

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第413號

上訴人 沈楊秀卿

林富隆

共同

訴訟代理人 林新傑律師

被上訴人 蘇品淀

訴訟代理人 張曉菁

陳志峯律師

複代理人 黃有咸律師

林耕樂律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年9月15日臺灣新竹地方法院112年度訴字第40號第一審判決提起上訴，本院於114年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文第二項關於命上訴人林富隆拆除如附圖二編號①所示圍牆及花臺部分、原判決主文第四項、第六項關於命上訴人林富隆給付被上訴人超過如附表三所示金額及遲延利息部分；及各該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判，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。

三、林富隆其餘上訴及沈楊秀卿之上訴均駁回。

四、廢棄部分之第一審訴訟費用，由被上訴人負擔。第二審訴訟費用（除減縮部分外）由林富隆負擔百分之57、沈楊秀卿負擔百分之39，餘由被上訴人負擔。

五、原判決主文第一項命上訴人沈楊秀卿拆除之增建物減縮更正為如附表一編號1「請求拆除內容」欄所示。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟

01 標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變
02 更或追加。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3
03 款、第256條分別定有明文。經查：

04 (一)被上訴人原起訴請求上訴人沈楊秀卿拆除坐落新竹縣○○鄉
05 ○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）如原判決附
06 圖（下稱附圖1）編號A-1及A-2部分土地上含圍牆在內之增
07 建物，嗣在本院陳明不再請求拆除門牌號碼同鄉○○○街00
08 號1樓房屋外側之圍牆，並更正其請求拆除之物為附表1編號
09 1「請求拆除內容」欄所示水泥結構物、鐵窗、鐵皮屋頂、
10 鐵捲門等地上物（下稱系爭甲地上物）等語（見本院卷二第
11 91頁），就不請求拆除圍牆部分，係減縮應受判決事項之聲
12 明，應予准許。至就更正請求拆除標的為系爭甲地上物部
13 分，係更正事實上及法律上之陳述，並未變更訴訟標的。

14 (二)被上訴人原起訴請求上訴人林富隆拆除坐落系爭土地如附圖
15 1編號B所示建物、水塔、平台、花台等增建物，嗣在本院更
16 正其請求拆除之物為附表1編號2「請求拆除內容」欄所示附
17 圖1編號B所示建物、水塔、臺階、洗衣台，及附圖2即新竹
18 縣新湖地政事務所複丈日期民國114年2月17日土地複丈成果
19 圖（下稱附圖2）編號①所示圍牆（下稱A圍牆）、編號②所
20 示臺階、編號③所示洗衣台及洗衣機及編號④所示不包括附
21 屬建物平台之浴廁等地上物（附圖2編號②③④合稱系爭乙
22 地上物，並與系爭甲地上物合稱「系爭地上物」）等語（見
23 本院卷二第93頁），係補充事實上及法律上之陳述，並未變
24 更訴訟標的。

25 二、被上訴人主張：兩造均為系爭土地上門牌號碼同鄉○○○街
26 00號、00號5層公寓（下稱系爭公寓）之區分所有權人及系
27 爭土地共有人。沈楊秀卿以系爭甲地上物無權占有如附圖1
28 編號A-1及A-2部分土地（下稱系爭甲地），林富隆以A圍牆
29 及系爭乙地上物無權占有如附圖1編號B部分土地（下稱系爭
30 乙地，並與系爭甲地合稱「系爭空地」），均妨害伊及其他
31 共有人對系爭空地之使用，上訴人受有相當於租金之不當得

01 利等語。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，
02 求為命沈楊秀卿拆除系爭甲地上物，林富隆拆除A圍牆及系
03 爭乙地上物，並返還占用之土地與伊及全體土地共有人，及
04 分別給付如附表2、附表3所示相當於租金之不當得利之判決
05 （原審就前開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，
06 提起上訴。被上訴人就逾上開請求之敗訴部分，並未聲明不
07 服，非本院審理範圍，不予贅述。至原審判准沈楊秀卿拆除
08 逾上開部分，因被上訴人於本院減縮起訴聲明，而失其效
09 力）。並答辯聲明：上訴駁回。

