

臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第28號

上訴人 黃月琴

0000000000000000

周翠女

孫愛素 (盧阿芳即盧孝友之承當訴訟人之承受
訴訟人)

0000000000000000

鄔自財

陳定國

0000000000000000

上五人共同

訴訟代理人 倪映驊律師

陸詩薇律師

上訴人 詹蔣美妹

詹勳義

上二人共同

訴訟代理人 詹瑞玲

詹勳偉

上訴人 林惠真

林惠華

上二人共同

訴訟代理人 蘇奕全律師

複代理人 鄭羽翔律師

湯竣羽律師

上訴人 崔婉慧

0000000000000000

寶島開發管理顧問有限公司

0000000000000000

上一人

法定代理人 張羿嫻

01 訴訟代理人 張純芳

03 被 上 訴 人 國防部政治作戰局

05 法定代理人 陳育琳

06 訴訟代理人 林志宏律師

07 複 代 理 人 楊翕翱律師

08 上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國107年8月27
09 日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1337號第一審判決提起上
10 訴，被上訴人並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於113
11 年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 一、原判決主文第四、十三、二十五、二十六及第二十八項除減
14 縮部分外，關於命上訴人給付逾附表一原訴編號1-2、2-2、
15 3-2、3-3、4本院認定應給付欄部分，及該部分假執行之宣
16 告，均廢棄。

17 二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁
18 回。

19 三、其餘上訴駁回。

20 四、被上訴人追加之訴及假執行之聲請均駁回。

21 五、第二審上訴部分及發回前第三審訴訟費用，由兩造按附表二
22 所示方式分擔；追加之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

23 事實及理由

24 壹、程序部分

25 一、被上訴人法定代理人於本院審理中，由楊安變更為陳育琳，
26 並據其聲明承受訴訟（本院更一卷四第181至188頁），核無
27 不合，應予准許。

28 二、按民事訴訟法第56條第1項所謂合一確定，係指依法律之規
29 定必須數人一同起訴或一同被訴，否則當事人之適格有欠
30 缺，原告即因此不能得本案之勝訴判決者而言。次按受發回
31 或發交之法院，應以第三審法院所為廢棄理由之法律上判斷

01 為其判決基礎。民事訴訟法第478條第4項定有明文。查本次
02 最高法院發回意旨以被上訴人起訴請求上訴人林惠真、林惠
03 華、周翠女、盧孝友（經盧阿芳承當訴訟，本院重上卷五第
04 103、115及137頁。嗣盧阿芳於本院前審判決後死亡，由孫
05 愛素承受訴訟，最高法院卷第219頁）、黃月琴、崔婉慧、
06 詹蔣美妹、鄔自財及陳定國（下稱林惠真等9人）各將專有
07 之門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號1樓至4樓、4-1號1
08 樓至4樓房屋，即原判決附圖（下稱附圖）a1至a4、b1至b4
09 （以下均逕載號碼樓層，並合稱系爭建物）、頂樓增建物即
10 附圖a5及b5、金屬水塔即附圖c3-1及c3-2拆除，返還所占用
11 被上訴人管理之臺北市○○區○○段0○段00地號國有土地
12 （下稱系爭土地）及分別給付該不當得利，暨請求上訴人詹
13 勳義自4-1號2樓房屋遷出、上訴人寶島開發管理顧問有限公
14 司（下稱寶島公司）給付不當得利部分，其訴訟標的之法律
15 關係對於上訴人非必須合一確定（按：林惠真及林惠華須合
16 一確定），林惠真、林惠華、詹蔣美妹及黃月琴（下稱林惠
17 真等4人）以及寶島公司、詹勳義對原判決提起第二審上
18 訴，其效力不及於原判決命周翠女、盧孝友、崔婉慧、鄔自
19 財及陳定國（下稱崔婉慧等5人）拆除渠等專有房屋（4號2
20 樓、3樓、4-1號1樓、3樓、4樓，即附圖a2、a3、b1、b3、b
21 4）、增建物（4-1號頂樓加蓋，即附圖b5）及該不當得利部
22 分。又黃月琴於提起第二審上訴後，嗣撤回其上訴（本院重
23 上卷三第47頁），對原判決命其拆除專有房屋（4號4樓，即
24 附圖a4）、增建物（4號頂樓加蓋、金屬水塔，即附圖a5、c
25 3-1）及給付該不當得利部分，已生撤回之效力。依前開規
26 定，本院應以最高法院前開廢棄理由之法律上判斷為本件判
27 決基礎。則黃月琴、周翠女、孫愛素、鄔自財及陳定國（下
28 稱黃月琴等5人）雖以系爭建物各該專有及共同部分有結構
29 及使用上不可分性，林惠真等4人上訴效力應及於原判決命
30 崔婉慧等5人拆除前述渠等專有房屋、增建物、還地及給付
31 該不當得利部分，黃月琴撤回上訴亦不生效力云云，與前開

