

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第681號

上訴人即附

帶被上訴人 俞兵心

俞昌哲

共 同

訴訟代理人 張簡勵如律師

蔡旻睿律師

被上訴人即

附帶上訴人 游竣文

訴訟代理人 張訓嘉律師

鄭天瀚律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國112年6月20日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第394號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，被上訴人為附帶上訴，本院於113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決主文第一項更正為「被告游竣文應將臺北市政府地政局土地開發總隊民國一一一年十二月二十三日鑑測之鑑定圖(即本判決附圖三)標示I-甲-乙-X部分(即綠色格線部分)及B-W-X-I-Y部分(即紅色斜線部分)內之裝潢等物(含騎樓地磚、天花板、裝飾樑柱、招牌廣告物及其他工作物)拆除，並將標示I-甲-乙-X部分(即綠色格線部分)及B-W-X-I-Y部分(即紅色斜線)騰空返還予原告俞兵心、俞昌哲二人」。
- 二、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。
- 三、被上訴人應自民國一一三年八月三十一日起至騰空返還臺北市政府地政局土地開發總隊一一一年十二月二十三日鑑測之鑑定圖標示I-甲-乙-X部分(即綠色格線部分)及B-W-X-I-Y部分(即紅色斜線部分)之日止，按日各給付上訴人新臺幣貳佰壹拾貳元。

- 01 四、其餘上訴、追加之訴及該假執行之聲請均駁回。
02 五、附帶上訴駁回。
03 六、第一審關於廢棄改判部分，由上訴人負擔；第二審訴訟費用
04 關於上訴部分(除減縮部分外)，由上訴人負擔百分之九十
05 七，餘由被上訴人負擔；關於追加之訴部分，由上訴人負
06 擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。
07 七、本判決主文第三項所命給付部分，於上訴人各以新臺幣壹拾
08 壹萬貳仟元為上訴人供擔保後，得為假執行；但被上訴人如
09 以新臺幣參拾參萬肆仟玖佰陸拾元分別為上訴人預供擔保，
10 得免為假執行。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 按於第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，
14 但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明
15 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第
16 446條第1項定有明文。本件上訴人於原審以被上訴人無權占
17 用其等共有之臺北市○○區○○段0○段0000○號建物(坐落
18 臺北市○○區○○段0○段000地號土地，門牌號碼：臺北市
19 ○○區○○○路0段0號，下稱系爭2303號建物)如臺北市政
20 府地政局土地開發總隊(下稱土地開發總隊)於民國111年12
21 月23日鑑測之鑑定圖(下稱附圖三)標示紅色斜線及綠色格線
22 範圍(下合稱系爭占用部分)為由，起訴請求被上訴人及原
23 審共同被告席海南、游正瑋共同給付上訴人相當於租金之不
24 當得利各新臺幣(下同)20萬7336元本息，即係請求其等3人
25 各給付6萬9112元本息(20萬7336元÷3=6萬9112元)；及請求
26 被上訴人與席海南、游正瑋連帶賠償其等損害各1240萬元本
27 息(見原審卷二第288頁)。原審就此部分判決上訴人敗訴，
28 上訴人不服，全部提起上訴，嗣於本院撤回對席海南、游正
29 瑋之上訴，為被上訴人所同意(見本院卷一第149-150頁，本
30 院卷二第52頁、第193頁)，僅請求被上訴人給付上訴人各6
31 萬9112元，及自110年4月9日起算之法定遲延利息；另依民

