

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1328號

上訴人 鄧淑滿

訴訟代理人 蔡宗隆律師

複代理人 林明葳律師

被上訴人 洪何玉愛

訴訟代理人 梁乃文律師

複代理人 王平成律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年7月29日臺灣士林地方法院110年度訴字第947號第一審判決提起上訴，本院於113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000地號（下稱系爭土地）為兩造及其他共有人共有，上訴人所有其上4層公寓之門牌同區○○街0巷0弄0號2樓房屋（下稱該4層公寓為系爭公寓；2樓為2樓房屋）所增建之陽臺（下稱系爭陽臺）無權占用系爭土地如原判決附圖一（下稱附圖）所示A1部分，面積3.6m²（下稱A1土地），侵害伊及其他共有人之權益，並受有相當租金之不當利益。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求上訴人拆除系爭陽臺，返還占用土地予伊及其他共有人，並給付伊自民國106年4月1日起至111年3月31日（原判決附表誤載為至110年3月31日，另給付金額原審已裁定更正如後）止相當租金之不當利益新臺幣（下同）1萬4956元，及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，暨自111年4月1日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人247元，及各自次月1日起至清償日止，均按週年利率5%計算利息之判決。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴（其餘

未繫屬本院部分，不予贅述）。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人抗辯略以：系爭陽臺於93年10月13日伊向訴外人陳志明購買2樓房屋時，即已存在，面積共8.11m²，與權狀面積8.01m²大致相符，伊難以察覺有越界情形，且僅係懸空在被上訴人一樓增建物上方，並非占用系爭土地，另被上訴人請求伊給付不當得利金額過高，應減為申報地價之3%計算為適當等語。上訴聲明：(一)、原判決關於命上訴人給付部分及該部分假執行之宣告均廢棄。(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。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第156頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

(一)、系爭土地為系爭公寓區分所有權人所共有。被上訴人為系爭公寓1樓房屋（下稱1樓房屋）所有權人，上訴人為2樓房屋所有權人，均為系爭土地之共有人，應有部分各1/4。

(二)、系爭陽臺占用A1土地（面積3.6m²）。

四、被上訴人主張上訴人所有系爭陽臺無權占用A1土地，請求上訴人拆除並返還陽臺無權占用土地範圍，及給付相當於租金之不當得利，然為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就本院之判斷，分述如下：

(一)、上訴人應拆除系爭陽臺占用A1土地部分：

1. 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。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、第821條分別定有明文。各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，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. 兩造分別為2樓房屋、1樓房屋之所有權人，均為系爭土地之

01 共有人，應有部分1/4，上訴人所有2樓房屋之系爭陽臺外推
02 占用系爭土地上方之A1土地（面積3.6m²）等情，為兩造所
03 不爭執，而土地所有權於行使有利益之範圍內，及於土地之
04 上下，上訴人為2樓房屋所有權人，且為系爭土地共有人，
05 本應按其應有部分範圍行使權利，卻以系爭陽臺外推占有系
06 爭土地特定之A1部分，自應就伊占用特定範圍已取得全體共
07 有人同意乙節，舉證以實其說。上訴人辯稱伊於93年10月13
08 日向陳志明買受2樓房屋時，系爭陽臺即已存在，該陽臺係
09 以鋼骨支撐，無侵害他共有人權益云云，並提出臺北市士林
10 地政事務所（下稱士林地政事務所）93年9月16日建物測量
11 成果圖、111年4月11日北市土地測字第1117005793號函覆土
12 地複丈成果圖對應可證。然查，士林地政事務所於93年9月
13 16日所為建物測量成果圖，係據系爭公寓使用執照轉繪計算
14 陽臺面積為8.01m²（見原審卷第42頁），而原審囑託該地政
15 事務所比對系爭陽臺目前占用範圍、93年9月16日建物測量
16 成果圖顯示範圍，除重疊原本陽臺登記範圍4.51m²外，系爭
17 陽臺更占用系爭土地3.6m²，有該所111年4月11日北市土地
18 測字第1117005793號函文及所附土地複丈成果圖在卷可查
19 （見原審卷第218至220頁），顯見系爭陽臺占用A1土地並非
20 原本使用執照核准建用範圍，上訴人辯稱與權狀面積相當云
21 云，自無可取。上訴人另抗辯該陽臺係伊前手陳志明所為，
22 並已取得他共有人同意，且屬共有物之保存行為云云，然並
23 未就伊取得2樓建物時，系爭陽臺之占用狀況與現況相符，
24 或就伊前手陳志明已取得他共有人全體同意占用等節為舉
25 證，自難認該部分抗辯為可採。上訴人再辯稱：系爭陽臺位
26 居2樓，係延伸、懸空在系爭土地上方，未改變土地現狀，
27 無直接占用云云。然土地所有權，除法令有限制外，於其行
28 使有利益之範圍內，及於土地之上下，民法第773條前段有
29 明文規定，系爭陽臺雖位處2樓，然系爭土地所有權既及於
30 土地上下，自應認該陽臺係直接占用系爭土地A1範圍即A1土
31 地明確，上訴人辯稱懸空占用即非直接占用云云，恐有誤

