

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第399號

上訴人 臺北市政府工務局衛生下水道工程處

法定代理人 程培嘉

訴訟代理人 黃旭田律師

複代理人 蕭郁潔律師

被上訴人 侯素秋

陳景嵩(即陳鐘月妹、陳紹基之承受訴訟人)

上二人共同

訴訟代理人 陳祥彬律師

被上訴人 日萬汽車有限公司

法定代理人 唐仲性

被上訴人 陳咏彤即一井商行

上二人共同

訴訟代理人 楊宗翰律師

複代理人 蔡祁芳律師

被上訴人 陳景遠(即陳鐘月妹、陳紹基之承受訴訟人)

蔡文生

上列當事人間請求給付使用補償金事件，上訴人對於中華民國112年1月18日臺灣臺北地方法院110年度訴字第2811號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之
02 聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

03 上開廢棄部分，被上訴人陳景嵩、陳景遠應於繼承被繼承人陳紹
04 基遺產範圍內，連帶給付上訴人新臺幣參佰柒拾壹萬貳仟參佰伍
05 拾壹元，及自民國一百一十年五月二十二日起至清償日止按週年
06 利率百分之五計算之利息。

07 其餘上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

08 第一、二審(含追加部分)訴訟費用，由陳景嵩、陳景遠連帶負擔
09 百分之六十三，餘由上訴人負擔。

10 本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣壹佰貳拾參萬捌仟元供
11 擔保後得假執行，但被上訴人陳景嵩、陳景遠如以新臺幣參佰柒
12 拾壹萬貳仟參佰伍拾壹元預供擔保，得免為假執行。

13 事實及理由

14 壹、程序事項

15 一、查被上訴人陳鐘月妹、陳紹基在本院審理時，依序於民國11
16 2年9月18日、113年8月10日死亡，其繼承人為陳景嵩、陳景
17 遠，其餘繼承人均已拋棄繼承，陳景嵩先後於113年1月25
18 日、同年10月25日具狀聲明承受訴訟，有陳鐘月妹及陳紹基
19 除戶戶籍謄本、繼承系統表、聲請拋棄繼承狀、家事事件公
20 告查詢、民事聲明承受訴訟狀、陳報狀（見本院卷三第5至2
21 3、63、65、79、229、273、277至293頁）可稽，核與民事
22 訴訟法第168條、第175條規定並無不合，應予准許，並經本
23 院裁定命陳景遠為承受訴訟人，續行訴訟（見本院卷三第87
24 至88、297至298頁）。

25 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
26 但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而
27 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
28 加，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第256
29 條分有明文。上訴人於原審主張依民法第184條第1項前段、
30 第185條第1項前段、第179條規定，聲明如附表一(甲)欄所
31 示（見原審卷一第147、148頁）。上訴人提起上訴後，因陳

01 鐘月妹、陳紹基死亡，主張依民法第184條第1項前段、第18
02 5條第1項前段規定，陳景嵩、陳景遠應於繼承陳鐘月妹、陳
03 紹基遺產範圍內，與其他被上訴人連帶給付，聲明如附表一
04 (乙)欄所示（見本院卷四第100至102頁），核屬不變更訴訟
05 標的而更正事實上及法律上之陳述，另主張因不當得利非連
06 帶債務，被上訴人應負不真正連帶責任，追加備位聲明如附
07 表一(丙)欄所示（見本院卷四第100至102頁），核其追加之
08 訴與原訴均係主張上訴人管理之土地遭無權占用之同一基礎
09 事實，揆諸前揭規定，應予准許。

10 三、陳景遠未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
11 列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判
12 決。

13 貳、實體事項

14 一、上訴人主張：臺北市○○區○○段○○段00000○○00000地號
15 土地（單獨以地號稱之，合稱系爭土地，765-3地號土地嗣
16 於110年3月24日分割出同段765-4地號土地）為臺北市所
17 有，由伊管理。伊於91年間對陳鐘月妹、陳紹基、日萬公
18 司、蔡文生提起拆屋還地訴訟判決伊勝訴確定（下稱甲
19 案），因伊當時無立即使用系爭土地之計畫，乃自101年起
20 出租予陳紹基、侯素秋使用，105年起與小彤拿鐵事業有限
21 公司（下稱小彤公司）簽訂臺北市市有公用土地使用行政契
22 約（下稱系爭契約），嗣因交通部民用航空局（下稱民航
23 局）申請有償撥用而終止系爭契約。系爭土地自106年11月8
24 日起仍遭未辦保存登記之門牌號碼臺北市○○區○○街000
25 巷0弄○○號、臨6號、臨8號及臨10號建物（依次稱臨2號、
26 臨6號、臨8號及臨10號建物，合稱系爭建物）無權占用各如
27 附圖所示項目E（面積65.90平方公尺）、D（面積192.64平
28 方公尺）、C（面積476.68平方公尺）、B+A部分（面積15
29 7.15平方公尺+81.12平方公尺），合計共973.49平方公
30 尺。系爭建物之事實上處分權人及系爭土地之無權占有人詳
31 如附表二上訴人主張欄所示。伊自得請求被上訴人給付自10

6年11月8日起至110年2月22日（下稱系爭期間）無權占用系爭建物坐落基地，依臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原則第3點第1項第1款第2目及平均地權條例施行細則第21條規定，以公告地價乘以8%計算之使用補償金（計算式詳本院卷二第262至264頁）。爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，先位請求被上訴人連帶給付如附表一（乙）欄所示；於本院追加依民法第179條規定，備位聲明如附表一（丙）欄所示。