01 法第179條規定，追加請求被上訴人給付相當於租金之不當
02 得利各10萬7484元，及自110年4月9日起算之法定遲延利息
03 (見本院卷二第309-310頁)。經核上訴人前開減縮聲明及訴
04 之追加，均係基於上訴人主張被上訴人無權占有系爭占用部
05 分之同一基礎事實，合於上開規定，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、上訴人主張：系爭2303號建物係伊等共有，權利範圍各為1/
08 2，被上訴人則係臺北市○○區○○段0○段0000號建號建物
09 (下稱系爭1908號建物)所有權人。伊等與被上訴人之繼承人
10 即訴外人游鴻春前於100年11月28日在本院100年度上易字第
11 211號排除侵害等事件成立和解，並作成和解筆錄(下稱系爭
12 和解筆錄)，約定就系爭1908號建物、系爭2303號建物之騎
13 樓及室外天花板各自依所有權範圍為使用(即附圖三所示W-X
14 -Q線)，且被上訴人明知系爭和解筆錄並無變更系爭1908號
15 建物與系爭2303號建物之所有權範圍，亦無約定以附圖三所
16 示B-C-U線為使用分界。又伊等分別係○○有限公司(下稱○
17 ○公司)、○○○有限公司(下稱○○○公司)之負責人，伊
18 等各以○○公司、○○○公司之名義於106年12月25日與○
19 ○旅行社股份有限公司(下稱○○公司)簽立租約(下稱系爭
20 租約)，分別將系爭2303號建物應有部分1/2各以每月50萬元
21 出租予○○公司，租期自107年1月1日起至111年12月31日
22 止。詎被上訴人故意以○○公司逾越系爭鑑定圖B-C-U線為
23 由，於107年12月28日逕行指示訴外人葉東霖拆除伊等於系
24 爭2303號建物範圍內之白色騎樓磁磚、天花板等地上物，改
25 鋪設黑色磁磚，而無權占用系爭占用部分，並不斷干擾○○
26 公司，○○公司因此於108年8月31日終止系爭租約，致伊等
27 各受有40個月(即自108年9月1日起至111年12月31日止)租金
28 共2480萬元之損害。伊等自得請求被上訴人騰空返還系爭占
29 用部分，及給付伊等自107年12月28日起至110年4月8日止相
30 當於租金之不當得利各6萬9112元(每日424元×833日÷2=17
31 萬6596元，原審各僅請求6萬9112元)，另自110年1月22日起

01 至騰空返還系爭占用部分之日止，按日各給付伊等不當得利
02 212元；並請求被上訴人賠償伊等各1240萬元等情。爰依民
03 法第767條第1項前段、中段、第179條、第184條第1項前段
04 規定及繼承之法律關係，求為命被上訴人將系爭占用部分騰
05 空返還予伊等，並給付伊等各6萬9112元，及自110年起至清
06 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自110年1月22
07 日起至騰空返還系爭占用部分之日止，按日各給付伊等212
08 元；被上訴人應賠償伊等各1240萬元(上訴人逾上開範圍之
09 請求，未繫屬本院，不予贅述)。並於第二審追加依民法第1
10 79條規定，請求被上訴人給付上訴人自107年12月28日起至1
11 10年4月8日止，相當於租金之不當得利各10萬7484元，及自
12 110年1月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
13 息。

14 二、被上訴人則以：伊父游鴻春與上訴人簽署系爭和解筆錄，其
15 中第1條約定關於系爭2303號建物與系爭1908號建物之分界
16 線，以系爭和解筆錄附圖即土地開發總隊於100年7月28日鑑
17 測之鑑定圖(下稱附圖一)所示B-C線及B-C線段向建物屋內之
18 延伸線(即附圖三所示B-C-U線)為界，上訴人自應受系爭和
19 解筆錄之拘束。嗣伊父游鴻春於109年12月5日死亡，經繼承
20 人協議分割由伊取得系爭1908號建物所有權全部，伊占有使
21 用系爭占用部分，並未違反系爭和解筆錄，自非無權占有。
22 至於○○公司終止系爭租約係因商業營運策略安排，與系爭
23 2303號建物、系爭1908號建物間之分界爭議無關。況伊寄發
24 律師函請求○○公司返還越界占用部分，屬合法主張自身之
25 權利，要無侵權行為可言。上訴人請求伊返還系爭占用部
26 分，並給付相當於租金之不當得利，及負侵權行為損害賠償
27 責任均無理由等語，資為抗辯。

