人應自108年1月15日起至返還附圖所示區塊I土地之日止，各按月給付許一偉二人各9元，駁回許一偉、許玉玲其餘請求，許一偉二人就敗訴部分提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴聲明：一本訴部分：(一)原判決命許一偉二人給付部分廢棄；(二)上廢棄部分，倪定源三人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。二反訴部分：(一)原判決關於駁回許一偉二人後開第(二)項之訴及假執行聲請部分均廢棄；(二)倪定源應再給付許一偉二人各54萬2,864元，及自108年11月12日起至109年7月20日止，按月再給付許一偉二人各5,561元；邱致中二人各應再給付許一偉二人各7,332元，及均自108年1月15日起至拆除原判決附圖所示區塊I之地上物，返還該占用部分之土地予許一偉二人及其他共有人全體之日止，按月各再給付許一偉二人各83元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

三、250地號土地起訴時為倪定源、邱致中、李幼華、許一偉、許玉玲及趙元山共有，所有權應有部分比例分別為1/4、1/8、1/8、1/8、1/8、1/4，坐落其上12號1樓房屋為許一偉二人共有、同號2樓房屋為邱致中二人共有、同號3樓房屋為趙元山所有、同號4樓房屋為倪定源所有。許一偉及許玉玲於12號1樓房屋前後方有如附圖所示區塊D、E、E1、G1、I之地上物，並占有區塊F。倪定源12號4樓房屋屋頂有如附圖所示區塊H2（頂樓增建）、H3（頂樓雨遮）、F（4樓雨遮）之地上物，並占用區塊H4（頂樓增建部分以外之平台）。邱致中二人在250地號土地上12號2樓房屋有如附圖所示區塊I（2樓後陽台增建）之地上物。倪定源已於109年7月20日將頂樓如附圖所示區塊H2、H3之地上物拆除之事實，為兩造所不爭執（見本院卷2第271至272

頁、第373頁），堪信為真實。

四倪定源三人本訴請求許一偉二人拆屋還地及給付不當得利，許一偉二人反訴請求倪定源三人給付不當得利，均為對造所否認。經查：

(一)倪定源三人本訴請求許一偉二人將250地號土地上如附圖所示區塊E、E1、G1、I之地上物拆除返還土地，為有理由；請求拆除返還區塊D、F部分為無理由。

1. 所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；又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。各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權，民法第818條固定有明文，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。

2. 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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證明之，如不能證明，則應認土地所有權人之請求為有理由。250地號土地為倪定源三人、許一偉二人及趙元山共有，許一偉二人於12號1樓房屋前後方有如附圖所示區塊D、E、E1、G1、I之地上物，並占有區塊F，為兩造所不爭執，業據前三所述。目前12號1樓房屋前方為ㄇ字型圍牆，1樓專有部分至面巷道圍牆之距離為6.65公尺，圍牆高度為2.8公尺(部分含窗戶及鐵窗)，其上另加蓋屋頂，成為12號1樓房屋之附屬建物，將上開空間作為內部住宅使用，有現場照片在卷可稽（見原法院士調字卷第39、40頁，原審卷1第147

