

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1602號

上訴人 昕恩有限公司

法定代理人 林子哲

訴訟代理人 繆璵律師

被上訴人 薛愛月

訴訟代理人 戴君豪律師

陳恪勤律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年9月30日臺灣臺北地方法院110年度訴字第1142號第一審判決提起上訴，本院於112年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人逾如附表「應給付金額」欄所示本息部分，及該部分假執行宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

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。其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段0000○○段0000地號土地（下合稱系爭土地，分則以地號簡稱）原為伊之配偶及被繼承人即訴外人顏伯岑所有。顏伯岑死亡後，伊先後於民國104年4月23日、106年11月8日，分別以繼承、剩餘財產差額分配為登記原因，登記為1341、1344地號土地所有權人。而上訴人輾轉取得同段1343地號土地暨其上2989建號房屋（下稱系爭房屋，與同段1343地號土地合稱系爭房地），並交由原審共同被告廣恩養護中心營運使用，然上訴人擅於同段1343地號土地相連之1341地號土地上如原判決附圖（下稱

01 附圖)編號A、B、C所示部分(下稱A、B、C部分)興
02 建平台(有鋪磁磚)、鐵皮、磁磚(含花圃)之地上物(下
03 合稱系爭地上物①,分則以編號簡稱),及於1344地號土地
04 上如附圖編號D、E所示部分(下稱D、E部分)興建樓梯
05 (含鐵門打開範圍)、鐵皮之地上物(下合稱系爭地上物
06 ②,分則以編號簡稱),無權占用系爭土地,並受有相當於
07 租金之不當得利,爰依民法第767條第1項前段、中段、第17
08 9條之規定,求為命上訴人拆除系爭地上物①、②,返還系
09 爭土地A至E部分,並給付自106年7月23日起至111年7月22
10 日止之不當得利新臺幣(下同)10萬5,651元、3萬4,920
11 元,及自111年7月23日起至清償日止,按週年利率百分之5
12 計算之利息;暨自111年7月23日起至返還占用之1341、1344
13 地號土地之日止,依序按月給付1,750元、578元予伊之判決
14 (原審就被上訴人上開請求部分,為被上訴人勝訴之判決,
15 而駁回被上訴人其餘之訴,上訴人就其敗訴部分,聲明不
16 服,提起上訴;至被上訴人就其敗訴部分,未聲明不服,已
17 告確定,非本院審理範圍;未繫屬本院者,不予贅述)。並
18 答辯聲明:上訴駁回。

19 二、上訴人則以:訴外人怡岑企業股份有限公司(下稱怡岑公司)
20 負責人顏伯岑提出「地盤圖」及於65年8月28日向主管機關
21 聲請65年店2916建築執照,並隨後補正檢附地主即訴外人黃
22 嘉、吳王世昭(65年8月31日所出具97-14、97-15地號土
23 地)、顏伯岑等3人合計15筆土地之土地使用同意書(使照67
24 店使字第3063號)。其後另於67年10月5日持吳王世昭67年5
25 月20日所出具97-14、97-15地號土地之土地使用同意書(下
26 稱系爭土地同意書),據以向主管機關聲請建築執照之變更
27 設計(68年店使字第900號)。故伊就系爭土地具有公法上占
28 有權源即依建築法規所規定之建築基地的使用權,被上訴人
29 因繼承、剩餘財產差額分配等原因先後取得1341、1344地號
30 土地所有權,自應繼受系爭土地存在公法上的負擔,於該等
31 建造執照、使用執照(下稱系爭建照、使照)被廢棄前,不得

