

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第631號

上訴人 陳吳娟

訴訟代理人 許嚴仁

王廸吾律師

梁堯清律師

劉醇皓律師

被上訴人 勝發顧問有限公司

法定代理人 曹瑞浩

被上訴人 威保資產管理有限公司

法定代理人 蒲淑惠

共 同

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等事件，上訴人對於中華民國111年5月26日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第1237號第一審判決提起上訴，本院於112年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人將坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上如附圖所示編號A（面積十三平方公尺）之地地上物拆除，並將前開占用土地騰空返還予被上訴人部分；(二)命上訴人給付超過如附表二所示本息部分，及該等部分假執行之宣告，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五分之四，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊等為臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系爭土地）所有權人，上訴人無權占用系爭土地如附圖所示之編號A部分菜園、B部分雨遮及C部分門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄○○號未辦保存登記建物（下合稱系爭地上物，分別稱系爭菜園、雨遮、建物），上訴人為系爭地上物之事實上處分權人，系爭建物作為經營私人宮廟大安慈湄宮（下稱慈湄宮）使用，系爭菜園、雨遮亦為上訴人搭建使用，上訴人應拆除系爭地上物，並將占用之系爭土地返還伊等。又上訴人無權占用系爭土地受有相當租金之不當得利，致伊等受有無法利用該等土地之損害，應給付伊等自民國110年6月15日民事準備二狀送達之日即110年6月15日（見原審卷二第293頁）起回溯5年，即105年6月16日起至騰空返還系爭土地之日止，按系爭土地申報地價年息8%計算之不當得利（計算式如原審判決附表三所示）等語。爰依民法第767條第1項及第179條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將前開占用土地騰空返還伊等；以及上訴人應給付伊等新臺幣（下同）267萬3646元（即105年6月16日起至110年6月15日止之不當得利金額），及自110年6月15日民事準備二狀送達翌日即110年6月16日起（見原審卷二第293頁）計算之法定遲延利息；上訴人應給付伊等29萬0485元（即110年6月16日起至110年12月31日止之不當得利金額），及自111年2月9日民事辯論意旨狀送達翌日即111年2月11日起（見原審卷三第191頁）計算之法定遲延利息；暨自111年1月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付伊等4萬7200元，及各期給付自應給付日之翌日起計算之法定遲延利息；並聲請准供擔保後假執行（原審為被上訴人此部分勝訴之判決，上訴人提起上訴，逾此非本院審理範圍，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊非系爭地上物之所有權或事實上處分權人，無拆除之權限。慈湄宮前任管理人為訴外人即伊配偶之父許偉耀，99年許偉耀死亡後以宗教筊杯儀式指定由伊擔任管理