頁，本院卷1第325至331頁，本院卷2第265頁照片二）。許一偉二人對於倪定源三人所有權存在之事實無爭執，則應就自己之占有係有正當權源之事實證明之。

3. 65年間臺北市○○區○○街00巷00○00○00號1樓房屋所有權人（其中12號1樓房屋所有權人為邱宏哲）持當時各該房屋所坐落土地全體共有人出具之土地使用權同意書（其中10號為248地號土地，12號為250地號土地），向臺北市政府工務局申請雜項執照，經臺北市政府工務局於65年2月26日核發65雜53雜項執照，有該雜項執照之存根、雜項執照及卷宗影本可稽（見原審卷1第77頁、第190至191頁及外放證物）。依65雜53雜項執照卷宗所附平面圖，該項執照核准10號、12號及14號1樓房屋興建前方圍牆共計44.5公尺，其中12號房屋之圍牆為16.2公尺（計算式： $1.5+1.5+7.8+5.4=16.2$ ），係以1樓房屋前方（即南面）至房屋外牆往外延伸1.5公尺，圍牆高度為1.6公尺（見原審卷1第191、246、247頁，外放65雜53雜項執照彩色影印圖說），應認250地號土地全體共有人於65年間，成立由12號1樓房屋所有權人在前方（即南面）至房屋外牆往外延伸1.5公尺圍牆長7.8公尺，後方（即北面）沿房屋外牆將內凹圈圍之圍牆長5.4公尺，上開圍牆圈圍之空地成立分管契約。原審囑託臺北市士林地政事務所測量12號1樓房屋前方外牆往外延伸1.5公尺部分之位置及面積如附圖所示D部分（面積 8.33m^2 ）、F部分（面積 3.87m^2 ），有原審勘驗筆錄、複丈成果圖在卷可稽（見原審卷1第200至204頁，原審卷5第117頁），此為12號1樓房屋前方至房屋外牆往外延伸1.5公尺圍牆長7.8公尺之範圍，即250地號土地全體共有人當時約定12號1樓房屋所有權人邱宏哲專用部分之範圍如附圖所示區塊D、F土地，不得越界專用，而明示成立分管契約。共有人於與其他共有人訂立共有物分管之特約後，將其應有部分讓與第三人，受讓人若知悉或可得而知有分管契約，此分管契約對於受讓人仍繼續存在

（司法院大法官會議釋字第348號解釋及最高法院48年台上字第1065號裁判參照）。倪定源為出具申請65雜53雜項執照所附土地使用權同意書之共有人之一，邱致中二人於85年12月31日買受12號2樓房屋及250地號土地所有權應有部分，並於86年2月17日辦理移轉登記（建物及土地登記謄本見原法院士調字卷第32、36頁），邱致中二人經由12號1樓前方空地長期建有圍牆為該屋所有權人專用之事實，可得知上述分管契約存在，此一分管契約對於邱致中二人仍繼續存在。許一偉二人本於上開分管契約專用附圖所示區塊D、F，非無權占有，倪定源三人請求拆除如附圖所示區塊D、F之地上物並返還所占此部分土地，即屬無據。關於65雜53雜項執照中12號1樓房屋後方（即北面）沿房屋外牆內凹處之範圍（見原審卷1第246頁），倪定源三人並未請求拆屋還地及不當得利，此觀附圖標示可知G1、I係沿房屋外牆以北部分，不含房屋外牆內凹處即明，附此敘明。

4. 許一偉二人提出被證5同意書記載：「立書人許陳秀美等四名所有房屋座落於北市○○街00巷00號（原○○區○○段○○段○○地號土地共一筆）…同意許陳秀美君在一樓前空地上增建圍牆」（見原審卷1第85頁），許一偉二人之母許陳秀美於68年買受12號1樓房屋及250地號土地應有部分後，71年間12號2、3、4樓所有權人龔周月雲、林麗娟、楊淑鶯及倪定源確曾以簽名及蓋章方式簽立上開同意書，同意由當時12號1樓房屋所有權人許陳秀美於1樓前方空地上增建圍牆，為兩造所不爭執（見原審卷4第26頁），依同意書之文意，僅係約定當時12號1樓房屋所有權人許陳秀美得於1樓前方空地增建圍牆，惟目前12號1樓房屋前方非僅增建圍牆，且於圍牆上方加蓋屋頂，成為12號1樓房屋之附屬建物，將上開空間作為內部住宅使用，有現場照片在卷可稽（見原法院士調字卷第39、40頁，原審卷1第147頁，本院卷1第325至331頁，本院卷2第265頁