28 三、原審就前揭之訴為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並
29 聲明：(一)原判決駁回後開第(二)至(四)項之訴部分，及該部分假
30 執行之聲請，均廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人各6萬9112
31 元，及自110年4月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計

01 算之利息；(三)被上訴人應自110年1月22日起至騰空返還附圖
02 三所示紅色斜線及綠色格線範圍內建物之日止，按日給付上
03 訴人各212元。(四)被上訴人應給付上訴人各1240萬元，及自1
04 10年4月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
05 息。(五)願供擔保，請准宣告假執行。另追加之訴聲明：(一)被
06 上訴人應給付上訴人各10萬7484元，及自110年4月9日起至
07 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保請
08 准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁
09 回；另附帶上訴聲明：(一)原判決不利於被上訴人部分廢棄：
10 (二)上開廢棄部分，駁回被上訴人在第一審之訴。上訴人則答
11 辯聲明：附帶上訴駁回。

12 四、兩造不爭執事項(見本院卷二第20-22頁、第53頁、第194
13 頁、第242頁、第259頁)：

14 (一)系爭1908號建物之原所有權人為游鴻春，嗣游鴻春於109年1
15 2月5日死亡，游鴻春之繼承人為游竣文、席海南、游正璋，
16 其等3人協議分割由游竣文繼承取得系爭1908號建物，游竣
17 文並於110年9月1日以分割繼承為原因，登記為系爭1908號
18 建物所有權人。

19 (二)上訴人為系爭2303號建物之所有權人，權利範圍各為1/2。

20 (三)系爭1908號建物與系爭2303號建物之所有權界線為土地開發
21 總隊於109年6月10日鑑測之鑑定圖(下稱附圖二)所示B' QRST
22 線。

23 (四)上訴人與游鴻春於100年11月28日在本院100年度上易字第21
24 1號排除侵害事件成立和解，並作成系爭和解筆錄，其中第1
25 條約定依照附圖一所示B-C線及B-C線段向建物屋內之延伸線
26 (即附圖三所示B-C-U線)，作為系爭1908號建物與系爭2303
27 號建物之分界線。

28 (五)俞兵心為基智行及○○公司之負責人，俞昌哲為○○○公
29 司)之負責人；○○公司、○○○公司分別於106年12月25日
30 與○○公司成立租約，約定○○公司、○○○公司分別將系
31 爭2303號建物應有部分1/2各以每月50萬元出租予○○公

01 司，租期自107年1月1日起至111年12月31日止。

02 (六)○○公司於107年8月10日分別發函予○○公司、○○○公
03 司，依租賃契約第5條第4項約定，將於108年1月31日終止○
04 ○公司與○○公司、○○○公司間之租賃契約，惟○○公司
05 迄於108年8月31日始就系爭2303號建物終止租約，並交還予
06 上訴人。

07 五、本院得心證之理由

08 上訴人主張被上訴人無權占有系爭占用部分，依民法第767
09 條第1項前段、中段及第179條規定，請求上訴人將系爭占用
10 部分騰空返還予上訴人，並給付相當於租金之不當得利等
11 情，為上訴人所否認，並以上開情詞置辯，經查：

12 (一)系爭2303建物與系爭1908建物之所有權範圍，係以附圖三所
13 示W-X-Q線為界，而被上訴人係基於系爭和解筆錄之使用借
14 貸關係占有系爭占用部分：

15 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
16 辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如
17 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事
18 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事
19 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原
20 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符
21 合公平正義(最高法院96年度台上字第286號民事判決意旨參
22 照)。

23 2.上訴人主張系爭2303建物與系爭1908建物之所有權界線為土
24 地開發總隊於109年7月9日鑑測之附圖二所示B' QRST線，即
25 附圖三所示W-X-Q線乙節，為被上訴人所不爭執(見兩造不爭
26 執事項(四))，足認系爭2303建物與系爭1908建物之所有權範
27 圍，應以附圖三所示W-X-Q線所示為界址。