說明不符，自無可取。從而，原審判命林惠真等9人拆除共有之附圖c1公共梯廳、c2水塔，應由該9人即全體共有人為之，始有拆除權能。則此部分訴訟標的（含返還該部分占用土地及其不當得利）對全體共有人必須合一確定，林惠真等4人對此之上訴效力及於崔婉慧等5人，爰併列該5人為上訴人。至於原判決命黃月琴等5人應將4號2樓至4樓、附圖a5、c3-1、4-1號3樓至4樓、附圖b5拆除騰空及返還該部分占有土地暨不當得利，非本件審理範圍，合先敘明。（黃月琴等5人另表明無獨立上訴之意思，本院更一卷八第10頁，爰不另為裁定駁回）。

三、被上訴人於本院前審審理時，依民法第179條規定，對鄔自財、陳定國及周翠女（合稱鄔自財等3人）追加請求如附表一追加之訴欄所示。另減縮請求如附表一原訴被上訴人減縮後請求欄所示。核其主張，分別與原訴請求基礎事實同一或屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款規定，應予准許。

四、崔婉慧未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形（本院更一卷八第241頁），爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：伊管理之國有系爭土地遭系爭建物無權占用，該建物各專有及共有部分所有人與占用情況，如附表三所示。伊請求林惠真、林惠華、詹蔣美妹拆除4號1樓、c3-2水塔、4-1號2樓，返還該部分占有土地及所受不當得利；詹勳義遷出；林惠真等9人拆除附圖c1公共梯廳、c2水塔、返還該部分占有土地及所受不當得利；寶島公司給付不當得利9萬6,988元本息等情。爰依民法第767條第1項前、中段及第179條規定，求為命(一)如附表一原訴原判決主文第三、四、十二、十三、二十四至二十八項判命給付欄所示；(二)詹勳義遷出4-1號2樓之判決。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人並追加請求鄔自財等

01 3人給付如附表一追加之訴欄所示之不當得利，如前所述
02 （其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁
03 回。追加之訴聲明：(一)如附表一追加之訴欄所示；(二)願供擔
04 保，請准聲請宣告假執行。

