

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第454號

上訴人 陳邦秀

訴訟代理人 李亢和律師

被上訴人 連立偉

訴訟代理人 連立霞

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年2月21日臺灣士林地方法院110年度訴字第894號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮及擴張，本院於113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除減縮部分外）關於主文第二項命上訴人給付超過新臺幣3萬3,387元本息，及第三項命上訴人按月給付超過新臺幣927元部分均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

上訴人應將坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖所示A柵門拆除。

第二審（含擴張之訴部分）訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項之附圖更正如本判決附圖，並更正為「被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖所示B、C柵門拆除，將占用之土地即附圖空1（面積29.57平方公尺）、空3（面積32.72平方公尺）部分騰空返還予原告及其他全體共有人」。

原判決主文第三項（除廢棄部分外）更正為「被告應自民國110年1月11日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣927元」。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定自明。復按不

變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，亦為同法第256條所明定。查本件被上訴人於原審主張伊為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，上訴人無權占有系爭土地如附圖空1（面積29.57平方公尺）、空3（面積32.72平方公尺）部分（下合稱系爭占用土地），依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求上訴人拆除系爭土地上如附圖所示B、C柵門（下分以代號稱之），騰空返還系爭占用土地予被上訴人及其他全體共有人，並給付被上訴人自起訴前1日即民國110年1月10日回溯3年之不當得利新臺幣（下同）16萬元，暨自110年1月11日起至騰空返還占用土地之日止，「按月於每月末日」給付不當得利2,667元，及自次月1日起算之法定遲延利息；嗣就按月給付部分，於本院更正為請求上訴人自110年1月11日起至騰空返還土地之日止「按月給付」，並減縮為不請求該部分之遲延利息，另擴張請求上訴人拆除系爭土地上如附圖所示A柵門（與B、C柵門合稱系爭柵門，見本院卷第349至350頁），核與上開規定相合，應予准許。至被上訴人於本院引用附圖即新北市淡水地政事務所（下稱淡水地政）109年6月1日土地複丈成果圖以特定其請求拆除之柵門位置、騰空返還之系爭占用土地範圍部分（見本院卷第298頁），核屬更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更，併此敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於103年6月23日簽立房地產買賣契約書（下稱系爭契約），向上訴人購買系爭土地應有部分1/3及其上同段523建號建物（門牌號碼為新北市○○區○○街0段00巷0號3樓，下稱系爭3樓房屋），上訴人則居住於同址1樓房屋（下稱系爭1樓房屋，與系爭3樓房屋合稱系爭房屋）。惟上訴人竟於106年12月間，在系爭土地上架設如附圖所示B、C柵門，無權占有系爭占用土地，爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，求為命上訴人拆除B、C柵門並

01 返還系爭占用土地予伊及其他共有人，另給付自起訴前1日
02 即110年1月10日起回溯3年之不當得利16萬元本息，及自起
03 訴日起按月給付相當於租金之不當得利2,667元本息之判決
04 （原審判命上訴人拆除B、C柵門，將系爭占用土地騰空返還
05 被上訴人及其他全體共有人，給付被上訴人6萬6,775元及自
06 110年2月2日起算之法定遲延利息，以及自110年1月11日起
07 至騰空返還系爭占用土地之日止，按月於每月末日給付被上
08 訴人1,855元，及各自次月1日起算之法定遲延利息。駁回被
09 上訴人其餘之訴。上訴人就其受不利判決部分，提起上訴，
10 被上訴人並為訴之減縮及擴張，如前所述）。答辯聲明：上
11 訴駁回。擴張之訴聲明：上訴人應將系爭土地上如附圖所示
12 A柵門拆除。

13 二、上訴人則以：系爭契約為被上訴人偽造，伊並未出售系爭土
14 地應有部分1/3予被上訴人，僅出售系爭房屋坐落基地（指
15 實際坐落位置，下同）1/3，被上訴人並非系爭占用土地之
16 共有人，自不得請求伊拆除系爭柵門返還系爭占用土地及給
17 付不當得利。縱被上訴人就該部分為共有人，然被上訴人曾
18 同意伊使用系爭占用土地，共有人間就此亦已成立分管契
19 約，伊並非無權占有；且被上訴人請求之不當得利數額過
20 高，伊另得以被上訴人積欠之土地增值稅為抵銷等語，資為
21 抗辯。上訴聲明：(一)原判決（除減縮部分外）不利於上訴人
22 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執
23 行之聲請均駁回。答辯聲明：被上訴人擴張之訴駁回。