01 人迄今。系爭建物原為訴外人即原審共同被告凌凌標、凌志
02 清（下稱凌志清2人）之母朱葉購置作為住家使用；系爭土
03 地於77年間由訴外人三普建設股份有限公司（下稱三普公
04 司）董事長段津薪購得後，即邀請許偉耀共同開發鄰近土
05 地；許偉耀於77年2月16日與朱葉簽立合建契約書（下稱系
06 爭合建契約），許偉耀支付100萬元合建保證金、使用費
07 後，朱葉始將系爭建物交由許偉耀將慈湄宮遷入，許偉耀基
08 於前開合建關係取得系爭建物之占有，然未取得系爭建物之
09 事實上處分權，嗣因土地未能整合開發，段津薪亦生財務危
10 機，系爭土地遂遭查封拍賣予被上訴人所有。系爭地上物之
11 事實上處分權於朱葉死亡後，由凌志清2人繼承，未移轉予
12 慈湄宮，伊繼任慈湄宮之管理人，自非系爭地上物之事實上
13 處分權人；又縱認凌志清2人非系爭建物之事實上處分權
14 人，系爭建物即宮廟主體亦應認屬不特定信徒本於成為宮廟
15 獨立財產之意思所捐贈遷建，並由慈湄宮對系爭建物有事實
16 上處分權，僅慈湄宮有拆除之權能。再依系爭合建契約第8
17 條之約定，朱葉保證本件合建地上物基地承租權，均如基地
18 租約記載之情形並確實存在，且保證本件合建建築物、工作
19 物之所有權確實存在等語，足見系爭建物與土地間早有基地
20 承租權，朱葉將系爭建物交由許偉耀將慈湄宮遷入使用後，
21 慈湄宮仍得基於系爭合建契約之約定及該基地承租權繼續有
22 權占有系爭土地，而被上訴人應同受拘束，方符誠信原則及
23 公共利益。倘認系爭建物之事實上處分權非由凌志清2人繼
24 承取得，則應由段津薪購得，系爭土地及建物既原均屬段津
25 薪所有，前後分別讓與被上訴人及慈湄宮使用，系爭建物自
26 有民法第425條之1所定之推定基地租賃關係之合法使用權，
27 被上訴人係於100至102年始陸續取得系爭土地之所有權，自
28 應同受上開規定之拘束。慈湄宮基於系爭合建契約之約定且
29 已支付使用系爭建物之代價，伊非無權占有系爭土地而獲不
30 當利益。至系爭菜園非伊搭建使用，外觀上與慈湄宮有明顯
31 區隔，且任何人均可任意進入使用，伊對系爭菜園無事實上

處分權。再者，以系爭土地申報地價年息8%計算不當得利顯屬過高等語置辯。上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(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（見本院卷第197、198頁）：

(一)被上訴人威保資產管理有限公司（下稱威保公司）於原法院100年度司執字第109478號執行事件拍得訴外人鍾光豐所有系爭土地權利範圍10000分之612，並於101年8月6日登記為系爭土地共有人。

(二)被上訴人勝發顧問有限公司（下稱勝發公司）則先後於原法院98年度司執字第56891號、100年度司執助字第42號執行事件（前開執行案件下逕稱案號）拍得段津薪、訴外人徐有得所有系爭土地權利範圍分別為10000分之5695、10000分之606，並再向訴外人蔡長利、薛葉月芬購入系爭土地其餘權利範圍部分，最終於102年6月24日登記其所有之權利範圍為10000分之9388。

(三)慈湄宮自79年間遷入門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄○○號未辦保存登記之系爭建物迄今，現任管理人為上訴人。

四、得心證之理由：

被上訴人主張上訴人無權占用系爭土地，應拆除系爭地上物並返還系爭土地遭占用部分，及占用前開土地所獲之相當於租金之不當得利等情，上訴人固不爭執被上訴人為系爭土地之所有權人，惟否認伊為系爭地上物之事實上處分權人、無權占用系爭土地及應給付相當於租金之不當得利，並以前詞置辯。茲就本件爭執事項，分述如下：

(一)上訴人為系爭建物、雨遮之事實上處分權人：

⊖按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須有事實上之處分權者，

始有拆除之權限；即違章建築者，雖不能向地政機關辦理登記，但並非不得為讓與之標的，受讓人因受領讓與人之交付而取得事實上處分權（最高法院86年度台上字第2272號、91年度台上字第2154號判決意旨參照）。而不動產事實上處分權之讓與，既與所有權讓與得藉由登記外觀查明有別，則是否事實上處分權之讓與即應就各該主、客觀約定等情節綜合認定。被上訴人主張上訴人為系爭建物之事實上處分權人，為上訴人否認，並抗辯系爭建物之事實上處分權於朱葉死亡後，由凌志清2人繼承，未移轉予慈湄宮；伊就系爭雨遮、菜園亦無事實上處分權等語，是本件首應審究者為系爭地上物之事實上處分權人為何。

