臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第389號

上　訴　人　王瓊珠
　　張樹仁
共　　同
訴訟代理人　王寶輝律師
複　代理人　黃文祥律師
被　上訴人　力新木業有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳菁芸
訴訟代理人　姚本仁律師
　　何思瑩律師

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2月22日臺灣新北地方法院109年度重訴字第270號第一審判決提起上訴，本院於111年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人王瓊珠應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示Ｂ部分（面積四十七點六平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予被上訴人及其他全體共有人部分及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

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百分之八十九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

兩造均為新北市○○區○○段000地號土地（下稱000號土地）之共有人，上訴人王瓊珠（下逕稱姓名，與張樹仁合稱上訴人）就於000號土地上如附圖A區所示部分，門牌號碼為新北市○○區○○街00巷00號之未辦理保存登記房屋（下稱00號房屋）具事實上處分權，上訴人另於000號土地如附圖

所示B區部分興建門牌號碼為新北市○○區○○街00巷00號之房屋（下稱00號房屋，與00號房屋合稱系爭房屋）。然系爭房屋占有使用000號土地並未取得其他共有人之同意，係屬無權占有，並受有相當於租金之不當得利，被上訴人自得請求王瓊珠將00號房屋；上訴人將00號房屋拆除，並返還占有土地予被上訴人及其他全體共有人，及請求上訴人給付民國108年6月28日起至返還000號土地止之相當於租金之不當得利。另被上訴人曾以上訴人興建00號房屋竊占000號土地為由，對上訴人提起刑事告訴，兩造於臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）109年度偵續一字第42號案件（下稱另案偵續一案件）之偵查程序中有簽訂協議（下稱系爭協議），約定上訴人同意於110年3月31日前將00號房屋拆除，被上訴人亦得依系爭協議請求上訴人拆除00號房屋等語。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定及系爭協議之約定，聲明請求：㈠上訴人應將系爭房屋拆除，並將占有土地返還予被上訴人及其他全體共有人；㈡上訴人應分別給付被上訴人38萬9,154元本息，及按月給付被上訴人2萬4,300元；㈢上開金錢請求如任一上訴人已為給付，另一上訴人於給付範圍內免給付義務。

二、上訴人則以：

王瓊珠於93年8月間向前手即訴外人夏浦生購買00號房屋時，00號房屋早已興建使用50年以上，張樹仁於96年間整修00號房屋時，00號房屋亦早已興建27年以上，系爭房屋占有000號土地迄今已數十年之久，系爭土地之其他共有人均未提出異議，可認兩造間應存在默示分管契約，上訴人自屬有權占有。又上訴人雖有簽訂系爭協議，但王瓊珠於回去後即表示反對，上訴人方不履行拆屋還地。又縱認上訴人無權占有系爭土地，就相當於租金之不當得利部分，因系爭土地附近並非繁榮，應以系爭土地申報地價之2%作為計算基準等語。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命王瓊珠

應將00號房屋拆除，上訴人應將00號房屋拆除，並均應將占有部分（即附圖所示A、B部分）返還予被上訴人及其他全體共有人，王瓊珠並應給付被上訴人18萬0,233元，及自110年3月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自109年10月24日起至將附圖A區部分返還予被上訴人及其他全體共有人之日止，按月給付被上訴人1萬1,254元，上訴人並應給付被上訴人5萬3,260元，及自110年3月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自109年10月24日起至將附圖B區部分返還予被上訴人及其他全體共有人之日止，按月給付被上訴人3,326元。並為准、免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分並未提起上訴或附帶上訴，此部分業已確定，非本院審理範圍）。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第126頁）：

（一）兩造均為000號土地之共有人，被上訴人應有部分為131/180；王瓊珠為1/9、張樹仁為19/180。

（二）被上訴人係於108年6月28日以買賣為登記原因，而取得000號土地應有部分；王瓊珠係於79年6月15日，以判決移轉為登記原因，而取得000號土地之應有部分；張樹仁係於100年4月8日，以買賣為登記原因，而取得000號土地之應有部分。

