

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1071號

上訴人 兆淳開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 張麗珠

訴訟代理人 高奕驤律師

李怡潔律師

被上訴人 鄭志強

鍾意香

邱育山

共 同

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年6月6日臺灣基隆地方法院111年度訴字第458號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮及追加，本院於113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二至七項之訴，及該部分假執行之聲請，暨該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、被上訴人鄭志強應將坐落基隆市○○區○○段000之00地號土地上如附圖所示編號B2（面積19.38平方公尺）部分，及同段000之00地號土地上如附圖所示編號B1（面積52.38平方公尺）部分之門牌號碼基隆市○○區○○路00巷000號房屋拆除，並將該部分土地返還予上訴人。

三、被上訴人鍾意香應將坐落基隆市○○區○○段000之00地號土地上如附圖所示編號C2（面積36.43平方公尺）部分、同段000之00地號土地上如附圖所示編號C1（面積89.76平方公尺）部分，及同段000之00地號土地上如附圖所示編號C3（面積5.6平方公尺）部分之門牌號碼基隆市○○區○○路00巷000號房屋拆除，並將該部分土地返還予上訴人。

- 四、被上訴人邱育山應將坐落基隆市○○區○○段000之00地號土地上如附圖所示編號C2（面積36.43平方公尺）部分、同段000之00地號土地上如附圖所示編號C1（面積89.76平方公尺）部分，及同段000之00地號土地上如附圖所示編號C3（面積5.6平方公尺）部分之門牌號碼基隆市○○區○○路00巷000之0號房屋拆除，並將該部分土地返還予上訴人。
- 五、被上訴人鄭志強應給付上訴人新臺幣壹萬貳仟貳佰零參元，及自民國112年4月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自民國112年4月5日起至返還第二項土地之日止，按月給付上訴人新臺幣捌佰壹拾參元。
- 六、被上訴人鍾意香應給付上訴人新臺幣壹萬壹仟貳佰零伍元，及自民國112年4月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自民國112年4月5日起至返還第三項土地之日止，按月給付上訴人新臺幣柒佰肆拾柒元。
- 七、被上訴人邱育山應給付上訴人新臺幣壹萬壹仟貳佰零伍元，及自民國112年4月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自民國112年4月5日起至返還第四項土地之日止，按月給付上訴人新臺幣柒佰肆拾柒元。
- 八、其餘上訴駁回。
- 九、第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用，均由被上訴人鍾意香、邱育山各負擔百分之32，餘由被上訴人鄭志強負擔。
- 十、本判決所命給付，於上訴人分別以新臺幣參拾捌萬元、新臺幣參拾伍萬元、新臺幣參拾伍萬元依序為被上訴人鄭志強、鍾意香、邱育山擔保後，各得假執行。但被上訴人鄭志強、鍾意香、邱育山分別以新臺幣壹佰壹拾伍萬元、新臺幣壹佰零伍萬元、新臺幣壹佰零伍萬元為上訴人預供擔保，各得免為假執行。
- 事實及理由
- 壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查，上訴人以被上訴人鄭志強、鍾意香、邱育山（下分稱姓名，並合稱被上訴人）有事實上處分權，未辦理建物所有權第一次登記之門牌號碼依序為基隆市○○區○○○路00巷000號、000號、000之0號房屋（下分稱000號、000號、000之0號房屋，下合稱系爭房屋）無權占有其所有坐落基隆市○○區○○段000之00、000之00、000之00地號土地（下合稱系爭土地；占用位置、面積，詳如後述，並合稱系爭占用土地；各該占用系爭土地之房屋，下合稱系爭地上物）為由，於原審起訴請求被上訴人拆除系爭地上物及返還系爭占用土地，鄭志強、鍾意香、邱育山應各給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）2萬4405元、4萬4805元、4萬4805元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日即鄭志強自民國（下同）111年11月14日起、鍾意香自111年11月2日起、邱育山自111年11月13日起（見原審卷第95至99頁）之法定遲延利息，並自112年4月5日起至返還各占用土地之日止，按月給付1627元、2987元、2987元之不當得利（見原審卷第213至217頁）。原審就此部分判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴後，就請求鄭志強、鍾意香、邱育山各給付2萬4405元、4萬4805元、4萬4805元部分之法定遲延利息，減縮自112年4月5日起算（見本院卷第297至299頁），核屬減縮應判決事項之聲明，依前開規定，並無不合，應予准許，該減縮部分訴訟已脫離繫屬，非本件裁判範圍。又上訴人於本院審理中，主張：如認被上訴人非系爭地上物之事實上處分權人，追加備位請求被上訴人應自系爭占用土地遷出，並各給付上開相當於租金之不當得利（見本院卷第299至300頁）。經核上訴人所為追加之訴與原訴均係基於被上訴人無權占有系爭土地所由生之同一基礎事實，合於上開規定，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、上訴人主張：伊於111年1月5日因拍賣取得系爭土地所有
03 權。鄭志強有事實上處分權之000號房屋無權占有系爭土地
04 如附圖所示編號B1（面積52.38平方公尺）、B2（面積19.38
05 平方公尺）部分土地（下合稱000號占用土地，占用土地部
06 分之房屋，下稱000號占用房屋），鍾意香、邱育山分別有
07 事實上處分權之000號、000之0號房屋無權占有系爭土地如
08 附圖C1（面積89.76平方公尺）、C2（面積36.43平方公
09 尺）、C3（面積5.60平方公尺）部分土地（下合稱000號等
10 占用土地，占用土地部分之房屋，下分稱000號占用房屋、0
11 00之0號占用房屋），均妨害伊之所有權行使，被上訴人因
12 而獲有相當於租金之利益，致伊受有損害，伊自得依民法第
13 767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭地上物（即000號
14 占用房屋、000號占用房屋、000之0號占用房屋）及返還系
15 爭占用土地（即000號占用土地、000號等占用土地），並依
16 民法第179條規定，請求被上訴人返還相當於租金之不當得
17 利。退步言之，如認被上訴人並非系爭地上物之事實上處分
18 權人，惟被上訴人無權占有系爭土地，伊亦得依民法第767
19 條第1項、第179條規定，請求被上訴人應自系爭占用土地遷
20 出，並返還相當於租金之不當得利等情。爰先位之訴依民法
21 第767條第1項前段、中段及第179條規定，求為命：(一)鄭志
22 強、鍾意香、邱育山應分別將000號占用房屋、000號占用房
23 屋、000之0號占用房屋拆除，並各將000號占用土地、000號
24 占用土地、000之0號占用土地返還予上訴人。(二)鄭志強、鍾
25 意香、邱育山應分別給付上訴人2萬4405元、4萬4805元、4
26 萬4805元（111年1月5日起至112年4月4日止之不當得利），
27 及均自112年4月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
28 並自112年4月5日起至返還占用土地之日止，按月各給付上
29 訴人1627元、2987元、2987元之判決。第二審追加備位之訴
30 依民法第767條第1項、第179條規定，求為命：(一)鄭志強、
31 鍾意香、邱育山應分別自000號占用土地、000號占用土地、