二、被上訴人則以：

（一）陳景嵩以：陳紹基於系爭期間並非系爭建物現實占有人或事實上處分權人，並未占用系爭建物坐落基地。系爭土地經臺北市政府徵收後，依土地法第215條規定，應一併徵收土地上改良物，臺北市政府遲未辦理，亦未依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第21條進行補償作業，陳紹基仍有權使用被徵收土地。臨2號建物前經原法院109年度簡上字第119號（下稱乙案）判決認定屬於陳鐘月妹所有。臨8號建物納稅義務人為蔡文生。上訴人於106年11月8日即知陳紹基占用之事實，於109年11月11日始向法院聲請支付命令，於110年5月19日依民法第184條第1項前段、第185條第1項為主張，已罹於2年時效。陳紹基或是其他繼受陳紹基而占有之人，應受甲案既判力效力所及，上訴人僅須依該確定判決聲請強制執行，即得請求陳紹基給付返還土地前之不當得利，無更行起訴之必要。另系爭土地為民航局於106年11月10日同意無償使用之範圍，臺北市政府刻意以逕為分割方式，將原無爭訟之765-2地號土地，與另案爭訟之土地重新劃分為765-3地號土地，未將土地撥用予民航局，待陳紹基拆除地上物並點交後，再將765-3地號土地分割出765-4地號土地，撥予民航局，民航局無從依法辦理拆遷補償作業，臺北市政府違反行政程序法第7條、第8條之侵害最小原則及誠信原則，屬權利濫用等語。

（二）侯素秋以：臨8號建物為未保存登記建物，上訴人未舉證該

01 房屋為伊所出資興建，僅憑張貼出租倉庫廣告上電話即主張
02 伊為所有人，顯無理由，其餘時效抗辯、權利濫用等抗辯援
03 用陳景嵩所述等語。

04 (三)陳咏彤即一井商行以：臨2號建物為未辦理保存登記建物，
05 一井商行於105年8月12日設立登記，非原始出資人，商業登
06 記地址亦非所有權登記，上訴人主張伊為臨2號建物所有權
07 人，顯無理由。況一井商行業於109年11月17日停業遷出。
08 又系爭土地業已撥用予民航局，民航局已同意自撥用日即10
09 6年11月8日至搬遷日前不計租金，上訴人無權提起本件訴訟
10 等語。

11 (四)日萬公司以：臨10號建物業經本院97年度重上更(二)字第178
12 號（即甲案二審）判決認定係陳景遠出資，蔡文生於80年間
13 建造，伊顯非所有人。伊業於109年6月10日已停業。系爭土
14 地業已撥用予民航局，民航局已同意自撥用日即106年11月8
15 日至搬遷日前不計租金，上訴人無權提起本件訴訟等語。

16 (五)蔡文生以：臨8號建物雖為伊建造，惟自85年後即遭陳景遠
17 占據，伊自89年即遷往他處，早已無事實上處分權，亦未再
18 使用臨8號建物等語，資為抗辯。

19 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲
20 明：(一)原判決廢棄。(二)陳景嵩、陳景遠應於繼承陳鐘月妹、
21 陳紹基遺產範圍內，與陳咏彤即一井商行連帶給付上訴人40
22 萬2,090元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%
23 計算之利息。(三)陳景嵩、陳景遠應於繼承陳紹基遺產範圍內
24 連帶給付上訴人117萬5,396元，及自110年5月20日起至清償
25 日止按週年利率5%計算之利息。(四)陳景嵩、陳景遠應於繼承
26 陳紹基遺產範圍內與蔡文生、侯素秋連帶給付上訴人290萬
27 8,470元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計
28 算之利息。(五)陳景嵩、陳景遠應於繼承陳紹基遺產範圍內與
29 日萬公司連帶給付上訴人145萬3,808元，及自110年5月20日
30 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(六)願供擔保請准宣
31 告假執行。追加備位聲明如附表一(丙)欄所示。除陳景遠外

01 被上訴人答辯聲明：(一)上訴及追加之訴駁回。(二)如受不利判
02 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第337、11至12頁）：

04 (一)臺北市政府於87年9月23日以徵收為原因，將系爭土地登記
05 為臺北市所有，並以上訴人為管理機關。

06 (二)臺北市政府新建工程處曾主張陳鐘月妹有事實上處分權之臨
07 2號建物無權占用其管理之750-1地號土地，請求陳鐘月妹給
08 付自101年8月起至107年10月25日止之不當得利，經乙案判
09 決認定陳鐘月妹為該房屋之事實上處分權人，並應給付相當
10 於租金之不當得利確定。

11 (三)陳咏彤即一井商行於105年8月12日經核准設立，於109年11
12 月17日停業，日萬公司於71年10月8日經核准設立，於109年
13 6月10日停業。

14 (四)系爭建物坐落基地業於110年2月22日騰空返還上訴人。

15 (五)臨2號建物（業經拆除）坐落系爭土地之面積為65.9平方公
16 尺。

17 五、上訴人先位主張系爭建物於系爭期間無權占用系爭土地，系
18 爭建物之事實上處分權人及系爭土地之無權占有人如附表二
19 上訴人主張欄所示，爰依民法第184條第1項前段、第185條
20 第1項規定請求被上訴人給付如附表一(乙)欄所示等語，為
21 被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲查：

22 (一)上訴人主張臨2號、臨6號、臨8號、臨10號建物占用情形如
23 臺北市中山地政事務所（下稱中山地政事務所）108年7月9
24 日中山土字第058300號複丈成果圖（下稱108年成果圖，即
25 附圖），應堪憑採。