（三）00號房屋占用000號土地面積為161.08平方公尺【即附圖所示編號A：000（1）部分】、00號房屋占用000號土地面積為47.60平方公尺【即附圖所示編號B：000（2）部分】。

（四）00號房屋之事實上處分權人為王瓊珠。張樹仁為現存00號房屋之出資建造人。

五、得心證之理由：

被上訴人主張其為000號土地之共有人，而王瓊珠有以00號

房屋；上訴人以00號房屋無權占有000號土地，且兩造於另案偵續一案件另有簽訂系爭協議，上訴人同意於110年3月31日前拆除00號房屋。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定及系爭協議之約定，請求王瓊珠將00號房屋；上訴人將00號房屋拆除，並將占有土地返還予被上訴人及其他全體共有人，及給付相當於租金之不當得利等語。為上訴人所否認，並為前開辯述。茲就本件爭點分論如下：

（一）查兩造均為000號土地之共有人（應有部分各為被上訴人131/180；王瓊珠1/9、張樹仁19/180），而王瓊珠為00號房屋之事實上處分權人；張樹仁為現存00號房屋之出資建造人，又00號房屋有占用000號土地如附圖所示編號A：000（1）部分（面積161.08平方公尺）、00號房屋則占用如附圖所示編號B：000（2）部分（面積47.60平方公尺）等情，為兩造所不爭（見不爭執事項㈠、㈢、㈣），並有000號土地登記謄本、占用部分土地複丈成果圖（即附圖）等在卷可參（見原審卷一第37至39頁），則上開事實，堪信為真。

（二）被上訴人雖主張王瓊珠有以00號房屋；上訴人以00號房屋無權占有000號土地，故其得依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求王瓊珠將00號房屋；上訴人將00號房屋拆除等語。惟系爭房屋究歸屬於何人所有（或具事實上處分權）？被上訴人得請求拆屋還地之對象為何一節。經查：

1、按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號民事判決）。

2、查系爭房屋均為未保存登記建物，而王瓊珠為00號房屋之事實上處分權人，業如前述。則就00號房屋部分，被上訴人以王瓊珠為請求拆屋還地之對象（有無理由詳下述），尚屬有據。

3、就00號房屋部分，經按因自己出資而建築之房屋，不待登記即原始取得其所有權（最高法院85年度台上字第100號判決意旨參照）。查張樹仁為現存00號房屋之出資建造人，亦如前述，是依上開判決意旨，其應為00號房屋之所有權人，則被上訴人以張樹仁為拆屋還地之請求對象（有無理由詳下述），亦認無誤。惟就王瓊珠是否同為00號房屋之所有權人或事實上處分權人乙節：

⑴查被上訴人僅謂上訴人係屬無權占有，但未舉證證明王瓊珠同為00號房屋之出資建造人，則王瓊珠自無原始取得00號房屋所有權之可能，故難認王瓊珠亦為00號房屋之所有權人。

⑵復就王瓊珠是否為事實上處分權人部分，參以上訴人於原審所提民事答辯狀雖載系爭房屋均係王瓊珠向他人購得，當由王瓊珠取得事實上處分權等語【見原審109年度板調字第7號卷（下稱板調卷）第61頁】；惟依前所述，00號房屋為張樹仁所出資起造，並非買賣取得，業與上訴人前開所述已有不合，且核上訴人前揭陳述內容及後附證據資料可知（即被證1讓與契約書，見板調卷第75至77頁），王瓊珠應係指其與訴外人即楊雲德之繼承人楊智貴、楊智榮、楊智華、楊淑萍（下稱楊智貴等4人）有於93年時簽訂讓與契約書（下稱系爭讓與契約），而其對系爭讓與契約所涉之不動產具事實上處分權之意。