000之0號占用土地遷出。(二)鄭志強、鍾意香、邱育山應分別給付上訴人2萬4405元、4萬4805元、4萬4805元(111年1月5日起至112年4月4日止之不當得利)，及均自112年4月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年4月5日起至返還占用土地之日止，按月各給付上訴人1627元、2987元、2987元之判決(原審共同被告陳孝慶部分，業經判決確定，非本院審理範圍)。

二、被上訴人則以：伊等並非系爭房屋之事實上處分權人，無從拆除系爭地上物，上訴人先位之訴請求伊等拆除系爭地上物及返還系爭占用土地，並返還相當於租金之不當得利，均為無理。其次，遷出行為僅拆屋還地之階段行為，上訴人尚未對系爭房屋之事實上處分權人提起拆屋還地之訴並獲得勝訴判決或取得拆屋還地之執行名義，上訴人並無請求伊等遷出系爭占用土地之實益，上訴人備位之訴請求伊等遷出系爭占用土地及返還相當於租金之不當得利，亦為無理等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人訴請被上訴人拆屋還地及返還相當於租金之不當得利部分，為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並為訴之減縮及追加備位之訴，其上訴及追加之訴聲明：(一)先位之訴部分：1.原判決關於駁回上訴人後開第2.至7.項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.鄭志強應將000號占用房屋拆除，並將000號占用土地返還上訴人。3.鍾意香應將000號占用房屋拆除，並將000號等占用土地返還上訴人。4.邱育山應將000之0號占用房屋拆除，並將000號等占用土地返還上訴人。5.鄭志強應給付上訴人2萬4405元，及自112年4月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年4月5日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人1627元。6.鍾意香應給付上訴人4萬4805元，及自112年4月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年4月5日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人2987元。7.邱育山應給付上訴人4萬4805元，及自112年4月5日起至清償日止，按

