

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第312號

上訴人 陳義明

訴訟代理人 陳國祥

被上訴人 臺北市政府財政局

法定代理人 胡曉嵐

訴訟代理人 陳勵新律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112年1月13日臺灣士林地方法院110年度訴字第660號第一審判決提起上訴，本院於114年2月25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：

被上訴人法定代理人原為游適銘，嗣變更為胡曉嵐，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第149、153頁），經核並無不合，先予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：臺北市○○區○○段○○段000地號土地

（下稱系爭土地）為臺北市所有，伊為管理機關。上訴人所有台北市○○區○○街000巷0號建物（下稱系爭建物）主體及鐵皮增建部分，自104年12月1日起無權占有系爭土地面積81.33平方公尺，而受有相當於租金之不當得利，爰依民法第179條前段規定，求為判令上訴人返還如附表所示相當於租金之不當得利（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭建物主體興建前已為放樣勘驗，落成時並經辦理建物第一次測量登記，並無占有系爭土地情事。鐵皮

01 增建部分雖占有系爭土地，惟僅約53平方公尺，並非81.33
02 平方公尺云云，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)
03 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

04 三、兩造不爭執事項（見本院卷第46頁）：

05 (一)系爭土地自民國66年10月13日起，登記為臺北市所有，並由
06 被上訴人管理。

07 (二)上訴人所有系爭建物主體與增建部分，於104年12月1日前即
08 已存在，建物樓地板面積與現況同。

09 四、兩造爭執要點為：(一)上訴人所有系爭建物是否占有系爭土
10 地？面積為何？(二)被上訴人得否請求上訴人返還不當得利如
11 附表所示？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

12 (一)上訴人所有系爭建物是否占有系爭土地？面積為何？

13 1.經查原法院於110年11月17日會同兩造及內政部國土測繪中
14 心（下稱國土測繪中心）人員前往現場履勘及測量，嗣經國
15 土測繪中心使用精密電子測距經緯儀，於系爭土地附近檢測
16 臺北市士林地政事務所（下稱士林地政事務所）測設之圖根
17 點，經檢測無誤後，以各圖根點為基點，分別施測系爭土
18 地、建物及附近界址點，並計算其座標值輸入電腦，以自動
19 繪圖儀展繪於系爭原圖上，然後依據士林地政事務所保管之
20 地籍圖、地籍調查表及圖解地籍圖數值化成果等資料，展繪
21 本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於
22 鑑測原圖上，做成鑑定圖，鑑定結果系爭建物主體占有系爭
23 土地之面積為3.46平方公尺，鐵皮增建部分占有系爭土地之
24 面積為77.87平方公尺，合計81.33平方公尺，有原審勘驗筆
25 錄、google地圖、現場照片、國土測繪中心110年12月29日
26 函附鑑定書圖可稽（見原審卷一第138至140、144至146、16
27 6至178、184至188頁）。故被上訴人主張上訴人無權占有系
28 爭土地等語，應屬有據。

29 2.上訴人否認占有系爭土地，辯稱：系爭建物主體興建、落成
30 歷經放樣、勘驗與第一次測量，均無越界情事，國土測繪中
31 心鑑定圖所示圖根點Q5之認定有誤云云。經查：

01 (1)臺北市政府工務局勘驗系爭建物竣工圖（見原審卷一第312
02 頁）等相關資料並審查完畢後，於79年5月3日核發系爭建物
03 使用執照（見原審卷一第260頁），士林地政事務所則於79
04 年7月17日就系爭建物為第1次測量，以平板儀或經緯儀實地
05 測繪，當時系爭建物主體並無逾越其基地與系爭土地間地籍
06 線（見原審卷一第390、392頁）。國土測繪中心則於110年1
07 2月22日測繪時，則係使用精密電子測距經緯儀，在系爭土
08 地附近檢測士林地政事務所測試之圖根點，經檢測無誤後，
09 再以各圖根點測設編號Q5圖根補助點位置，作為施測系爭土
10 地、建物及附近界址點之依據，發現系爭建物主體外緣實地
11 位置與上開竣工圖、第1次測量成果圖均有不符，系爭建物
12 主體已逾越該地籍線而占有系爭土地（見原審卷一第188
13 頁、卷二第61至62頁、本院卷第83頁）。則據此足證士林地
14 政事務所就系爭建物測量31年後，因測量工具技術之進步，
15 經國土測繪中心以更精密儀器施測結果，始發現系爭建物占
16 有系爭土地共81.33平方公尺。故士林地政事務所於79年7月
17 17日之測量結果，並不足以為有利於上訴人之認定。

18 (2)士林地政事務所曾於97年9月5日於系爭土地實施複丈，於97
19 年9月18日核發之土地複丈成果圖載明系爭建物增建部分占
20 有系爭土地面積為101.19平方公尺（見原審卷一第248
21 頁），嗣於98年2月16日核發之土地複丈成果圖則更正載明
22 為84.65平方公尺（見原審支付命令卷第15頁），其測量面
23 積固然與國土測繪中心鑑定增建部分占有面積77.87平方公
24 尺部分不同。惟依上開97年9月18日土地複丈成果圖所示，
25 士林地政事務所係依被上訴人之申請與現場指界範圍測量，
26 建築線或道路邊緣線則以建築管理機關指示（定）為準，未
27 見上訴人參與指界；原審則係諭知兩造於現場指界並以紅漆
28 標示後，囑託國土測繪中心測量，是據此足證士林地政事務
29 所與國土測繪中心之測量範圍不同，其結果自有不同，但增
30 建部分經先後測量結果確實占有系爭土地，則屬相同。且依
31 士林地政事務所112年10月20日函文所示，上開複丈成果圖