10 三、上訴人則以：系爭公寓外之圍牆（下稱系爭圍牆）為訴外人
11 利賓建設有限公司（下稱利賓公司）興建並交付社區住戶使
12 用之物，係全體住戶共有部分，伊等無權拆除；利賓公司分
13 別出售並移轉系爭公寓1樓房屋之所有權與買受人時，即同
14 時將系爭空地交付該1樓房屋所有權人使用，系爭地上物使
15 用系爭空地建築逾20年，其他共有人對於系爭地上物存在，
16 長期相互容忍，未予干涉，顯見1樓房屋所有權人業與系爭
17 土地其他共有人間成立默示分管契約（下稱系爭分管契
18 約），伊等因買賣系爭公寓1樓房屋而繼受系爭分管契約，
19 自得繼續使用系爭空地，被上訴人於104年間購買系爭公寓0
20 0號4樓房地，應受系爭分管契約之拘束。縱認伊等有不當得
21 利，因系爭空地非屬都市核心區域，交通、經濟、生活機能
22 落後於市中心，伊等使用系爭空地所獲利益甚少，至多按申
23 報地價之年息百分之1計算不當得利等語，資為抗辯。並上
24 訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
25 分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

26 四、被上訴人主張兩造均為系爭公寓之區分所有權人，系爭空地
27 為共用部分，系爭甲地上物為沈楊秀卿所有，系爭乙地上物
28 為林富隆所有，附圖1編號A-1及A-2部分（面積50.15平方公
29 尺）為沈楊秀卿占有使用，附圖1編號B部分（面積75.45平
30 方公尺）為林富隆占用使用；利賓公司於82年間以系爭土地
31 為基地，建築完成系爭公寓及同鄉○○街00號、00號之5層

樓公寓（下稱○○街公寓）時，在系爭土地地界線上施作系爭圍牆，而於銷售公寓時交付該圍牆與公寓買受人使用等情，為兩造所不爭（見本院卷二第138頁至第139頁），並有土地建物登記謄本、土地複丈成果圖可稽（見原審卷第81頁至第85頁、第115頁、第119頁、第239頁、本院卷二第71頁），堪認屬實。

五、被上訴人主張上訴人均無權占有系爭空地，侵害全體共有人對該空地之所有權，上訴人受有相當於租金之不當得利等語，為上訴人否認，並以前詞置辯。經查：

（一）沈楊秀卿以系爭甲地上物占有系爭甲地，林富隆以系爭乙地上物占有系爭乙地除A圍牆外面積72.07平方公尺部分，均無正當權源。

1、按數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，其修繕費及其他負擔，由各所有人，按其所有部分之價值分擔之。98年1月23日修正前民法第799條定有明文。次按公寓大廈管理條例（下稱公寓大廈條例）於84年6月28日經總統公布施行，其第7條第3款固規定樓地板及屋頂之構造係屬公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，並不得為約定專用部分，惟依第55條第2項但書規定，公寓大廈條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。又公寓大廈共用部分之法定空地，若非屬公寓大廈條例第7條各款規定之情形者，參照同條例第16條第2項、第58條規定，仍得約定由區分所有人之特定人有專用使用權，而為約定專用權之客體。查系爭土地為系爭公寓及○○街公寓之建築基地（其上共20筆建號建物，見本院卷二第147頁起造人名冊），系爭公寓係於82年11月19日竣工，在公寓大廈條例84年公布施行之前，有兩造之建物登記謄本可參（見原審卷第115頁、第119頁、第47頁），依上開說明，系爭公寓之法定空地，推定為各所有人共有，固不受公寓大廈條例第7條不得約定專用之限制。上訴人主張就系爭空地有排他性