28 3.上訴人主張：伊等簽署系爭和解筆錄前，已將伊等占用系爭
29 1908號建物所有權部分返還予游鴻春，伊等並無與游鴻春另
30 約定使用權界線之意思云云。然查，本院100年度上易字第2
31 11號事件於100年7月28日囑託土地開發總隊鑑測系爭1908號

01 建物與系爭2303號建物之使用分界，係由大安地政人員依照
02 系爭1908號建物與系爭2303號建物分割時陳報之建物分割圖
03 及現場測繪放樣，將二建物分割線以鋼釘及黑色膠布標示於
04 騎樓地面上後，並經本院囑託「請參考本市大安地政事務所
05 保管之建物平面圖，將現場ABC3點鋼釘及DE2點外牆及F點註
06 腳位置測量後，標示相關距離連線測繪於成果圖...」，方
07 由土地開發總隊依據現場鋼釘及黑色膠布標示鑑測作成附圖
08 一。嗣上訴人與游鴻春於閱覽附圖一後，由游鴻春之訴訟代
09 理人提出以附圖一所示B-C線段作為系爭1908號建物與系爭2
10 303號建物分界線之建議方案，上訴人與游鴻春於100年11月
11 28日乃依該方案作成系爭和解筆錄，而於系爭和解筆錄第1
12 條約定：「兩造（即上訴人與游鴻春）同意依照如附圖（即
13 附圖一）所示B-C線段及該B-C線段向建物屋內之延伸線...作
14 為被上訴人所有門牌地址為『臺北市○○區○○○路○段0
15 號1樓』建物（即系爭1908號建物）與上訴人所有門牌地址
16 為『臺北市○○區○○○路○段0○○號1樓』建物（即系爭2
17 303號建物）之分界線」，並將附圖一引為系爭和解筆錄之
18 附件，有本院100年度上易字第211號事件100年7月28日勘驗
19 程序筆錄、100年9月5日準備程序筆錄、土地開發總隊100年
20 8月10日北市地發三字第10030795800號函暨函附之100年附
21 圖、游鴻春提出之100年10月20日陳報狀、系爭和解筆錄等
22 在卷可憑（見本院卷一第400-406頁、第407-409頁、第411-4
23 16頁），足見上訴人於100年間基於當時使用現況及現場測結
24 果，而與游鴻春約定以附圖一所示B-C線及B-C線向建物屋內
25 之延伸線段（即附圖三B-C-U線），作為系爭1908號建物與系
26 爭2303號建物之騎樓與室外天花板使用上之分界線。

27 4. 至於系爭和解筆錄第2條雖約定：「被上訴人（即游鴻春）確
28 認上訴人已將其前所占用『逾越兩造建物界線屬於被上訴人
29 建物所有權範圍之部分』...交還被上訴人」（見本院卷一第
30 407頁），惟此項約定僅為確認上訴人已將占用系爭1908號建
31 物所有權範圍部分交還予游鴻春，與上訴人、游鴻春於系爭

01 和解筆錄第1條約定系爭1908號建物與系爭2303號建物之使
02 用上分界線實屬二事，系爭和解筆錄第2項約定不足以推認
03 系爭和解筆錄第1項係約定以系爭1908號建物與系爭2303號
04 建物之所有權界址為使用上之分界線。況系爭和解筆錄第1
05 條既已約定載明上訴人與游鴻春之真意，即係以附圖三所示
06 B-C-U線作為系爭1908號建物與系爭2303號建物之騎樓與室
07 外天花板使用分界，自不得反捨契約文字而更為曲解。