照片二），顯然逾越上開同意書約定，難認上述占有情形有合法權源。

5. 許一偉二人主張：許陳秀美於72年間持當時12號2、3、4樓所有權人龔周月雲、林麗娟、楊淑鶯、倪定源出具之同意書，向臺北市政府工務局申請取得該局核發72雜74雜項執照等語，並提出72雜74雜項執照存根、申請雜項執照時所附現況計畫圖及雜項執照卷宗影本為證（見原審卷1第86至91頁及外放證物），惟72雜74雜項執照卷宗中所附同意書與被證5同意書並非同一份文件，且僅有蓋章，並無簽名，倪定源否認72雜74雜項執照卷宗內同意書倪定源印文之真正，許一偉二人未再舉證證明，尚難認為同意書倪定源印文為真。該同意書僅為公務員保管之私文書，許一偉二人抗辯為公文書推定為真正云云，不足採信。
6. 縱令被證5同意書相當於72雜74雜項執照卷宗內同意書，而認當時12號2、3、4樓所有權人龔周月雲、林麗娟、楊淑鶯、倪定源均同意由許陳秀美於1樓前後方空地上增建圍牆，惟72雜74雜項執照卷宗內蓋有「臺北市政府工務局發照章」之「許陳秀美圍牆新建工程圖說之「壹樓平面圖」在1樓平面圖上記載：「圍牆長度：8.00+6.65+5.40=20.05M 高度1.85M」，而其壹樓平面圖房屋前面臨巷道面為8公尺，臨巷道圍牆與專有部分距離6.65公尺僅標示面巷道左側，房屋後面圍牆長度為5.4公尺（見原審卷1第248頁，外放72雜74雜項執照彩色影印圖說）。繪製該圖說之建築師羅明哲在本院證稱：因為是30幾年前的事情，伊經歷的案子很多，對本件不復記憶，只能依圖面解釋，12號1樓房屋後方圍牆長度5.4公尺是原來就有的，再加上房屋前方8公尺、6.65公尺，圍牆總長度是20.05公尺，圍牆高度為1.85公尺，較65雜53雜項執照之圍牆約高20公分，不包括12號1樓房屋前面巷道右側圍牆，如果包含進去就不是20.5公尺，當初的設計應該不會有屋頂，也不可以有屋頂，就是把空地圍起來而已，12號1樓房屋後面圍牆與

01 專有部分間不會有屋頂，圍牆及專有部分間的空地在法規
02 上也不允許有屋頂，不能有任何遮蔽物，72雜74雜項執照
03 卷內之圖面，只是取得准許設置圍牆的圖，不是使用執照
04 等語（見本院卷2第176至177頁、第181頁）。依72雜74雜
05 項執照許陳秀美申請之圍牆高度為1.85公尺，12號1樓房
06 屋僅前方（即南面）僅有面巷道8公尺長及面巷道左方
07 （即東面）與10號房屋前方248地號土地相鄰部分6.65公
08 尺長之圍牆，至面巷道右方（即西面）鄰12號及14號2、
09 3、4樓梯間部分並無圍牆。可知12號1樓前方（即南面）
10 面巷道圍牆長8公尺係用以區隔250地號土地與巷道，使第
11 三人知悉圍牆內為私人土地避免遭第三人占用，而與10號
12 房屋前方248地號土地相鄰部分之圍牆長6.65公尺係用以
13 區隔248及250地號土地之範圍，至面巷道右方（即西面）
14 鄰12號2、3、4樓樓梯間部分並無圍牆，可知12號1樓前方
15 圍牆內之空地仍供共有人隨時進入使用。然目前12號1樓
16 房屋前方（即南面）非僅增建門字形圍牆高度2.8公尺，
17 且在圍牆上方另加蓋屋頂，成為12號1樓房屋之附屬建
18 物，將上開空間作為住宅使用，已如前2.所述，其他共有
19 人無法進入使用250地號土地，顯然逾越同意書及72雜74
20 雜項執照准許之範圍，難據此認上述占有情形有合法權
21 源。另12號1樓房屋後方（即北面）面巷道為9公尺長，12號
22 1樓後方（即北面）沿房屋外牆有內凹空地，該內凹空地為
23 5.4公尺長，12號1樓後方（即北面）房屋外牆以北尚有250
24 地號土地內之防火巷，72雜74雜項執照所示12號1樓房屋
25 後方5.4公尺長圍牆與250號地界之間，尚有留作防火巷使
26 用之250地號土地，有該雜項執照圖說在卷可稽（見原審
27 卷1第248至249頁，外放72雜74雜項執照彩色影印圖
28 說），可知若依72雜74雜項執照圖說所示在12號1樓房屋
29 後方建築5.4公尺長圍牆，係位在250地號地界以內，該圍
30 牆以北仍應有留作防火巷使用之土地可供共有人使用，且
31 依羅明哲建築師上開證述，圍牆不可有屋頂，然目前12號

01 1樓後方增建之範圍，已超越250地號土地地界至249-14及
02 249-16地號土地上，有複丈成果圖在卷可稽（見原審卷5
03 第117頁），且有加蓋屋頂，有照片可稽（見原法院士調
04 卷第41頁，原審卷1第222至223頁，本院卷2第221至223
05 頁），顯然逾越同意書及72雜74雜項執照准許之範圍，亦
06 難認其占有為有合法權源。關於72雜74雜項執照中12號1
07 樓房屋後方（即北面）沿房屋外牆內凹處之範圍（見原審
08 卷1第248頁），倪定源三人並未請求拆屋還地及不當得
09 利，此觀附圖標示可知G1、I係沿房屋外牆以北部分，不
10 含房屋外牆內凹處即明，附此敘明。