26 1. 上訴人主張伊為查明系爭土地遭占用情形，於108年7月9日
27 向中山地政事務所提出申請，經中山地政事務所於同年月18
28 日派員量測，做成108年成果圖，測得臨2號建物坐落分割前
29 765-3地號土地面積為65.90平方公尺、臨6號建物坐落分割
30 前765-3地號土地面積為192.64平方公尺、臨8號建物坐落分
31 割前765-3地號土地面積476.68平方公尺、臨10號建物坐落

01 分割前765-3、765-2地號土地面積各157.15平方公尺、81.1
02 2平方公尺，合計共973.49平方公尺，並提出108年成果圖為
03 據（見原審司促字卷第11頁）。

- 04 2. 上訴人於108年7月18日量測時，固未通知被上訴人到場，惟
05 108年成果圖為中山地政事務所製作，屬公文書，依民事訴
06 訟法第355條第1項，推定為真正。且陳鐘月妹、陳紹基、侯
07 素秋（下稱陳紹基3人）不爭執真正之會勘簽到單上記載會
08 勘事由「為釐清本處經管之中山區大佳段765-2、765-3地號
09 部分市有土地（使用面積973.49平方公尺）遭無權占有之占
10 有人與相關事宜」（見本院卷一第235、338頁），已記明使
11 用面積973.49平方公尺，核與108年成果圖項目A至E面積加
12 總相符。上訴人以109年4月28日函檢附108年成果圖為附件1
13 通知陳紹基3人繳交無權占用使用補償金及返還土地，說明
14 欄並記明臨2號、臨6號、臨8號、臨10號建物依序占用65.9
15 平方公尺、192.64平方公尺、476.68平方公尺、238.27平方
16 公尺，有上訴人109年4月28日函、送達回執可稽（見原審司
17 促字卷第15至21頁）。足見陳紹基3人明確知悉108年成果圖
18 測量結果，並與上訴人進行多次協調拆遷房屋與免除給付不
19 當得利等事宜（見本院卷一第237至251頁），迄110年2月22
20 日騰空返還坐落基地前，始終未曾對測量結果表示異議。另
21 參以甲案91年間量測臨6號、臨8號、臨10號建物坐落765-2
22 地號土地之面積依序為182平方公尺、474平方公尺（252平
23 方公尺+222平方公尺=474平方公尺）、224平方公尺，臨2
24 號房屋有編號A至E部分，坐落765-1及765-2地號土地面積共
25 135平方公尺（49平方公尺+86平方公尺），有中山地政事務
26 所91年3月22日中土字第103號複丈成果圖（下稱91年成果
27 圖）可參（見原審卷三第139至140頁）。系爭契約附圖中臨
28 6號、臨8號、臨10號建物面積核與91年成果圖面積相符（見
29 本院卷二第191頁）。經囑託中山地政事務所套繪，除臨2號
30 建物外，臨6號、臨8號、臨10號建物之位置大致相當（見本
31 院卷三第51頁）。陳紹基等3人並自承甲案至108年7月18日

01 複丈前，臨6號、臨8號、臨10號建物並未拆除過，亦未再增
02 建等情（見本院卷二第227頁、卷三第60頁）。又依91年成
03 果圖，臨2號建物區分A、B、C、E部分，與108成果圖固然不
04 同，此由空照圖可觀之（見本院卷三第117至131頁）。惟被
05 上訴人不爭執臨2號建物占用面積依108年成果圖為65.9平方
06 公尺（見原審卷三第141、145頁、兩造不爭執事項(五)）。據
07 上各節，堪認108年成果圖之測量結果係就臨2號、臨6號、
08 臨8號、臨10號建物占用系爭土地之位置、面積為測量，應
09 堪憑採。

10 (二)陳紹基於系爭期間，以系爭建物無權占用系爭土地如108年
11 成果圖項目A至E部分。

12 1. 上訴人主張甲案判決伊勝訴確定後，因當時並無立即使用系
13 爭土地之計畫，經侯素秋代表家族提出申請，伊自101年起
14 將系爭土地持續出租予陳紹基、侯素秋使用，並自105年
15 起，改採公開招標方式標租，由陳咏彤(即陳紹基、陳鐘月
16 妹之孫女、侯素秋之女)擔任負責人之小彤公司得標，於105
17 年1月13日簽訂系爭契約，約定使用期間為自105年1月13日
18 起至108年1月12日止，嗣於106年底因民航局為辦理松山機
19 場擴建工程向伊申請有償撥用系爭土地，與小彤公司終止系
20 爭契約等情，並提出會議紀錄、系爭契約、簽呈、簽稿會核
21 單、申請書為據（見本院卷一第207至227頁），堪認與事實
22 相符。

23 2. 陳紹基3人雖抗辯系爭建物在85年前已存在，經甲案確定判
24 決認定為無權占有，上訴人僅須依甲案確定判決聲請強制執
25 行，即可排除陳紹基及其繼受人之占有，並請求陳紹基給付
26 返還系爭土地前之不當得利，實無更行起訴之必要云云。惟
27 判決之既判力既係確定判決之事實審言詞辯論終結時之狀態
28 而生，確定判決事實審言詞辯論終結後所生之原因事實，自
29 不受其既判力所拘束。上訴人於甲案主張陳景遠未經伊同意
30 占用765-1、765-2地號土地，於80年間將765-2地號土地部
31 分出租予蔡文生，由蔡文生建造臨6、8、10號建物，將765-