01 之專有權或專用權，應負舉證責任。

02 2、沈楊秀卿係無權占有系爭甲地，林富隆係無權占有系爭乙地
03 中除A圍牆外之空地：

04 (1)依建築法第11條第1項、第2項：「本法所稱建築基地，為供
05 建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地
06 原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之
07 留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之
08 距離，其寬度於建築管理規則中定之」規定，可知建築基地
09 面積扣除建築面積之餘額，即為法定空地之面積。查訴外人
10 陳中村及利賓公司以系爭土地為建築基地，共同起造地上5
11 層公寓2棟共20戶公寓，建築完成後，系爭土地登記面積土
12 地登記面積639.96平方公尺，其中法定空地面積為191.7平
13 方公尺等情，有土地登記謄本及使用執照申請書可參（見原
14 審卷第81頁、本院卷二第145頁）；又依系爭公寓之建築平
15 面圖，可知法定空地位在地上1層，除經利賓公司依建築平
16 面圖設計內容，在系爭土地與道路間地籍線之垂直重合處建
17 築系爭圍牆後交付系爭公寓及○○街公寓之買受人使用外，
18 系爭空地原無系爭地上物之存在乙節，有建築平面圖、利賓
19 公司114年6月4日函及所附照片可參（見原審卷第51頁、本
20 院卷二第61頁），並經證人即利賓公司員工陳峰裕證稱：利
21 賓公司興建系爭公寓後，在公寓外蓋圍牆，建造執照有設計
22 要興建系爭圍牆，公司按圖施作圍牆，申請使用執照後以買
23 賣方式將建物及系爭圍牆等設施交付買受人使用，系爭圍牆
24 在基地地界上，沿著基地地界一路蓋到車庫門為止等語（見
25 本院卷二第81頁），此為兩造所不爭執（見本院卷二第138
26 頁至第139頁）。依此，上訴人分別以系爭甲、乙地上物占
27 用之系爭空地，自屬建築法所稱之法定空地。

28 (2)上訴人雖主張其等就系爭空地有專用權，惟查證人即系爭公
29 寓區分所有權人蔡春寶證稱：系爭公寓1樓有自己的門可進
30 入，系爭公寓公共樓梯、公共電梯與00號1樓、00號1樓房屋
31 間之隔牆（分戶牆）是建商施作，2至5樓住戶應有權利使用

01 法定空地，但該空地被圍起來，伊不能進去，建商說空地是
02 共有的，沒說空地要提供1樓住戶使用；系爭公寓住戶間沒
03 有就系爭空地約定1樓房屋所有權人單獨使用，111年間伊與
04 被上訴人、許水妹等其他區分所有人告上訴人竊佔土地，係
05 委託00號3樓張曉菁處理，因為一樓不讓伊之房客在圍牆外
06 停放機車等語（見本院卷一第231頁至第234頁），及證人即
07 系爭公寓區分所有權人張曉菁證稱：伊於93年購買00號3樓
08 後搬入居住，2至5樓住戶讓伊處理公設事務，伊有收電梯保
09 養費及公設維修費，2至5樓完全不能進去系爭空地，因為空
10 地外有圍牆及鐵門，其他樓層住戶進不去，當時1樓外之圍
11 牆、鐵窗、鐵門與卷內照片拍攝情形一樣，伊購買00號3樓
12 房地之買賣契約未約定法定空地要提供1樓使用，至本件起
13 訴前，00號、00號住○○○○街00號、00號住戶沒有開會討
14 論過系爭圍牆內空地可由1樓住戶專用，亦未簽書面同意讓1
15 樓住戶專用圍牆內空地等語（見本院卷一第237頁至第239
16 頁）；併觀沈楊秀卿以其配偶沈松溪名義向利賓公司購買00
17 號1樓房地之買賣契約，及林富隆以其母林劉玉菊名義向前
18 手即訴外人李秉諺購買00號1樓房地之買賣契約，均無任何
19 關於利賓公司或前手李秉諺與系爭土地共有人間就系爭空地
20 成立分管契約之記載（見原審卷第155頁至第163頁、本院卷
21 一第275頁至第287頁），此為兩造所不爭執（見本院卷一第
22 242頁、第293頁），觀之系爭公寓竣工照片及建築平面圖內
23 亦無任何關於系爭空地之專用權歸屬1樓房屋所有權人專用
24 之記載（見本院卷一第251頁至第259頁），復經本院調閱使
25 用執照卷宗核閱屬實。綜觀上情，可知系爭公寓其他共有人
26 於系爭地上物增建時，並未就上訴人增建該甲、乙地上物之
27 行為表示反對，顯未有任何舉動足以間接推知同意或容任上
28 訴人以裝修後之系爭地上物繼續占用系爭空地之意思。故被
29 上訴人主張：利賓公司出售系爭公寓1樓房屋時，並無以系
30 爭空地交付1樓住戶專用情事，伊等與上訴人間無默示成立
31 分管契約等語，應可採信。