- 11 7. 許一偉二人抗辯12號1樓房屋係宏國公司於60年代初期銷
12 售之建案，宏國公司當年銷售房屋時已媒介成立分管契約
13 云云。經查，宏國石牌社區是一同興建，61(工營)第036
14 號建築執照A至D區100多戶都是宏國石牌社區，本件8號及
15 12號為C25及C23，62工使字第646號使用執照是同一建築
16 基地（見本院卷2第538頁）。許一偉二人雖引宏國關係企
17 業建設事業群經理呂淑容在本院100年度重上字第190號拆
18 屋還地事件（下稱另案）所出具之簡便行文表及函文記
19 載：伊公司相關企業之預售屋買賣合約應有將1樓空地約
20 定由1樓所有權人使用記載等語，惟呂淑容在該案中證稱
21 其並未見聞宏國公司銷售石牌社區房地之情形，亦無法確
22 定宏國公司與承購戶間約定1樓住戶專用空地之範圍（見
23 原法院士調卷第50頁），則其代理宏國公司出具之簡便行
24 文表及函文，無從用以證明250地號土地成立許一偉、許
25 玉玲所述之分管契約。臺北市○○區○○路000巷00號1樓
26 房屋所有權人賴申菊於另案證述其向宏國公司購買該22號
27 1樓房屋之情形，但其不知道懷德街99巷10號之情形（見原
28 法院士調卷第50頁正反面），遑論本件12號之情形，尚難
29 為有利於許一偉二人之認定。60幾年間宏國公司銷售時，
30 與葉松枝到現場看屋之黃甫金於另案證述當時銷售人員說
31 1樓比較貴、前面空地1樓有使用權等語，惟黃甫金並未證

明宏國公司與全體承購戶有該約定，且廣告展示平面圖1樓房屋前方規畫之預留草圃地寬度不到1公尺（見原法院士調卷第49頁反面），尚難為有利於許一偉二人之認定。許一偉二人此部分所辯，並不足採。

8. 許一偉二人抗辯12號1樓前後方土地上增建建物於72年間興建完成，其等長期使用12號1樓房屋前後方土地，其他共有人並無反對之意思表示，且倪定源於頂樓加蓋鐵皮屋並裝設鐵門排除其他區分所有權人使用，邱致中二人亦有陽台外推增建，可認有默示分管契約存在等語。按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，知悉或單純之沈默不等同於同意，須某人知悉某項事實而不為反對之表示，且依交易上之慣例或特定人間之特別情事或某項舉動，在一般社會之通念，足以推知其有同意之意思者，方可認為有默示同意。許一偉二人長期使用12號1樓房屋前後方土地，其他共有人未表異議，僅能認為係單純沈默，尚不得遽認有成立分管契約之默示意思表示。至倪定源曾於頂樓加蓋鐵皮屋並裝設鐵門排除其他共有人使用（已於109年7月20日拆除），邱致中二人有陽台外推增建，然此等占有之事實，可能為無權占有，尚不足以據此推論有默示分管契約存在，許一偉二人上開所辯，亦不足採。

9. 民法第464條規定：「稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。」據此規定，訂立使用借貸契約為不要式契約，惟仍需當事人意思表示合致始能成立生效。許一偉二人抗辯：倘若認同意書非分管之約定，亦屬許陳秀美以借用人身份向250地號土地其他共有人借用12號1樓前後方土地興建圍牆，許陳秀美基於使用借貸關係，自非屬無權占有等語，為倪定源3人所否認。查同意書之文義僅為同意建築圍牆，並無將圍牆與12號1樓專有部分間之空地借予許陳秀美使用之意思，此外，許一偉二人復未舉證證明共有人間有使用

