

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第259號

上訴人 陳柏亘
訴訟代理人 陳君沛律師
楊鈞任律師
被上訴人 高進益
訴訟代理人 林慶苗律師
複代理人 陳柏翰律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年11月18日臺灣新北地方法院110年度訴字第2470號第一審判決提起上訴，本院於114年1月8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

壹、程序方面：

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。查上訴人於本院提出被上訴人依民法第767條訴請上訴人拆屋還地之請求，違反民法第148條規定而屬權利濫用之抗辯（見本院卷第196頁），固屬於二審提出新攻擊防禦方法，倘不許上訴人在第二審為此抗辯，恐造成不公平情事，故准許上訴人於本院提出上開抗辯，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於民國105年6月20日買賣取得坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分7/15，而與訴外人高明亮（應有部分1/5）及訴外人陳林儉之繼承人林月裡等24人（公同共有應有部分1/3，下稱林月裡等24人）共有系爭土地。上訴人所有未辦保存登記建物（門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號，現為地上四層樓建物，

01 一樓以上之二至四樓建物部分遭拆除，下稱系爭建物）無權
02 占用系爭土地如原審判決附圖（下稱附圖）所示B、C部分
03 （面積40.61平方公尺，下稱系爭占用土地）。伊自得依民
04 法第767條第1項、第821條及第179條規定，請求上訴人拆除
05 系爭建物後，將系爭占用土地返還予伊及其他共有人，並給
06 付伊自起訴狀繕本送達上訴人之日回溯5年之相當於租金之
07 不當得利共新臺幣（下同）10萬0,063元暨自起訴狀繕本送
08 達翌日起至返還土地之日止，按月給付伊1,655元等語。

09 二、上訴人則以：系爭建物係伊曾祖母陳林儉（於54年7月28日
10 死亡）於37年以前所興建，其過世後，由其全體繼承人繼承
11 取得事實上處分權而為公同共有，並擺放祖先牌位供家人祭
12 拜使用，嗣於80、90年間，系爭建物翻修，由訴外人即伊父
13 親陳文正負責管理維護，嗣陳林儉之全體繼承人借其名義登
14 記系爭建物稅籍名義人，伊實際上並無使用或管理系爭建
15 物，並非事實上處分權人。又系爭建物坐落在系爭土地上多
16 年，未曾遭系爭土地共有人表示反對或爭執，已有默示分管
17 協議存在，被上訴人於105年取得系爭土地所有權時，亦得
18 知悉系爭建物長期坐落系爭土地上，有該默示分管協議存
19 在，自應受拘束，故被上訴人請求伊拆除系爭建物將系爭占
20 用土地返還系爭土地共有人全體，及請求無權占用土地返還
21 相當租金之不當得利，均屬無據。再者，系爭土地共有人有
22 26人，縱令拆除系爭建物被上訴人仍難以使用，惟造成伊家
23 族利益損失甚大，被上訴人行使所有權之行為，違反民法第
24 148條規定，屬權利濫用，不應准許。退步言之，被上訴人
25 以系爭土地申報總價年息5%計算給付相當於租金之金額，亦
26 屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

27 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，
28 其上訴聲明：

29 (一)原判決廢棄。

30 (二)被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

31 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項（見本院卷第194-196頁，並依判決格式修
02 正或刪減文句內容）

03 (一)被上訴人為系爭土地共有人之一，所有權應有部分為7/15，
04 有系爭土地登記謄本可稽（見原審卷一第61-76頁）。

05 (二)原判決附圖所示B、C部分之系爭建物，為未經辦理第一次所
06 有權登記之建物，系爭占用土地面積40.61平方公尺（見原
07 審卷一第311、313頁、卷二第51、89頁），有原審111年4月
08 8日勘驗筆錄及附圖、現場照片可查（見原審卷一第227-22
09 9、277、269-272頁）。

