

臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第106號

01
02
03 上 訴 人 陳吳娟
04 訴訟代理人 王迪吾律師
05 梁堯清律師
06 劉醇皓律師
07 被 上 訴 人 勝發顧問有限公司
08 法定代理人 曹瑞浩
09 被 上 訴 人 威保資產管理有限公司
10 法定代理人 蒲淑惠
11 共 同
12 訴訟代理人 姚本仁律師
13 何思瑩律師

14 上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年5
15 月26日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第1237號第一審判決提
16 起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於113年12月25日言
17 詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 上訴駁回。

20 第二審（及發回前第三審）訴訟費用由上訴人負擔。

21 事實及理由

22 一、被上訴人主張：伊等為臺北市○○區○○段0○段00000地號
23 土地（下稱系爭土地）所有權人，上訴人具事實上處分權如
24 原判決附圖（下稱附圖）編號C所示門牌號碼同區○○街000
25 巷00弄臨00號未辦保存登記建物（下稱系爭建物）、編號B
26 所示雨遮（下稱系爭雨遮，與系爭建物合稱系爭地上物）無
27 權占用系爭土地面積各43平方公尺、19平方公尺，受有相當
28 於租金之利益，並致伊等受有損害，應給付伊等自民國105
29 年6月16日起至騰空返還占用土地之日止，按系爭土地申報
30 地價年息8%計算如本院111年度重上字第631號（下稱前審）
31 判決附表（下稱附表）一所示之不當得利。爰依民法第767

01 條第1項前段、中段、第179條之規定，求為命上訴人：(一)拆
02 除系爭地上物並騰空返還系爭土地；(二)給付如附表二所示不
03 當得利金額及法定遲延利息之判決（被上訴人逾上開聲明之
04 請求，非本院審理範圍，不贅）。並答辯聲明：上訴駁回。

05 二、上訴人則以：伊不具系爭建物事實上處分權，僅係使用系爭
06 建物之大安慈湄宮（下稱慈湄宮）宮廟管理人。如認伊為系
07 爭建物之事實上處分權人，系爭建物供慈湄宮使用，有基地
08 承租權或推定之基地租賃關係存在，自非無權占有。如認系
09 爭建物無權占有系爭土地，慈湄宮為附近居民信仰中心之
10 一，而系爭土地面積狹長，被上訴人不能興建房屋，拆除系
11 爭建物所得利益甚小，反生極大公益損害，被上訴人行使拆
12 屋還地權利為權利濫用，不得行使該權利。且慈湄宮已支付
13 使用系爭建物之代價，即未受有不當得利。又被上訴人請求
14 以系爭土地申報地價年息8%計算不當得利金額，亦屬過高等
15 語，資為抗辯。並聲明：(一)原判決（除確定部分外），不利
16 上訴人之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
17 訴及假執行之聲請均駁回。

18 三、被上訴人威保資產管理有限公司（下稱威保公司）於臺灣臺
19 北地方法院（下稱臺北地院）100年度司執字第109478號執
20 行事件拍定訴外人鍾光豐所有系爭土地應有部分（權利範圍
21 612/10000），於101年8月6日登記為系爭土地共有人。被上
22 訴人勝發顧問有限公司（下稱勝發公司）先後於臺北地院98
23 年度司執字第56891號、100年度司執助字第42號執行事件拍
24 定訴外人段津薪、徐有得所有系爭土地應有部分（權利範圍
25 依序為5695/10000、606/10000），再向訴外人即系爭土地
26 其他共有人蔡長利、薛葉月芬購入其餘系爭土地應有部分，
27 於102年6月24日登記系爭土地之權利範圍為9388/10000。慈
28 湄宮於79年間遷入系爭建物迄今，現任管理人為上訴人。系
29 爭地上物共占用系爭土地面積62平方公尺（計算式：43+19=
30 62）等事實，為兩造所不爭執（見前審卷197、198頁，本院
31 卷一60頁），並有系爭土地登記謄本、異動索引及附圖在卷