08 5.準此，上訴人與游鴻春基於100年間系爭1908號建物與系爭2
09 303號建物之使用現狀及地政機關現場測繪結果作成系爭和
10 解筆錄，約定系爭1908號建物與系爭2303號建物之騎樓與室
11 外天花板，以附圖三所示B-C-U線為使用上之分界線；嗣游
12 鴻春於109年12月5日死亡後，游鴻春之繼承人即席海南、游
13 正璋、被上訴人協議分割由被上訴人繼承取得系爭1908號建
14 物，被上訴人並於110年9月1日以分割繼承為原因，登記為
15 系爭1908號建物之所有權人；且系爭占用部分與系爭和解筆
16 錄第1條約定使用上之分界線相符，為上訴人所不爭執(見兩
17 造不爭執事項(一)、本院卷二第195頁)，則被上訴人係基於繼
18 承法律關係，繼受系爭和解筆錄第1條約定，占有使用系爭
19 占用部分，應認為有占有權源。

20 (二)系爭和解筆錄第1條約定，屬使用借貸法律關係，業經上訴
21 人於113年8月30日終止：

22 1.按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
23 於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。次
24 按借用人死亡者，貸與人得終止契約，民法第472條第4款同
25 有明文。又借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；
26 未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之；但經過
27 相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還
28 之請求；借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限
29 者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條第1、2項
30 亦有明文。

31 2.經查，上訴人與游鴻春於100年間基於使用現況及地政機關

01 現場測繪結果，以附圖三所示B-C-U線作為系爭1908號建物
02 與系爭2303號建物之騎樓與室外天花板使用上之分界線，業
03 如前述。然系爭1908號建物與系爭2303號建物之所有權界址
04 實為附圖三所示之W-X-Q線乙節，為兩造所不爭執(見兩造不
05 爭執事項(四))；而系爭占用部分非屬系爭1908號建物所有權
06 範圍，被上訴人並未取得系爭占用部分之所有權，亦為被上
07 訴人所不爭執(見本院卷二第194頁)。堪認上訴人係基於當
08 時使用情形同意被上訴人占有系爭占用部分，系爭和解筆錄
09 第1條約定之性質應為使用借貸之法律關係，且未定期限。
10 惟游鴻春既已於109年12月5日死亡，上訴人並於本院113年8
11 月30日準備程序當庭表示依民法第470條第2項規定，終止該
12 使用借貸契約，請求返還系爭占用部分(見本院卷二第194
13 頁)，系爭占用部分亦無因使用目的不得請求返還之情事，
14 則被上訴人基於系爭和解筆錄第1條約定，占有系爭占有部
15 分之使用借貸契約即應於113年8月30日終止。

16 (三)上訴人各得請求被上訴人自113年8月31日起至騰空返還系爭
17 占用部分之日止，按日給付相當於租金不當得利212元：

18 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
19 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
20 179條定有明文。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得
21 相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為
22 社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判決先例參
23 照)。是無權占有他人建物者，受有得自由使用、收益所有
24 物之利益，並致建物所有權人受有損害，建物所有權人自得
25 依不當得利之法律關係，請求無權占有人返還相當於租金之
26 不當得利。

27 2.經查，被上訴人基於系爭和解筆錄第1條約定占有系爭占用
28 部分，固非無權占有，惟該使用借貸契約業經上訴人於113
29 年8月30日終止，已如前述，則被上訴人自113年8月31日起
30 占有系爭占用部分即無正當權源，應屬為無權占有。又系爭
31 占用部分如附圖三標示B-W-X-I-Y部分(即紅色斜線部分)及I

01 -甲-乙-X部分(即綠色格線部分)，面積共計0.68平方公尺，
02 業經原審偕同地政機關測量在卷，有卷附勘驗筆錄及附圖三
03 可稽(見原審卷二第179-189頁)，足認被上訴人因此獲有相
04 當於租金之利益，致上訴人受有無法使用收益系爭占用部分
05 之損害，二者間有直接因果關係，上訴人自得依不當得利之
06 法律關係，請求被上訴人返還所受利益。又該利益依其性質
07 不能返還，應償還占有使用利益之價額，而上訴人係系爭23
08 02號建物之所有權人，應有部分各1/2(見原審北司補卷第4
09 3頁)，則上訴人請求被上訴人給付自113年8月31日起至返還
10 系爭占用部分之日止，相當於租金之不當得利，自屬有據。