01 1地號土地及部分765-2地號土地出租予姜薛玉蘭，由姜薛玉
02 蘭興建臨2號建物，陳景遠表示係係其父陳紹基借予其使
03 用，陳紹基為間接占有人，請求姜薛玉蘭拆除臨2號建物，
04 與陳景遠、陳紹基共同返還占用土地，蔡文生、陳景遠拆除
05 臨6、8、10號建物，與陳景遠、陳紹基共同返還占用土地，
06 及陳景遠、陳紹基給付相當租金之不當得利，經甲案判決認
07 定上訴人主張有理由確定在案（見本院卷一第159至201
08 頁）。上訴人於本件係主張甲案判決確定後，因無使用系爭
09 土地之計畫，伊於101年間與小彤公司就系爭土地簽訂租
10 約，於106年終止後，請求被上訴人返還土地遭拒而於系爭
11 期間無權占有，該原因事實係發生於甲案事實審言詞辯論終
12 結後，難認為甲案確定判決效力所及，陳景嵩抗辯應受甲案
13 既判力效力所及，無更行起訴之必要云云，自不足取。

14 3. 上訴人主張陳紹基於109年8月17日簽訂之切結書（下稱系爭
15 切結書）表示其自83年起即為系爭建物之所有權人，自101
16 年9月26日起至110年2月22日拆除系爭建物騰空返還伊之日
17 止均以系爭建物占有系爭土地；臨2號建物之稅納稅義務人
18 為陳鐘月妹，依房屋稅條例第4條第4項規定，為房屋之現住
19 人或管理人，為現實上之直接占有人或事實上處分權人，且
20 該建物自105年8月12日起為一井商行之登記地址，經營Ln. 1
21 80咖啡廳；臨8號建物之納稅義務人為蔡文生，作為停車場
22 用，侯素秋應有臨8號建物之事實上處分權，方能將該屋內
23 停車場出租他人；臨10號建物則為日萬公司之商業登記地
24 址，系爭建物之事實上處分權人如附表二上訴人主張欄所示
25 等情，為被上訴人所否認。茲查：

26 (1) 陳紹基3人自承109年3月10日、同年4月13日，侯素秋係以陳
27 紹基代理人身分出席會勘會議（見本院卷二第3頁）。陳紹
28 基3人不爭執前開會勘簽到單上侯素秋簽名為真正（見本院
29 卷一第338頁），會勘簽到單即載明係為系爭土地遭無權占
30 用事宜（見同上卷第231、235頁）。又上訴人以109年4月28
31 日函檢附108年成果圖為附件1通知陳紹基3人繳交無權占用

01 使用補償金及返還土地，陳紹基3人收受後對108年成果圖均
02 未表示異議，並與上訴人進行多次協調，已如前述。嗣陳紹
03 基於109年8月17日簽立之系爭切結書記載：「立切結書人陳
04 紹基切結以下事項：一、坐落（無權占用）...765-2及765-
05 3地號等2筆土地上，...臨2、臨6、臨8及臨10號』等4筆建
06 物，自民國83年起即迄今之建物所有權確為立切結書人所
07 有，以上事項如有不實，立切結書人願負法律上一切責任。
08 二、立切結書人自願於民國109年9月30日前拆除...臨2、臨
09 6、臨8及臨10號』等4筆建物，並於109年9月30日前將占用
10 之...765-2及765-3地號等2筆土地點交予衛工處（即上訴
11 人）。三、另請衛工處協助...簽報臺北市政府核定....，
12 免追收自106年11月8日起至109年9月30日點交日止之無權占
13 用使用補償金」等語（見本院卷一第253頁）。可見陳紹基
14 知悉上訴人主張其無權占有系爭土地，仍同意簽立系爭切結
15 書，承認系爭建物為其所有，無權占用系爭土地，承諾於10
16 9年9月30日前拆除系爭建物。佐以110年2月22日會勘簽到單
17 記載會勘事由已記明「有關本處經管之中山區大佳段二小段
18 765-2、765-3地號部分市有土地遭陳紹基無權占有之返還土
19 地點案」等語，並經陳景嵩代理陳紹基出席簽到，當天並返
20 還土地，完成點交程序（見本院卷一第291、292頁）。臨2
21 號建物自105年8月12日起作為一井商行之商業登記地址，經
22 營咖啡廳，於109年10月19日歇業（見本院卷一第289、295
23 至307頁）。陳咏彤並自承係向祖父陳紹基借用乙情（見本
24 院卷二第41頁）。據上，堪認陳紹基確為系爭建物之事實上
25 處分權人，有拆除系爭建物權限。則上訴人主張陳紹基於系
26 爭期間以系爭建物占用系爭土地，應屬有據。

27 (2)按房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之
28 收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院70年台上字第
29 3760號判決先例參照）。單純設籍或將商業登記於某建物非
30 必對該建物有事實上處分權。上訴人援引109年年房屋稅籍
31 資料、戶籍謄本為據（見本院卷一第293、309頁、原審卷一

第181、187頁），以109年臨2號、臨8號建物納稅義務人各為陳鐘月妹、蔡文生，陳鐘月妹於96年6月12日將戶籍遷入臨2號建物，侯素秋於87年6月17日將戶籍遷入臨8號建物，主張陳鐘月妹為臨2號建物之事實上處分權人，至遲自96年6月12日起至110年2月22日間以臨2號建物無權占有系爭土地，蔡文生、侯素秋為臨8號建物之事實上處分權人，依序自80年間、87年6月17日起至110年2月22日間以臨8號建物無權占有系爭土地云云，自不足取。至上訴人以乙案判決主張陳鐘月妹為臨2號建物之事實上處分權人，惟上訴人於該案係主張占用同段同小段750-1地號土地部分之臨2號建物，為兩造所不爭，並有該判決可參（見本院卷三第188頁、卷一第12頁、原審卷一第421頁），並非坐落系爭土地；被上訴人亦稱93年拍定範圍係91年成果圖之臨2號建物A部分，且為上訴人所不爭執（見本院卷三第60頁、卷四第103、104頁），均非108年成果圖項目E部分，均不得據以逕認臨2號建物為陳鐘月妹所有。又臨2號建物自105年8月12日起作為一井商行之商業登記地址，經營咖啡廳，於109年10月19日歇業，陳咏彤即一井商行自承係向陳紹基借用，已如前述，惟均不足證明陳咏彤即一井商行為臨2號建物之事實上處分權人，僅能認定陳咏彤即一井商行於臨2號建物經營咖啡廳。又蔡文生否認有占用系爭土地，雖稱系爭建物均係伊出資興建云云，惟未舉證以實其說，且不爭執甲案判決認定臨6號、臨8號、臨10號建物係陳景遠出資，蔡文生於80年間建造，陳景遠為原始起造人（見本院卷一第192、193頁、卷三第188頁），張貼出租公告記載侯素秋之手機號碼（見本院卷一第311頁）亦不足證明侯素秋為臨8號建物事實上處分權人，難認上訴人主張蔡文生、侯素秋以臨8號建物占有系爭土地云云為可採。又日萬公司於臨10號建物營業，至109年9月29日仍有使用，有經濟部商工登記公示資料、照片可參（見本院卷一第313、257至258頁）。日萬公司自承係向陳紹基承租至109年6月10日（見本院卷二第41頁）。足見日萬