01 可參（見北司調卷15頁，原審卷一318至320頁、卷二53頁）
02 可證，堪信為真實。

03 四、被上訴人主張上訴人具事實上處分權人之系爭地上物無權占
04 有系爭土地，上訴人應拆屋還地，並給付相當租金之不當得
05 利等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

06 (一)按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
07 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第
08 279條第1項定有明文。所謂自認，係指不負舉證責任之當事
09 人一造，就負舉證責任之他造主張之不利於己事實，予以承
10 認或不爭執者而言（最高法院112年度台上字第1164號判決
11 參照）。查被上訴人主張上訴人之公公許偉耀（下稱許偉
12 耀）原具系爭建物（即附圖編號C部分）事實上處分權，系
13 爭建物供慈湄宮使用，上訴人繼任為慈湄宮之管理人，而具
14 系爭建物事實上處分權等情，上訴人於原審受命法官110年3
15 月3日、10月27日行準備程序時自陳：「本件臨00號建物
16 （即系爭建物）是被告陳吳娟公公許偉耀的，現在的處分權
17 人是管理人陳吳娟」、「我們認為宮廟是陳吳娟的，不是凌
18 志清、凌凌標（下合稱凌志清等2人）的」等語（見原審卷
19 一231頁、卷二182頁），足認上訴人承認被上訴人主張上訴
20 人具系爭建物事實上處分權之事實，依前揭說明，已發生自
21 認之效力。

22 (二)次按，自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實
23 不符或經他造同意者，始得為之。民事訴訟法第279條第3項
24 亦有規定。是自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認
25 之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意
26 者，始得為之（最高法院111年度台上字第1686號判決參
27 照）。嗣上訴人雖改稱系爭建物原為訴外人即凌志清之母朱
28 葉（下稱朱葉）所有，許偉耀於支付朱葉新臺幣（下同）10
29 0萬元之系爭建物使用費，朱葉始交付系爭建物予許偉耀將
30 慈湄宮遷入系爭建物，然許偉耀僅取得系爭建物之使用權。
31 朱葉死亡後，系爭建物之事實上處分權為朱葉之繼承人即凌

01 志清等2人所繼承，上訴人非系爭建物之事實上處分權人，
02 乃主張撤銷自認云云，為被上訴人所不同意（見本院卷一26
03 3頁），遂舉原審被告凌志清等2人所自認之事實、證人許修
04 玄之證詞，並提出凌志清等2人之房屋稅籍證明書、合建契
05 約書（下稱系爭合建契約）及本院112年度抗字第913號（下
06 稱913號）裁定等件（見原審卷二303至311頁，本院卷一83
07 至97頁，本院卷一105至113頁、525至527頁）為憑。查：

- 08 1.查許偉耀與朱葉於77年2月16日簽訂系爭合約契約，為兩造
09 所不爭執，堪信真實。又依系爭合建契約前言及第1條第1項
10 約定：「契約書人：建方：許偉耀（以下簡稱甲方），提供
11 房屋所有權人朱葉（以下簡稱乙方），茲因甲方與乙方辦理
12 不動產合建等事件，經雙方協議訂定左列條件，以資共同遵
13 守：一、合建不動產標示：（一）座落...土地上現有建築物、
14 工作物所有權全部（門牌號碼為台北市○○區○○街000巷0
15 0弄○○號）」、第3條「合建不動產之分配」第1項約定：
16 「乙方以現有房屋地上物之全部使用權以複丈為準，壹坪可
17 換取銷售坪壹坪..」、第4條「合建之保證」第1至3項約
18 定：「（一）雙方議定該項工程之保證金為每戶新台幣30萬元
19 正。...（二）簽訂本契約時甲方付給乙方新台幣5萬元正。（三）甲
20 方通知乙方騰空房屋而乙方依約辦理之時，甲方得付給乙方
21 新台幣25萬元。」、第6條「產權移轉登記」第2項約定：
22 「本件合建不動產乙方應於甲方依第4條第3項辦理之同時負
23 責騰空點交予甲方或其指定人管理使用。」（見原審卷二第
24 303至311頁），可知許偉耀與朱葉於系爭合建契約約定由朱
25 葉提供系爭建物，並於許偉耀依系爭合建契約第4條第1至3
26 項約定給付各該款項後，應將系爭建物騰空點交予許偉耀或
27 其指定之人管理使用，以進行合建事宜。
- 28 2.凌志清於原審陳述：「...許偉耀當時有先給我們100萬元，
29 我們跟許偉耀有打一份合建合約（即系爭合建契約），房子
30 讓許偉耀處理...我當時就搬走了...朱葉應該住到宮廟
31 （即慈湄宮）成立之前...」等語（見原審卷一第230頁），