01 年息5%計算之利息，並自112年4月5日起至返還上開土地之
02 日止，按月給付上訴人2987元。8.願供擔保，請准宣告假執
03 行。(二)追加備位之訴部分：1.鄭志強應自000號占用土地遷
04 出。2.鍾意香應自000號等占用土地遷出。3.邱育山應自000
05 號等占用土地遷出。4.鄭志強應給付上訴人2萬4405元，及
06 自112年4月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自1
07 12年4月5日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人1627
08 元。5.鍾意香應給付上訴人4萬4805元，及自112年4月5日起
09 至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年4月5日起至
10 返還上開土地之日止，按月給付上訴人2987元。6.邱育山應
11 給付上訴人4萬4805元，及自112年4月5日起至清償日止，按
12 年息5%計算之利息，並自112年4月5日起至返還上開土地之
13 日止，按月給付上訴人2987元。7.願供擔保，請准宣告假執
14 行。被上訴人均答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如
15 受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

16 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見本院卷第153至
17 154、156、257至259、286頁，並依判決格式增刪修改文
18 句)：

19 (一)上訴人於111年1月5日因拍賣取得系爭土地所有權。有系爭
20 土地登記謄本影本可稽(見原審卷第25至29頁)。

21 (二)系爭房屋未辦理建物所有權第1次登記。000號房屋於81年3
22 月25日申報房屋稅籍，納稅義務人登記為訴外人鄭金蓮，於
23 98年11月2日變更為鄭志強；000號房屋於81年3月間申報房
24 屋稅籍，納稅義務人登記為訴外人即鍾意香之配偶王信安，
25 於94年7月28日變更為鍾意香；000之0號房屋於82年7月2日
26 申報房屋稅籍，納稅義務人登記為邱育山。有基隆市稅務局
27 112年11月13日函檢送房屋稅籍紀錄表等影本可稽(見本院
28 卷第107、111、115頁)。

29 (三)000號房屋占用系爭土地如附圖所示編號B1(面積52.38平方
30 公尺)、B2(面積19.38平方公尺)部分土地(即000號占用
31 土地)。000號、000之0號房屋分別為同棟之1樓、2樓及3樓

建物，占用系爭土地如附圖所示編號C1（面積89.76平方公尺）、C2（面積36.43平方公尺）、C3（面積5.60平方公尺）部分土地（即000號等占用土地）。有原審111年12月30日勘驗筆錄、照片、基隆市地政事務所112年2月24日函檢送之土地複丈成果圖可稽（見原審卷第151至167、171至173頁、本院卷第223至226頁）。

五、兩造爭點如下：

(一)上訴人先位之訴請求被上訴人拆除系爭地上物及返還系爭占用土地，並返還相當於租金之不當得利，有無理由？

(二)上訴人備位之訴請求被上訴人應自系爭占用土地遷出，並返還相當於租金之不當得利，有無理由？

六、茲就兩造爭點，說明本院之判斷如下：

(一)鄭志強、鍾意香、邱育山分別為000號房屋、000號房屋、000之0號房屋之事實上處分權人，上訴人請求被上訴人拆除系爭地上物，返還系爭占有土地，為有理由：

1.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、中段分別定有明文。其次，土地及坐落其上之房屋為各別獨立之不動產（民法第66條第1項參照），而占有土地者乃坐落於該土地上之房屋，占有房屋者則為該房屋之所有人或使用人，因此倘房屋無權占有土地者，土地所有權人可命對該房屋有事實上處分權之人拆屋還地（最高法院104年度台上字第1939號判決意旨參照）。又違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，如無相反之約定，應認讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高法院86年度台上字第2272號判決意旨參照）。另尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院102年度台上字第1472號判決意旨參照）。次按房屋稅向房屋所有人徵收之；不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權