為違反相關建築法規之所有權的行使。其次，據上開地盤圖之建築設計，1344地號土地規劃作為「青潭怡園集合住宅」全社區共同「配水水池用地」使用之公共設施用地；1341地號土地規劃為「68年店使字第00900號52間店舖集合住宅」（下稱系爭建物）之停車空間使用。待系爭建物興建完成並取得使用執照後，顏伯岑乃將原1341地號土地之停車空間規劃改作休憩平台（下稱系爭休憩平台）；1344地號土地規劃為系爭建物之後院使用（下稱系爭後院）。是A、C、D、E地上物係顏伯岑於系爭建物之使用執照核發後為二次施工，顏伯岑就A、C、D、E地上物所坐落之系爭土地，均有合法占有使用權，伊於99年間以現況購入系爭房地，基於占有連鎖，對被上訴人具有占有之正當權源。又吳王世昭出具系爭土地使用同意書，同意系爭建物之起造人得據以申請建築執照而成為建築基地使用，並於建築完成取得使用執照後，成為該建築基地的公共設施、法定空地等使用，伊輾轉購入系爭房地，自為系爭建照、使照之起造人之繼受人，當然繼受起造人之使用借貸關係，在使用借貸目的（系爭建照、使照）消滅之前，伊有權占用系爭土地。而被上訴人為系爭建物實際開發人顏伯岑之配偶及繼承人，明知上情，卻仍為本件訴訟之提起，應認其行使所有權，違反誠信原則或有權利濫用之情形。退步言之，A、C、D、E地上物既為顏伯岑所搭建或施設，其後顏伯岑再將A、C、D、E地上物隨同系爭房地一併出售，嗣輾轉由伊隨同系爭房地價購取得A、C、D、E地上物之所有權或事實上處分權，系爭土地及其上A、C、D、E地上物原同屬於顏伯岑所有，依民法第425條之1規定，兩造間就系爭土地應推定有租賃關係存在等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（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。

三、兩造不爭執事項為：

（一）坐落於新北市○○區○○段0000○0000地號土地重測前為新

01 北市○○區○○段○○○○段00000地號、97-63地號，而前
02 開97-63地號係自97-14地號分割而出(以下分稱重測前97-1
03 5、97-63、97-14地號土地)；被上訴人先後於104年4月23
04 日、106年11月8日，分別以繼承、剩餘財產差額分配為登記
05 原因，登記為1341、1344地號土地所有權人，有1341、1344
06 地號土地之土地登記公務用謄本、1341、1344地號土地重測
07 前之人工登記簿謄本、土地建物查詢資料在卷可稽(見原審
08 卷(二)第23至30頁、211至214頁)。

09 (二)同段1343地號土地其上2989建號房屋重測前為新北市○○區
10 ○○段○○○○段000○號之四層樓房，由被上訴人之配偶
11 暨被繼承人顏伯岑於68年8月28日取得所有權第一次登記，
12 嗣輾轉由昕恩有限公司於99年8月4日以買賣為登記原因取得
13 所有權，供原審共同被告廣恩養護中心作為長期照護機構使
14 用，有系爭房屋建物登記公務用謄本、系爭房屋重測前之人工
15 登記簿謄本、土地建物查詢資料在卷可憑(見原審卷(二)第3
16 1至38頁、215至217頁)。

17 (三)附圖所示A、B、C部分之建物及地上物坐落於同地段1341
18 地號土地上；如附圖所示D、E部分之地上物坐落於同地段
19 1344地號土地上。如附圖所示A部分之建物為系爭房屋之部
20 分(平台有鋪磁磚)，為所有權所及；附圖所示B至E之鐵
21 皮、磁磚(含花圃)、樓梯(含打開範圍)、鐵皮等地上物，則
22 分係坐落系爭房屋之前方庭院設施，或後方廚房之延伸空
23 間，均僅供系爭房屋使用，他人無法任意出入，此有現場照
24 片在卷可參(見原審卷(一)第129至217頁)，客觀上具有繼續性
25 輔助主物即系爭房屋之經濟效用，應屬從物，且同屬昕恩公
26 司所有。

27 (四)顏伯岑生前為怡岑公司之負責人，怡岑公司於65年間為興建
28 青潭怡園集合住宅，取得系爭1341、1344地號土地當時所有
29 權人吳王世昭之土地使用同意書，獲新北市政府核發65店建
30 字第2916號建造執照、68店使字第900號使用執照、67店使
31 字第3063號使用執照；嗣顏伯岑於67年12月27日因買賣取得