01 公司使用臨10號建物。

02 (3)陳景嵩雖抗辯系爭切結書係當初磋商免繳使用補償金，應上
03 訴人要求出具云云，惟審諸109年3月10日、4月13日會勘簽
04 到單即載明係系爭土地遭無權占用事宜，附108年成果圖，
05 並經侯素秋到場（見本院卷一第231、232、235頁），上訴
06 人復以109年4月28日函檢附108年成果圖為附件1通知陳紹基
07 3人繳交無權占用使用補償金及返還土地，並進行多次協
08 調，已如前述。同年7月8日會勘紀錄記載表示「願自行拆屋
09 還地，請市府研議適用修法之占用自行拆屋還地免繳5年不
10 當得利之請求權」等語，可見陳紹基知悉上訴人以其無權占
11 用系爭土地，請求繳交使用補償金及返還土地，陳紹基仍簽
12 立系爭切結書，並稱如有不實，願負一切法律上責任，自應
13 認其切結內容為真。

14 (4)基上，堪認系爭建物之事實上處分權人均為陳紹基。上訴人
15 主張臨2號建物之事實上處分權人為陳鐘月妹、陳咏彤即一
16 井商行、臨8號建物之事實上處分權人為侯素秋、蔡文生云
17 云，自屬無據。

18 4. 又按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房
19 屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人（最
20 高法院112年度台上字第2415號判決意旨參照）。查臨2號、
21 臨6號、臨8號及臨10號建物占用如附圖所示項目E（面積65.
22 90平方公尺）、D（面積192.64平方公尺）、C（面積476.68
23 平方公尺）、B+A部分（面積157.15平方公尺+81.12平方
24 公尺），合計共973.49平方公尺，陳紹基為系爭建物之事實
25 上處分權人，已如前述，足見占有系爭土地者為陳紹基。是
26 以，陳紹基非系爭土地所有權人，於系爭期間，無正當權
27 源，以其有事實上處分權之臨2號、臨6號、臨8號、臨10號
28 建物依序占有109年成果圖編號E部分面積65.9平方公尺、編
29 號D部分192.64平方公尺、編號C部分476.68平方公尺、編號
30 B及A部分共238.27平方公尺（157.15平方公尺+81.12平方
31 公尺），堪以認定。

01 5. 陳景嵩辯稱陳紹基本於被徵收土地之改良物（包括土地改良
02 物及建築改良物）事實上處分權人地位，於需地機關即臺北
03 市政府依法完成改良物一併徵收程序並發給徵收補償費之
04 前，依土地徵收時之土地法第215條、第231條、土地徵收條
05 例第21條、第27條規定，有權繼續使用被徵收之土地云云。
06 惟按89年2月2日公佈施行之土地徵收條例第60條、第63條規
07 定：「本條例施行前，已公告徵收但尚未辦竣結案者，除本
08 條例另有規定外，應依其公告徵收時所依據之法律規定，繼
09 續辦理結案」、「本條例自公布日施行」。系爭土地於77年
10 11月30日公告徵收（見本院卷一第205、206頁），自無土地
11 徵收條例之適用。次按「徵收土地時，其改良物應一併徵
12 收。但該改良物所有權人要求取回並自行遷移者，不在此
13 限」、「征收土地，應由需用土地人擬具詳細征收計畫書，
14 並附具征收土地圖說及土地使用計畫圖，依前二條之規定分
15 別聲請核辦」、「需用土地人應俟補償地價及其他補償費發
16 給完竣後，方得進入被徵收土地內實施工作。但因實施國家
17 經濟政策或舉辦第208條第1款、第2款或第4款事業，經行政
18 院特許先行使用者，不在此限。前項特許先行使用之土地，
19 如使用人不依本法之規定補償地價者，所有權人得依法訴
20 願」、「被征收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，
21 於應受之補償發給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，
22 有繼續使用該土地之權。但合於第231條但書之規定者，不
23 在此限」，77年徵收時之土地法第215條、第224條、第231
24 條、第235條分別定有明文。修正前土地法第215條固規定應
25 一併徵收改良物，惟未區分是否包含違章建築，78年12月29
26 日則修正為將違章建築排除在一併徵收外。審諸土地徵收係
27 國家因公共事業需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法
28 定程序予以剝奪，所謂法定程序包括合理之補償，透過合理
29 之補償使人民受憲法保障之財產權不致落空。35年4月29日
30 修正公布之土地法第215條規定，於77年徵收系爭土地時，
31 已40餘年未修正，配合60年12月22日修正公布之建築法規，