者，均應申報繳納契稅，113年1月3日修正前房屋稅條例第4條第1項前段、契稅條例第2條本文分別定有明文。

2.經查，000號房屋之用水戶名，先後於55年1月31日、69年12月18日登記為訴外人韋啟文、修方勇，並於80年7月8日過戶登記為鄭金蓮，有台灣自來水股份有限公司第一區管理處基隆服務所（下稱自來水基隆服務所）112年11月16日函可稽（見本院卷第121頁）。鄭金蓮於81年3月25日申報登記為000號房屋納稅義務人，嗣該房屋納稅義務人於98年11月2日變更為鄭志強（見兩造不爭執事項(二)）。鄭志強於98年11月2日申報繳納契稅，有契稅申報書影本可稽（見本院卷第109頁），觀諸該契稅申報書記載：「⑧原所有權人：鄭金蓮、⑨新所有權人：鄭志強」、「因房屋已申報移轉，請提前開徵上開房屋本人持有期間應負擔之房屋稅……申請人（原所有權人）鄭金蓮」、「茲依照……房屋稅條例第7條之規定，申請變更房屋稅納稅義務人名義，如原所有權人有應未繳房屋稅者，請依同條例第22條規定辦理……申報人鄭志強」。又依台灣電力股份有限公司基隆區營業處（下稱台電基隆營業處）112年11月14日函記載：「……(一)『基隆市○○路00巷000號』之用電戶名為鄭志強；該址於99年5月21日經該戶申請過戶為該戶名義」（見本院卷第117頁）。依上各節，鄭金蓮於80年7月8日過戶登記為000號房屋之用水戶，並於81年3月25日登記為000號房屋之納稅義務人，而占有使用000號房屋，且契稅申報書記載鄭金蓮、鄭志強先後為000號房屋所有權人，足見鄭金蓮自000號房屋所有人輾轉取得該房屋事實上處分權，並於98年11月2日讓與交付000號房屋予鄭志強，由鄭志強自是日起占有使用迄今（此為兩造所不爭執，見本院卷第154頁）。

3.次查，000號房屋之用水戶名，先後於68年11月28日、80年9月2日、94年7月29日登記為訴外人藍慈安、王信安、鍾意香乙節，有自來水基隆服務所112年11月16日函可稽（見本院卷第121頁）。王信安於80年9月2日過戶登記為000號房屋之

用水戶，並於81年3月間申報登記為000號房屋納稅義務人（見兩造不爭執事項(二)），由000號房屋稅納稅義務人變更之情節，自得推認王信安自000號房屋所有人取得或輾轉取得該房屋事實上處分權。又兩造不爭執鍾意香因繼承王信安而於94年7月28日登記為000號房屋之納稅義務人，並自是日起占有使用000號房屋迄今（見本院卷第154、258、287至288頁），足知鍾意香自王信安繼承取得000號房屋之事實上處分權。

4.又查，邱育山於82年7月2日登記為000之0號房屋納稅義務人，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(二)）。依台電基隆營業處112年11月14日函、自來水基隆服務所112年11月16日函分別記載：「……『基隆市○○○路00巷000之0號，2樓』之用電戶名為邱育山，根據本公司現存用電查詢檔所登載，查無申請過戶紀錄」、「基隆市○○區○○○路00巷000之0號，87年8月5日啟用：邱育山，後續無再變更」（見本院卷第117、121頁）。邱育山自陳：訴外人即伊岳父莊在國贈與000之0號房屋予伊，伊始登記為該房屋納稅義務人等語（見本院卷第99頁），為上訴人不爭執（見本院卷第288頁），徵以邱育山登記為000之0號房屋納稅義務人，並申請用電、用水，業如前述，且兩造不爭執邱育山自82年7月2日起占有使用000之0號房屋迄今（見本院卷第154頁），當足以推認莊在國自000之0號房屋所有人取得或輾轉取得該房屋事實上處分權，並於82年7月2日讓與交付000之0號房屋予邱育山，由邱育山自是日起占有使用迄今，邱育山自莊在國受讓取得000之0號房屋之事實上處分權。

5.被上訴人辯稱：伊等無法確認鄭金蓮、王信安、莊在國（下合稱鄭金蓮等3人）是否自系爭房屋所有人取得或輾轉取得各該房屋事實上處分權，伊等僅自鄭金蓮等3人取得系爭房屋之占有使用權，並未取得事實上處分權，房屋稅籍資料僅為稅捐機關便利課稅而設，且伊等基於用電及用水之需求，而辦理用電及用水戶名過戶登記，均不足以證明伊等為系爭