01 1341、1344地號土地之所有權。

02 四、兩造爭執事項：

03 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求昕恩公
04 司應將坐落1341地號土地上如附圖所示A、B、C部分之建
05 物及地上物拆除，將土地騰空返還被上訴人，有無理由？

06 (二)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求昕恩公
07 司應將坐落1344地號土地上如附圖所示D、E部分之地上物
08 拆除，將土地騰空返還被上訴人，有無理由？

09 (三)被上訴人依民法第179條規定，請求昕恩公司返還無權占有
10 系爭土地如附圖所示A、B、C、D、E部分所受相當於租
11 金之不當得利，有無理由？應給付之金額為若干？

12 五、本院之判斷：

13 (一)關於被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求
14 上訴人拆除系爭地上物①、②，並將占有之系爭土地返還被
15 上訴人部分：

16 1.按民法第944條第1項規定，占有人原則上雖推定其為以所
17 有之意思，善意、和平、公然及無過失占有，惟其究係行
18 使何權利而占有，則非法律所推定。是所有人對於無權占
19 有者，依民法第767條第1項前段請求返還者，被告以非無
20 權占有為抗辯，自應就其主張有占有之正當權源，負舉證
21 之責。查如附圖所示A部分之建物為系爭房屋之部分(平
22 台有鋪磁磚)，為系爭房屋所有權所及；附圖所示B至E
23 之鐵皮、磁磚(含花圃)、樓梯(含打開範圍)、鐵皮等地上
24 物，則分係坐落系爭房屋之前方庭院設施，或後方廚房之
25 延伸空間，均僅供系爭房屋使用，他人無法任意出入，此
26 有現場照片在卷可參，客觀上具有繼續性輔助主物即系爭
27 房屋之經濟效用，應屬從物，且同屬被上訴人所有(見兩
28 造不爭執事項(三))，是系爭地上物①、②為被上訴人所有
29 或有事實上處分權，被上訴人自應就其占用系爭土地上開
30 部分之合法權源，負舉證之責。

31 2.上訴人主張：被上訴人應繼受系爭土地存在公法上負擔，

於系爭建照、使照被廢棄前，本應繼續容忍系爭地上物①、②使用系爭土地，不得為違反建築法規之所有權行使云云。惟查，經本院向新北市政府調閱65店建字第2916號(67店部使字第3063號及68店使字第900號)之建造執照、使用執照全卷，佐以重測前97-15、97-63、97-14地號土地登記簿謄本(見原審卷(一)第457至467頁)，可知吳王世昭於00年0月00日出具系爭土地使用同意書(見原審卷(一)第437、441頁)，系爭土地同意書係起造人怡岑公司代表人顏伯岑等22人為申請變更設計之建造執照，依建築法第30條規定所應提出之土地權利證明文件，所載：「為申請建造執照特立此同意書為憑。(本同意應從同意日起壹年內提出申請執照，逾期無效。)」等語，僅係吳王世昭同意起造人為申請建造執照時，有權使用系爭土地，難認系爭土地有何存在公法上負擔可言，是上訴人主張被上訴人為系爭土地之繼受人，應繼受系爭土地存在公法上負擔，繼續容忍系爭地上物①、②使用該建築基地中之系爭土地云云，殊非可採。

3.上訴人再主張：吳王世昭出具系爭土地使用同意書，同意系爭建物之起造人得據以申請建築執照而成為建築基地使用，並於建築完成取得使用執照後，成為該建築基地的公共設施、法定空地等使用，伊輾轉購入系爭房地，自為系爭建照、使照之起造人之繼受人，當然繼受系爭使用借貸關係，在使用借貸目的(系爭建照、使照)消滅之前，伊有權占用系爭土地；A、C、D、E地上物係顏伯岑於系爭建物之使用執照核發後為二次施工，顏伯岑就A、C、D、E地上物所坐落之系爭土地，均有合法占有使用權，伊於99年間以現況購入系爭房地，基於占有連鎖，對被上訴人具有占有之正當權源云云。惟查：

①按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。買受系爭房屋，並不當然繼受其前手與系爭土地所有人間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用

