

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第34號

上訴人 陳淑娟

訴訟代理人 彭 成

被上訴人 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

法定代理人 黃淑如

訴訟代理人 謝昇宏

陳煌耀

倪仲儀

上列當事人間請求給付土地使用補償金事件，上訴人對於中華民國110年11月23日臺灣臺北地方法院110年度訴字第3211號第一審判決提起上訴，本院於111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣捌拾參萬零壹佰參拾肆元及其中陸拾壹萬貳仟貳佰玖拾伍元自民國一百零九年十月六日起算，其中貳拾萬柒仟貳佰零玖元自民國一百一十年一月二十日起算，其餘壹萬零陸佰參拾元自民國一百一十年十月二十七日起算利息部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

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負擔十分之九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）為臺北市所有，伊為管理機關，上訴人所有之門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋）無權占用系爭土地21.76平方公尺，其因此自民國104年12月22日起至106年2月28日止、自106年3月1日起至109年11月30日止，依序受有相當於系爭土地公告地價即申報地價年息5%、8%計算租金之不當得利共新臺幣(下同)91萬4,601元。爰依民法第179條規定，求為命上訴人給

01 付91萬4,601元，及其中62萬4,758元自109年10月6日，其中
02 28萬9,843元自110年1月20日起算法定遲延利息之判決。

03 二、上訴人則以：系爭房屋於系爭土地63年間徵收時已建造完
04 成，徵收時測量系爭房屋並未占用系爭土地，該屋位置即如
05 現況並無變動。系爭土地之面積原為1,502平方公尺，地籍
06 圖重測後，面積增加為1,647平方公尺，增加面積145平方公
07 尺幾乎等同被上訴人主張伊與鄰房占用系爭土地之面積，可
08 見系爭房屋占有系爭土地，係因地籍線偏移而將系爭房屋坐
09 落之基地劃入所致。依林務局農林航空測量所63年7月29
10 日、79年7月16日之空照圖，即知系爭房屋並未占用系爭土
11 地。又系爭土地係供公眾通行之道路使用，被上訴人對系爭
12 土地使用收益受有限制，不得請求相當於租金之利益等語，
13 資為抗辯。

14 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人
15 給付被上訴人91萬4,601元，及其中62萬4,758元自109年10
16 月6日起，其中28萬9,843元自110年1月20日起算之法定遲延
17 利息，並駁回被上訴人其餘之訴(原審判決被上訴人敗訴部
18 分，未據其聲明不服，不另贅述)。上訴人不服，提起上
19 訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢
20 棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：
21 上訴駁回。

22 四、系爭土地為臺北市所有，被上訴人為管理機關，上訴人所有
23 之系爭房屋坐落基地為臺北市○○區○○段○○段000○000
24 地號土地(下稱474、475地號土地)，又系爭房屋占有系爭
25 土地如原判決複丈成果圖(下稱附圖)編號A所示，面積為2
26 1.76平方公尺，系爭房屋現由上訴人同意其經營之仕歐實業
27 有限公司作為辦公室使用等情，有土地所有權相關部別列印
28 資料、建物登記謄本附卷可稽，並經原審履勘並囑託臺北市
29 大安地政事務所測量並製成附圖可參(見原審司促卷〈下稱
30 司促卷〉9、41頁、原審卷193至197、207、209頁)，且為
31 兩造所不爭執(見本院卷57、312頁)，堪信屬實。