房屋之事實上處分權人云云。惟查，000號房屋之用水於68年11月28日啟用，且系爭房屋於81、82年間陸續設立房屋稅籍，而邱育山、鍾意香、鄭志強先後自82年7月2日、94年7月28日、98年11月2日起占有使用系爭房屋迄今，業如前述，期間均無第三人向被上訴人主張系爭房屋之權利，此據被上訴人自陳在卷（見本院卷第135頁），佐以未辦理建物所有權第一次登記之房屋，通常藉由變更房屋稅籍之納稅義務人名義，為完成讓與事實上處分權證明方法之一般交易習慣，堪認鄭金蓮等3人與其等前手間業已約定由鄭金蓮等3人受讓取得系爭房屋之事實上處分權，嗣鄭金蓮、莊在國分別將000號房屋、000之0號房屋讓與交付予鄭志強、邱育山，鍾意香則因繼承王信安而占有使用000號房屋，被上訴人均繼受取得系爭房屋之事實上處分權。被上訴人徒以前揭情詞抗辯其等就系爭房屋並無事實上處分權云云，自不足取。準此，上訴人主張：鄭志強、鍾意香、邱育山分別為000號房屋、000號房屋、000之0號房屋之事實上處分權人等語，應為可採。

6.基上，被上訴人為系爭房屋之事實上處分權人，自有拆除系爭地上物之處分權。被上訴人不爭執系爭地上物無權占有系爭占有土地（見本院卷第155頁），自屬無權占有，則上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定（見原審卷第284頁），請求被上訴人拆除系爭地上物，並返還系爭占有土地予上訴人，即為有理。

(二)上訴人請求鄭志強、鍾意香、邱育山分別給付自111年1月5日起至112年4月4日止，相當於租金之不當得利各1萬2203元、1萬1205元、1萬1205元，及自112年4月5日起至返還系爭占有土地之日止，按月各給付813元、747元、747元之不當得利，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由：

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。其次，於「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害歸屬於他

人權益內容而受利益，致他人受損害，即可認為基於同一原因事實致他人受損害，並欠缺正當性；亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容的利益，而不具保有該利益之正當性，即應構成無法律上之原因，成立不當得利（最高法院101年度台上字第1722號判決意旨參照）。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例、79年度台上字第253號判決意旨參照）。經查，上訴人於111年1月5日取得系爭土地所有權（見兩造不爭執事項(一)），被上訴人有事實上處分權之系爭地上物無權占有系爭占有土地，業如前述，則上訴人請求被上訴人給付自111年1月5日起至112年4月4日止之相當於租金之不當得利，及自112年4月5日起至返還系爭占有土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，即屬有據。被上訴人辯稱：伊等並無系爭地上物之事實上處分權，並未受有相當於租金之不當得利云云，自無可採。

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總價額年息10%為限；前開規定，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。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；土地所有權人依本法所申報之地價，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80%為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦分別著有規定。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（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判決先例參照）。查，系爭占有土地坐落基隆市○○區，位處半山腰，附近巷道狹窄，多以階梯通行，往返四鄰尚非便捷，無可直達之大眾運輸交通工具，當

地住民必須自備車輛代步，少見可供當地住民採辦日常所需之店家乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第156頁），是本院審酌系爭占有土地之利用狀況、交通便利性、繁榮程度、生活機能，商業發展程度及使用經濟效用等一切情狀，認依系爭土地申報地價年息5%計算被上訴人所受相當於租金之不當得利為適當。上訴人主張應依系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利云云，難謂有理。