(3)又上訴人陳稱：系爭圍牆及00號1樓外之鐵捲門為建商規劃設計且建造後交付社區住戶使用，沈楊秀卿不曾更動過，林富隆購買00號1樓房屋時，系爭乙地上物已蓋好，非伊增建，伊等對系爭圍牆及建商交付之鐵捲門無拆除之事實上處分權等語（見本院卷二第7頁），惟查證人陳峰裕既證稱：利賓公司施作圍牆所貼磁磚，與現有褐色磁磚之顏色樣式不同，利賓公司是使用與2樓外牆相同之粉紅色磁磚，該公司建築之00號1樓出入大門，設在照片內右側白框（即「原入戶大門位置」），現況已經改作圍牆，該大門處填補之磚牆不是利賓公司設置的，鐵捲門位置亦非利賓公司設置，鐵捲門位置原先是圍牆（即記載「非本公司變更入戶大門位置及增設鐵捲門」部分）；00號1樓房屋外圍牆磁磚顏色及樣式，與利賓公司所建圍牆磁磚顏色及樣式相同，但鐵捲門、圍牆上之鐵柵欄及鐵皮屋頂不是利賓公司施作，利賓公司是從照片所示現有圍牆處，一路連續施作至隔壁戶，藍色鐵捲門位置之原狀應是圍牆，水泥牆不是利賓公司施作，該公司所蓋圍牆是從00號原設大門旁一路延續到轉角即建築圖說在圍牆後端設計之車庫及車庫門為止，現在之00號1樓圍牆以上之鐵窗、鐵皮屋頂、磁磚牆均不是利賓公司所做等語（見本院卷二第82頁至第83頁），並有利賓公司114年6月4日函文及所附照片可參（見本院卷二第61頁至第67頁），證人蔡春寶亦稱：伊於83年登記取得00號5樓房地時，系爭圍牆上沒有設置鐵門、鐵捲門、鐵窗、鐵皮雨遮，伊於86年間去系爭房屋時，看到鐵門、鐵捲門、鐵窗、鐵皮雨遮等物，即去按00號1樓之電鈴，對該戶李姓住戶說圍牆有貼磁磚，圍牆上有鐵窗，全部都是違建，不能這樣蓋違章建築；第2次伊於92年間去系爭公寓看，違建沒有拆，伊又到00號1樓按電鈴，出來應門的人與第一次不同等語（見本院卷一第233頁），顯見系爭地上物並非利賓公司於建築系爭圍牆時設置。斟酌沈楊秀卿於83年間向利賓公司購買00號1樓房地後即登記為所有權人迄今，00號1樓房屋則為林富隆於89年間

01 向訴外人李秉諺購買後即登記為所有權人迄今，並均使用上
02 開專有之房屋與系爭圍牆間之系爭空地範圍，此為兩造所不
03 爭執（見本院卷二第138頁），堪認系爭甲地上物應係由沈
04 楊秀卿增建而取得事實上處分權，系爭乙地上物則係林富隆
05 之前手李秉諺所增建，林富隆因買賣而受讓取得事實上處分
06 權。故上訴人抗辯：伊等無拆除鐵捲門之事實上處分權云
07 云，應不可採。