05 二、上訴人則以：系爭建物係訴外人謝義於57年間，經當時管理
06 系爭土地之軍事機關同意興建，成立使用借貸契約而有權占
07 有系爭土地，伊分別自謝義或其後手受讓取得系爭建物各樓
08 層之所有權，本於占有連鎖法理，有權占有系爭土地；謝義
09 向軍事機關借地建屋，其占有系爭土地之公示狀態，與民法
10 第426條之1規定之承租人相同，謝義嗣將系爭建物移轉予後
11 手，惟系爭土地始終均為國有，未曾變動，此情況與民法第
12 425條之1規範類似，故伊自謝義或其後手受讓取得系爭建物
13 所有權，得類推適用上開規定，與被上訴人就系爭土地有使
14 用借貸關係；伊取得借地建屋之系爭建物區分所有權，與民
15 法第876條建築物拍定人所面對之窘境相仿，亦得類推適用
16 該規定，對系爭土地有地上權。且伊分別持有系爭建物各層
17 所有權狀，依國軍老舊眷村改建條例（下稱眷改條例）第26
18 條規定，應比照原眷戶受財產權保障，對系爭土地應有公法
19 上占有權源，是伊非無權占有系爭土地。又被上訴人於民國
20 92年12月26日辦理系爭建物住戶身分認定，准予比照原眷戶
21 享有老舊眷村改建利益，卻於十數年後忽然請求伊遷讓、拆
22 屋還地，顯有違反誠信原則，且已權利失效，不得請求。縱
23 可請求，其計算相當於租金之不當得利數額亦屬過高等語，
24 資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於命林惠真、林惠華、詹
25 蔣美妹拆除4號1樓、附圖c3-2水塔、4-1號2樓、返還土地及
26 給付該部分不當得利（即附表一原訴原判決主文第三、四、
27 十二及十三項判命給付欄所示）；詹勳義遷出；林惠真等9
28 人拆除附圖c1公共梯廳、c2水塔、返還土地及給付不當得利
29 （即同上表主文第二十四至二十七項判命給付欄所示）；寶
30 島公司給付逾10萬元本息（即同上表主文第二十八項判命給
31 付欄所示逾10萬元本息部分）暨各該部分假執行之宣告均廢

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。鄔自財等3人另答辯聲明：被上訴人追加之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、系爭土地於41年間登記為國有，管理機關原為財政部國有財產局，嗣於88年、91年、95年、97年間依序變更為國防部軍務局、國防部總政治作戰局、國防部軍備局及被上訴人迄今。又系爭建物於57年8月30日由謝義申請取得建築執照，57年10月18日開工，58年7月22日竣工，同年8月7日領得使用執照，並辦理建物第一次所有權登記所有人均為謝義，嗣各專有部分移轉歷程如附表三所示。另謝義申請系爭建物建築執照時，陸軍總司令部曾發函予主管機關臺北市政府工務局，記載「主旨：為本會委員謝義少將在台北市○○路000巷0號朱厝崙段興建房屋申請發給建築執照，敬請查照。說明：一、附謝義少將興建住宅關係位置圖暨興建藍圖各乙份。二、所使用範圍朱厝崙段地號48-9、49-18、49-20、43-14、43-15」（下稱系爭陸軍總司令部函）等情，有臺北市中山地政事務所107年10月4日北市中地登字第1076012255號函、系爭建物建築物使用執照存根（58使字1219號）、建築執照存根（57建參南字第101號）、建築改良物登記簿、建物登記謄本、異動索引暨異動清冊及系爭陸軍總司令部函在卷可考（本院重上卷一第307、363、361、365至377、卷五第25至61頁、卷三第13頁），並為兩造所不爭執（本院更一卷五第319至320頁），堪信為真實。

四、經查：

(一)、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、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占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任，占有人應證明其取得占有係有正當權源之事實：

