

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第508號

上訴人 陳政德

被上訴人 經濟部水利署第十河川局

法定代理人 陳健豐

訴訟代理人 楊政雄律師

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2月8日臺灣士林地方法院111年度訴字第975號第一審判決提起上訴，本院於112年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為中華民國所有、坐落臺北市○○區○○段○○段287-3地號土地（下稱系爭287-3地號土地）之管理者。上訴人前於民國75年6月25日向臺北市七星農田水利會（現為行政院農業委員會農田水利署七星管理處，下稱七星農田水利會）申購坐落臺北市○○區○○段○○段101地號土地（下稱系爭101地號土地），七星農田水利會於75年7月31日將系爭101地號土地所有權移轉登記予上訴人，及准上訴人自行拆除坐落其上及部分坐落系爭287-3地號土地上、未辦理保存登記之報廢抽水房房屋（下稱系爭報廢房屋）。嗣上訴人於80年間在系爭101地號土地及相鄰土地上興建門牌號碼臺北市○○區○○路37號1樓房屋（下稱37號房屋），並拆除系爭報廢房屋坐落於系爭101地號土地上之部分，然未拆除坐落在系爭287-3地號土地上如原判決附圖編號A所示磚造地上物（面積6.18平方公尺，下稱編號A磚造物）部分。上訴人復於82年間在編號A磚造物上增建如原判決附圖編號B所示採光罩（面積3.59平方公尺，下稱編號B採

光罩）。而編號A磚造物、編號B採光罩（下合稱系爭地上物）占用系爭287-3地號土地，妨害伊所有權之圓滿行使，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將占用土地返還。又上訴人無權占用上開土地，受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，爰依民法第179條規定，請求上訴人給付以系爭287-3地號土地申報地價年息5%計算，自106年6月1日起至111年5月31日止之相當於租金不當得利共計新臺幣（下同）14萬3493元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月14日起至清償日止之法定遲延利息，暨自111年6月1日起至返還占用土地之日止，按月給付2397元（計算式均如原審判決附表一所示）。【原審就此部分判決被上訴人勝訴，上訴人聲明不服全部上訴；被上訴人於原審另對影王科技股份有限公司（下稱影王公司）請求部分，不在本院審理範圍】。於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊係向七星農田水利會購買系爭101地號土地及七星農田水利會所興建之系爭報廢房屋，七星農田水利會疏未將系爭報廢房屋占用之系爭287-3地號土地一併出售予伊。嗣伊為興建37號房屋，始拆除系爭報廢房屋坐落系爭101地號土地之部分，餘編號A磚造物未為拆除，並於37號房屋興建完成時，另於編號A磚造物上搭設編號B採光罩，伊應為有權使用系爭地上物所占用之系爭287-3地號土地部分等語，資為抗辯。並上訴聲明：(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、被上訴人主張伊為中華民國所有之系爭287-3地號土地管理者，上訴人前於75年6月25日向七星農田水利會申購系爭101地號土地，七星農田水利會並於75年7月31日將系爭101地號土地所有權移轉登記予上訴人，另准上訴人拆除系爭報廢房屋；嗣上訴人於80年間在系爭101地號土地上興建37號房屋，並拆除系爭報廢房屋坐落於系爭101地號土地上之部分，然未拆除其他坐落系爭287-3地號土地部分即編號A磚造

01 物，復於82年間在編號A磚造物上增建編號B採光罩等情，有
02 系爭287-3地號土地之土地登記謄本、臺北市土地登記簿、
03 七星農田水利會75年6月5日、78年10月12日、110年3月12日
04 函可參【原審卷第20至22頁、第76至78頁、臺灣士林地方檢
05 察署110年度偵字第15959號（下稱刑事竊佔另案）卷第43頁
06 至第46頁、第84頁】；又編號A磚造物、編號B採光罩分別占
07 用系爭287-3地號土地6.18、3.59平方公尺，並經原審履勘
08 現場暨囑託臺北市士林地政事務所派員測量，有勘驗筆錄、
09 附圖、照片足憑（原審卷第90至116頁），且為上訴人所不
10 爭執（原審卷第219至220頁、本院卷第58至59頁），自堪信
11 為真實。

12 四、按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；對於妨
13 害其所有權者，得請求除去之；民法第767條第1項前段、中
14 段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占
15 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
16 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
17 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
18 （最高法院85年度台上字第1120號民事裁判要旨參照）。被
19 上訴人主張上訴人以系爭地上物無權占有系爭287-3地號土
20 地，為上訴人否認，並以前揭情詞置辯，自應就其占有權源
21 負舉證責任。經查：

22 (一)、上訴人主張其向七星農田水利會申購系爭101地號土地及取
23 得系爭報廢房屋事實上處分權，乃有權占有系爭287-3地號
24 土地云云，並提出七星農田水利會75年6月5日、78年10月12
25 日、110年3月12日函、臺北市政府工務局76年8月21日函、
26 臺灣士林地方檢察署78年度偵續字第73號起訴書、刑事竊佔
27 另案之不起訴處分書為證（原審卷第74至78頁、第82頁、第
28 24至26頁）。然查，依七星農田水利會75年6月5日、78年10
29 月12日、110年3月12日函（原審卷第76至78頁、刑事竊佔另
30 案卷第43頁至第46頁）所示，僅可得知上訴人於75年6月5日
31 向七星農田水利會申購系爭101土地，七星農田水利會並於7