24 三、查被上訴人於103年6月23日簽立系爭契約，向上訴人購買系
25 爭3樓房屋，上訴人在系爭1樓房屋前之土地上架設系爭柵
26 門，占用如附圖空1（面積29.57平方公尺）、空3（面積
27 32.72平方公尺）部分之土地；嗣上訴人因占用系爭土地涉
28 犯竊占罪，經原法院刑事庭以110年度易字第60號判決處有
29 期徒刑3月，再經本院刑事庭以110年度上易字第1254號判決
30 駁回上訴確定（下稱竊占案）；另上訴人以被上訴人及系爭
31 契約所載受託地政士即訴外人莊麗鳳等涉嫌偽造系爭契約為

01 由，對之提起偽造文書告訴，則經臺灣士林地方檢察署（下
02 稱士林地檢署）檢察官以111年度偵字第10683號（下稱
03 10683號）為不起訴處分，再經臺灣高等檢察署以111年度上
04 聲議字第6456號駁回再議確定（下稱偽造文書案）等情，有
05 上開判決、處分書、系爭契約、本院112年11月30日履勘筆
06 錄及現場照片、淡水地政土地複丈成果圖可稽（見附民卷第
07 25至39頁，原審卷第12至20、240至254頁，本院卷第173至
08 180、323至333頁），且經本院調取竊占案、偽造文書案卷
09 宗核閱無誤，堪信為真實。

10 四、被上訴人主張上訴人無權占有系爭占用土地，應拆除系爭柵
11 門，騰空返還系爭占用土地，並給付相當於租金之不當得
12 利，為上訴人所拒，並以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院
13 之判斷，分述如下：

14 (一)被上訴人得依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴
15 人拆除系爭柵門，將系爭占用土地騰空返還予被上訴人及其
16 他全體共有人：

17 1.被上訴人主張兩造於103年6月23日簽訂系爭契約，由被上訴
18 人以1,000萬元向上訴人購買其所有系爭3樓房屋全部及系爭
19 土地（權利範圍1/3），並於同年7月8日辦妥所有權移轉登
20 記，業據被上訴人提出與所述相符之系爭契約、土地及建物
21 所有權狀為證（見附民卷第25至43頁），並有淡水地政112
22 年9月23日函覆本院之103年淡地登字第138720號登記申請書
23 可稽（見本院卷第199至210頁），堪認被上訴人確為系爭土
24 地之共有人。

25 2.上訴人辯稱系爭契約為被上訴人偽造，伊並未出售系爭土地
26 應有部分1/3予被上訴人，僅出售系爭房屋坐落基地1/3云
27 云。惟查：

28 (1)系爭契約第2條所定買賣標的，土地標示部分明確記載為
29 「○○區○○段000地號，面積202.41平方公尺，出賣權利
30 範圍1/3」（見附民卷第25頁），並未限定於系爭房屋坐落
31 之基地1/3。又上訴人自承系爭1樓房屋係由其居住，同址2

樓房屋由訴外人即其弟陳家隆居住（見原審卷第281頁），系爭3樓房屋則由被上訴人之妹連立霞居住使用（見原審卷第240頁），可知系爭房屋為3層樓之區分所有建物；另觀系爭土地之謄本，系爭土地並未經分割，出售後登記為陳家隆、訴外人即上訴人之配偶陳盧連珠、被上訴人共有，應有部分各為1/3（見原審卷第292頁）；嗣陳盧連珠部分於112年12月6日因繼承登記為上訴人及訴外人陳麗娟、陳巧蘭、陳達宜、陳適宜共同共有，原因發生日為112年6月10日（見本院卷第359至360頁），則上訴人未經分割即出賣系爭土地予被上訴人，自無可能僅出售系爭房屋實際坐落範圍之土地應有部分1/3予被上訴人。故上訴人前揭抗辯，已難認與常情及卷附事證相符。

(2)上訴人雖稱系爭契約第2條土地標示內容原為空白，係由被上訴人及莊麗鳳事後填寫，第7條稅費負擔之土地增值稅部分原本記載由買方即被上訴人負擔，卻遭修改為買賣雙方各付一半，伊曾因而對被上訴人及莊麗鳳提出偽造文書之刑事告訴。惟莊麗鳳於偽造文書案警詢、偵查中一再陳稱：當初簽約時就是拿系爭土地的權狀來簽約，該棟房屋是3層樓，交易當時並沒有人特別強調是指該屋基地之1/3，依照一般房屋土地買賣邏輯，當時土地權狀並沒有特別分割，所以當時就依他們提供的土地權狀即系爭土地的1/3完成交易，而且當時我還有問上訴人是不是就依土地權狀劃分1/3，他也回答「對」，原本上訴人要求買方支付稅金，我當時就在現場寫下「買」字，他們後來討論完又決定各付一半，才把剩下的字加上，加寫時雙方都在現場，都知道這件事，土地過戶、簽約的印鑑是上訴人本人拿印章在現場給我用印，上訴人自己也有簽名，當時是被上訴人的父親連台笙出面洽商；當初是上訴人委託我去辦土地買賣登記，有交付身分證影本、印鑑證明，印鑑是用印後就還給上訴人等語（見士林地檢署110年度他字第3460號卷，下稱3460號卷，第49至51、155頁）；核與連台笙證稱：簽約時買賣標的就是系爭