1、系爭建物興建時建築法第11條規定申請建築執照必須檢附土

地權利證明文件，依系爭陸軍總司令部函所示，謝義申請系爭建物建築執照時，陸軍總司令部發函予主管機關臺北市政府工務局，表明使用範圍含朱厝崙段地號48-9、49-18號土地。又上開48-9、49-18地號於68年因地籍圖重測逕為合併至43-14地號，並重測後整編為長春段1小段60地號即系爭土地乙節，亦有土地登記簿可查（本院重上卷三第19至23頁）。且謝義申請建築之型制，為4層雙併公寓，有工程設計圖及申請資料可參（本院重上卷三第25頁、卷四第247至256頁）。佐參57年6月15日填報之「撥配個人眷地建舍款源調查表」（本院重上卷四第491頁，下稱系爭調查表）所載，當時龍江街229巷4號為78坪建物，使用情形為眷舍，據當事人告稱完全私費自建等內容。稽之謝義申請系爭建物建築執照時檢附切結書記載「具切結人謝義今於本市○○街000巷0號（原朱厝崙段48-9、49-18、48-4、43-14地號）擬建樓房願遵守左列事項：一、本工程基地上原有房屋全部確係本人之所有，…於開工前全部拆除決不留存…」等詞（本院重上卷四第256頁）。綜合上情以觀，足認謝義係先拆除系爭土地上78坪舊眷舍，再原地重建系爭建物，陸軍總司令部因此出具系爭陸軍總司令部函，協助謝義申請原地重建系爭建物之建築執照，否則原址供眷舍使用之已竣工舊建物，無從另申請新建之建築執照。故謝義申請系爭建物建築執照時，應係以陸軍總司令出具系爭陸軍總司令部函作為土地權利證明文件。

2、系爭土地於系爭建物興建時之管理機關固登記為財政部國有財產局，但於57年以前即存在軍方管理之眷舍，且系爭土地之管理機關嗣後亦依序變為國防部軍務局、總政治作戰局、軍備局等軍事機關管理，應可推知系爭土地於變更管理機關前實際上係由軍事機關為國家管理，且於謝義申請興建系爭建物時，實際管理機關為陸軍總司令部。準此，陸軍總司令部出具系爭陸軍總司令部函，同意系爭土地供謝義興建系爭建物，既無證據證明其有收取對價，雙方性質應為成立使用

01 借貸契約（下稱系爭使用借貸契約）。又系爭土地為國有，
02 所有人始終未曾變更，僅管理機關有所更迭，而國有土地向
03 由管理機關代為行使所有權，於事後管理機關變更時，系爭
04 使用借貸契約之權利義務本於貸與人之一體性，應遞次移轉
05 於後任之管理機關。是被上訴人自97年起任系爭土地管理機
06 關而繼受與謝義間之系爭使用借貸契約，亦堪認定。

07 3、惟使用借貸係債之關係，除法律另有規定外，僅於當事人間
08 有其效力，無適用或類推適用民法第426條之1規定之餘地。
09 此為最高法院本次廢棄理由之法律上判斷，本院應以為判決
10 基礎。準此，林惠真等9人及寶島公司並非謝義之繼人，縱
11 其係直接或輾轉自謝義受讓取得系爭建物各樓層建物所有
12 權，無從適用或類推適用民法第426條之1規定，以系爭使用
13 借貸契約作為其合法占有系爭土地之權源。上訴人主張其因
14 此有權占用系爭土地云云，即無可取。

15 4、至上訴人抗辯國防部隱匿事證，應依民事訴訟法第282之1條
16 第1項及第345條第1項規定，認定系爭土地管理單位對系爭
17 建物移轉未設有限制云云（本院更一卷五第425至427頁）。
18 惟案內「龍江一村」龍江路229巷4號、4-1號眷舍40年至110
19 年間資料，因該地係為國有土地，依「國軍軍眷業務處理作
20 業要點」眷戶無權出售，無法提供歷年出售審查核准經過等
21 情，有國防部陸軍司令部110年4月7日國陸政眷字第1100058
22 295函在卷可考（本院重上卷三第335頁）。可見系爭建物係
23 位處「龍江一村」眷舍原所在地，軍事單位向來禁止眷戶轉
24 讓，自不存有同意轉讓之文書。上訴人未指明被上訴人有何
25 違反文書提出義務或不正當妨礙舉證之情事，逕以前詞置
26 辯，即無可採。

27 5、又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，如將其直
28 接占有移轉予第三人時，該移轉占有性質上應經所有人同意
29 而未得同意者，第三人無從本於其所受讓之占有，對所有人
30 主張其有占有之權利，自無所謂基於占有連鎖之原理而有權
31 占有；而借用人非經貸與人之同意，不得允許第三人使用借