01 借貸之意思表示合致，此部分所辯，不足採憑。

02 10. 許一偉二人抗辯：12號1樓房屋前後方占用部分不致危害
03 公共居住安全，況倪定源於頂樓加蓋鐵皮屋並排除其他
04 共有致伊無法置放水塔，因而於12號1樓房屋後方土地放
05 置水塔以維持居家用水，倪定源三人請求拆除所能獲得
06 之利益甚微，伊將受巨大損失，屬權利濫用、違反誠信
07 原則等語。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損
08 害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文；所稱
09 權利之行使是否以損害他人為主要目的，應就權利人因
10 權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利
11 行使所受之損失，比較衡量以定之；倘其權利之行使，
12 自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大
13 者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會
14 化之基本內涵所必然之解釋。又行使權利，履行義務，
15 應依誠實及信用方法，民法第148條第2項亦定有明文；
16 此項誠實信用原則，旨在實踐法律關係上之公平妥當，
17 應斟酌各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。
18 許一偉二人為250地號土地之共有人，就共有物之特定部
19 分為使用收益，本應徵得他共有人全體同意後始得為
20 之，其未徵得他共有人全體同意，即任意占有使用共有
21 250地號土地之一部，屬侵害他共有人之權利，相較於許
22 一偉二人無權占有取得利益，倪定源三人所受損失甚
23 大，其等為本件請求非屬權利濫用，許一偉二人上開抗
24 辯，並非可採。

25 11. 此外，許一偉二人未再舉證證明有何占用區塊E、E1、
26 G1、I地號土地之合法權源，為無權占有；倪定源三人依
27 民法第767條第1項前段、第821條規定，請求許一偉二人
28 拆除如附圖所示區塊E、E1、G1、I之地上物，並將土地
29 返還倪定源三人及其他共有人全體，應屬有據。至倪定
30 源三人請求許一偉二人拆除返還區塊D、F為無理由。

31 (二)倪定源三人各請求許一偉二人之不當得利各以按申報地價年

01 息5%計算為適當。許一偉二人為抵銷抗辯，為無理由。

- 02 1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情
04 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但
05 書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於
06 租金之利益，為社會通常之觀念。又基地租金之數額，除
07 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
08 繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等
09 項，以為決定。250地號土地位於臺北市北投區，步行至
10 捷運明德站與石牌站均在10分鐘內可抵達，步行至公車站
11 牌「宏國新村」僅需2分鐘，且緊鄰振華公園，附近有石
12 牌國中、石牌國小、國立陽明大學及國立臺北護理大學、
13 臺北榮民總醫院、振興醫院，且附近商店林立，生活機能
14 及交通狀況堪稱便利，有GOOGLE地圖在卷可稽（見原審卷
15 4第299至301頁、第320至326頁）。許一偉二人占有如附
16 圖所示區塊E、E1、G1、I部分面積計61.09m²，有複丈成
17 果圖在卷可稽（見原審卷5第117頁），250地號土地歷年
18 申報地價分別詳如原審判決附表三所示，有地價謄本在卷
19 可稽（見原審卷4第262、263頁）。審酌土地位置、工商
20 繁榮程度、許一偉二人所獲經濟價值及所受利益等情狀，
21 認許一偉二人所獲相當於租金之不當利益以按申報地價年
22 息5%計算為適當，依此計算，倪定源三人各請求許一偉二
23 人各給付自起訴日往前回溯5年即98年12月9日至103年12
24 月8日，及自起訴狀繕本送達翌日即103年12月18日至108
25 年1月15日相當於租金之不當得利應分別為14萬3,761元、
26 1,880元、71,880元、自民事變更訴之聲明狀繕本送達（見
27 原審卷4第341頁）翌日即108年1月16日起至返還上開部分
28 土地之日止，按月給付之不當得利分別為1,637元、818
29 元、818元，計算式如原判決附表三所示。
- 30 2. 無權占有土地者應返還不當得利，屬因侵權行為而負擔債
31 務之範疇，有民法第339條因故意侵權行為而負擔之債，

其債務人不得主張抵銷規定之適用。查許一偉二人係因無權占有如附圖所示區塊E、E1、G1、I土地，而應給付倪定源3人不當得利，屬因侵權行為而負擔債務之範疇，依上開說明，許一偉二人不得主張抵銷，故許一偉二人抗辯：伊對倪定源無權占有屋頂及邱致中二人無權占有2樓陽台有不當得利債權，主張抵銷云云，為無理由。

(三)許一偉二人各請求倪定源三人之不當得利各以按申報地價年息5%計算為適當，且倪定源三人無權占有4樓樓頂及4樓陽台、2樓陽台部分，計算不當得利時應依建物樓層數折算。倪定源為抵銷抗辯，為無理由。