01 五、本院之判斷：

02 被上訴人主張上訴人所有系爭房屋無權占有系爭土地，應給
03 付相當於租金利益之91萬4,601元本息，為上訴人所否認，
04 並以前揭情詞置辯。經查：

05 (一)依被上訴人所提108年12月30日會勘紀錄所載：系爭房屋經
06 大安地政事務所複丈成果圖顯示位於安東公園範圍內之部分
07 建物（占有系爭土地），經現場比對使照圖、建造圖、竣工
08 照片及本市地理資訊e點通之建物套繪圖，建管處審認係為8
09 4年1月1日以前既存違建，非屬該門牌使用執照核准圖說之
10 建物等內容，及互核對照之現場照片、62年安東公園新建工
11 程設計圖、安東公園歷史圖資-建築執照地籍套繪-68至73
12 年、109年航照圖（見原審卷137至149頁），可知系爭房屋
13 占有系爭土地21.76平方公尺部分，係取得使用執照後所為
14 之增建，應堪認定。

15 (二)關於系爭土地界址部分，依臺北市政府地政局土地開發總隊
16 （下稱開發總隊）110年4月28日函所載：依66年地籍圖重測
17 地籍調查表記載，系爭土地與鄰近之同段465、466、469、4
18 70、473及「474」（即系爭房屋坐落基地部分）地號等6筆
19 土地間界址係以「參照舊圖移繪」為界，且經核對重測前後
20 地籍圖結果尚符等語，有上開函文及所附地籍圖、地籍調查
21 表、地籍圖重測結果清冊附卷可憑（見原審卷151至159
22 頁），及開發總隊110年8月6日函所載：依66年間重測地籍
23 調查表、68年間地籍調查界址標示補正處理記載表，系爭土
24 地與同段465、466、469、470、473、474及507地號等7筆土
25 地間界址係以「參照舊圖移繪」為界，前開界址係經土地所
26 有權人於調查表認章同意後，前本府地政處測量大隊遂據以
27 依前揭等規定辦理重測；旨揭地號等5筆土地（指系爭土
28 地、同段466、468、469及470地號）重測成果經本總隊檢核
29 結果，尚無疑義等語（見本院卷275至278頁），足見系爭土
30 地與上訴人之474地號土地間之界址並無偏移之情。至該函
31 上載：現今測量技術及儀器較日據時期精密優良，故各宗土

01 地間地籍線重測前後難免異動等語，惟亦表示上開地號重測
02 結果經開發總隊檢核無疑義（見本院卷278頁），並未敘及
03 系爭土地與474地號土地間之界址有何偏移或變動之情，亦
04 與前揭開發總隊110年4月28日函明載：系爭土地與474地號土
05 地重測前後地籍圖結果尚符之情一致，自難據認系爭房屋占
06 有系爭土地，係因地籍圖重測之地籍線偏移所致。是上訴人
07 抗辯：因系爭土地重測、地籍線偏移，致系爭房屋占有系爭
08 土地等語，洵屬無據。

09 (三)關於系爭土地面積1,647平方公尺與67年重測前之面積1,502
10 平方公尺增加部分，依開發總隊110年10月12日函所載：系
11 爭土地重測後範圍內含有部分重測前未登記土地，併同於重
12 測當時土地所有權人指界之結果重新測量及計算面積，且現
13 今測量技術及儀器較日據時期精密優良所致等語（見本院卷
14 255至257頁），開發總隊110年11月1日函記載：查「未登記
15 土地」係指未依法完成總登記並建立土地標示之土地，自無
16 地號或面積可提供；該未登記土地尚與重測前本市○○區○
17 ○○段0000地號（下稱○○○段00-0地號）土地範圍及面積
18 無涉，係嗣後辦理地籍圖重測（下稱重測）時方將該未登記
19 土地與○○○段00-0地號等14筆土地合併辦理重測及計算面
20 積，並於重測後標示變更為○○區○○段二小段000地號等
21 語（見本院卷260頁），且依前揭開發總隊110年4月28日函
22 載：系爭土地與系爭房屋坐落之474地號土地間地籍線係以
23 「參照舊圖移繪」為界辦理重測而來，土地重測結果尚無違
24 誤，已如前述，足見系爭土地重測後面積增加係因將重測前
25 未登記土地與○○○段00-0地號等14筆土地合併辦理重測及
26 計算面積之結果，並無地籍線偏移之情形，是上訴人抗辯系
27 爭土地重測後面積增加145平方公尺，係因地籍圖重測偏
28 移，將系爭房屋坐落基地部分劃入系爭土地範圍云云，洵非
29 可採。上訴人雖抗辯：系爭房屋與50年前之位置並無變動云
30 云，並提出林務局農林航空測量所63年7月29日、79年7月16
31 日之航照圖為據（見原審卷111至114頁）。惟觀諸上開航照