01 而慈湄宮係於79年間遷入系爭建物，已如前述，堪認許偉耀
02 支付朱葉100萬元後，朱葉於79年間已將系爭建物點交予許
03 偉耀。上訴人雖抗辯許偉耀所交付之100萬元僅取得系爭建
04 物之使用權，並非移轉事實上處分權云云，惟衡情許偉耀與
05 朱葉簽訂系爭合建契約之目的係為合建，則朱葉於79年間將
06 系爭建物交付予許偉耀，應係讓與系爭建物之事實上處分權
07 予許偉耀，上訴人前揭抗辯顯與系爭合建契約之旨趣不符，
08 難以採信。許偉耀既已取得系爭建物之事實上處分權，凌志
09 清等2人已無從再由朱葉處繼承取得系爭建物之事實上處分
10 權。則系爭合建契約尚不足為上訴人撤銷自認之有利證據。

11 3. 查房屋稅籍證明雖記載凌志清2人為系爭建物房屋稅之納稅
12 義務人（見原審卷一323至330頁），然房屋稅籍證明係為行
13 政稅捐徵收之用，亦不足以證明凌志清2人具系爭建物事實
14 上處分權。至凌志清陳稱許偉耀說合建有在進行，但一直
15 拖，拖到朱葉都過世了，才由我跟凌凌標繼承等語（見原審
16 卷二272頁）；證人即許偉耀之胞弟許修玄證稱其陪同許偉
17 耀與朱葉洽談合建契約，許偉耀支付相當租金之使用費向朱
18 葉協商借用系爭建物，朱葉不可能答應過戶等語（見前審卷
19 373、375頁），惟凌志清與上訴人於原審乃共同被告，則其
20 等前揭陳述即非自認，僅屬其陳述，不生所謂自認效力，上
21 訴人主張凌志清等已自認云云（見本院卷一71頁），自非可
22 採。而凌志清之陳述與許修玄之證言均系爭合建契約旨趣不
23 符，悖於商業合作習慣，尚難憑採。況上訴人於原法院111
24 年度司執字第91071號清償債務強制執行事件之111年9月22
25 日現場執行（即前審審理期間）仍自承系爭建物為其所有，
26 有執行筆錄可按（見前審卷175、177頁），顯見上訴人具系
27 爭建物之事實上處分權。至被上訴人執原審判決為執行名義
28 向原法院民事執行處聲請對系爭建物為查封、拍賣之假執行
29 程序，雖經執行法院司法事務官以112年度執事聲字第110號
30 裁定（下稱原處分）准許，惟經上訴人抗告，913號裁定以
31 系爭建物之事實上處分權有否移轉尚有疑義為由，乃廢棄原

01 處分（見本院卷一525至527頁），惟上訴人是否具系爭建物
02 之事實上處分權，乃實體事項，本非執行法院所能審究，上
03 訴人尚不得以913號裁定，逕謂其不具系爭建物之事實上處
04 分權。