01 系爭土地之權利。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之
02 意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如
03 認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公益或以損
04 害他人為主要目的，仍應駁回其請求(最高法院106台上
05 1943號民事判決參照)。次按法定空地依建築法第11條
06 規定，係屬建築基地之一部分，其於建築基地建築使用
07 者，應留設一定比例面積之空地，旨在維護建築物便於
08 日照、通風、採光、防火等，以增進建築物使用人之舒
09 適、安全、衛生等公共利益。而土地所有人出具土地使用
10 權同意書提供土地與他人作為建築物法定空地，無非
11 係為維護建築物符合上開公共利益之規定及意旨，其權
12 利之行使於此目的範圍內固受限制，惟仍保有所有權之
13 權能。倘該建築物所有人於法定空地上增建或添設其他
14 設施，違背留設法定空地之目的，土地所有人究非不得
15 對之行使妨害除去請求權(最高法院107年度台上字第11
16 64號民事判決參照)。

17 ②吳王世昭固於00年0月00日出具系爭土地使用同意書與
18 系爭建物之起造人以便申領建築執照，惟依台北縣工務
19 局68使字第900號之使用執照存根所載，系爭建物於68
20 年2月10日竣工，68年3月22日核發使用執照；而起造人
21 之一怡岑公司之負責人顏伯岑於系爭建物竣工前，即於
22 67年12月27日取得系爭土地所有權，此有土地登記簿謄
23 本在卷足佐(見原審卷一第459、465頁)，可徵顏伯岑提
24 供系爭土地作為系爭建物建築基地一部分使用。再者，
25 系爭房屋由被上訴人之配偶暨被繼承人顏伯岑於68年8
26 月28日取得所有權第一次登記，後於73年3月20日因拍
27 賣而移轉所有權予他人，有臺灣省臺北縣新店鄉青潭段
28 建築改良物登記簿影本在卷供參(見原審卷二第33至34
29 頁)；嗣輾轉由上訴人於99年8月4日以買賣為登記原因
30 取得所有權(見兩造不爭執事項(二))。顏伯岑固同意提供
31 系爭土地作為系爭建物建築基地一部分使用，然此屬顏

伯岑與系爭建物起造人間成立債之關係，基於債之相對性，僅於當事人間有其效力，上訴人並不因繼受系爭房屋當然繼受該使用借貸關係，上訴人主張其因買受取得系爭房屋所有權而繼受系爭房屋前手與系爭土地所有權人間之使用借貸關係，有權占用系爭土地云云，即難採憑。

③再觀諸系爭建物申領建築執照時所提出之地盤圖，1341地號土地規劃為停車空間，1344地號土地則規劃作為配水池用地及法定空地使用。足認顏伯岑提供1341地號、1344地號土地與系爭建物起造人之目的，係分別作為建築物配水池用地及法定空地、停車空間使用。依上開說明，系爭土地所有權人權利之行使於此目的範圍內固受限制，惟仍保有所有權之權能。上訴人既自認坐落附圖所示1341(1)土地上鐵皮之B地上物為其所搭建等語（見本院卷第221頁），則其擅於停車空間搭建鐵皮地上物，違背1341地號土地作為系爭建物停車空間之使用目的，被上訴人自得對之行使妨害除去請求權。

④上訴人固主張A、C、D、E地上物係顏伯岑於系爭建物之使用執照核發後為二次施工，伊基於占有連鎖，伊有權占有系爭土地如附圖所示A、C、D、E部分云云，雖提出69年12月5日及70年7月29日之航照圖（見本院卷第239、241頁）為據，然經本院細察上開航照圖，並比對附圖，均無從確認如附圖所示A、C、D、E地上物於上開航照圖中即已出現；更難再據以推論A、C、D、E地上物乃顏伯岑之系爭房屋所有權於73年3月20日移轉登記他人前即已增建完成。況參以C地上物於000年0月間改建，亦有被上訴人提出之現場照片為憑（見本院卷第285頁）。上訴人復未提出其他證據以實其說，難認A、C、D、E地上物為顏伯岑所搭建，上訴人主張伊基於占有連鎖，而有權占有系爭土地如附圖所示A、C、D、E部分云云，亦無足取。