01 用物。民法第467條第2項定有明文。則基於使用借貸取得之
02 占有者，其移轉性質既為法律明文應得所有人同意，如所有
03 人未同意時，即不適用占有連鎖。查系爭建物位處龍江一村
04 眷舍原所在地，軍事單位向來禁止眷戶轉讓，已如前述。上
05 訴人雖辯稱系爭建物各該樓層轉讓時，均有通知被上訴人確
06 認是否是否行使優先購買權，被上訴人未表示反對，已為默
07 示同意云云，並以黃月琴與寶島公司間買賣契約書已載明優
08 先購買權人已放棄優先購買權為證（本院更一卷四第345
09 頁）。惟該買賣契約書僅為黃月琴與寶島公司間製作，不足
10 證明有通知被上訴人轉讓之情事。況默示之意思表示與單純
11 之沈默有別，單純之沈默除經法律明定視為已有某種意思表
12 示外，不得即認係表示行為。從而，上訴人未能舉證系爭土
13 地歷來管理機關曾同意謝義將系爭土地之占有移轉他人，其
14 辯稱本於占有連鎖法理而有權占有云云，亦無可取。

15 6、此外，民法第425條之1及第876條規定均係就原土地及建物
16 本為同一人所有，嗣房、地讓與相異之人等情況，為杜爭
17 議，法律不得不介入推定或擬制其法律關係。查系爭建物係
18 本於系爭使用借貸契約占有系爭土地，其房、地原非同一人
19 所有，已難認有本諸相同事務作相同處理之法律漏洞存在，
20 且私法自治乃民事法律關係根本原則，如當事人間已約明其
21 法律關係，法院自不得逾越法律明文之規定恣意造法或類推
22 適用，否則即為侵害憲法所保障之財產權及契約自由。又綜
23 觀興建沿革，謝義本於軍職特殊身分，始得無償借用國有土
24 地興建房屋。且系爭建物坐落原眷舍所在國有土地上，按此
25 外觀及公示土地登記，可知系爭建物實非任何人取得後均可
26 當然繼續有權占用國有土地。足徵系爭使用借貸契約係本於
27 一定身分，系爭土地貸與人實無准許任意第三人取得系爭建
28 物專有部分後即得有權繼續占用土地之意。強行推定或擬制
29 為占有系爭土地權源，顯與最初當事人間之意思不符，且致
30 國有財產流於私人無償使用而有害公益。因此，上訴人另辯
31 稱應類推適用民法第425條之1規定，推定系爭建物各樓層所

有人與系爭土地所有人間有租賃關係；抑或類推適用民法第876條規定，視為上訴人與基地所有人間有地上權設定云云，實無可採。

7、按眷改條例第3條第1項第3款規定：「本條例所稱國軍老舊眷村，係指於中華民國69年12月31日以前興建完成之軍眷住宅，具有下列各款情形之一者：…三、政府提供土地由眷戶自費興建者。」、第2項規定：「本條例所稱原眷戶，係指領有主管機關或其所屬權責機關核發之國軍眷舍居住憑證或公文書之國軍老舊眷村住戶。」；第26條規定：「本條例第3條第1項第3款之軍眷住宅，其使用人不具原眷戶身分而領有房屋所有權狀者，比照原眷戶規定辦理之。」其立法理由為：「由於本條例第3條第1項第3款所稱之軍眷住宅中，有原眷戶在自費建宅後，以土地使用權同意書辦理地上物所有權登記，並移轉予不具原眷戶身分人使用之情形，為利眷村整體改建工作執行，避免此類個案影響進度，爰明定該等使用人比照原眷戶之規定辦理。」可知眷村改建目的為照顧原眷戶，於政府提供土地由眷戶自費興建軍眷住宅之情況，眷改條例第26條僅是迫於現實，為加速眷村整體改建工作之執行，方規定受移轉軍眷住宅而不具原眷戶身分之使用人得比照原眷戶之規定辦理。然原眷戶權益之享有，仍係基於眷改條例賦予具有原眷戶資格者之公法上權益，應以具有該條例所定之原眷戶資格為要件，國軍老舊眷村住戶欲享有眷改條例所稱之原眷戶權益，應提出所領有主管機關或其所屬權責機關核發之國軍眷舍居住憑證、公文書等為證明。查系爭陸軍總司令部函僅表明為供謝義興建房屋申請發給建築執照之用，與核配眷舍、准予自建眷舍或追認、證明有核配眷舍、准予自建眷舍等情均無涉，難認屬眷改條例第3條第2項所稱之公文書。又陸軍後勤司令部92年12月26日辦理系爭土地住戶陳定國等7員身分釐清會勘會議紀錄第伍點承辦單位報告雖以陳定國等7員比照原眷戶辦理，但第陸點會議結論仍說明有關權益待國防部核定（原審卷一第125頁）。可見以上