10 (三)系爭建物於103年4月29日由陳文正申報設立房屋稅籍（稅籍
11 編號Z000000000000），復於103年8月25日申報贈與契稅移轉
12 予上訴人，登記納稅義務人為上訴人，持分比率為全部，有
13 新北市政府稅捐稽徵處110年12月15日新北稅房字第1103175
14 053號函暨所附系爭建物110年12月14日列表之房屋稅證明
15 書、103年8月21日契稅申報資料可參（見原審卷一第141-15
16 1頁）。

17 (四)新北市政府稅捐稽徵處111年3月7日新北稅房字第111312294
18 8號函表示：「旨揭門牌稅籍編號Z000000000000房屋經查由
19 陳林儉管理人陳素琴申報設籍，房屋稅起課年度約為37年，
20 後於108年4月18日由原納稅義務人陳林儉之繼承人林月裡申
21 報主張於60多年因道路開闢房屋即全部拆除，本處已自108
22 年4月起註銷該房屋稅籍；另稅籍編號Z000000000000房屋
23 （指系爭建物）於103年4月29日由陳文正申報設籍並自97年
24 7月起課徵房屋稅，後於109年5月28日由納稅義務人陳柏亘
25 申報部份拆除並指認僅剩餘1樓面積36.56平方公尺，其餘面
26 積均已拆除……」，並檢附系爭建物之111年3月4日列表之
27 房屋稅籍證明書可稽（見原審卷一第211-213頁）。

28 (五)上訴人與訴外人陳文正、林文發、林文龍、林月娥、林月嬌
29 及林月裡等人於108年3月21日與訴外人喬邦開發股份有限公
30 司（下稱喬邦公司）簽立新北市土城區土城段合建契約書
31 （下稱系爭合建契約），上訴人同意提供系爭建物供喬邦公

司拆除(見原審卷一第123-135頁)。

(六)系爭土地自105年度起至110年度止之公告地價依序為每平方公尺2萬7,200元、2萬7,200元、2萬6,200元、2萬6,200元、2萬6,200元、2萬6,200元，有系爭土地歷年公告地價資料可參(見原審卷一第43頁)，系爭土地申報地價依上開公告地價之80%計算依序為每平方公尺2萬1,760元、2萬1,760元、2萬0,960元、2萬0,960元、2萬0,960元、2萬0,960元。

五、本院依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議兩造簡化爭點(見本院卷第196頁)，本院判斷如下：

(一)被上訴人主張上訴人為系爭建物事實上處分權人，系爭建物無權占用其與高明亮等人共有之系爭土地，依第767條第1項、第821條，請求上訴人拆除系爭建物後將系爭土地返還其與系爭土地其他共有人，上訴人否認其為系爭建物事實上處分權人，並以上情置辯，經查：

(1)按不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，固為民法第758條第1項條所明定。而房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為生效要件(最高法院89年度台上字第1480號判決可參)。又按未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，但受讓人與讓與人如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人，事實上處分權並得為贈與之客體(最高法院86年度台上字第2272號民事判決、同院81年度台上字第1683號民事判決參照)。故未辦保存登記之建物雖無法辦理所有權移轉登記，惟仍得讓與事實上處分權，該處分權能係以物為對象，對物為占有、使用、收益及事實上處分(最高法院102年度台上字第1472號民事判決參照)。復依交易上習慣，未辦保存登記之房屋，其取得事實上之處分權，出賣人通常亦會隨同辦理房屋稅籍登載，且社會上就未辦保存登記房屋亦以房屋稅籍變更為完成過戶之表徵，作為事實上處分