⑶然而，依張樹仁於刑事案件偵查中陳稱，00號房屋傾倒前原係木造房屋（下稱前木造房屋），其原址是新北市○○區○○路00號，門牌號號碼新北市○○區○○街00巷00號是後來整編的；原出租人於93年8月10日將租賃契約讓與王瓊珠，前原木造房屋於94年傾倒後，雜草叢生，96年因里長要求我清理雜草，否則要罰我，我即於96年10月間沿用前原木造房屋之範圍興建00號房屋（即鐵皮屋），00號房屋是我蓋的等語【見新北地檢署108年度偵字第23615號卷（下稱另案偵字案件卷）第61、112頁反面、110年度調

偵續一字第1號（下稱另案調偵續一案件卷）第136頁、109年度偵續一字第42號（下稱另案偵續一案件卷）第31頁】，業陳稱前木造房屋前已傾倒，現存00號房屋係張樹仁嗣後所興建等情。復王瓊珠於另案偵字案件所提刑事答辯狀亦載「因前原木造房屋年久失修而傾倒無法居住，經當地里長告誡，傾倒建物應即清理避免孳蚊蟲蛇鼠以維護環境衛生，是被告（按：即王瓊珠）配偶張樹仁...另於96年10月間雇工整建鐵皮屋放置農具、簡易家具等」等語（見另案偵字案件卷第52至53頁），業與張樹仁前開所述內容互核相符，又參以王瓊珠自行所提00號房屋之94年4月台電台北南區營業處受理登錄資料，其上載「房屋傾毀，無法居住」等語（見另案偵字案件卷第83頁），及觀諸00號房屋之現況照片（見原審卷一第167至171頁），可見00號房屋係鐵皮建築，亦非上訴人所稱木造房屋，由此足證00號房屋應係張樹仁於96年時始為興建完成，而與王瓊珠前開答辯狀所稱具事實上處分權之建物實屬有別。故難認王瓊珠為00號房屋之事實上處分權人。

⑷基此，王瓊珠既非00號房屋之所有權人或事實上處分權人，則揆諸上開判決意旨，被上訴人依上開規定，請求王瓊珠亦應同為拆屋返還000號土地，已難認有據。

（三）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；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條分有明文。次按以無權占有為原因，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（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查被上訴人為000號土地之共有人，業如前述。上訴人辯稱系爭房屋占有000號土

地，均係基於默示分管契約，並非無權占有云云，則揆諸上開判決意旨，上訴人就其前揭所辯，自應負舉證之責。

（四）就00號房屋部分，上訴人辯稱000號土地原為陳氏宗親所共有，其等早年已有成立分管契約，而00號房屋所坐落位置係歸屬於訴外人陳新淦（上訴人亦有載陳新釜，但應為同一人）所使用，陳新淦於57年時有將00號房屋及坐落土地出租予訴外人楊雲德，王瓊珠又於93年時與楊雲德之繼承人即楊智貴等4人簽訂系爭讓與契約，而承租該部分建物及土地，故00號房屋占有000號土地係屬有權占有云云。經查：

1、000號土地分割重測前之地號為○○○段000地號土地（見原審卷一第37頁之000號土地登記謄本所載），而參諸000號土地之地籍異動索引、○○○段000地號土地之土地登記簿（見原審卷二第175至345頁、第963至985頁），陳新淦並非○○○段000地號土地（及重測後000號土地）之共有人，則在無其他證據足資證明下（此部分詳下述），得否以上訴人所為之自行推敲，逕謂000號土地原共有人先前已有成立分管契約，已屬有疑。復核上訴人所提出陳新淦與楊雲德於57年8月1日所簽立之合約影本（下稱系爭合約，見另案調偵續一案件卷第18頁），及王瓊珠與楊智貴等4人於93年8月10日簽立之系爭讓與契約（見板調卷第75至77頁），其中上訴人所提系爭讓與契約係屬影本，並經被上訴人否認其真正（見原審卷三第71頁），原審審理時已有命上訴人提出原本以為核對確認，而上訴人訴訟代理人亦表示會再請當事人提供等情（見原審卷三第71頁）；然迄未見上訴人有為提出，是系爭讓與契約尚難作為本件認定之依據。

2、復查00號房屋係張樹仁於96年時始為興建完成等情，業如前述，且該建物為未保存登記建物，門牌號碼又為張樹仁所自編，此觀00號房屋之現況照片即明（見原審卷一第167頁、第187頁），是00號房屋既為嗣後所新建，而與系爭