㊟經查：

1.系爭建物（即附圖編號C）部分：

- (1)上訴人自承系爭建物乃凌志清2人之母朱葉購置作為住家使用，慈湄宮之前任管理人即伊配偶之父許偉耀於77年2月16日與朱葉簽立系爭合建契約，由許偉耀支付合建保證金、使用費後，朱葉始將系爭建物交由許偉耀將慈湄宮遷入等情；再依凌志清於原審陳述：「…我在結婚之前都住在那邊（即系爭建物）的正廳是朱葉的房間，原告（即被上訴人）110年4月13日陳報狀編號4是我以前的房間。（問：進入正廳之後的左側房間，以前在嗎？如編號6、7所示。）答：以前那個位置是我家的廁所及浴室，當時是雨遮，現在從現場看起來是後來才加蓋的。三普建設在我兒子五歲時，拆掉我們房子的前半部即客廳部分，該處變成馬路，剩下那一半有屋頂及牆壁，拆掉的那一面，三普建設有幫我蓋回來…我們家有請許偉耀來處理這件事，要請許偉耀協助處理我們跟三普建設拿補償，許偉耀當時有先給我們100萬元，我們跟許偉耀有打一份合建合約，房子讓許偉耀處理，合約我可以提出來。我當時就搬走了，但朱葉還住在那裡，朱葉應該住到宮廟成立之前。當天去看的臨39號建物應該是我們家的…（問：凌志清等2人先前提到有跟許偉耀打合建合約，房子

讓許偉耀處理，契約是否是77年2月16日這份？）答：是。」（見原審卷二第183、273頁）；凌志清2人於原審陳述：「…現在的臨39號建物在79年3月之前是我們家在住，當年6月宮廟就遷入改建，我們現在沒有住在那邊…」（見原審卷一第230頁）。

(2)稽諸許偉耀於77年2月16日與朱葉簽立系爭合建契約之前言及第一條第(一)項約定：「契約書人：建方：許偉耀（以下簡稱甲方），提供房屋所有權人朱葉（以下簡稱乙方），茲因甲方與乙方辦理不動產合建等事件，經雙方協議訂定左列條件，以資共同遵守：一、合建不動產標示：(一)座落台北市○○區○○段 ○段 ○ 地號，土地上現有建築物、工作物所有權全部（門牌號碼為台北市○○區○○街000巷00弄○○0號）」、第三條「合建不動產之分配」第(一)項約定：「乙方以現有房屋地上物之全部使用權以複丈為準，壹坪可換取銷售坪壹坪（包含陽台、公共設備……等）。」、第四條「合建之保證」第(一)至(三)項約定：「(一)雙方議定該項工程之保證金為每戶新台幣參拾萬元正。…(二)簽訂本契約時甲方付給乙方新台幣伍萬元正。(三)甲方通知乙方騰空房屋而乙方依約辦理之時，甲方得付給乙方新台幣貳拾伍萬元正。」、第六條「產權移轉登記」第(二)項約定：「本件合建不動產乙方應於甲方依第四條第(三)項辦理之同時負責騰空點交予甲方或其指定人管理使用。」、第十一條「罰則」第(二)項約定「甲方違反本契約之義務（甲方要求乙方騰空房屋之日起，限十八個月內完成，如未能交屋）其既付價金由乙方沒收，以賠償乙方之損失。」（見原審卷二第303至311頁），為兩造不爭執其真正（見本院卷第356頁），可知許偉耀與朱葉係約定由朱葉提供系爭建物予許偉耀辦理不動產合建等事宜，於許偉耀依系爭合建契約第四條第(一)至(三)項約定給付朱葉各該款項後，朱葉應將系爭建物騰空點交予許偉耀或其指定人管理使用，如許偉耀違反系爭合建契約約定未於其要求朱葉騰空系爭建物之日起18個月內，交付該契約第三條第(一)項所定