01 權移轉之證明。

02 (2)被上訴人主張上訴人為本件起訴時系爭建物稅籍登載之納稅
03 義務人，為事實上處分權人等情，業據提出系爭建物108年
04 間之房屋稅籍證明書為參（見原審卷一第41頁）。上訴人雖
05 抗辯系爭建物為陳林儉所興建，陳林儉死亡後，由其繼承人
06 繼承而為公同共有，僅借用其名義登記為納稅義務人，其非
07 系爭建物事實上處分權云云。但查，觀諸系爭建物之稅籍資
08 料（108年1月16日列表）登載事項，稅籍編號為Z000000000
09 00、構造別為「加強磚造」、4層樓建物（面積第1層81.75
10 平方公尺、第2至4層均52.16平方公尺），起課時間97年7
11 月、折舊年數10年等情，又系爭建物稅籍為陳文正於103年4
12 月29日申報設立，於103年8月25日申報贈與契稅移轉予上訴
13 人，亦為兩造所不爭執（見上開四、(三)），足見系爭建物應
14 係陳文正出資興建後，未辦保存登記，而以所有人身分，於
15 103年4月29日申報稅籍，嗣於103年8月25日贈與系爭建物之
16 事實上處分權予上訴人而辦理移轉變更系爭建物之納稅義務
17 人為上訴人等情，故上訴人抗辯系爭建物係陳林儉37年以前
18 興建之建物，陳林儉死亡後，由其繼承人取得而公同共有，
19 嗣借其名義登記為納稅義務人云云，要與系爭建物稅籍登載
20 事項不符，已難認可信。況且，被上訴人主張，上訴人前與
21 系爭土地共有人陳文正、林文發、林文龍、林月娥、林月嬌
22 及林月裡等人，於108年3月21日與喬邦公司簽立系爭合建契
23 約，其並同意提供系爭建物予喬邦公司拆除等情，為兩造所
24 不爭執（見上開四、(五)），觀之系爭合建契約內容第十條記
25 載「四、拆遷補償(二)丙方（即上訴人）同意提供門牌號碼新
26 北市○○區○○街00巷0號之建物供甲方（即喬邦公司）拆
27 除，並同意於本合建土地取得建築執照與拆除執照後，經甲
28 方通知之日起2個月內配合完成拆除，逾期未完成即依違約
29 處理。」等內容（見原審卷一第129-130頁），足見上訴人
30 簽立系爭合建契約時，亦係以系爭建物事實上處分權人身
31 分，允諾提供系爭建物予喬邦公司拆除，故被上訴人主張上

01 訴人為本件起訴時之系爭建物事實上處分權人，並非無據，
02 堪認可採。

03 (3)上訴人雖提出稅籍編號00000000000號房屋之房屋稅籍證明
04 書（108年1月16日列表，見原審卷一第93頁）辯稱系爭建物
05 為陳林儉所留之遺產，其非事實上處分權人云云。惟觀之該
06 建物稅籍號碼與系爭建物不同，登載建物門牌號碼雖與系爭
07 建物同一，然稅籍登載納稅義務人姓名「陳林儉：管理人陳
08 素琴」、構造別為「土竹造（土磚混合造）」、為1層樓建
09 物（面積61.8平方公尺），起課時間（未載）、折舊年數71
10 年等情，顯與系爭建物稅籍登載之建築構造、樓層、面積及
11 起造時間均有別，難認二者屬同一建物。又查，該稅籍編號
12 Z00000000000建物，係由陳林儉管理人陳素琴申報設籍，房
13 屋稅起課年度約為37年，後經陳林儉之繼承人林月裡於108
14 年4月18日向新北市政府稅捐稽徵處申報主張該建物於60多
15 年因道路開闢已全部拆除，經該稅捐機關自108年4月起註銷
16 稅籍等情，為兩造所不爭執（見上開四、(四)），並有新北
17 市政府稅捐稽徵處111年3月7日新北稅房字第1113122948號函
18 覆資料可稽（見原審卷一第211-213頁），可知上訴人所辯
19 陳林儉於37年以前興建而由其繼承人繼承之稅籍編號Z00000
20 000000建物，應已於60年間全部拆除而滅失，並經陳林儉繼
21 承人申報註銷稅籍在案，且依系爭建物稅籍登載建物折舊年
22 數推算興建時點，斯時編號00000000000號建物已滅失不存
23 在系爭土地，故上訴人抗辯，系爭建物為陳林儉之繼承人所
24 共同共有，於80、90年間漏水翻修，顯與上開二建物稅籍登
25 載資料不符，難認可採。至上訴人提出63年、71年、74年、
26 83年、96年、100年間之相關系爭土地航照圖為據（見原審
27 卷一第241-263頁），惟依上訴人於111年4月7日向原審具狀
28 表示：依上開航照圖，系爭土地於62年間，有三棟建物平房
29 建物，最右側建物即門牌號碼新北市○○區○○街00○○號
30 （下稱00之0號）建物於71間已見翻修為4層樓，另系爭建物
31 於83年間可見已修建為4層樓，並表示稅籍編號00000000000