01 違章建築應予拆除，並無正當之繼續存在利益，縱因土地一
02 部分之徵收致該建築改良物須全部遷移，只是回復土地本然
03 狀態，無特別犧牲可言，故修正前土地法第215條所稱徵收
04 土地時所應一併徵收之建築改良物，解釋上應指合法之改良
05 物。臺北市政府於77年間徵收系爭土地時，其上建物既為未
06 聲請建造執照、使用執照之違章建築，自無一併徵收系爭建
07 物之必要。被上訴人雖援引臺北市舉辦公共工程對合法建築
08 及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法（已更名為臺北
09 市舉辦公共工程拆遷補償自治條例），謂違章建築亦應辦理
10 徵收補償云云。惟依系爭土地徵收行為依75年12月8日修正
11 之前開處理辦法第3條規定，將違章建築排除於因遭徵收而
12 得受領拆遷補償之建築物外。系爭建物未領有建造執照、使
13 用執照，自不符合該條規定各款之要件。最高行政法院107
14 年度判字第754號判決依土地徵收條例第28條第1項規定，與
15 本件情形不同，無從比附援引。陳紹基系爭建物既無正當權
16 源繼續占有系爭土地，即屬無權占有。

- 17 6. 陳紹基3人據106年11月10日陳情會會議紀錄協調結論記載
18 「民航局同意自行政院核准撥用日起至搬遷截止前不計租
19 金，供陳情方無償使用旨揭土地」等語（見原審卷一第597
20 頁），辯稱其在搬遷前可無償使用系爭土地云云。惟查，前
21 開會議紀錄所稱「無償使用旨揭土地」，係指業經上訴人同
22 意撥用，民航局刻正辦理撥用程序之765-1地號土地，765-2
23 及765-3地號土地，上訴人未同意民航局辦理撥用，民航局
24 非該等土地之管理機關，有民航局109年7月3日函可稽（見
25 本院卷二第193頁）。又765-2地號土地係於106年3月16日分
26 割為765-2、765-3地號土地（見本院卷一第205、206頁），
27 臺北市政府自不可能為發生在後之民航局106年11月10日之
28 承諾，將系爭土地辦理逕為分割。被上訴人辯稱臺北市政府
29 相關人員故意不將無訟爭且應撥用之土地劃為同一地號，進
30 而不將土地撥交給需地機關民航局，臺北市政府違反侵害最
31 小原則及誠信原則，屬權利濫用云云，要屬無據。

01 7. 又上訴人有將被上訴人所提延後點交日期及免除補償金等事
02 向臺北市政府報告，經市長109年10月8日裁示：「請衛工處
03 與議員協調確定拆除日期，拆完後再提報結案」（見本院卷
04 二第107頁），並未同意點交日期延後至109年11月15日或免
05 除給付補償金。臺北市市長及上訴人機關代表均有出席之臺
06 北市議會第13屆第5次定期大會，張茂楠議員建議市長同意
07 免繳市有土地無償占用補償金時，臺北市政府回應：「本案
08 已進入訴訟程序，請黃副市長擔任PM，以公務員不違法為原
09 則，研議妥適辦法，以解決爭議」等語（見本院卷二第131
10 頁），臺北市政府並未同意或指示被上訴人得免除給付補償
11 金之義務。足見臺北市政府已知悉被上訴人要求延後點交日
12 期及免除補償金，並未表示同意，難認可歸責於上訴人，無
13 從據以認定上訴人有何違反誠信原則、權利濫用之情形。

14 8. 依臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原則第8點規
15 定：「管理機關依本原則訂定之騰空返還期限，得斟酌工程
16 需要及實際情形決定，但最長以六個月為限」，係指管理機
17 關得斟酌情形決定騰空返還期限，最長為6個月，並無所有
18 案件之合理搬遷期間均為6個月之意。上訴人以109年4月28
19 日函檢附108年成果圖為附件1通知陳紹基3人繳交106年11月
20 8日起無權占用使用補償金，於109年6月10日騰空返還等語
21 （見原審司促字卷第16至17頁），陳紹基於同年8月17日自
22 行切結將於同年9月30日前拆除完畢，卻未依系爭切結書履
23 行，遲至110年2月22日才將系爭土地騰空返還上訴人。被上
24 訴人抗辯上訴人未給予合理搬遷期間，僅給予15日拆遷期
25 間，有違法且刁難之情形云云，自不足取。

26 (三)上訴人得依民法第184條第1項前段規定，請求陳紹基之繼承
27 人即陳景嵩、陳景遠在繼承陳紹基遺產範圍內，賠償無權占
28 有108年成果圖項目A至E部分土地相當於租金之損害。

29 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
30 任，民法第184條第1項前段定有明文。又無權占有被害人
31 之土地係侵害被害人對土地之所有權，足使被害人無法使用收

01 益該土地而受有損害，故占有人對於加害行為苟已具備一般
02 侵權行為所應具備之故意或過失要件，亦難免負損害賠償責
03 任（最高法院97年度台上字第1804號判決意旨參照）。陳紹
04 基於系爭期間，以其有事實上處分權之系爭建物無權占用系
05 爭土地，既經本院認定於前，則陳紹基不法侵害上訴人所有
06 權，致上訴人受有系爭期間不能使用收益之損害，陳紹基於
07 113年8月10日死亡，上訴人主張依民法第184條第1項前段規
08 定，請求陳紹基之繼承人即陳景嵩、陳景遠於繼承陳紹基遺
09 產範圍內，連帶賠償伊系爭期間相當於租金之損害，即屬有
10 據。