05 4.綜上，上訴人所舉系爭合建契約、凌志清等2人之房屋稅籍
06 證明書、凌志清之陳述、證人許修玄之證詞及913號裁定等
07 證據，均不足以證明系爭自認事實與事實不符，上訴人所為
08 撤銷自認不生效力。從而，上訴人所為不利於己之自認，有
09 拘束上訴人之效力，本院自應據為認定事實及裁判之基礎。
10 則上訴人改稱系爭建物係不特定信徒本於慈湄宮獨立財產之
11 意思所捐贈遷建而成，慈湄宮始具系爭建物事實上處分權云
12 云，即無足採。

13 5.按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬一人者，為從
14 物；主物之處分，及於從物，民法第68條第1項、第2項亦有
15 明文。而所謂常助主物之效用，應以有輔助主物之經濟目
16 的，與之相依為用，客觀上具恆久之功能性關聯，而居於從
17 屬關係者，始足當之。所謂附屬建物，係指依附於原建築以
18 助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築
19 而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相
20 通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之
21 獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是
22 （最高法院92年度台上字第998號判決意旨參照）。查系爭
23 雨遮（即附圖B部分）係連接系爭建物後方隔間對外之出入
24 口，雨遮下並有設置流理台、瓦斯爐、瓦斯桶，走出雨遮後
25 可見有金爐、簡易桌椅及金爐使用告示牌等情，有原審勘驗
26 筆錄、現場照片及附圖可稽（見原審卷二15、29至35頁），
27 足見系爭雨遮與系爭建物合併連通使用而於系爭建物後方增
28 建而成，缺乏構造上及使用上獨立性，核屬常助系爭建物效
29 用之從物，依前揭說明，同屬上訴人所有。

30 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
31 對於妨害所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前

01 段、中段分別定有明文。次按，以無權占有為原因，請求返
02 還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以
03 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
04 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
05 事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參
06 照）。查被上訴人為系爭土地共有人，上訴人就系爭地上物
07 占有系爭土地之事實並無爭執，而僅以非無權占有為抗辯，
08 則依前揭說明，上訴人應證明系爭地上物有正當權源占有系
09 爭土地。查：

- 10 1. 上訴人主張依系爭合建契約第8條約定，朱葉保證合建地上
11 物之基地承租權如基地租約之記載，是系爭建物與其坐落基
12 地間有基地承租權存在云云，提出合建契約為憑（見本院卷
13 一110、111頁）。查系爭合建契約第8條固約定：「乙方
14 （即朱葉）保證本件合建地上物基地承租權，均『如』基地
15 租約記載之情形並確實存在...」等語（見本院卷一110、1
16 11頁），然上訴人迄未提出前揭約定所稱之「基地租約」，
17 自無從證明系爭建物與土地間存有基地承租權。
- 18 2. 上訴人又主張系爭土地及建物原均為訴外人段津薪所有，先
19 後分別讓與被上訴人及慈湄宮使用，依民法第425條之1規
20 定，系爭建物對系爭土地有推定之基地租賃關係存在云云，
21 提出臺北市大安地政事務所異動索引表（下稱異動索引）、
22 經濟部商工登記公示資料查詢服務資料（下稱商工查詢資
23 料）為憑（見本院卷121至133頁）。按土地及其土地上之房
24 屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，
25 或將土地或房屋同時先後讓與相異之人時，土地受讓人或房
26 屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在
27 房屋得使用期間內，有租賃關係，其期限不受第449條第1項
28 規定之限制，民法第425條之1固有明文。經審視異動索引及
29 商工查詢資料，可知段津薪為三普建設股份有限公司之代表
30 人，於77年4月16日始因買賣取得系爭土地所有權（見本卷1
31 21、133頁），惟上訴人不能證明段津薪為系爭建物之事實