號建物確實曾因漏水問題打掉由陳素琴及陳文正等人出資於
原地重建，即便與稅籍編號000000000000號建物不具同一
性，伊亦非出資興建之人云云（見原審卷一第235-237
頁），堪信系爭建物係稅籍編號000000000000號建物拆除後
於系爭占用土地上原地重建之4層樓建物，況參以系爭建物
一樓建物室內外照片（見原審卷一第97-99頁），該建築使
用壁磚或磁磚等建材狀況，顯非使用7、80年之老舊建築所
留存之建物，足見系爭建物確實係稅籍編號000000000000號
建物拆除後，另由陳文正出資於系爭土地上興建之新建物無
誤，上訴人執此抗辯系爭建物與稅籍編號000000000000號建
物具同一性，自非有據。至證人陳文正於原審雖證稱：系爭
建物已超過百年，其不知何人興建，其在系爭建物出生，20
歲前住於該屋，目前擺放陳家祖先牌位，兄弟姐妹會去聚
會、拜拜，曾有建商找其等合建，其等兄弟姐妹本不同意，
後來有簽立合建契約，系爭建物稅籍登記納稅義務人上訴人
原因係建商建議可以省稅，上訴人未曾居住、使用系爭建物
云云（見原審卷二第69頁），惟系爭建物為陳文正出資興建
後申報房屋稅籍，後由其申報贈與契稅移轉過戶予上訴人一
事，已如前述，故陳文正上開證述關於系爭建物興建年份、
客觀狀況及稅籍過戶原因，均與上開稅籍及申請過戶資料有
出入，自非可信，即無法據此證明系爭建物為陳林儉之繼承
人所公同共有而借用上訴人名義登記為納稅義務人等情。至
上訴人抗辯其未居住、使用系爭建物，系爭建物係擺放陳家
祖先牌位供陳文正兄弟姐妹祭拜等情，僅係系爭建物實際上
利用狀況，與上開本院認定上訴人係自系爭建物起造人陳文
正處取得系爭建物事實上處分權無涉，上訴人執此抗辯其非
事實上處分權人，亦非可採。綜上，上訴人抗辯系爭建物事
實上處分權人為陳林儉之全體繼承人，其非事實上處分權人
云云，自不可採。

(二)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；各共有人對於第三

人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。再以無權占有為原因，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，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。次按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院81年度台上字第1818號、91年度台上字第1902號判決意旨參照）。復按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依98年1月23日修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之。又共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，明示或默示均可。倘共有人實際上約定使用範圍，對各自占有管領部分，互相容忍，對於他共有人使用收益各占有之土地未予干涉，已歷有年所，固非不得認默示分管契約之存在。惟按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示之意思表示（最高法院101年度台上字第1294號判決意旨參照）。

(1)經查，上訴人抗辯系爭建物係陳林儉於37年以前所興建，為其繼承人所公同共有一節，並不可採，已述如前，則上訴人執以系爭建物陳林儉興建時，未經系爭土地其他共有人干涉，抗辯系爭建物興建之初，系爭土地共有人間已有默示分管契約之存在，其非無權占用云云，自非有理由。又系爭建