11 2. 按無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，土地
12 所有人則受有相當於租金之損害。次按城市地方房屋之租
13 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地
14 法第97條第1項定有明文，此規定於租用基地建築房屋準用
15 之，土地法第105條亦有明定。而依土地法施行法第25條規
16 定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言，又依
17 土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價
18 為法定地價，是城市地方建築基地之租金應以土地申報地價
19 年息10%為上限。又未於公告期間申報地價者，以公告地價8
20 0%為其申報地價，平均地權條例第16條分別定有明文。

21 3. 系爭土地106年至110年每年公告地價依序為每平方公尺2萬
22 4,298元、2萬2,988元、2萬2,988元、2萬3,313元、2萬3,31
23 3元，有歷年公告地價表可稽（見原審卷一第159頁）。系爭
24 土地位於臺北市中山區飛機巷，附近多汽車駕訓班、汽車展
25 示中心，有大佳河濱公園，花博公園新生園區、中山高速公路、
26 建國高架道路，並無鄰近捷運站，有Google地圖可稽
27 （見本院卷一第375頁、卷四第45頁），交通、生活機能普
28 通。陳紹基將臨2號建物交予陳咏彤經營咖啡廳，將臨10號
29 建物出租予日萬公司作為汽車保養場，已如前述。本院審酌
30 系爭土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途等因素，關於系
31 爭土地系爭期間相當租金之不當得利按年息5%計算，應屬允

當。茲計算如下：

(1)106年11月8日起至同年12月31日共54天，上訴人就臨2號、臨6號、臨8號、臨10號建物依序得請求金額為1萬1,845元、3萬4,625元、8萬5,678元、4萬2,826元〔 $24,298 \times 65.90 \times 5\% \times 54/365 = 11,845$ ， $24,298 \times 192.64 \times 5\% \times 54/365 = 34,625$ ， $24,298 \times 476.68 \times 5\% \times 54/365 = 85,678$ ， $24,298 \times 238.27 \times 5\% \times 54/365 = 42,826$ ，小數點以下四捨五入，下同〕。

(2)107年、108年度，上訴人就臨2號、臨6號、臨8號、臨10號建物依序得請求金額為7萬5,745元、22萬1,420元、54萬7,896元、27萬3,868元〔 $22,988 \times 65.90 \times 5\% = 75,745$ ， $22,988 \times 192.64 \times 5\% = 221,420$ ， $22,988 \times 476.68 \times 5\% = 547,896$ ， $22,988 \times 238.27 \times 5\% = 273,868$ 〕。

(3)109年度，上訴人就臨2號、臨6號、臨8號、臨10號建物依序得請求金額為7萬6,816元、22萬4,551元、55萬5,642元、27萬7,739元〔 $23,313 \times 65.90 \times 5\% = 76,816$ ， $23,313 \times 192.64 \times 5\% = 224,551$ ， $23,313 \times 476.68 \times 5\% = 555,642$ ， $23,313 \times 238.27 \times 5\% = 277,739$ 〕。

(4)110年1月1日起至同年2月22日共53天，上訴人就臨2號、臨6號、臨8號、臨10號建物依序得請求金額為1萬1,154元、3萬2,606元、8萬0,682元、4萬0,329元〔 $23,313 \times 65.90 \times 5\% \times 53/365 = 11,154$ ， $23,313 \times 192.64 \times 5\% \times 53/365 = 32,606$ ， $23,313 \times 476.68 \times 5\% \times 53/365 = 80,682$ ， $23,313 \times 238.27 \times 5\% \times 53/365 = 40,329$ 〕。

(5)據上，上訴人得請求陳紹基賠償以臨2號、臨6號、臨8號、臨10號建物占用系爭土地部分，依序為25萬1,305元（ $11,845 + 75,745 + 75,745 + 76,816 + 11,154 = 251,305$ ）、73萬4,622元（ $34,625 + 221,420 + 221,420 + 224,551 + 32,606 = 734,622$ ）、181萬7,794元（ $85,678 + 547,896 + 547,896 + 555,642 + 80,682 = 1,817,794$ ）、90萬8,630元（ $42,826 + 273,868 + 273,868 + 277,739 + 40,329 = 908,630$ ）。

4. 陳咏彤即一井商行雖自106年11月8日起迄109年10月19日歇

業時，日萬公司則至少迄109年9月29日，仍各有使用臨2號、臨10號建物，惟臨2號、臨10號建物之事實上處分權人為陳紹基，業經本院認定於前，陳咏彤即一井商行自承原先係向陳紹基、陳鐘月妹借用臨2號建物，嗣則口頭談定每月繳付5,000元租金，並提出各類所得扣繳暨免扣繳憑單為據（見本院卷四第57、59頁），日萬公司自承係向陳紹基承租臨10號建物，上訴人於甲案亦係主張日萬公司承租臨10號建物使用（見原審卷一第292頁），陳咏彤即一井商行、日萬公司應係基於與系爭建物事實上處分權人之使用借貸或租賃契約而使用臨2號、臨10號建物，並無直接占用系爭土地，不生所謂因無權占有系爭土地而獲取不當利益或致上訴人受有損害情事，故上訴人基於系爭土地所有人之地位，請求陳咏彤即一井商行、日萬公司就無權占用系爭土地之侵權行為負連帶賠償責任云云，均無理由，應予駁回。

5. 又106年11月10日陳情會係針對陳情人小彤公司承租土地於106年底提前終止爭議而召開（見本院卷二第163頁），尚難認上訴人已知悉陳紹基無權占用系爭土地，尚不能據以起算時效，上訴人既於109年4月13日會勘紀錄記載結論為因缺乏租賃契約佐證簽約人，無法進一步得知實際占用人，將向陳紹基催告無權占有使用補償金等語（見本院卷一第233、234頁），足見上訴人於斯時知陳紹基無權占有之事實，則上訴人於109年11月11日提起本件訴訟，訴請陳紹基賠償無權占用系爭土地之損害（見原審司促字卷第7頁），未罹於2年時效。