01 土地的1/3，土地增值稅共同負擔是協商後雙方共識，沒有人
02 改合約等語（見3460號卷第57至59頁）相符。又上訴人曾
03 於偽造文書案偵查中當庭提出莊麗鳳交付之系爭契約正本供
04 檢察官核對，該正本上亦載明買賣標的包含「○○區○○段
05 000地號，面積202.41平方公尺，出賣權利範圍1/3」（見
06 3460號卷第165至171頁），檢察官並據此作成不起訴處分，
07 認定被上訴人、莊麗鳳、連台笙均無上訴人所指偽造文書犯
08 行，且上訴人聲請再議亦經駁回確定（見10683號卷第11至
09 14頁、士林地檢署111年度偵字第20307號卷第3至5頁、本院
10 卷第177至180頁）。綜上堪認兩造簽訂系爭契約時，確已商
11 定買賣標的包含系爭土地權利範圍1/3，並約定土地增值稅
12 由兩造各負擔一半，上訴人自行交付身分證影本、印鑑證明
13 予莊麗鳳，委託其代為辦理系爭土地及系爭3樓房屋所有權
14 移轉登記事宜，並無所稱偽造文書之情事甚明。

15 (3)又系爭土地謄本記載被上訴人取得所有權之原因為買賣，原
16 因發生日期為103年6月23日、登記日期為103年7月8日（見
17 本院卷第359頁），前者為兩造買賣即債權行為日，後者為
18 所有權移轉登記即物權行為日，兩者並無矛盾，上訴人以此
19 為由抗辯被上訴人之所有權狀係偽造云云（見本院卷第
20 376、381頁），顯屬無稽。至上訴人所舉新北市地籍異動索
21 引、建物及土地所有權狀、土地登記申請書、新北市土地建
22 物異動清冊、申請登記案件收據、新北市板橋地政事務所
23 110年8月12日函、所有權狀公告註銷清冊、土地登記第二類
24 謄本、建築師事務所設計圖、使用執照存根、印鑑登記申請
25 書、印鑑證明申請書、印鑑證明等（見本院卷第239至257、
26 265至273頁），均不足以證明系爭契約係由被上訴人或莊麗
27 鳳偽造、被上訴人未取得系爭土地所有權，自無從為有利於
28 上訴人之認定。

29 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
31 人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求；但回復共有

01 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
02 項、第821條分別定有明文。查系爭柵門係設置於系爭土地
03 上，其中B柵門無開口，A、C柵門雖設有活動門，但平時係
04 由上訴人使用鎖頭上鎖，A、B柵門位於同側，用以阻隔他人
05 進入附圖標示空1範圍，C柵門位於另一側，用以阻隔他人進
06 入附圖標示空3範圍，空1範圍目前是由上訴人種植植物、堆
07 雜物，空3範圍是由上訴人種植植物、果樹等情，有上訴人
08 之陳述、本院勘驗筆錄、現場照片、竊占案偵查卷附淡水地
09 政109年6月1日函及複丈成果圖可稽（見本院卷第275至
10 291、323至333、350頁），堪認系爭柵門均係由上訴人設
11 置，用以將系爭占用土地劃歸己用無訛。上訴人雖辯稱被上
12 訴人曾同意其使用系爭占用土地，共有人間亦就此有成立分
13 管契約，惟未提出任何證據以實其說，且為被上訴人所否
14 認，已難採信，況自上訴人103年7月8日因出售而移轉系爭
15 土地（權利範圍1/3）以後，迄至112年6月10日其復因繼承
16 而公同共有系爭土地（權利範圍1/3）止，間隔長達近9年之
17 期間，上訴人均非系爭土地之共有人，並曾因擅自占有系爭
18 占用土地，於109年間經被上訴人提告竊占，嗣經法院判刑
19 確定，如前所述，自無可能早已取得被上訴人之同意，或與
20 其他共有人成立分管契約，而難認上訴人占有使用系爭占用
21 土地有合法權源。從而，被上訴人依前揭規定請求上訴人拆
22 除系爭柵門，將系爭占用土地騰空返還被上訴人及其他全體
23 共有人，自屬有據。

24 (二)被上訴人得依民法第179條規定請求上訴人給付相當於租金
25 之不當得利：

26 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害，應返還其
27 利益，為民法第179條前段所明定。無權占有他人土地，可
28 能獲得相當於租金之利益，此屬社會之通念，是土地所有人
29 請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當
30 於該土地之租金額為限。又依土地法第105條準用第97條第1
31 項規定，城市地方建築基地之租金，以不超過土地價額年息