01 物為陳文正出資興建，而上訴人並未舉證陳文正興建之初，
02 有與斯時之系爭土地共有人全體達成分管協議而得使用系爭
03 占用土地範圍部分興建系爭建物，亦未證明有特別情事，足
04 認其他共有人默許同意陳文正及上訴人繼續使用，依上開說
05 明，自無從僅以系爭建物占用系爭土地無人干涉反對，即認
06 有默示同意分管之情事。故上訴人抗辯其所有系爭建物興建
07 時，系爭土地共有人間有就系爭建物使用系爭占用土地一事
08 存有默示分管契約，其所有系爭建物非無權占有系爭占用土
09 地云云，自非足取。

10 (2)至上訴人抗辯被上訴人請求拆屋還地，有違民法第148條規
11 定，屬權利濫用云云。按權利之行使，不得違反公共利益，
12 或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。上
13 開條文旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目
14 的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害
15 他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最高法院107
16 年度台上字第2185號判決意旨參照）。是權利濫用者，須兼
17 備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取
18 得利益與他人所受損害顯不相當等要件，是以行使權利者，
19 主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致
20 影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。上訴人未能舉證
21 證明其所有之系爭建物有合法單獨使用系爭占用土地之權
22 利，被上訴人依民法相關規定請求上訴人拆屋還地，本屬所
23 有權人之正當權利行使，難認係以損害上訴人為目的。而被
24 上訴人基於為系爭土地之共有人，其依民法第767條等規定
25 提起本件訴訟，係以維護所有權之行使為目的，核屬權利之
26 正當行使，且上訴人並無正當權源，其所有系爭建物占用系
27 爭占用土地供祭拜其祖先、家族拜拜及聚會使用，與公共利
28 益無涉，被上訴人因此造成使用收益權受有侵害，兩造間利
29 益及損失亦難認有顯不相當之情，是以上訴人以被上訴人本
30 件請求構成權利濫用之情事，亦無理由。

31 (3)綜上，被上訴人為系爭土地共有人之一，上訴人所有系爭建

01 物占用系爭土地，並無占有之合法權源，已認定如上，上訴
02 人系爭建物已妨害被上訴人對系爭土地所有權之行使，依前
03 揭說明，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821
04 條之規定，請求上訴人拆除系爭建物，並返還占用之系爭土
05 地予其及其他全體共有人，自屬有據，為有理由，應予准
06 許。

07 (三)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還相當於租金
08 不當得利及請求數額計算依據：

09 (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
10 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
11 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
12 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
13 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
14 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
15 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16
16 95號判決意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過
17 土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限；前開規定於
18 租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條
19 分別定有明文。所謂土地價額係指法定地價而言，土地所有
20 人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公
21 告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法
22 第148條，土地法施行法第25條及平均地權條例第16條前段
23 分別定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基
24 礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利
25 用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，
26 以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參
27 照）。

28 (2)經查，上訴人為系爭建物事實上處分權人，被上訴人現為系
29 爭土地共有人，應有部分7/15，上訴人所有系爭建物無權占
30 用系爭占用土地面積共40.61平方公尺，則上訴人因無權占
31 有系爭占用土地而受有利益，致被上訴人受有相當於租金之

損害，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人就無權
占用系爭占用土地，按其所有權應有部分比例7/15，給付自
起訴狀繕本送達上訴人之日即110年11月5日（見原審卷一第
57頁）回溯5年之相當於租金之不當得利，以及自起訴狀繕
本送達翌日即110年11月6日起至返還系爭占用土地予被上訴
人及其他共有人之日止之每月相當於租金之不當得利，自屬
有據。又系爭建物原審於111年4月8日會同兩造及地政人員
到場履勘測量時，系爭建物一樓屋內無樓梯通行二至四層之
建物，而一樓屋內係供奉上訴人祖先使用，有原審勘驗筆錄
及現場照片可參（見原審卷一第227-229、269-272、293-29
9頁），至系爭建物二至四樓部分建物體遭拆除，目前系爭
建物現狀與原審勘驗時大致相同並無更異等情，此有被上訴
人提出系爭建物照片可憑（見本院卷第243、281-287頁），
核與上開原審履勘系爭建物之現場照片大致相符，至上訴人
於本院詢問時先稱系爭建物現況與原審履勘時相同（見本院
卷第197頁），復又辯稱業已拆除僅剩一樓面積云云（見本
院卷第232頁），與被上訴人提出系爭建物現況照片不符，
自無可採。又參以系爭土地位於新北市○○區，位處○○街
00巷弄內，附近有傳統市場、○○國小、新北市政府警察局
○○分局、新北市○○區公所，且相鄰○○捷運站，交通上
尚屬便捷等情，有上開原審勘驗筆錄及系爭建物照片可參，
原審審酌系爭土地坐落位置、工商業發展程度、交通便利性
及生活機能程度，併考量上訴人系爭建物無權占有系爭土地
之使用情形等一切情狀，認上訴人使用系爭土地之利益，應
以系爭土地之申報地價年息5%計算等情，經核應屬適當、公
允。上訴人抗辯以申報地價年息5%計算相當於租金之不當得
利過高云云，自無可取。