01 之合建房屋，許偉耀既付價金由朱葉沒收，以賠償朱葉損
02 失；核與上訴人及凌志清上開陳述相符，即朱葉與許偉耀簽
03 訂系爭合建契約，係為將系爭建物交由許偉耀辦理合建事
04 宜，並由許偉耀支付朱葉合建保證金、使用費，是依前揭
05 主、客觀約定等情節綜合觀之，堪認朱葉與許偉耀簽訂系爭
06 合建契約係合意由朱葉將系爭建物之事實上處分權讓與許偉
07 耀，朱葉並依約將系爭建物交付許偉耀，由許偉耀取得系爭
08 建物之事實上處分權，並於79年6月間將慈湄宮遷入系爭建
09 物占有使用迄今，朱葉及凌志清2人於慈湄宮遷入前即已搬
10 離系爭建物。

11 (3)次按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時
12 或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤
13 銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同
14 意者，始得為之。民事訴訟法第279條第1、3項定有明文。
15 準此，當事人未經他造當事人同意時，必須證明其自認之內
16 容與事實不符，始得撤銷之；否則，即應受其自認事實之拘
17 束，他造無庸另行舉證證明（最高法院99年度台上字第1723
18 號判決意旨參照）。查，上訴人於原審110年3月3日、10月2
19 7日受命法官行準備程序時自認「本件臨39號建物是被告陳
20 吳娟公公許偉耀的，現在的處分權人是管理人陳吳娟」、
21 「我們認為宮廟是陳吳娟的，不是凌志清、凌凌標的」（筆
22 錄見原審卷一第231頁、卷二第182頁），足徵上訴人業於受
23 命法官前自認被上訴人主張上訴人為慈湄宮之現任管理人及
24 系爭建物之事實上處分權人等事實；嗣上訴人又抗辯伊非系
25 爭建物之事實上處分權人，系爭建物之事實上處分權人於朱
26 葉死亡後，由凌志清2人繼承云云，縱認上訴人上開抗辯係
27 前揭自認之撤銷，依上說明，即應由上訴人證明其自認之內
28 容與事實不符。然系爭建物業經朱葉依系爭合建契約讓與及
29 交付許偉耀，由許偉耀取得事實上處分權，朱葉及凌志清2
30 人於慈湄宮遷入前即已搬離系爭建物，業如前述，是凌志清
31 2人無從自朱葉處繼承系爭建物之事實上處分權，雖渠等2人

01 依系爭建物房屋稅籍證明書所示（見原審卷一第323至330
02 頁），仍為房屋納稅義務人，然上開證明書僅係稅捐徵收行
03 政使用，不足證明渠等2人為系爭建物之事實上處分權人。
04 再者，上訴人於兩造間原法院111年度司執字第91071號清償
05 債務強制執行事件之111年9月22日現場執行即本院審理期
06 間，仍自承系爭建物為其所有，並於確認勘驗筆錄記載
07 「經與債務確認，其稱慈湄宮建物為其所有」（執行筆錄見
08 本院卷第175、177頁）。是上訴人未舉證證明其前揭自認為
09 系爭建物之事實上處分權人乙節與事實不符，無從撤銷之，
10 自應受其自認事實之拘束，則被上訴人主張上訴人為系爭建
11 物之事實上處分權人，洵屬可採。從而，上訴人又抗辯縱認
12 凌志清2人非系爭建物之事實上處分權人，系爭建物即宮廟
13 主體亦應認屬不特定信徒本於成為宮廟獨立財產之意思所捐
14 贈遷建，並由慈湄宮對系爭建物有事實上處分權云云，亦不
15 足取。

16 2.系爭雨遮（即附圖編號B）部分：

17 查系爭雨遮係連接系爭建物後方隔間對外之出入口，雨遮下
18 並有設置流理台、瓦斯爐、瓦斯桶，走出雨遮後可見有金
19 爐、簡易桌椅及金爐使用告示牌等情，有原審勘驗筆錄、現
20 場照片及附圖可稽（見原審卷二第15、29至35頁），足見系
21 爭雨遮與系爭建物合併連通使用而於系爭建物後方增建而
22 成，缺乏構造上及使用上獨立性，性質上為附屬物而為系爭
23 建物事實上處分權範圍擴張所及，上訴人為系爭建物事實上
24 處分權人，就系爭雨遮自亦具事實上處分權。