01 10%為限。所謂「土地價額」，依土地法第148條、同法施
02 行法第25條之規定，係指土地所有權人依土地法所申報之法
03 定地價而言；如土地所有人未於地政機關舉辦規定地價或重
04 新規定地價時之公告期間內申報地價，依平均地權條例第16
05 條規定，應以公告地價之80%為其申報地價。

06 2.上訴人無權占用系爭土地如附圖所示空1、空3部分，面積共
07 計62.29平方公尺（空1部分29.57平方公尺＋空3部分32.72
08 平方公尺＝62.29平方公尺），業經本院認定如前，被上訴
09 人依民法第179條之規定請求上訴人給付相當於租金之不當
10 得利，自屬有據。系爭土地位於新北市○○區，周邊為住宅
11 區，鄰近市場、英專路商圈，系爭占用土地係作為堆置雜
12 物、種植植物使用等情，有本院勘驗筆錄及現場照片、
13 Google地圖可稽（見本院卷第323至331、335頁），本院審
14 酌系爭土地之地處位置、商業活動、交通狀況、上訴人占有
15 使用情形，認其所獲相當於租金之不當利益，應以申報地價
16 年息5%計算為當。又系爭土地107年至110年之申報地價均
17 為1萬0,720元（公告地價13,400元×80%＝10,720元，見本
18 院卷第293頁），依此計算，被上訴人請求上訴人給付自起
19 訴日即110年1月11日（見附民卷第5頁）前1日回溯3年相當
20 於租金之不當得利3萬3,387元（計算式：62.29平方公尺
21 ×10,720元×5%×3年×被上訴人之應有部分1/3＝33,387元，
22 元以下四捨五入，下同），及加計起訴狀繕本送達翌日即
23 110年2月2日（見附民卷第79頁）起算之法定遲延利息，並
24 自110年1月11日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付相
25 當於租金之不當得利927元（計算式：62.29平方公尺
26 ×10,720元×5%÷12月×被上訴人之應有部分1/3＝927元），
27 為有理由，逾此部分之請求則屬無據。

28 3.上訴人另抗辯兩造係約定土地增值稅由被上訴人負擔，而本
29 件土地增值稅為106萬2,557元，已由伊全額支付，被上訴人
30 僅於103年7月7日匯款半數即53萬1,278元予伊，並稱其餘53
31 萬1,278元係向伊借貸，該筆借款迄未償還，得以之與被上

01 訴人請求之不當得利相互抵銷；被上訴人則否認上情，陳稱
02 其已依約給付一半之土地增值稅予上訴人，並提出匯款申請
03 書為證（見本院卷第306頁）。經查，系爭契約第7條第3項
04 明文約定土地增值稅由買賣雙方各付一半（見附民卷第31
05 頁），且莊麗鳳、連台笙均一致陳稱上開約定係買賣雙方協
06 商後之共識，業如前述，自難認被上訴人應負擔全額之土地
07 增值稅，是上訴人抗辯被上訴人尚積欠53萬1,278元、得為
08 抵銷云云，不足採信。

09 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定請
10 求上訴人拆除B、C柵門，將系爭占用土地騰空返還被上訴人
11 及其他全體共有人，及依民法第179條規定，請求上訴人給
12 付相當於租金之不當得利3萬3,387元，及自110年2月2日起
13 至清償日止，按年息5%計算之利息，並自110年1月11日起
14 至騰空返還系爭占用土地之日止，按月給付被上訴人927
15 元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由，
16 應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人
17 敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，
18 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項
19 所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並
20 無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
21 為無理由，應駁回其上訴。另被上訴人依同上請求權基礎擴
22 張請求上訴人拆除A柵門部分，為有理由，應予准許。又被
23 上訴人更正其請求內容如前所述，並減縮為不請求按月給付
24 不當得利部分之遲延利息，爰併予更正原判決主文第一、三
25 項如本判決主文第六、七項所示。另被上訴人受敗訴判決部
26 分，係附帶請求不當得利性質，依民事訴訟法第77條之2第2
27 項規定，不併算其價額，本院審酌上情，認原判決關於訴訟
28 費用之諭知無併予廢棄之必要，且第二審（含擴張之訴部
29 分）訴訟費用應由上訴人負擔。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
31 與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，被上訴人擴張之訴為有理由，爰判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 6 日
民事第七庭

審判長法官 林翠華
法官 藍家偉
法官 陳蒨儀

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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 113 年 2 月 6 日

書記官 蕭英傑

附圖：淡水地政土地複丈成果圖。