01 上處分權人，自無適用前揭法之餘地，則上訴人主張系爭建
02 物就系爭土地有推定基地租賃關係存在云云，即屬無據。

03 3.從而，上訴人不能舉證證明系爭地上物有何正當權源占有系
04 爭土地，則被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規
05 定，請求上訴人應拆除如附圖B、C所示之系爭地上物，並返
06 還該占用之土地予被上訴人，即屬有據。

07 (四)上訴人另抗辯被上訴人買受系爭土地時，明知系爭建物為慈
08 湄宮所使用，系爭土地面積狹長，無法單純興建房屋使用，
09 被上訴人請求上訴人拆屋還地所受之利益甚小。又慈湄宮歷
10 史悠久為地方信仰中心及文化資產，且長期捐獻物資予社福
11 團體，具公共利益，被上訴人為圖私人之利益，不惜破壞地
12 方居民之信仰中心，提起本件拆屋還地訴訟，違反誠信原則
13 而屬權利濫用，依民法第148條規定，不應准許云云，提出9
14 5年區務統計要覽之寺廟一覽表、法會公告花籃照片、捐
15 贈、公益團體感謝文、安光明燈名冊、照片、中元普渡名
16 冊、華山基金會謝卡（收據）及財團法人台南市私立育愛教
17 養院感謝狀等為憑（見原審卷二253頁，前審卷第317至352
18 頁，上移調卷163至277頁）。按權利之行使，不得違反公共
19 利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應
20 依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。土地受讓人
21 （權利人）若明知地上物使用土地之狀態及使用之目的，並
22 斟酌其取得土地所有權之情形等項後，如可認其行使所有物
23 返還請求權違反誠信原則或公共利益，仍應駁回其拆屋（地
24 上物）還地之請求。是以，當事人如以權利人行使其權利有
25 違反誠信原則及權利濫用為抗辯時，法院應就權利人有無違
26 反誠信原則及權利濫用之情事均予調查審認，以求實質公平
27 與妥當（最高法院112年台上字第1503號發回意旨參照）。
28 又若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害
29 他人為主要目的，即不在民法第148條所定範圍之內（最高
30 法院103年台上字第943號判決意旨參照）。查：

31 1.查系爭土地寬度約8公尺、深度約16公尺，核屬系爭自治條

01 例第三種住宅區之建築基地等情，有臺北市政府都市發展局
02 （下稱臺北市都發局）113年7月29日函、地籍圖謄本、分區
03 使用查詢資料、華璽建築股份有限公司113年1月25日、2月6
04 日所製作之興建計畫書可參（見本院上移調卷103頁，本院
05 卷一399頁、卷二15、25、208頁），並為兩造所不爭執（見
06 本院卷二458頁），堪信真實。而按臺北市土地使用分區管
07 制自治條例（下稱系爭自治條例）第17條規定：「住宅區內
08 建築基地之寬度及深度不得小於下表規定.....第三種住宅
09 區之建築基地面積平均寬度為8公尺、平均深度為16公尺，
10 建築基地之寬度不得小於4.8公尺、深度不得小於9.6公
11 尺..」，可知系爭土地應可供建築使用。上訴人抗辯系爭土
12 地面積狹長，無法單純興建房屋使用云云，不足採信。次
13 查，被上訴人擬整合系爭土地及附近土地進行開發，另對同
14 地段000之0、000之0地號土地提起分割共有訴訟以達土地整
15 合之目的，預估之土地開發利益達上億元等情，業據提出起
16 訴狀、上開興建計畫書為證（見本院卷一339、417頁），且
17 系爭土地坐落於臺北市○○區，面積98平方公尺，109年度
18 公告現值為每平方公尺40萬7,000元（見北司調卷15頁，原
19 審卷二53頁），土地公告現值近4千萬元，足認系爭土地位
20 處臺北市精華地段，市價顯已高於4千萬元，被上訴人請求
21 上訴人拆屋還地所受之利益甚鉅。上訴人雖抗辯被上訴人臨
22 訟提出上開興建計畫書，且包含訴外人之土地，不能證明被
23 上訴人之開發利益云云，然被上訴人起訴請求拆除還地，本
24 不以對系爭土地有具體開發計畫為必要（最高法院109年度
25 台上字第2187號判決意旨參照），本件被上訴人於訴訟期間
26 始提出興建計畫證明系爭土地整合後所可能取得之利益，亦
27 非法所不許，附此敘明。