合約、讓與契約並無相關，則張樹仁以系爭合約、讓與契約作為00號房屋得有權占有000號土地之依據云云，自難憑採。

3、況系爭合約係載「乙方（即楊雲德）向甲方（即陳新滄）承租坐落台北縣○○鄉○○村○○路00號私有土地...興建木造房屋一棟」等語（見另案調偵續一案件卷第18頁），及系爭讓與契約則載「茲台北縣○○市○○○段000地號土地共有人陳新滄於57年8月1日持上開土地向乙方先父楊雲德借用...將上開土地15坪借典乙方之先父蓋木造房屋乙戶居住...，今乙方願以30萬元讓典上開房屋及基地承租權典甲方」等語（見另案調偵續一案件卷第20至21頁），核其內容至多僅係前開人等相互所為之約定租用，亦難以此遽謂000號土地之共有人間，有就00號房屋占有000號土地部分，成立分管契約之情事。

4、再查被上訴人前於108年間，即有以00號房屋占用000號土地為由，向新北地檢署提出刑事竊佔告訴，有刑事告訴狀在卷可佐（見另案偵字案件卷第2至3頁），而上訴人於另案偵查期間，已有提出前揭抗辯，及援引系爭合約、讓與契約、戶籍資料、空拍圖等為證（見另案偵字案件卷第62至81頁）；然上訴人嗣於110年1月29日仍同意與被上訴人達成系爭協議，並約定「上訴人同意於110年3月31日前將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上如附件黃筆所示未辦理保存登記建物（上訴人自編門牌號碼：新北市○○區○○街00巷00號）拆除，並不得私自占用該部分土地。相關拆除費用由上訴人負擔，拆除後清理費用由被上訴人負擔等語（見另案調偵續一案件卷第155頁），是姑不論上訴人事後有無其所稱之後悔云云，經衡以上訴人倘如其所辯稱具有權占有之正當事由，其理應不會作成系爭協議而同意拆除00號房屋及願負擔相關拆除費用之理，由此益徵張樹仁並無其所辯稱具有權占有之事由存在。

（五）就00號房屋部分，王瓊珠辯稱其當初係向訴外人陳新炮購

買取得000號土地之應有部分，而陳新炮有將000號土地一隅出租與訴外人李桃雲建屋（即00號房屋）以經營撞球間使用，而李桃雲又將00號房屋賣給訴外人夏順治，王瓊珠再於93年8月向夏順治之繼承人夏浦生購得00號房屋，且000號土地原共有人即陳新真之子陳永隆、陳新真養女林張美秀之子林吉時（其等之應有部分現已出售予被上訴人）為將000號土地出售，亦有於93年8月間委託張樹仁與先前租地建物之承租人進行協商、處理返還土地事宜，可見000號土地之共有人長久以來均有各自出租、使用000號土地，而有成立默示分管契約云云。經查：

1、按共有物分管契約，雖不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言（最高法院87年度台上字第1359號判決意旨參照）。

2、查王瓊珠就其辯稱有向夏浦生購屋部分，固有提出其與夏浦生間所簽立之協議書影本（下稱系爭協議書）為證（見板調字卷第71至73頁）；惟系爭協議書係屬影本，並經被上訴人否認其真正（見原審卷三第71頁），原審審理時已有命上訴人提出原本以供核對確認，而上訴人訴訟代理人亦稱會再請當事人提供等情（見原審卷三第71頁）；然迄未見上訴人有為提出，是系爭協議書尚無法作為本件認定之依據。又除此之外，就王瓊珠就其前開所稱租地建屋及陸續移轉之歷程事實，亦未提出其他證據以為證明，自難單憑陳新炮曾為000號土地共有人之一，遽謂李桃雲有向陳新炮租地興建00號房屋，並陸續移轉，最終再由王瓊珠購買取得之事實存在。