（四）按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談（最高法院102年度台上字第232號、111年度台上字第721號判決意旨參照）。系爭土地無權占有者為系爭建物之事實上處分權人陳紹基，陳咏彤即一井

01 商行、日萬公司僅為使用人或承租人，已如前述，則上訴人
02 主張依民法第179條規定，備位請求陳咏彤即一井商行、日
03 萬公司，陳景嵩、陳景遠繼承陳鐘月妹、侯素秋、蔡文生返
04 還相當租金之不當得利部分，自無理由，就對陳景嵩、陳景
05 遠繼承陳紹基被駁回部分，亦無從獲得更有利之判決。

06 六、綜上所述，上訴人先位主張依民法第184條第1項前段規定，
07 請求陳景嵩、陳景遠於繼承陳紹基遺產範圍內，給付上訴人
08 25萬1,305元、73萬4,622元、181萬7,794元、90萬8,630
09 元，合計共371萬2,351元，及均自民事追加被告暨變更訴之
10 聲明狀送達翌日即110年5月22日（見原審卷三第157頁）起
11 至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由；逾此範圍
12 之上訴請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部
13 分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴人之上訴指摘原
14 判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄並改
15 判如主文第2項所示。至就上開不應准許部分，原審為上訴
16 人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不
17 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人就先位被
18 駁回部份，其備位請求亦無理由，應予駁回。

19 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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴
23 為無理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

25 民事第十二庭

26 審判長法 官 沈佳宜

27 法 官 陳筱蓉

28 法 官 陳 瑜

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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 114 年 6 月 2 日

書記官 林吟玲

附表一

原審訴之聲明(甲)	於本院補充更正後之訴之聲明(乙)	追加備位訴之聲明(丙)
(一)陳鐘月妹、陳紹基、陳咏彤即一井商行應連帶給付上訴人40萬2,090元，及自民事追加被告暨變更訴之聲明狀(下稱追加變更狀)送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 (二)陳紹基應給付上訴人117萬5,396元，及自追加變更狀送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 (三)陳紹基、蔡文生、侯素秋應連帶給付上訴人290萬8,470元，及自追加變更狀送達翌日起至清償日止按週	(一)陳景嵩、陳景遠應於繼承陳鐘月妹、陳紹基遺產範圍內，與陳咏彤即一井商行連帶給付上訴人40萬2,090元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 (二)陳景嵩、陳景遠應於繼承陳紹基遺產範圍內連帶給付上訴人117萬5,396元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 (三)陳景嵩、陳景遠應於繼承陳紹基遺產範圍內，與蔡文生、侯素	(一) 1. 陳咏彤即一井商行應給付上訴人40萬2,090元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 2. 陳景嵩、陳景遠應於繼承陳鐘月妹、陳紹基遺產範圍內連帶給付上訴人40萬2,090元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 3. 倘陳咏彤即一井商行已為全部或一部之給付，則陳景嵩、陳景遠於該給付範圍內免給付義務；倘陳景嵩、陳景遠已為全部或一部之給付，則陳咏彤即一井商行於該給付範圍內免給付義務。

年利率5%計算之利息。 (四)陳紹基、日萬公司應連帶給付上訴人145萬3,808元，及自追加變更狀送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 (五)願供擔保請准宣告假執行。	秋連帶給付上訴人290萬8,470元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 (四)陳景嵩、陳景遠應於繼承陳紹基遺產範圍內與日萬公司連帶給付上訴人145萬3,808元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 (五)願供擔保請准宣告假執行。	(二)陳景嵩、陳景遠應於繼承陳紹基遺產範圍內連帶給付上訴人117萬5,396元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 (三) 1. 蔡文生應給付上訴人290萬8,470元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 2. 侯素秋應給付上訴人290萬8,470元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 3. 陳景嵩、陳景遠應於繼承陳紹基遺產範圍內連帶給付上訴人290萬8,470元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 4. 倘蔡文生已為全部或一部之給付，則侯素秋、陳景嵩、陳景遠於該給付範圍內免給付義務；倘侯素秋已為全部或一部之給付，則蔡文生、陳景嵩、陳景遠於該給付範圍內免給付義務；倘陳景嵩、陳景遠已為全部或一部之給付，則蔡文生、侯素秋
---	--	---

		於該給付範圍內免給付義務。 (四) 1. 日萬公司應給付上訴人145萬3,808元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 2. 陳景嵩、陳景遠應於繼承陳紹基遺產範圍內連帶給付上訴人145萬3,808元，及自110年5月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 3. 倘日萬公司已為全部或一部之給付，則陳景嵩、陳景遠於該給付範圍內免給付義務；倘陳景嵩、陳景遠已為全部或一部之給付，則日萬公司於該給付範圍內免給付義務。 (五)願供擔保請准宣告假執行。
--	--	---

附表二

建物	上訴人主張事實上處分權人	上訴人主張無權占有人	上訴人主張之證據	本院認定之事實上處分權人、無權占有人
臨2號	陳紹基、陳鐘月妹、陳咏彤 即一井商行	陳紹基、陳鐘月妹、陳咏彤 即一井商行	見本院卷二第287頁	陳紹基
臨6號	陳紹基	陳紹基	同上卷第289頁	陳紹基

(續上頁)

01

臨8號	陳紹基、侯素 秋、蔡文生	陳紹基、侯素 秋、蔡文生	同上卷第291頁	陳紹基
臨10號	陳紹基	陳紹基、日萬 公司	同上卷第293頁	陳紹基