01 4.上訴人又主張：系爭土地於67年12月27日為顏伯岑所有，
02 A、C、D、E地上物亦為顏伯岑所搭建或施設，其後顏
03 伯岑再將A、C、D、E地上物隨同系爭房地一併出售，
04 輾轉由伊隨同系爭房地價購取得A、C、D、E地上物之
05 所有權或事實上處分權，系爭土地及A、C、D、E地上
06 物原同屬於顏伯岑所有，而有民法第425條之1規定之適用
07 云云。惟查：

08 ①88年4月21日增訂民法第425條之1規定，土地及其土地
09 上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權
10 讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人
11 時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
12 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關
13 係。其立法意旨謂：「土地及房屋為各別之不動產，各
14 得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與土地分離而
15 存在。故土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將
16 土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時
17 或先後讓與相異之人時，實務上見解（最高法院48年台
18 上字第1457號判決先例、73年5月8日73年度第5次民事
19 庭會議決議參照）認為除有特別約定外，應推斷土地受
20 讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代
21 價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明
22 確，爰將其明文化。又為兼顧房屋受讓人及社會經濟利
23 益，明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，
24 推定有租賃關係，其期限不受第449條第1項20年之限
25 制。爰增訂第1項。」。故上訴人得否爰引上開判決先
26 例或民法第425條之1之法理基礎，認其乃有權使用被上
27 訴人所有之系爭土地，必以A、C、D、E地上物與系
28 爭土地前曾同屬一人所有為其前提。

29 ②如附圖所示A部分之建物為系爭房屋之部分(平台有鋪
30 磁磚)，為系爭房屋所有權所及，附圖所示B至E之鐵
31 皮、磁磚(含花圃)、樓梯(含打開範圍)、鐵皮等地上

01 物，則分係坐落系爭房屋之前方庭院設施，或後方廚房
02 之延伸空間，均僅供系爭房屋使用，他人無法任意出
03 入，客觀上具有繼續性輔助主物即系爭房屋之經濟效
04 用，應屬從物；惟上訴人未能證明A、C、D、E地上
05 物乃顏伯岑於73年3月20日將系爭房屋所有權移轉登記
06 予他人前即已增建完成，已如上述，自無從認A、C、
07 D、E地上物於73年3月20日前即已興建完成而成為系
08 爭房屋之一部分或從物，系爭房屋之所有權擴及A、
09 C、D、E部分，再推認系爭房屋該部分原與系爭土地
10 同屬顏伯岑所有。是縱上訴人係輾轉自顏伯岑、他人取
11 得系爭房屋所有權，揆諸上開說明，自與系爭判決先例
12 或民法第425條之1法理基礎之前提要件事實不符，而無
13 從認系爭房屋如附圖所示A、C、D、E部分與系爭土
14 地有租賃關係或使用權存在。是上訴人據此主張其有權
15 占有系爭土地如附圖所示A、C、D、E部分云云，亦
16 無足採。

17 5.上訴人辯稱：被上訴人請求伊將系爭地上物①、②拆除
18 後，將占用之系爭土地返還被上訴人，違反誠信原則或有
19 權利濫用之情形云云。惟查：

20 ①按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要
21 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。固
22 為民法第148條所明定。若當事人行使權利，雖足使他人
23 喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該
24 條所定範圍之內。而權利之行使，是否以損害他人為主
25 要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人
26 及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定
27 之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家
28 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要
29 目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高
30 法院45年台上字第105號、71年台上字第737號判決先例
31 參照）。所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之

關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法（最高法院86年度台再字第64號裁判要旨參照）。

②依上所述，顏伯岑固同意提供系爭土地作為系爭建物建築基地一部分使用，惟系爭地上物①、②顯然違背系爭土地作為建築物配水池用地及法定空地、停車空間之使用目的，而被上訴人為系爭土地之所有權人，訴請拆屋還地為合法權利之行使，亦非以妨礙上訴人占有使用系爭土地如附圖所示A、B、C、D、E部分為主要目的，且未涉及公共利益；又如附圖所示A部分地上物（平台有鋪磁磚），雖為系爭房屋所有權所及，惟非系爭房屋已登記完竣之部分，有新北市新店地政事務所函附卷可稽（見本院卷第253頁），難認拆除該部分，將危及系爭房屋結構之安全性。故被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物①、②返還占用之土地，屬正當權利之行使，難謂權利濫用及違反誠信原則。上訴人就此所辯，自不足採。