28 2.至上訴人主張慈湄宮歷史悠久為地方信仰中心及文化資產，
29 慈湄宮為文化資產，為地方信仰中心云云。經審視上訴人所
30 提95年區務統計要覽之寺廟一覽表、法會公告花籃照片、捐
31 贈、公益團體感謝文、安光明燈名冊、照片、中元普渡名

01 冊、華山基金會謝卡（收據）及財團法人台南市私立育愛教
02 養院感謝狀（見原審卷二253頁，前審卷第317至352頁，上
03 移調卷163至277頁），堪認慈湄宮為宗教場所，創建於清朝
04 道光年間，辦理普渡、法會、安光明燈等事務，捐贈物資予
05 社福機構等情。惟按文化資產保存法第3條規定：本法所稱
06 文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定
07 或登錄之有形及無形文化資產。查上訴人並未舉證證明慈湄
08 宮業經主管機關指定或登錄為文化資產，則其逕稱慈湄宮為
09 地方居民所認定之文化資產云云，難以採信。次按，都市計
10 畫法第34條規定：住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及
11 建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。查系爭
12 建物經臺北市建築管理工程處（下稱臺北市建管處）認定屬
13 83年12月31日以前存在之「既存違建」，供經臺北市政府民
14 政局（下稱臺北市民政局）認屬「未立案宗教場所」之慈湄
15 宮使用，臺北市都發局遂於113年8月13日以慈湄宮坐落於第
16 三種住宅區，不符合系爭自制條例第三種住宅區之使用條
17 件，違反都市計畫法第34條之規定等情，依102年1月8日所
18 召開之「研商民眾檢舉本市未立案宗教場所各項違規問題」
19 第17次會議決議（下稱系爭決議），進行第1階段裁處上訴
20 人6萬元罰鍰，並限期10日內停止違規使用慈湄宮。如上訴
21 人仍未履行，則依第2階段裁處使用人（即上訴人）及建築
22 物（或土地）所有權人（即被上訴人）15萬元罰鍰，並限期
23 10日內停止違規使用，未停止使用，得按次處罰。受處分人
24 如仍未履行第2階段義務時，則進行第3階段強制處分，進行
25 斷水、斷電，必要時，則強制拆除等情，有臺北市建管處
26 函、臺北市民政局113年5月24日函、臺北市都發局113年7月
27 29日、同年8月13日函在卷可證（見本院卷一207頁、卷二10
28 3、208、209、322至326頁），足見慈湄宮係未經立案之宗
29 教場所，已違反都市計畫法第34條之規定，上訴人應停止使
30 用；如未停止使用，臺北市都發局得依系爭決議，同時裁處
31 上訴人及被上訴人。

01 3.綜上，被上訴人行使本件拆屋還地權利，所獲利益非微。而
02 上訴人將系爭建物供慈湄宮違法使用，致被上訴人恐遭連續
03 裁罰，縱慈湄宮為地方宗教中心而具公益色彩，仍無從正當
04 化系爭建物目前違法使用之情狀，更不容無視臺北市政府公
05 權力之執行，否則無益變相鼓勵於住宅區違法設置宮廟之行
06 為，非但危害行政機關對寺廟之管理，亦損害保護住宅居住
07 環境之公共利益。且參酌慈湄宮係79年遷入系爭建物，可知
08 慈湄宮尚非不能遷移遷移他處，合法設立登記，即可繼續供
09 信徒參拜及回饋社會。本院斟酌上開一切情狀，認被上訴人
10 行使拆屋還地之權利，雖足使上訴人喪失使用系爭地上物之
11 不當利益，然非以損害上訴人為主要目的，核屬正當權利之
12 行使，且未逾越該權利之本質及經濟目的，要無違反誠信原
13 則而有權利濫用之情事。則上訴人前揭所辯，即無可採。