1. 許一偉二人在原審反訴請求(一)倪定源將250地號土地上如附圖所示區塊H2、H3及F之地上物拆除，將區塊H2、H3、F及H4土地返還許一偉二人及其他共有人全體，並給付許一偉二人各60萬5,555元及自108年11月12日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自108年11月12日起至返還土地之日止按月給付許一偉二人各6,186元；(二)邱致中、李幼華應將250地號土地上如附圖所示區塊I之地上物拆除，將區塊I土地返還許一偉二人及其他共有人全體，並各給付許一偉二人各8,148元及自108年11月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨各自108年1月15日起至返還土地之日止按月給付許一偉二人各9元。原審判決(一)倪定源應將250地號土地上如附圖所示區塊H2、H3及F之地上物拆除，及將區塊H2、H3、F及H4土地返還許一偉二人及其他共有人全體，暨自108年11月12日起至返還土地之日止按月給付許一偉二人各625元；(二)邱致中、李幼華應將250地號土地上如附圖所示區塊I之地上物拆除，並將該部分土地返還許一偉二人及其他共有人全體，暨各自108年1月15日起至返還土地之日止按月給付許一偉二人各9元。關於許一偉二人在原審所提反訴，原審判決倪定源三人反訴敗訴（拆除還地及金錢給付）部分，倪定源三人未提起上訴或附帶上訴，已經確定，不在本件審理範圍；僅許一偉

01 二人就其反訴請求倪定源三人給付不當得利之敗訴部分，
02 提起上訴，先予敘明。

- 03 2. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情
05 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但
06 書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於
07 租金之利益，為社會通常之觀念。又基地租金之數額，除
08 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
09 繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等
10 項，以為決定。250地號土地位於臺北市北投區，步行至
11 捷運明德站與石碑站均在10分鐘內可抵達，步行至公車站
12 牌「宏國新村」僅需2分鐘，且緊鄰振華公園，附近有石
13 碑國中、石碑國小、國立陽明大學及國立臺北護理大學、
14 臺北榮民總醫院、振興醫院，且附近商店林立，生活機能
15 及交通狀況堪稱便利，有GOOGLE地圖在卷可稽（見原審卷
16 4第299至301頁、第320至326頁）。倪定源占用12號4樓屋
17 頂附圖區塊H2、H3、H4（已於109年7月20日拆除，照片見
18 本院卷2第265頁照片一，但倪定源就此部分未提上訴或附
19 帶上訴）及4樓陽台外推雨遮（附圖區塊F）面積合計
20 116.61平方公尺，邱致中、李幼華占用2樓後陽台增建
21 （附圖區塊I）面積計3.37平方公尺，有複丈成果圖在卷
22 可稽（見原審卷5第117頁），250地號土地歷年申報地價
23 分別詳如原審判決附表四、五所示，有地價謄本在卷可稽
24 （見原審卷4第262、263頁）。因12號樓層數為4層，加上
25 屋頂為5層，主建物部分由各層房屋所有人分層利用，故
26 關於主建物部分之增建，應以5層計算其用益。依此計
27 算，許一偉二人在原審反訴請求倪定源自民事反訴起訴狀
28 繕本送達翌日即104年9月12日（見原審卷1第205頁）往前
29 回溯5年即99年9月12日至104年9月11日，及104年9月12日
30 至108年11月11日之不當得利各為6萬2,691元、自108年11
31 月12日起至返還附圖區塊H2、H3、H4、F土地之日止，按

01 月給付不當得利各為625元，計算式詳如原審判決附表四
02 所示；倪定源應給付許一偉二人各6萬2,691元及自102年
03 11月12日起至返還附圖區塊H2、H3、H4、F土地之日止按
04 月給付不當得利625元，如原審判決附表四所示。許一偉
05 二人各請求邱致中、李幼華自民事反訴起訴狀繕本送達翌
06 日即104年9月12日（見原審卷1第205頁）往前回溯5年即
07 99年9月12日至104年9月11日，及104年9月12日至108年1
08 月14日之不當得利分別為816元、自108年1月15日起至返
09 還上開部分土地之日止，按月給付之不當得利分別為9
10 元，計算式詳如原審判決附表五所示。許一偉二人主張計
11 算不當得利時不應依建物樓層數折算，應以實際使用之土
12 地面積計算云云，並不足採。