11 3.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價年
12 息百分之10為限，土地法第97條第1項明文；上開規定，於
13 租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦定有明文。其
14 次，所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規
15 定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機
16 關估定之價額而定。而所謂法定地價，依土地法第148條規
17 定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價；土地所有權
18 人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報
19 地價，平均地權條例第16條前段亦有明文。又地租之計算，
20 尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經
21 濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事以為決定，
22 非必按照最高限額計算(最高法院94年度台上字第1094號判
23 決意旨參照)。查，系爭占用部分面臨○○○路4段，靠近○
24 ○○路與○○○路交叉路口，附近有0000百貨、○○○○捷
25 運站，工商相當繁榮等情，有GOOGLE地圖資料、周遭環境照
26 片等可稽(見原審卷一第237-249頁)，並據上訴人自陳在卷
27 (見本院卷二第282頁)，復考量系爭占用部分於110年1月8日
28 之價額48萬2984元(不含土地，見本院卷二第62頁)，故認以
29 每月租金100萬元為計算依據。則系爭系爭2303號建物為16.
30 16坪，每平方公尺之每日租金為624元(計算式：100萬元÷1
31 6.16坪÷3.3058平方公尺÷30日=624元)，依此計算系爭占用

01 部分之租金為每日424元(計算式：0.68平方公尺×624元=42
02 4元)，應屬妥適。準此，上訴人各請求被上訴人給付自113
03 年8月31日起至騰空返還系爭占用部分之日止，按日給付相
04 當於租金之不當得利金額212元(計算式：424元÷2=212
05 元)，洵屬有據，應以准許。至於上訴人各請求被上訴人給
06 付自107年12月28日起至113年8月30日止相當於租金不當得
07 利部分，被上訴人於該期間係基於系爭和解筆錄第1條約定
08 占有系爭占用部分，非屬無權占有，上訴人此部分之請求即
09 非有理由。

10 (四)上訴人請求侵權行為損害賠償各1240萬元，無理由：

11 1.按侵權行為之成立，行為人須具備歸責性、違法性，並不
12 法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害
13 賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任
14 (最高法院100年度台上字第1903號判決意旨參照)。

15 2.上訴人主張：被上訴人明知系爭1908號建物與系爭2303號建
16 物係以所有權界線為界址，系爭和解筆錄並無變更上開兩建
17 物之所有權範圍，被上訴人竟以○○公司逾越系爭和解筆錄
18 第1條約定之界線為由，於107年12月28日逕行指示葉東霖拆
19 除伊等於系爭2303號建物範圍內之白色騎樓磁磚、天花板等
20 地上物，改鋪設黑色磁磚，並不斷干擾○○公司，致○○公
21 司終止系爭租約，侵害伊等可期待收取租金之利益云云。經
22 查：

23 (1)證人即○○公司前員工王信欽證稱：○○公司表示終止系爭
24 租約之信函中提及屢遭系爭1908號建物之所有權人干擾一
25 節，係指○○公司遭游鴻春提告，法務同仁感到相當困擾，
26 且游鴻春主張○○公司有占用爭議部分，即○○公司承租範
27 圍之左前方柱面裝潢物，○○公司為方便鑑定，將之先行拆
28 除，在訴訟確定前，○○公司無法為使用，對於營運之門面
29 不佳，恰於系爭2303號建物附近覓得另一適合場所，因此決
30 定終止系爭租約；游鴻春與出租人間之使用地界爭議係○○
31 公司想要終止系爭租約之起因，因素有二，一為○○公司成

01 為被告，二為拆除柱面裝潢物後，有影響企業形象，伊向總
02 經理報告該事，再由總經理報告給負責人知悉，伊不清楚當
03 時有無其他因素綜合考量，伊僅被交辦執行事務而已等語
04 (見本院卷一第453頁、第455-456頁)，可見○○公司終止系
05 爭租約係因游鴻春對○○公司起訴，並考量系爭2303號建物
06 左前方柱面無法為使用，影響企業形象，方終止系爭租約。