3、復觀諸上訴人所提62年、70年、80年、91年、100年、105年之航照圖、新北市○○區○○街00巷00號、00號、00號、0弄0號房屋之稅籍資料、委託書（下稱系爭委託書）及新北市政府文化局108年6月11日新北文資字第10810570

36號函文等（原審卷一第257至275頁、原審卷三第53至65頁），雖可見000號土地上曾蓋有多棟建物，及陳永隆、林吉時前有委託張樹仁與租地建物之承租人進行協商、處理返還土地事宜之情事。然觀諸系爭委託書所載各建物之門牌號碼，與系爭房屋全然無關，且如前所述，上訴人亦未舉證證明00號房屋有其所稱租地建物之情事，又單純之租地建屋，與共有人間是否有就土地之利用分配成立分管契約一事，尚屬有別，自難單憑其他建物有上訴人所稱之租地建屋情況，遽謂該共有人間亦有就00號房屋占有使用000號土地部分，成立默示分管契約之情事。

4、再者，本院於言詞辯論期日仍有再次詢問上訴人有何證據得以證明陳新溍、陳新炮及訴外人陳福坤、陳新真等人有將共有之000號土地分租興建房屋之事實？上訴人仍陳以無法提出書面證據，只能以數十年來建物就在土地上使用來推定等語（見本院卷第268頁），由此可見在無證據足資證明下，尚難僅憑王瓊珠所謂00號房屋已有存在多年云云，遽認000號土地之共有人間，有就00號房屋占有000號土地部分，存在默示分管契約之情事。

（六）從而上訴人以系爭房屋占有000號土地，非屬有權占有，則被上訴人基於000號土地共有人之地位，依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求00號房屋之事實上處分權人王瓊珠；00號房屋之所有權人張樹仁，應各將00號、00號房屋拆除，並將所占用土地返還與被上訴人及全體共有人，為有理由，而予准許。逾此以外之請求，則無理由，而予駁回。

（七）被上訴人依民法第179條請求上訴人給付相關於租金之不當得利，是否有據？其數額為何：

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，且得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請

求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，上述土地價額係指法定地價，亦即土地所有權人依土地法所申報之地價而言。另按基地租金之數額，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百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

2、查承前所述，王瓊珠為00號房屋之事實上處分權人；張樹仁為00號房屋之所有權人，且王瓊珠亦有占有使用00號房屋等情，業據王瓊珠自承在卷（見原審卷一第93頁），可見王瓊珠有以00號房屋；上訴人以00號房屋占有使用000號土地，又非屬有權占有，則其占有自屬無法律上之原因，而受有相當於租金之不當得利，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人各自給付因此所受之不當得利，自屬有據。就此，經核000號土地之使用分區（空白），109年度公告土地現值為每平方公尺12萬元（見原審卷一第37頁），且參諸系爭房屋及000號土地所示位置、現況（見本院卷第159至177頁GOOGLE地圖所示周遭位置圖及照片；兩造所提系爭房屋現況照片，見原審卷一第167至187頁、本院卷第191至209頁、第271頁），及本院111年度重上字第267號分割共有物事件有至000號土地現場所為之履勘內容「四、張智誠訴代稱上開水電行建物是張樹仁所有，租予水電行使用，於111年8月間始收回，拆除並搭建樓梯」等語（含現況照片，見本院卷第213至231頁）可知，系爭房屋係位於巷道之內，周遭雖未有重要交通要道或設施，但其對外聯絡，除可從○○街00巷出入外，現因鄰近民安街處有安裝一移動式樓梯架，尚可從民安街以為出入等

情，亦據兩造陳稱在卷（見本院卷第268頁），可見交通出入尚屬便利，且系爭房屋附近亦有多所學校、公園及政府機關等（見本院卷第159頁），生活機能非差，及參酌新北市中和區尚屬北部地區人口多所集中居住地帶，故認被上訴人得請求相當於租金之不當得利，應以000號土地申報地價6%計算，而屬適當。是上訴人辯稱應以申報地價2%計算云云，尚不足採。