01 所示面積不同之原因，在於該所於98年間受理議會陳情案，
02 至現場依被上訴人所屬人員指界重新測量，而有再計算面積
03 之情事，與國土測繪中心鑑定書所示編號Q5圖根補助點位置
04 無涉（見本院卷第131至132頁）。故士林地政事務所上開先
05 後複丈成果圖與國土測繪中心鑑定結果不同，均不足以為有
06 利於上訴人之認定。

07 (3)上訴人於112年向臺北市議會陳情，經該會市民服務中心協
08 調兩造與士林地政事務所於112年11月7日會勘現場鑑界，並
09 於112年11月20日舉行協調會，經士林地政事務所於112年11
10 月23日函送複丈成果圖，固有臺北市議會書函、會勘紀錄、
11 會議紀錄、士林地政事務所函附複丈成果圖、地籍圖謄本可
12 稽（見本院卷第163至179頁）。經查遍觀上開文書，並無任
13 何證據證明士林地政事務所測試之圖根點有誤，導致國土測
14 繪中心憑以鑑定亦生誤差。故上訴人辯稱：依士林地政事務
15 所112年11月7日複丈成果圖所示，4個地界點即鋼釘三支、
16 補助點1點共往000、000、000地號土地橫移近1公尺，導致
17 地界點位於旁邊6公尺寬道路寬度5公尺多處，是國土測繪中
18 心鑑定圖所示圖根點Q5之認定有誤云云，並不可採。

19 (4)上訴人聲請訊問臺北市建築管理工程處違建查報隊分隊長博
20 東育，主張系爭建物與系爭土地及000地號土地地界點距離
21 為4.25公尺，並非士林地政事務所複丈成果圖所示3.25公尺
22 云云。經查證人博東育於本院到庭結證稱：一般確認有無占
23 用他人土地，都是由地政機關到現場測量，不會用使用執照
24 的附圖來判斷等語（見本院卷第256至257頁），則博東育之
25 證言，即不足以為有利於上訴人之認定。此外上訴人並無舉
26 證證明其占有面積僅約53平方公尺，並非81.33平方公尺，
27 是其所辯，均不可採。

28 (二)被上訴人得否請求上訴人返還不當得利如附表所示？

29 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
30 益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地，可能
31 獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損

01 害，為社會通常之觀念。復按城市地方房屋之租金，以不超
02 過土地及其建築物申報總價年息10%為限，並為地租所準
03 用，為土地法第97條第1項、第105條所明定。而所謂土地價
04 額係指法定地價，法定地價係指申報地價，土地所有權人未
05 於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，亦
06 為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第1
07 6條所明定。

08 2.上訴人無權占有系爭土地81.33平方公尺，侵害應歸屬於被
09 上訴人權益內容即使用該土地之利益，並無法律上之原因，
10 故被上訴人請求上訴人返還自104年12月1日起至109年12月3
11 1日止相當於租金之不當得利，即屬有據。本院審酌系爭建
12 物位於○○街旁巷內，鄰近北投山腳郵局、萊爾富超商、家
13 樂福量販店、寶雅生活百貨店、新北投捷運站（見原審卷一
14 第138頁、卷二第176、179頁），商業活動繁榮，生活便
15 利，則被上訴人僅以系爭土地申報地價5%計算上訴人所應返
16 還相當於租金之不當得利，核屬適當。故被上訴人請求上訴
17 人返還自104年12月1日起至109年12月31日止，合計78萬3,1
18 34元之不當得利（計算式詳如附表），應屬有據。

19 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人
20 給付78萬3,134元，及自支付命令聲請狀繕本送達之翌日即1
21 10年2月21日（於110年2月20日送達於上訴人之住所，為兩
22 造所不爭執，見原審卷第176頁言詞辯論筆錄）起至清償日
23 止，按年息5%計算之利息，為屬正當，應予准許。原審為上
24 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求
25 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

26 六、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
30 項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

民事第十庭

審判長法官 邱 琦

法官 高明德

法官 邱靜琪

附表：上訴人不當得利之計算

編號	無權占有期間	月份	占有面積	公告地價	年息	金 額
一	104年12月1日至104年12月30日	1個月	81.33m ²	33,530元/m ²	5%	11,362元
二	105年1月1日至106年12月30日	24個月	81.33m ²	39,948元/m ²	5%	324,897元
三	107年1月1日至108年12月30日	24個月	81.33m ²	36,860元/m ²	5%	299,782元
四	109年1月1日至109年12月31日	12個月	81.33m ²	36,172元/m ²	5%	147,093元
總 計						783,134元

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

書記官 章大富