25 3.系爭菜園（即附圖編號A）部分：

26 查系爭菜園位於系爭雨遮後方，現狀則為種植蔬菜、植物，
27 周圍設有簡易矮柵，部分範圍設有棚架，於原法院至現場勘
28 驗時有一婦人於現場澆灌等情，有勘驗筆錄、現場照片及附
29 圖足佐（見原審卷二第15、37至39頁），可知系爭菜園具構
30 造上及使用上之獨立性，與系爭建物並無附屬關係。而依證
31 人劉明鳳證述：「（問：妳先前住在臨41號建物？）答：我

01 出生到現在都住在這裡…（問：妳知道該菜園平日是何人在
02 使用嗎？）答：許先生他們親戚，許嚴仁的親戚，算是陳吳
03 娟的妯娌在使用，就是當天在菜園使用的那位婦人，我只知
04 道該婦人的綽號叫『娘妹』。（問：該處一直以來都是菜園
05 嗎？）答：是，至少這15年來都是…因為『娘妹』都有進去
06 燒香拜拜，『娘妹』告訴我們她都會拿錢給陳吳娟…因為燒
07 香拜拜，給錢了，陳吳娟說那塊土地可以使用種菜，『娘
08 妹』就種了…（問：妳知道菜園上的棚架是何人搭建嗎？）
09 答：應該是陳吳娟。（問：為何妳如此判斷？）答：三年前
10 立委選舉時，陳吳娟讓候選人在菜園那邊搭競選看板…
11 （問：系爭菜園一定要從慈湄宮進入或是後方還有道路可以
12 進出？）答：後面有道路可以進出，但後面都有架設監視
13 器，我們不敢隨意進出…監視器是架設在廁所上面。」（見
14 原審卷二第274至280頁），雖可知劉明鳳自幼居住於系爭建
15 物旁之臨41號建物，原法院勘驗當天使用系爭菜園之婦人綽
16 號叫「娘妹」，為上訴人之妯娌，「娘妹」有給付金錢予上
17 訴人而經其同意使用附圖編號A部分之土地種菜，系爭菜園
18 至少存在15年，劉明鳳係因上訴人於3年前曾讓立委候選
19 人在系爭菜園搭競選看板，而認系爭菜園上之棚架為上訴人
20 所搭，即劉明鳳並無親自見聞該等棚架為上訴人所搭建，系
21 爭菜園後方有道路可以進出，因上訴人於廁所上設置監視
22 器，他人不敢隨意進出等情，然據此僅足認上訴人就系爭
23 菜園具管理用益權限，系爭菜園之蔬菜為「娘妹」所種植，
24 且系爭菜園與系爭建物並無附屬關係，亦如前述，是依劉
25 明鳳上開證述不足證明系爭菜園為上訴人所搭建或為其所
26 有，則被上訴人主張上訴人為系爭菜園之事實上處分權人，即非可取。

27 ③綜此，被上訴人主張上訴人為系爭建物、雨遮之事實上處分
28 權人，核屬有據。至被上訴人主張上訴人為系爭菜園之事
29 實上處分權人，不足採憑，依上說明，上訴人就系爭菜園
30 並無拆除權能，亦非以系爭菜園無權占用附圖編號A部分
31 而享有相當於使用該部分土地租金之不當得利之人，則被上訴人依

01 民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭菜園（即附圖編
02 號A）部分拆除，並將前開占用之土地返還予被上訴人；及
03 依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於使用該部分土
04 地租金之不當得利，均無理由。

05 (二)被上訴人依民法第767條第1項之規定，請求上訴人將系爭建
06 物、雨遮拆除，並將前開占用之系爭土地返還予被上訴人，
07 為有理由：

08 ①按對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
09 前段及中段定有明文。復按以無權占有為原因，請求返還土
10 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而以非無權
11 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
12 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
13 明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查
14 被上訴人為系爭土地所有權人，而上訴人為系爭建物、雨遮
15 之事實上處分權人，業如前述；又系爭建物、雨遮占用系爭
16 土地之位置及面積，亦經原法院勘驗及囑託測量明確（見附
17 圖及原審卷二第15、51至53頁），且為上訴人所不爭執，依
18 上說明，上訴人就系爭建物、雨遮有占用系爭土地正當權源
19 之利己事實，有舉證之責。