3、參以000號土地108、109年之申報地價分別為1萬9,520元、1萬9,200元（見原審卷一第37頁、第225頁、第227頁），而00號房屋占用面積為161.08平方公尺、00號房屋占用面積為47.60平方公尺，業如前述，則循此計算，上訴人分別應給付與被上訴人不當得利之數額如附表所示（元以下均四捨五入）。

（八）另承前所述，本院已認被上訴人請求王瓊珠應將00號房屋；張樹仁應將00號房屋拆除，並將所占用土地部分返還予被上訴人及其他共有人，為有理由；至系爭協議雖有約定上訴人同意於110年3月31日將26號房屋拆除返還等語；然同前所述，王瓊珠既非00號房屋之所有權人或事實上處分權人，其並無拆除00號房屋之權，則王瓊珠縱有作成系爭協議，仍無實現之權能，是被上訴人雖另以系爭協議作為本件請求之依據，尚無礙本院前開之認定，附此敘明。

（九）按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率週年百分之5計算之遲延利息，民法第233條第1項、第203條定有明文。次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項亦有明文。查被上訴人請求上訴人給付自108年6月28日起至109年10月23日止不當得利部分為不定期債務，上訴人於被上訴人催告時起負遲延責任。又被上訴人雖未提出109年10月28日民事追加訴

之聲明暨準備㈡狀之送達回證，致無從確認被上訴人催告上訴人給付之意思表示之送達日期；然被上訴人於原審110年3月3日言詞辯論期日已有再度請求上訴人給付，有該言詞辯論筆錄在卷可參（見原審卷一第249至250頁），可認被上訴人催告之意思表示已於當日到達上訴人，是被上訴人請求上訴人自110年3月4日起均至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，當屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求王瓊珠拆除00號房屋（即附圖所示編號A：000（1）部分，占用面積為161.08平方公尺）、張樹仁拆除00號房屋（即附圖所示編號B：000（2）部分，占用面積47.60平方公尺），並將系爭房屋各占用土地返還予被上訴人及全體共有人；另依民法第179條規定，請求上訴人分別給付如附表【E欄】所示之金額，及均自110年3月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，暨均自109年10月24日起至上訴人遷讓返還000號土地之日止，按月分別給付被上訴人如附表【F欄】所示之金額之範圍內，為有理由，應予准許。逾此以外之請求，則無理由，而予駁回。原審命王瓊珠給付逾上開應予准許部分（即判命王瓊珠亦應拆除返還00號房屋部分），為王瓊珠敗訴之判決，自有未洽，其上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應予准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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。

八、據上論結，王瓊珠之上訴為一部有理由，一部無理由，張樹仁之上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　17　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　戴嘉慧

法　官　華奕超

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　　112　　年　　1　　月　　17　　日

書記官　簡素惠

附表（民國/新臺幣）

建物門牌【A欄】	事實上處分權人/所有權人【B欄】	占用面積【C欄】	申報地價【D欄】	不當得利計算（元以下四捨五入）【E欄】	按月給付部分【F欄】
新北市○○區○○街00巷00號	王瓊珠	161.08平方公尺	108年：1萬9,520元 109年：1萬9,200元	㈠108年6月28日至108年12月31日：161.08㎡×1萬9,520元×6%×187÷365×（131/180）＝7萬0,343元 ㈡109年1月1日至109年10月23日：161.08㎡×1萬9,200元×6%×297÷365×（131/180）＝10萬9,890元。 ㈢合計：18萬0,233元	161.08㎡×1萬9,200元×6%×（131/180）÷12＝1萬1,254元

（續上頁）

新北市◯◯區◯◯街00巷00號	王瓊珠 張樹仁	47.6平方公尺	108年：1萬9,520元 109年：1萬9,200元	㈠108年6月28日至108年12月31日：47.6㎡×1萬9,520元×6%×187÷365×（131/180）＝2萬0,787元 ㈡109年1月1日至109年10月23日：47.6㎡×1萬9,200元×6%×297÷365×（131/180）＝3萬2,473元 ㈢合計：5萬3,260元	47.6㎡×1萬9,200元×6%×（131/180）÷12＝3,326元