會，殊無可採。

3.上訴人未得全體共有人同意，以系爭陽臺占用A1土地，被上訴人請求上訴人拆除系爭陽臺占用A1土地，返還占用土地予被上訴人及共有人全體，應認有理。

(二)、上訴人占用系爭土地應給付相當於租金之不當得利，應按系爭土地當年度申報地價年息7%計付為當：

1.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，請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限。又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百分之10為限。上開規定，於租用基地建築房屋準用之。土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地價額，係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦定有明文，故土地法第97條第1項所謂之土地申報總價，即指土地之申報地價而言。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，非以土地申報地價之多寡為酌定之唯一標準。

2.系爭土地位於臺北市北投區住宅區內，鄰近餐廳、加油站、石牌公園、北投運動中心、振興醫院、臺北榮民總醫院，且均相距臺北捷運石牌站、唭哩岸站約1000公尺，步行約需12分，有google地圖查詢資料附卷可證（見原審卷第308至322頁），故參酌系爭土地坐落位置、商業活動熱絡，生活機能條件充足，地理位置優越，交通便利且工商繁榮等一切情形，認上訴人應給付占用A1土地相當於租金之不當得利，以系爭土地當年度申報地價7%計付為適當，故上訴人自106年4月1日起至111年3月31日止，應給付相當於租金之不當得利數額為1萬4956元（計算式詳附表一所示），另應自111年4

01 月1日起，按月給付被上訴人247元相當於租金之不當得利
02 （計算式詳附表二所示）。

03 五、綜上，被上訴人主張上訴人系爭陽臺無權占用系爭土地A1範
04 圍（即A1土地），應拆除系爭陽臺占用A1土地部分，返還占
05 用土地予上訴人及全體共有人，並給付相當於租金之不當得
06 利1萬4956元及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日即111年3月9
07 日起（見原審卷第184頁）至清償日止；且自111年4月1起至
08 返還占用土地之日止，按月給付247元，及自次月1日起至清
09 償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
10 許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原
11 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
13 與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
15 項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
17 民事第十六庭

18 審判長法 官 朱耀平

19 法 官 王唯怡

20 法 官 湯千慧

21 正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 （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
25 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
26 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
27 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
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

30 書記官 陳奕仔

01 附表一、（系爭土地公告地價資料詳原審卷第196頁）

02

編號	期間	申報地價	占用面積	年息	不當得利數額	備註 (計算式)
1	106年4月1日至 106年12月31日 (計9月)	5萬2160元/m ² (公告地價6萬 5200元)	3.6m ²	7%	2464元	$52160 \times 3.6 \times 7\% \times 9 / 12 \times 1/4 \div 2464$
2	107年1月1日至 108年12月31日 (計2年)	4萬7083元/m ² (公告地價5萬 8854元)	3.6m ²	7%	5932元	$47083 \times 3.6 \times 7\% \times 2 \times 1/4 \div 5932$
3	109年1月1日至 110年12月31日 (計2年)	4萬6197元/m ² (公告地價5萬 7747元)	3.6m ²	7%	5820元	$46197 \times 3.6 \times 7\% \times 2 \times 1/4 \div 5820$
4	111年1月1日至 111年3月31日 (計3月)	4萬7016元/m ² (公告地價5萬 8771元)	3.6m ²	7%	740元	$47016 \times 3.6 \times 7\% \times 3 / 12 \times 1/4 \div 740$
合計					1萬4956元	

03 附表二、

04

期間	按月給付之不當得利	備註 (計算式)
111年4月1日起 至返還A1土地之日止	247	$47016 \times 3.6 \times 7\% \times 1 / 12 \times 1/4 \div 247$