會議討論過程資料，並非國防部最終核定結果，不能憑此逕為上訴人有利認定。況被上訴人經研議後，認不符原眷戶資格，有108年10月21日函可參（本院重上卷二第441頁）。而國防部亦曾函予黃月琴表明謝義興建系爭建物非屬軍眷住宅，不符眷改條例第26條，有該部108年9月24日國政眷服字第1080008764號函可考（本院重上卷三第375頁）。佐參黃月琴對前開國防部函不服，提起行政訴訟，求為確認就其所有建物，比照具原眷戶之資格云云，經臺北高等行政法院109年度訴字第430號、最高行政法院112年度上字第114號（下稱114號）判決駁回確定等情，有114號判決可徵（本院更一卷五第397至404頁）。此外，系爭調查表勾選為眷舍之建物僅78坪，顯為謝義原地重建前之建物。足徵系爭建物已非原眷舍，無從繼續占有系爭土地，亦非屬軍眷住宅，不符合眷改條例第26條規定，與眷村改建計畫是否通過並無關聯。從而，上訴人抗辯依眷改條例第26條規定，系爭建物為眷舍，有公法上占有權源，因眷村改建計畫未通過，伊被訴請拆屋還地，顯受不平等待遇云云，即失所據。

- 8、至上訴人辯稱被上訴人本件請求違反誠信，權利濫用，有害公益，且不符信賴保護原則，已權利失效云云。查系爭土地為國有，並非私人土地，如無特殊事由，自當嚴禁私授他人無償使用。被上訴人為系爭土地管理機關，訴請本件拆屋還地及不當得利，為履行其法定管理職責，取回被占用之國有土地，具正當性，並非出於損害他人為目的，且避免國有土地淪為私人無償長期占用，具有維護公益之價值。又戒嚴時期國有土地管理方式，為我國歷史變遷衍生錯綜複雜問題，國家本於政治考量未即時施以強制力逕予拆屋還地，難認放棄權利。況國防部93年10月1日刑節字第0930008388號函撤銷謝義眷舍居住權暨註銷撥地令（本院重上卷四第297頁），可見國家並非長期怠於行使權利。再綜觀系爭土地興建沿革，顯係謝義本於軍職特殊身分，始得無償借用國有土地興建房屋。且系爭建物完工後仍坐落國有土地，按此土地