5年8月29日函准予上訴人自行拆除系爭報廢房屋之事實，亦即七星農田水利會將系爭報廢房屋之事實上處分權轉讓予上訴人，由其拆除，並未同意其繼續占有使用系爭287-3地號土地，自無法證明上訴人取得系爭報廢房屋占用系爭287-3地號土地之合法權源。

(二)、另依臺北市政府工務局76年8月21日函（原審卷第74頁），亦僅可得知上訴人曾於76年間依臺北市畸零地使用規則第8條規定，向臺北市政府工務局申請將所有之系爭101土地等與系爭287-3土地等土地合併使用，並經臺北市政府工務局函通知其參與調處會議之事實，惟上訴人既未證明其經調處後得以合併使用前開土地，上開函文自不得作為上訴人得以系爭地上物占用系爭287-3地號土地之合法權源依據。

(三)、至臺灣士林地方檢察署78年度偵續字第73號起訴書（原審卷第82頁），乃訴外人葉伯璋因竊佔系爭報廢房屋遭臺灣士林地方檢察署檢察官提起公訴，其上雖記載七星農田水利會於75年間將系爭報廢房屋及土地點交上訴人，然七星農田水利會係將系爭報廢房屋點交予上訴人自行拆除，已如前述，自不得以此認定上訴人得合法占用系爭287-3地號土地。又被上訴人對上訴人提出刑事竊佔另案告訴，雖經檢察官為不起訴處分確定，有不起訴處分書可參（原審卷第24至26頁），並經本院核閱刑事竊佔另案卷宗屬實；然觀其經檢察官不起訴理由乃其行為已逾追訴權時效期間10年，且該不起訴處分本無拘束本院之效力，自難據此為上訴人有利之認定。

(四)、此外，上訴人亦未提出其他證據，證明其有權占用系爭287-3地號土地，故被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求其拆除系爭地上物，並將占用土地返還予被上訴人，自屬有據。至上訴人聲請傳訊七星農田水利會人員，以說明其買受系爭101地號土地及系爭報廢房屋之買賣過程，惟此與其是否有權占用系爭287-3地號土地並無關聯，難認有調查之必要，附予敘明。

五、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請
02 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
03 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
04 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
05 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
06 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查：

07 (一)、上訴人以系爭地上物無權占有系爭287-3土地面積計9.77平
08 方公尺（計算式：6.18+3.59），乃無法律上之原因，而受
09 有占有使用系爭287-3土地之利益，致被上訴人受有損害，
10 是被上訴人依不當得利之法律關係請求上訴人返還相當於租
11 金之不當利益，即有理由。另按城市地方房屋之租金，以不
12 超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第
13 97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地價額係指法定
14 地價而言，土地法施行法第25條亦有明定。另土地所有權人
15 依土地法所申報之地價，為法定地價，土地法第148條亦規
16 定甚明。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，
17 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
18 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
19 定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號裁
20 判意旨參照）。查系爭287-3土地位於臺北市士林區，面臨
21 劍潭路，距劍潭捷運站約200公尺，交通便利，周邊為住宅
22 及商用混合區，商業繁榮，且面臨華齡公園、承德福德宮，
23 距臺北表演藝術中心、前港公園約150、300公尺，生活機能
24 良好，目前由上訴人出租其所有之37號房屋及系爭地上物予
25 影王公司使用，業經原審於111年9月26日至現場勘驗明確，
26 有勘驗筆錄及照片足憑（原審卷第90至108頁）。審酌系爭2
27 87-3土地之地處位置、商業活動、交通狀況及生活機能，及
28 考量上訴人占有使用情形等，認被上訴人請求相當於租金之
29 不當得利，以系爭287-3土地申報地價年息5%計算，尚屬適
30 當。

31 (二)、又系爭287-3土地自106年6月1日起迄今之每平方公尺申報地

價如原判決附表一所示，有地價第二類謄本在卷可稽（原審卷第34頁），則依原判決附表一所示計算結果，被上訴人請求上訴人給付自106年6月1日起至111年5月31日止相當於租金之不當得利14萬3493元，及自111年6月1日起至返還占用土地之日止，按月給付2397元，即屬有據。末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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查被上訴人請求上訴人返還不當得利14萬3493元部分，乃屬無確定期限之給付，故被上訴人依上開規定，並請求上訴人自起訴狀繕本送達之翌日即111年7月14日（原審卷第42頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有理。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將占用土地返還被上訴人；另依民法第179條規定，請求上訴人給付14萬3493元，及自111年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年6月1日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人2397元，為有理由。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
民事第十三庭

審判長法官 林純如
法官 林于人
法官 柯雅惠

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 6 月 15 日

書記官 陳泰寧