6.次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。承前所述，系爭土地為被上訴人所有，上訴人無權占用系爭土地如附圖所示A、B、C、D、E部分，已如上述，揆諸上開規定，被上訴人自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭地上物①、②拆除後，將系爭土地如附圖所示A、B、C、D、E部分返還被上訴人。

(二)關於被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人就占有系爭土地，給付相當於租金之不當得利部分：

1.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。其依不當得利之法則請求返還不當得利，

01 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，
02 自得以對方所受之利益為度，做為請求返還之範圍（最高
03 法院61年度台上字第1695號判決先例參照）。本件上訴人
04 無權占有系爭土地，被上訴人主張上訴人受有相當於租金
05 之利益致其受有損害，其得依不當得利之規定，請求上訴
06 人返還相當於租金之利益，自屬有據。

07 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
08 總價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。
09 上開規定依土地法第105條之規定，於租用基地建築房屋
10 準用之。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所
11 有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法
12 第25條、土地法第148條分別定有明文，而舉辦規定地價
13 或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價
14 者，以公告地價百分之八十為其申報地價，平均地權條例
15 第16條前段亦規定明確。又基地租金之數額，除以基地申
16 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
17 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
18 地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%
19 最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決先例參
20 照）。經查：

21 ①上訴人所有系爭建物無權占有系爭土地，業如前述，又
22 被上訴人先後於104年4月23日、106年11月8日取得1341
23 地號、1344地號土地所有權，為兩造所不爭執之事實，
24 亦如上述，揆諸上開規定，被上訴人自得請求上訴人給
25 付自106年7月23日起(1341地號土地部分)、106年11月8
26 日起(1344地號土地部分)，均至111年7月22日止，相當
27 於租金之不當得利，及自111年7月23日起至返還1341地
28 號土地如附圖所示A、B、C部分、1344地號土地如附
29 圖所示D、E部分之日止，按月給付相當於租金之不當
30 得利。

31 ②1341、1344地號土地坐落於新北市新店區之山坡地上，

01 地處獨棟之住宅社區，附近無一般商家，交通方式多為
02 開車進出，或僅能步行至台九線搭乘公車，其生活、交
03 通、休閒機能均有相當限制；又系爭地上物①、②僅供
04 作廣恩養護中心前院休憩平台及後院廚房空間所用，尚
05 非養護中心之本體等情，已據原審勘驗屬實，有勘驗筆
06 錄及現場照片在卷可憑（見原審卷(一)第127至217頁）。
07 本院參酌系爭土地所在環境、生活機能、交通狀況、工
08 商繁榮程度及上訴人利用系爭土地之經濟價值與所受利
09 益等一切情狀，認上訴人所受相當於租金之利益應以系
10 爭土地申報總價額年息5%計算為適當。

11 ③1341、1344地號土地於109年1月期、111年1月期之土地
12 申報地價分別為每平方公尺3,360元、3,360元，有134
13 1、1344地號土地登記公務用謄本、土地建物查詢資料
14 在卷可稽（見原審卷(二)第211、213頁）；又依前開平均
15 地權條例第16條規定，若無申報地價，則以公告地價8
16 0%為申報地價，則按新北市不動產公告地價與現值查
17 詢結果（見原審卷(二)第373、375頁），1341、1344地號
18 土地於106年1月期、107年1月期、108年1月期、110年1
19 月期之公告地價各為每平方公尺4,500元、4,200元、4,
20 200元、4,200元計算，該等土地上開年度之申報地價分
21 別為每平方公尺3,600元、3,360元、3,360元、3,360元
22 （計算式：4,500元×80%=3,600元、4,200元×80%=
23 3,360元、4,200元×80%=3,360元、4,200元×80%=3,
24 360元）。