3.次查，系爭土地於111年1月、112年1月之申報地價均為每平方公尺2720元，有系爭土地登記謄本影本、公告土地現值及公告地價查詢表可稽（見原審卷第25至29頁、本院卷第303頁）。鄭志強有事實上處分權之000號占用房屋無權占有000號占用土地面積合計為71.76平方公尺（52.38平方公尺〈附圖所示編號B1〉+19.38平方公尺〈附圖所示編號B2〉=71.76平方公尺）；鍾意香、邱育山分別有事實上處分權之000號房屋、000之0號房屋為同棟之1樓、2樓及3樓建物，無權占有000號等占用土地面積合計為131.79平方公尺（89.76平方公尺〈附圖所示編號C1〉+36.43平方公尺〈附圖所示編號C2〉+5.60平方公尺〈附圖所示編號C3〉=131.79平方公尺）乙節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(三)）。又因不當得利發生之債，同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責（最高法院110年度台上字第2968號判決意旨參照），鍾意香、邱育山共同無權占有000號等占用土地，依民法第271條規定，其等應返還之不當得利數額應平均分擔之。則上訴人依民法第179條規定，請求鄭志強、鍾意香、邱育山分別給付自111年1月5日起至112年4月4日止之相當於租金之不當得利各1萬2203元、1萬1205元、1萬1205元，及自112年4月5日起至返還系爭占有土地之日止，按月各給付813元、747元、747元之不當得利（計算式詳如附表所示），為有理由，逾此範圍之請求，為無理由。

(三)末按主觀預備合併之訴之條件關係，僅為裁判之條件，而非審理之條件，於先位之訴全部無理由時，方就備位之訴為裁

01 判，如先位之訴為有理由，備位之訴即無庸予以裁判。上訴
02 人先位之訴請求被上訴人拆除系爭地上物，返還系爭占有土
03 地，並返還相當於租金之不當得利，既有理由，則上訴人備
04 位之訴請求被上訴人自系爭占用土地遷出，並返還相當於租
05 金之不當得利部分，自毋庸審酌，附此敘明。

06 七、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179
07 條規定，請求：(一)鄭志強應將000號占用房屋拆除，並將000
08 號占用土地返還上訴人。(二)鍾意香應將000號占用房屋拆
09 除，並將000號等占用土地返還上訴人。(三)邱育山應將000之
10 0號占用房屋拆除，並將000號等占用土地返還上訴人。(四)鄭
11 志強應給付上訴人1萬2203元，及自112年4月5日起至清償日
12 止，按年息5%計算之利息，並自112年4月5日起至返還上開
13 土地之日止，按月給付上訴人813元。(五)鍾意香應給付上訴
14 人1萬1205元，及自112年4月5日起至清償日止，按年息5%計
15 算之利息，並自112年4月5日起至返還上開土地之日止，按
16 月給付上訴人747元。(六)邱育山應給付上訴人1萬1205元，及
17 自112年4月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自1
18 12年4月5日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人747
19 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應
20 予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚
21 有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
22 為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2至7項所示。又本院
23 判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，
24 經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於上訴
25 人請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無
26 不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
27 無理由，應駁回此部分之上訴。

28 八、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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴

01 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條
02 第2項、第392條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
04 民事第二十四庭

05 審判長法 官 鍾素鳳

06 法 官 楊雅清

07 法 官 陳心婷

08 正本係照原本作成。

09 上訴人不得上訴。

10 被上訴人合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，如不服本判決，應
11 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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 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
17 審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
19 書記官 江珮菱

20 附表：

21 一、鄭志強部分：

22 (一)111年1月5日起至112年4月4日止，共1萬2203元：

23 $2720\text{元} \times 71.76\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{個月} \times (27/31 \langle 111\text{年}1\text{月}5\text{日}$
24 $\text{起至}31\text{日止} \rangle + 14\text{個月} \langle 111\text{年}2\text{月起至}112\text{年}3\text{月止} \rangle + 4/30$
25 $\langle 112\text{年}4\text{月}1\text{日起至}4\text{日止} \rangle) = 1\text{萬}2203\text{元}$ （元以下四捨五
26 入，下同）。

27 (二)112年4月5日起，按月給付813元：

28 $2720\text{元} \times 71.76\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{個月} = 813\text{元}$ 。

29 二、鍾意香、邱育山部分：

30 (一)111年1月5日起至112年4月4日止，共1萬1205元：

31 $2720\text{元} \times 131.79\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{個月} \times (27/31 \langle 111\text{年}1\text{月}5\text{日}$

- 01 起至31日止〉+14個月〈111年2月起至112年3月止〉+4/30
02 〈112年4月1日起至4日止〉)×1/2=1萬1205元。
03 (二)112年4月5日起，按月給付747元：
04 2720元×131.79平方公尺×5%÷12個月×1/2=747元。