07 (2)其次，游鴻春於另案即本院109年度上易字第131號排除侵害
08 事件，主張系爭1908號建物與系爭2303號建物之分界線應以
09 系爭和解契約第1條約定為據，請求上訴人應將該判決附圖
10 一所示CGHI建物上之裝潢或其他工作物等所有物品拆除，並
11 將該CGHI建物騰空返還予鴻游春，另○○公司應在該判決附
12 圖一所示C-G-H分界線上之系爭1908號建物範圍內砌牆，以
13 及上訴人、○○公司應給付游鴻春相當於租金之不當得利等
14 情，雖經本院109年度上易字第131號判決以該判決附圖一所
15 示CGHI建物係屬於系爭2303號建物之所有權範圍，系爭和解
16 筆錄並未變更兩建物所有權範圍，游鴻春依民法第767條規
17 定請求返還自屬無據為由，判決游鴻春敗訴確定(見原審北
18 司補卷第61-63頁)。然游鴻春與上訴人就系爭占用部分成立
19 使用借貸之法律關係，如前所述，游鴻春依系爭和解筆錄第
20 1條約定，對○○公司起訴，核屬正當行使權利之行為，要
21 難謂有可歸責性、違法性。

22 3.準此，游鴻春對○○公司起訴既屬正當權利行使之行為，且
23 ○○公司併為經營策略考量，而終止系爭租約，尚難認游鴻
24 春對上訴人涉有不法侵害行為，自不該當侵權行為之法律要
25 件。況且，系爭租約之出租人為○○公司、○○○公司(見
26 兩造不爭執事項(五))，依債之相對性原則，上訴人本無從以
27 自己之名義依系爭租約向○○公司收取租金，要難認○○公
28 司終止系爭租約，致上訴人受有喪失收取租金之損害。故上
29 訴人民法第184條第1項前段規定及繼承之法律關係，請求被
30 上訴人賠償上訴人依系爭租約各得向○○公司收取之租金12
31 40萬元，即屬無據。

01 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項中段、第179條規
02 定，請求(一)被上訴人騰空返還系爭占用部分，(二)並自113年8
03 月31日起至騰空返還系爭占用部分之日止，按日各給付上訴
04 人212元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理
05 由，不應准許。原審就上開應准許(二)部分，為上訴人敗訴之
06 判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
07 棄改判，為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，改判如主
08 文第3項所示。原審就上開不應准許部分，駁回上訴人之請
09 求及假執行之聲請，及就上開應准許(一)部分，為被上訴人敗
10 訴之判決，於法並無違誤。兩造各就上開不應准許部分及應
11 准許(一)部分，各自提起上訴及附帶上訴，指摘原判決此部分
12 不當，求予廢棄改判，均為無理由，此部分上訴及附帶上訴
13 均應予駁回。又上訴人於本院追加請求被上訴人各給付上訴
14 人10萬7484元，及自110年1月22日起計付法定遲延利息部
15 分，亦為無理由，應予駁回；該部分假執行之聲請亦失所附
16 麗，應併予駁回。另上訴人請求被上訴人騰空返還系爭占用
17 部分，其真意乃在請求返還附圖三標示B-W-X-I-Y部分(即紅
18 色斜線部分)及I-甲-乙-X部分(即綠色格線部分)，為使原判
19 決主文明確，爰併將原判決主文第1項更正如主文第1項所
20 示，以資適法。

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，附此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴
25 及附帶上訴，均為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條
26 第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

28 民事第二十四庭

29 審判長法 官 郭顏毓

30 法 官 陳容蓉

31 法 官 楊雅清

01 正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
10 書記官 陳惠娟

11 備註：
12 不當得利之請求推定該權利存續期間為4年4月，據此計算此部分
13 價額為212元/日*4年又4月=33萬4960元