- 13 3. 無權占有土地者應返還不當得利，屬因侵權行為而負擔債
14 務之範疇，有民法第339條因故意侵權行為而負擔之債，
15 其債務人不得主張抵銷規定之適用。查倪定源因無權占有
16 如附圖所示區塊H2、H3、H4、F，而應給付許一偉二人不
17 當得利，屬因侵權行為而負擔債務之範疇，依上開說明，
18 倪定源不得主張抵銷，故倪定源抗辯：伊對許一偉二人有
19 頂樓修繕費用債權，主張抵銷云云，為無理由。

20 (四)不當得利受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之
21 者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存
22 之利益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未
23 經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第182
24 條第2項、第203條規定自明。許一偉二人應給付倪定源14萬
25 3,761元、邱致中7萬1,881元、李幼華7萬1,881元部分，許
26 一偉二人請求自起訴狀繕本送達（見原法院士調字卷第64、
27 65頁）翌日即103年12月18日起，至清償日止計付之法定遲
28 延利息；倪定源應給付許一偉二人各6萬2,691元、邱致中二
29 人各應給付許一偉二人各816元部分，許一偉二人請求自民
30 事反訴起訴狀繕本送達（見原審卷1第205頁）翌日即104年9
31 月12日起，至清償日止計付法定遲延利息，均屬有據。

01 五綜上所述，倪定源三人依民法第767條第1項前段、第821條規
02 定，請求許一偉二人將250地號土地上如附圖所示區塊E、E1、
03 G1、I之地上物拆除，將上開土地返還倪定源三人及其他共有
04 人全體；依民法第179條前段規定，請求許一偉二人各給付倪
05 定源14萬3,761元、邱致中7萬1,880元、李幼華7萬1,880元，
06 及均自103年12月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
07 息，並請求許一偉二人自108年1月16日起至返還上開部分土地
08 之日止，按月各給付倪定源1,637元、邱致中818元、李幼華
09 818元，為有理由，均應准許；逾上開部分之請求，則無理
10 由，不應准許。許一偉二人之抵銷抗辯為無理由。原審就上開
11 應准許許一偉二人各給付倪定源14萬3,761元、邱致中7萬
12 1,880元、李幼華7萬1,880元本息部分，認許一偉二人抵銷倪
13 定源6萬2,691元、邱致中816元、李幼華816元為有理由，而駁
14 回倪定源三人該部分請求，容有未洽，倪定源三人指摘原判決
15 此部分(即准許一偉二人抵銷部分)不當，求予廢棄改判，為有
16 理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第三項所示。許一偉二
17 人依民法第179條前段規定，在原審反訴請求倪定源給付6萬
18 2,691元、邱致中給付816元、李幼華給付816元，及均自104年
19 9月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
20 由，均應准許；逾上開部分之請求，則無理由，不應准許；倪
21 定源之抵銷抗辯為無理由；原審就上開應准許部分，駁回許一
22 偉二人反訴部分，容有未洽，許一偉二人指摘原判決此部分
23 (即准部倪定源三人抵銷部分)不當，求予廢棄改判，為有理
24 由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第四、五項所示。倪定源
25 三人請求許一偉二人再給付金錢勝訴部分，兩造陳明願供擔
26 保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核倪定源三人、許一偉
27 二人勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
28 告之。原審就上開應准許之部分命許一偉二人拆屋還地及如數
29 給付金錢，及就上開不應准許之部分，為倪定源三人及許一偉
30 二人敗訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，均核無不合，
31 許一偉二人之本訴上訴、其餘反訴上訴，及倪定源三人之其餘

01 附帶上訴，均無理由，應分別予以駁回。

02 參、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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 肆、據上論結，本件魏輝彰、陳麗如、許一偉二人本訴之上訴均
06 為無理由，藍寶玉、許一偉二人反訴之上訴均為一部有理由
07 由、一部無理由，倪定源三人之附帶上訴為一部有理由、一
08 部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78
09 條、第79條、第85條第1項前段、第463條、第390條第2項、
10 第392條第2項，判決如主文。

11 中 華 民 國 110 年 3 月 30 日

12 民事第十八庭

13 審判長法 官 黃明發

14 法 官 林政佑

15 法 官 周美雲

16 正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 （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
20 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
21 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
22 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，
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 110 年 4 月 1 日

25 書記官 呂 筑