(3)查系爭土地自105年度起至110年度止之公告地價依序為每平
方公尺2萬7,200元、2萬7,200元、2萬6,200元、2萬6,200
元、2萬6,200元、2萬6,200元，有系爭土地歷年公告地價資
料可參（見原審卷一第43頁），系爭土地申報地價依序為每

01 平方公尺2萬1,760元、2萬1,760元、2萬0,960元、2萬0,960
02 元、2萬0,960元、2萬0,960元，上訴人自105年11月6日起至
03 110年11月5日止，無權占有系爭占用土地面積40.61平方公
04 尺，依年息5%計算相當於租金之不當得利共計10萬0,171元
05 （計算式詳附表），又自110年11月6日起至返還系爭附圖土
06 地予被上訴人及其他共有人之日止，無權占有系爭占用土地
07 面積40.61平方公尺，依110年度申報地價之年息5%計算每月
08 相當於租金之不當得利為1,655元（計算式詳附表）。是被
09 上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應給付10萬0,063元
10 本息，未逾上開金額，應予准許；以及依民法第179條規
11 定，請求上訴人自110年11月6日起至返還系爭占用土地止，
12 按月給付1,655元，亦屬有理，應予准許。

13 六、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條
14 及第179條之規定，請求上訴人拆除系爭建物及返還系爭占
15 用土地，並給付10萬0,063元之本息，以及依民法第179條規
16 定，請求上訴人自110年11月6日起至返還系爭占用土地止，
17 按月給付1,655元，為有理由，應予准許。是則原審就上開
18 部分判命上訴人拆屋還地並給付不當得利，併依聲請為附條
19 件准、免假執行之諭知，經核並無不合，上訴論旨指摘原判
20 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列。

24 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
26 民事第二十二庭

27 審判長法 官 范明達

28 法 官 黃珮禎

29 法 官 張嘉芬

30 正本係照原本作成。

31 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 114 年 1 月 22 日
書記官 余姿慧

附表：

年度	請求起算日	請求末日	申報地價 (新臺幣/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息	被上訴人所有權應有部分	不當得利金額	備註
105 (該年度為潤年)	105年11月6日	105年12月31日	2萬1,760元	40.61	5%	7/15	3,155元	【計算式＝ 占用面積×申報地價×年息 ×應有部分× (請求起算日至請求末日)/該年度 總日數；元以下四捨五入】。
106	106年1月1日	106年12月31日	2萬1,760元	40.61	5%	7/15	2萬0,619元	
107	107年1月1日	107年12月31日	2萬0,960元	40.61	5%	7/15	1萬9,861元	
108	108年1月1日	108年12月31日	2萬0,960元	40.61	5%	7/15	1萬9,861元	
109	109年1月1日	109年12月31日	2萬0,960元	40.61	5%	7/15	1萬9,861元	
110	110年1月1日	110年11月5日	2萬0,960元	40.61	5%	7/15	1萬6,814元	
合計							10萬0,171元	
按月給付	110年11月6日		2萬0,960元	40.61	5%	7/15	1,655元	