25 ④從而，被上訴人請求上訴人依序自106年7月23日、106
26 年11月8日起，至返還1341地號土地如附圖所示A、
27 B、C部分、1344地號土地如附圖所示D、E部分之日
28 止，應給付如附表「應給付之金額」欄所示之不當得利
29 （計算式詳如附表所示，元以下四捨五入），即屬有
30 據，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，不應准
31 許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，請求(一)上訴人將系爭地上物①、②拆除，並將系爭土地如附圖所示A、B、C、D、E部分騰空返還予被上訴人，(二)上訴人應給付如附表「應給付之金額」欄所示之不當得利，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，並為准、免假執行之宣告，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，此部分上訴應予駁回。又就上開不應准許部分（確定部分除外），原審判決上訴人敗訴，並為假執行之宣告，於法不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予以廢棄，並改判如主文第2項所示。

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據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟
法 官 潘進柳
法 官 郭佳瑛

附表：

地 號	相當於租金之不當得利計算式	應給付之金額
1341 地 號 土地部分 (附圖編號A、B、 C，共計1 24.98 平 方公尺)	(一)106年7月23日至106年12月31日金額： 9,985元。(計算式：3,600元×5%×124.98平方公尺÷365日×162日=9,985元， 小數點以下四捨五入，下同)。 (二)107年1月1日至107年12月31日金額：2 0,997元。(計算式：3,360元×5%×124.98平方公尺=20,997元)。	上訴人應給付被上訴人10萬5,651元，及自111年7月23日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自111年7月23日起至

	(三)108年1月1日至108年12月31日金額：20,997元。(計算式：3,360元×5%×124.98平方公尺=20,997元)。 (四)109年1月1日至109年12月31日金額：20,997元。(計算式：3,360元×5%×124.98平方公尺=20,997元)。 (五)110年1月1日至110年12月31日金額：20,997元。(計算式：3,360元×5%×124.98平方公尺=20,997元)。 (六)111年1月1日至111年7月22日金額：11,678元。(計算式：3,360元×5%×124.98平方公尺÷365日×203日=11,678元)。 以上(一)至(六)總計：105,651元。 ----- (七)111年7月23日起至返還占用1341地號土地之日止每月相當於租金之不當得利：1,750元。(計算式：3,360×5%×124.98平方公尺÷12月=1,750元。)	返還原判決主文第一項所示土地之日止，按月給付被上訴人1,750元。
1344地號土地部分(附圖編號D、E，共計41.31平方公尺)	(一)106年11月8日至106年12月31日金額：1,100元。(計算式：3,600元×5%×41.31平方公尺÷365日×54日=1,100元，小數點以下四捨五入，下同)。 (二)107年1月1日至107年12月31日金額：6,940元。(計算式：3,360元×5%×41.31平方公尺=6,940元)。 (三)108年1月1日至108年12月31日金額：6,940元。(計算式：3,360元×5%×41.31平方公尺=6,940元)。 (四)109年1月1日至109年12月31日金額：6,940元。(計算式：3,360元×5%×41.31平方公尺=6,940元)。 (五)110年1月1日至110年12月31日金額：6,940元。(計算式：3,360元×5%×41.31平方公尺=6,940元)。	上訴人應給付被上訴人3萬2,720元，及自111年7月23日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自111年7月23日起至返還原判決主文第二項所示土地之日止，按月給付被上訴人578元。

01

	(六)111年1月1日至111年7月22日金額：3,860元。(計算式：3,360元×5%×41.31平方公尺÷365日×203日=3,860元)。 以上(一)至(六)總計：32,720元。 ----- (七)111年7月23日起至返還占用1344地號土地之日止，每月相當於租金之不當得利：578元。(計算式：3,360×5%×41.31平方公尺÷12月=578元。)	
--	--	--

02 正本係照原本作成。

03 被上訴人不得上訴。

04 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
05 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
06 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
07 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
08 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
09 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
10 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

12

書記官 黃麗玲