14 (五)按無權占有他人土地，因未支付土地之對價，而可能獲得相
15 當於租金之利益，為社會通常之觀念。又城市地方房屋之租
16 金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土
17 地法第97條第1項定有明文。所謂土地價額係指法定地價，
18 土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，此觀土地
19 法施行法第25條、土地法第148條規定即明。土地所有人依
20 不當得利法則向占用其土地之人請求返還相當於租金之損害
21 金數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工
22 商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等
23 項，以為決定。查：

24 1.上訴人具事實上處分權之系爭地上物無權占用系爭土地如附
25 圖編號B、C共62平方公尺等情，已如前述，上訴人乃受有使
26 用占有系爭地上物占用系爭土地部分之利益，致被上訴人受
27 有不能使用收益系爭土地之損害，則上訴人抗辯被上訴人所
28 受損害無因果關係云云，不足採信。至上訴人抗辯許偉耀已
29 給付朱葉使用系爭建物之代價，未無償享受占有利益之情事
30 云云（見本院卷二374頁），然上訴人應返還被上訴人系爭
31 地上物無權占用系爭土地之不當得利，與許偉耀給付朱葉10

01 0萬取得系爭建物之事實上處分權，基於債之相對性，係屬
02 二事，不容混淆，所辯不足採信。準此，被上訴人依民法第
03 179條規定，請求上訴人返還系爭地上物占用系爭土地，自
04 民事準備二狀送達之日即110年6月15日（見原審卷二293
05 頁）起回溯5年即105年6月16日起至騰空返還該部分土地予
06 被上訴人之日止，相當於租金之不當得利，即應准許。

07 2.又系爭土地位處臺北市○○區，步行5分鐘可達捷運大安
08 站，鄰近有大安高工、師大附中、大安森林公園、仁愛醫院
09 及安東市場，生活機能豐富，商店林立，交通發達等節，有
10 勘驗筆錄及地圖截圖足考（見原審卷二15頁、43頁）。爰審
11 酌系爭土地之位置、周圍土地之用途、工商業繁榮程度、上
12 訴人利用系爭土地所受利益等一切情狀，認本件被上訴人得
13 請求相當於租金之不當得利應以系爭土地申報地價年息8%為
14 適當。再者，系爭土地105、107、109、111年度申報地價每
15 平方公尺依序9萬2,000元、8萬7,200元、8萬8,800元、9萬
16 4,400元，有查詢資料可參（見原審卷三137頁），而系爭地
17 上物占用系爭土地62平方公尺，則被上訴人得請求上訴人返
18 還自105年6月16日起至騰空返還上開占用土地部分予被上訴
19 人之日止，相當租金之不當得利詳如附表一編號1、2、3各
20 欄金額所示，並依序加計自民事準備(二)狀送達翌日即110年6
21 月16日（見原審卷二285、293頁）起、自民事辯論意旨狀送
22 達翌日即自111年2月11日（見原審卷三第191頁）起、按月
23 各期給付部分，則自應給付之該月末日之翌日起，均至清償
24 日止之法定遲延利息如附表二所示，應予准許。

25 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第17
26 9條前段之規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將前開占
27 用土地騰空返還予被上訴人，暨請求上訴人給付如附表二所
28 示不當得利本息，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴
29 人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此
30 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

31 六、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均

01 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
02 明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

05 民事第五庭

06 審判長法官 賴劍毅

07 法官 賴秀蘭

08 法官 洪純莉

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 114 年 1 月 20 日

17 書記官 何旻珈