圖圖面模糊不清，且非精準測量面積位置，自無法憑認系爭房屋與50年前之位置有無變動，是上訴人此部分抗辯，亦非可採。是被上訴人主張：系爭房屋占有系爭土地21.76平方公尺等語，洵屬有據。上訴人復未舉證證明系爭房屋占有系爭土地有正當權源，自屬無權占有，應堪認定。

(四)按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。上訴人所有之系爭房屋占用被上訴人所有之系爭土地，並無正當權源而屬無權占有，業如上述，上訴人係無法律上之原因而受利益，致被上訴人受有無法使用系爭土地之損害，依前揭說明，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自104年12月22日起至109年11月30日止之相當於租金之利益，自屬有據。至上訴人抗辯：系爭土地供公眾通行所用，被上訴人對該土地使用收益受有限制云云，惟系爭房屋無權占有系爭土地，即屬受有利益，並妨害被上訴人對於系爭土地之權利，致被上訴人受有損害，被上訴人自得請求上訴人給付不當得利，尚不因系爭土地之用途為道路或公園而異，是上訴人此部分抗辯亦屬無據。次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例施行細則第21條前段定有明文。又基地租金之數額，除以基地法定地價為基礎外，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，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。本院審酌系爭土地位於臺北市大安區安東公園、臺北市大安區復興南路2段，交通及生活機能良好，系爭房屋自103年至110年房屋係按營業稅率課徵，

01 現由上訴人同意其經營之仕歐實業有限公司作為辦公室營業
02 使用等情，有勘驗測量筆錄、現場照片、經濟部商工登記公
03 示資料查詢及系爭房屋課稅資料附卷足憑（見原審卷193至1
04 97、201至205、225頁），並參以106年1月25日修正，同年3
05 月1日生效之臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原
06 則之規定，認上訴人因無權占有系爭土地所生相當於租金利
07 益之不當得利，自104年12月22日起至106年2月28日止、自1
08 06年3月1日起至109年11月30日止，依序應以系爭土地申報
09 地價即公告地價年息5%、8%為適當。系爭土地於104年度之
10 申報地價為每平方公尺8萬1,200元，於105年1月1日至106年
11 12月31日期間之申報地價為每平方公尺10萬9,000元，於107
12 年1月1日起至108年12月31日止之申報地價為每平方公尺10
13 萬4,000元，109年度之申報地價為每平方公尺10萬6,000元
14 （見原審卷241頁公告地價表），依此計算，被上訴人請求
15 上訴人給付如附表一所示之金額共計83萬0,134元（計算式
16 詳如附表一），即有理由，逾此部分之金額，則屬無據。

17 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付8
18 3萬0,134元，及其中61萬2,295元自請求給付之書函送達
19 （見司促卷23、25頁）之翌日即109年10月6日起；其中20萬
20 7,209元自支付命令送達（見司促卷51頁）之翌日即110年1
21 月20日起，其餘1萬0,630元自追加聲明送達上訴人翌日即11
22 0年10月27日（見原審卷217至219、299頁）起，均至清償日
23 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此
24 範圍之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應
25 予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指
26 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
27 廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為
28 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分
29 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

30 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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，併此敘明。

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

04 中 華 民 國 111 年 4 月 12 日
05 民事第三庭

06 審判長法 官 王怡雯

07 法 官 呂綺珍

08 法 官 王育珍

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 111 年 4 月 18 日

12 書記官 簡曉君