登記公示外觀，實非任何人繼受該建物後當然可以繼續占用。況上訴人僅取得系爭建物各專有部分，並未取得系爭土地所有權，亦無任何公示登記文件標明系爭建物對系爭土地有任何合法占有權限，不能僅以取得系爭建物專有部分所有權，即當然得以無償使用系爭土地。佐參黃月琴自寶島公司受讓4號4樓（即a4）建物時，土地登記申請書已明載「義務人無本建號建物基地持分」（本院更一卷五第72頁），難認上訴人於受讓系爭建物各專有部分時毫無認知。上訴人復以系爭建物各樓層歷來讓與時，有通知被上訴人行使優先承買權，被上訴人怠惰行使權利云云，以黃月琴與寶島公司間買賣契約書已載明優先購買權人已放棄優先購買權為證（本院更一卷四第345頁）。惟上訴人未舉證有將讓與事實送達通知被上訴人。況已登記不動產所有人之除去妨害請求權，無適用民法第125條消滅時效規定，有司法院釋字第164號解釋可參，上訴人不能主張因時效而繼續占用系爭土地。此外，上訴人未舉證被上訴人或國家有何對上訴人所為之表示或舉措，致上訴人可以信賴無須購買土地或另為取得其他權利，得僅憑登記為系爭建物專有部分所有人即可無限期無償使用國有土地，不足認為有何特殊情況足以引起上訴人正當信任。即無從以被上訴人未對上訴人取得系爭建物專有部分時未為反對，迄今再為本件請求，即有違反誠信原則、權利濫用或有害公益，抑或不符信賴保護原則。因此，上訴人前揭主張，尚難採信。

9、從而，謝義與被上訴人間就系爭土地之使用借貸關係，於其轉讓系爭建物予上訴人或其前手，未經被上訴人同意而併同移轉該土地之占有時，各該受讓人即無占有系爭土地合法權源。則系爭建物內4號1樓及附圖c3-2金屬水塔、4-1號2樓、附圖c1公共梯廳及c2水塔即非有權占有系爭土地。詹勳義亦無從居住4-1號2樓而占用該建物坐落部分之系爭土地。被上訴人依首揭規定，請求如附表一原訴原判決主文第三、十二、二十四及二十七項判命給付欄所示以及詹勳義自4-1號2

樓遷出，均屬有據。

(二)、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條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。次按城市地方土地之租金以不超過其申報地價年息百分之十為限，並斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。又公寓大廈對坐落基地之用益，係分散於各樓使用樓層，故應以使用樓層數分擔相當於土地租金之利益，為不當得利之計算方式。查：

1、附表四、四之一及四之二占用系爭土地之建物欄所示建物，分別為上開附表占用人欄所示之人於附表三移轉歷程欄所示時間取得所有權後，即無權占用系爭土地而獲得使用之利益，並致被上訴人無法管領使用該土地而受有損害，依上開說明，應償還相當於租金之價額。是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還自上開附表所示請求起日、迄日欄所示期間計算相當於系爭土地租金之利益，自屬有據。

2、審酌系爭土地坐落臺北市中山區龍江路229巷單行道內，鄰近同區民生東路3段、龍江路及遼寧街，交通方便，生活機能健全，為工商活動興盛之繁華地區（本院更一卷七第511至517頁），上訴人抗辯其等為自住或未實際使用所屬建物，被上訴人亦未舉證附表四、四之一及四之二所示占用系爭土地之建物係供出租營利之用，是認定系爭土地遭占用部分，以申報地價年息8%為適當。則附表四及四之一部分，被上訴人主張（即年息10%）逾此部分，即屬無據；至附表四之二部分，被上訴人僅主張以年息2%計算，自屬有理。又系爭建物為雙併4層共8戶，對系爭土地之用益，係分散於各樓層，則上訴人主張以附表四所示占用系爭土地之建物所在該棟主體占用系爭土地之最大投影面積，乘以各層面積與總樓地板面積比例【總樓地板面積計算如附表四備註3所示，參考被上訴人計算4之1號總樓地板面積加計該號頂樓加蓋（扣