20 ②上訴人雖抗辯依系爭合建契約第8條之約定，朱葉保證本件
21 合建地上物基地承租權，均如基地租約記載之情形並確實存
22 在，且保證本件合建建築物、工作物之所有權確實存在，足
23 見系爭建物與土地間早有基地承租權等語，然並未提出上開
24 約定所稱之「基地租約」，僅依上開約定，無從認定系爭建
25 物與土地間早有基地承租權。上訴人又抗辯系爭建物之事實
26 上處分權應由段津薪購得，系爭土地及建物既原均屬段津薪
27 所有，前後分別讓與被上訴人及慈湄宮使用，系爭建物自有
28 民法第425條之1所定之推定基地租賃關係之合法使用權等
29 語，惟系爭合建契約乃朱葉與許偉耀所簽訂，並由許偉耀取
30 得系爭建物之事實上處分權，已如前述，上訴人未舉證證明
31 段津薪業已購得系爭建物之事實上處分權，系爭土地及建物

01 非均屬段津薪所有，自難認系爭建物就系爭土地有民法第42
02 5條之1所定之推定基地租賃關係，上訴人此部分抗辯，亦屬
03 無據。

04 ③從而，上訴人並未證明系爭建物、雨遮就系爭土地有何正當
05 占有權源，則被上訴人主張該等地上物已妨害其等對系爭土
06 地所有權之行使，其等得依民法第767條第1項規定請求上訴
07 人拆除系爭建物、雨遮，並將所占用之系爭土地如附圖編號
08 B、C部分騰空返還予被上訴人，即為有據，應予准許。

09 (三)被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人給付相當於使
10 用系爭土地租金之不當得利部分：

11 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
12 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
13 9條、第181條但書分別定有明文。又按無權占用他人土地，
14 可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，所有人
15 因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規
16 定，請求相當於租金之不當得利。而城市地方房屋之租金，
17 以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第9
18 7條第1項定有明文。土地法第97條第1項所謂土地之價額，
19 依土地法施行法第25條規定，土地價額係指法定地價，而所
20 謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依
21 土地法規定所申報之地價（最高法院88年度台上字第108號
22 判決意旨參照）。至於所謂年息10%為限，乃指基地租金之
23 最高限額而言，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用
24 人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等
25 情事，以為決定。查慈湄宮自79年間即遷入系爭建物迄今，
26 上訴人為系爭建物、雨遮之事實上處分權人，系爭建物、雨
27 遮無權占用系爭土地如附圖編號B、C部分，均如前述，上訴
28 人因此受有使用占有該等土地部分之利益，致被上訴人受有
29 損害，是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人就前開
30 占用部分返還自民事準備二狀送達之日即110年6月15日（見
31 原審卷二第293頁）起回溯5年即105年6月16日起至騰空返還