除共有水塔)即附圖b5-1面積。同理,就4號總樓地板面積亦應計入4號頂樓加蓋(扣除梯間、水塔、金屬水塔)即附圖a5-1面積。被上訴人就4號總樓地板面積漏計附圖a5-1面積,應予補計。】 ,計算各樓層分擔相當於土地租金之利益;附表四之一及二則以共用梯廳用系爭土地之面積,並按8戶平均計算,尚屬適當。準此,被上訴人就附表四、四之一及四之二所示占用系爭土地之建物占用系爭土地,請求各該附表所示之占用人給付被上訴人同表所示已到期之不當得利(占用期間如各該附表請求起日至迄日),並加計自如附表一被上訴人減縮後請求欄如底線所示日起算之法定遲延利息,及自107年1月1日至返還前開占用土地之日止,按月給付被上訴人如各該附表所示按月給付之不當得利(除附表四之寶島公司及附表四之二所示占用人外)(即附表一編號1-2、2-2、3-2、3-3、4原訴本院認定應給付欄所示不當得利),為有理由,逾之則屬無據。又寶島公司部分本院認定應給付之不當得利本金為9萬5,196元,未逾原審判命給付10萬元,則寶島公司其餘抗辯即無必要再行論斷。

- 3、被上訴人以鄔自財等3人仍主張合法占用系爭土地,有違過去曾與被上訴人達成之協議,無從以年息2%計算不當得利,應回復以10%,爰就原審判命之差額部分,依民法第179條規定,追加請求如附表一追加之訴欄所示云云(本院重上卷五第179至183頁)。查被上訴人自承兩造協議鄔自財等3人將4之1號3樓、4樓及頂層增建物、4號2樓建物點交被上訴人、不爭執占有權源,而被上訴人同意就不當得利減縮至點交日為止,並以年息2%計算(本院重上卷五第179至180頁)。而兩造不爭執鄔自財等3人分別於106年12月1日、106年12月4日及106年12月4日點交4之1號3樓、4之1號4樓及4號2樓建物予被上訴人(本院更一卷八第11頁、第19至23頁),並有點交暨搬遷切結書、點交紀錄及相關匯款資料可參(本院更一卷八第31至55頁)。且鄔自財等3人於原審判決後均未上訴,係因林惠真等4人上訴而就系爭建物共有部分視同上

訴，縱鄔自財等3人於第二審時仍有抗辯系爭建物合法占用系爭土地，惟就鄔自財等3人所有專有部分，既非本件上訴審理範圍，如前所述，其等抗辯自與鄔自財等3人專有部分拆屋還地及不當得利無涉，不能認為鄔自財等3人有違反與被上訴人之協議。況鄔自財等3人自點交後，既已搬離，即未占用系爭土地，自未受有利益。從而，被上訴人與鄔自財等3人既已協議如前，被上訴人再請求鄔自財等3人給付如附表一追加之訴欄所示不當得利，即失所據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前、中段及第179條規定，請求如附表一原訴原判決主文第三、十二、二十四及二十七項判命給付欄所示及詹勳義自4-1號2樓遷出，以及如附表一編號1-2、2-2、3-2、3-3、4原訴本院認定應給付欄所示，為有理由，應予准許。原審就超過上開應予准許部分（減縮部分除外），為上訴人敗訴之判決及假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人於本院依民法第179條規定，追加請求如附表一追加之訴欄所示，為無理由，不應准許。其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。另第二審關於上訴部分及發回前第三審訴訟費用部分，按附表二所示方式分擔；又核定上訴利益時，詹勳義部分已包含在拆除範圍，毋庸重複計算遷出之上訴利益（本院重上卷三第110至111頁），是詹勳義部分不另命負擔。此外，被上訴人受敗訴判決部分，除對寶島公司請求部分外，係附帶請求不當得利性質，依修正前民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額，本院審酌上情，且原審亦未命寶島公司負擔訴訟費用，認原審此部分訴訟費用之裁判毋庸廢棄改判。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無

01 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由；追加之訴
03 為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
05 民事第七庭

06 審判長法 官 林翠華

07 法 官 饒金鳳

08 法 官 藍家偉

09 正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 （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
13 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
14 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
15 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

16 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日

17 書記官 黃立馨