01 該部分土地予被上訴人之日止，相當於租金之不當得利，自
02 屬有據。

03 ㊟次查，系爭土地位處臺北市大安區，步行5分鐘可達捷運大
04 安站，鄰近有大安高工、師大附中、大安森林公園、仁愛醫
05 院及安東市場，生活機能豐富，商店林立，交通發達等節
06 （見原審卷二第15頁勘驗筆錄、第43頁地圖截圖），且為上
07 訴人所不爭執，爰審酌系爭土地之位置、周圍土地之用途、
08 工商業繁榮程度、上訴人利用系爭土地所受利益等一切情
09 狀，認本件被上訴人得請求相當於租金之不當得利應以系爭
10 土地申報地價年息8%為適當，上訴人抗辯過高，不足採取。
11 又系爭土地105、107、109、111年度申報地價分別為9萬200
12 0元／ m^2 、8萬7200元／ m^2 、8萬8800元／ m^2 、9萬4400元／ m^2
13 （見原審卷三第137頁），系爭建物、雨遮分別占用系爭土
14 地面積43 m^2 、19 m^2 ，共計62 m^2 （見附圖）。準此，被上訴人
15 得請求上訴人返還相當於租金之不當得利為：(1)105年6月16
16 日起至110年6月15日止，金額共計221萬0214元（計算式如
17 附表一編號1）；(2)110年6月16日起至110年12月31日止，金
18 額共計24萬0135元（計算式如附表一編號2）；(3)自111年1
19 月1日起至騰空返還上開占用土地部分予被上訴人之日止，
20 被上訴人按月得請求金額為3萬9019元（計算式如附表一編
21 號3）。

22 ㊟被上訴人上開得向上訴人請求之不當得利金額，第(1)、(2)項
23 部分屬無確定期限之給付，是被上訴人就第(1)項請求加計自
24 民事準備二狀送達翌日即110年6月16日起，就第(2)項請求加
25 計自民事辯論意旨狀送達翌日即自111年2月11日（見原審卷
26 三第191頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延
27 利息；就第(3)項屬確定期限之按月各期給付，被上訴人請求
28 加計各期給付自應給付之該月末日之翌日起至清償日止，按
29 週年利率5%計算之遲延利息，經核均與民法第203條、第229
30 條第1項、第2項及第233條第1項前段規定相符，亦應予准
31 許。從而，被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利

01 本息即如附表二所示，逾此範圍之請求，則無從准許。

02 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，
03 請求上訴人拆除系爭建物及系爭雨遮（即附圖編號B、C）部
04 分，並將前開占用土地騰空返還予被上訴人，暨請求上訴人
05 給付如附表二所示本息部分，為有理由，應予准許，逾此範
06 圍之請求，則屬無據，不應准許。從而原審就超過上開應予
07 准許之部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指
08 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
09 廢棄改判如主文第2項所示。另上開應准許部分，原審為上
10 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決
11 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

12 六、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，併此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
16 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，
17 判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日

19 民事第六庭

20 審判長法 官 周美雲

21 法 官 江春瑩

22 法 官 游悅晨

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （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
27 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
28 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
29 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
30 者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日

附表一：（單位：新臺幣，元以下四捨五入，下同）

編號	占用期間	申報地價（m ² ）		計算式： 占用面積×年息8%×每平方公尺申報地價×占用期間
1	105年6月16日起至110年6月15日	105年度	9萬2000元	$62\text{ m}^2 \times 8\% \times \{ 9\text{ 萬 }2000\text{ 元} \times [(199/366) + 1] + 8\text{ 萬 }7200\text{ 元} \times 2 + 8\text{ 萬 }8800\text{ 元} \times [1 + (166/365)] \} = 221\text{ 萬 }0214\text{ 元}$
		107年度	8萬7200元	
		109年度	8萬8800元	
2	110年6月16日至110年12月31日	8萬8800元		$62\text{ m}^2 \times 8\% \times 8\text{ 萬 }8800\text{ 元} \times (199/365) = 24\text{ 萬 }0135\text{ 元}$
3	111年1月1日起至騰空返還系爭土地予原告之日（按月給付）	9萬4400元		$62\text{ m}^2 \times 8\% \times 9\text{ 萬 }4400\text{ 元} \div 12 = 3\text{ 萬 }9019\text{ 元}$

附表二：

	105年6月16日起至110年6月15日止之不當得利金額	110年6月16日起至110年12月31日止之不當得利金額	111年1月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付不當得利金額
上訴人應給付被上訴人金額	221萬0214元，及自110年6月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 （計算式如附表一編號1）	24萬0135元，及自111年2月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 （計算式如附表一編號2）	3萬9019元，及各期給付自應給付之該月末日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 （計算式如附表一編號3）