08 (4)另按法定空地依建築法第11條規定，係屬建築基地之一部
09 分，其於建築基地建築使用者，應留設一定比例面積之空
10 地，旨在維護建築物便於日照、通風、採光、防火等，以增
11 進建築物使用人之舒適、安全、衛生等公共利益。倘建築物
12 所有人於法定空地上增建或添設其他設施，違背留設法定空
13 地之目的，土地所有人究非不得對之行使妨害除去請求權
14 （最高法院107年度台上字第1164號民事判決參照）。系爭空
15 地既屬法定空地，其留設之目的，無非在於建築物便於日
16 照、通風、採光、防火等，以增進建築物使用人之舒適、安
17 全、衛生等公共利益。依上開說明，上訴人購買系爭公寓1
18 樓房屋之買賣契約，既未約定系爭空地由1樓房屋所有權人
19 專用，復不能證明其等或林富隆之前手，已與系爭土地其他
20 共有人間有約定系爭甲地歸於沈楊秀卿專用，及系爭乙地歸
21 於00號1樓所有權人專用之情，自不能以系爭土地共有人長
22 期未對上訴人以系爭地上物占有系爭空地之情狀表示反對或
23 異議，即認上訴人與系爭土地全體共有人間已默示成立由
24 1樓所有權人取得系爭空地專用權之約定。至系爭土地共有
25 人多年來未就上訴人使用系爭空地部分提出異議，係因其等
26 認為尚不影響系爭空地使用收益，不能認定系爭土地全體共
27 有人已默示成立由沈楊秀卿單獨管理使用系爭甲地，林富隆
28 單獨管理使用系爭乙地之分管契約。

29 (5)綜上，上訴人抗辯：系爭土地全體共有人以默示方式與伊等
30 成立系爭分管契約，被上訴人應受該分管契約拘束，不得請
31 求拆除系爭地上物要求返還系爭空地云云，自不可採。

01 (二)被上訴人得請求沈楊秀卿拆除系爭甲地上物，請求林富隆拆
02 除系爭乙地上物，並分別返還占用之系爭甲地、系爭乙地中
03 除A圍牆外之面積72.07平方公尺部分，及給付相當於租金之
04 不當得利。

05 1、按所有人對於無權占有或侵害其所有物者，得請求返還之。
06 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
07 求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；
08 又各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有
09 物之全部，有使用收益之權，民法第767條第1項前段、第82
10 1條、第818條分別定有明文。經查：

11 (1)系爭空地既為系爭土地全體共有人共有，亦為系爭公寓及○
12 ○街公寓全體區權人共用部分，沈楊秀卿以系爭甲地上物占
13 用系爭甲地，林富隆以系爭乙地上物占用系爭乙地中除A圍
14 牆外之面積72.07平方公尺部分，且00號1樓外之水泥圍牆設
15 有鐵窗5扇（臨○○街鐵窗1扇、與○○街000號間防火巷鐵
16 窗2扇，臨○○○街鐵窗2扇），系爭乙地上方係以輕鋼架
17 屋頂覆蓋為室內空間，該00號房屋門前臨○○○街圍牆間之
18 範圍係通道，該屋與○○街側圍牆間之空間係放置洗衣機、
19 烘乾機、洗衣台、停車、雜物及設置一間浴廁，並以牆壁分
20 隔為2間，一間作為洗衣、曬衣、停車使用，1間作為置放雜
21 物及浴廁使用，A圍牆上方至輕鋼架天花板間均已封閉；00
22 號1樓房屋與圍牆間係作通道（主建物門與○○○街圍牆之
23 間）、曬衣、停車（主建物與○○街圍牆之間）使用，圍牆
24 及門柱頂端至鐵皮屋頂間均已設置鐵柵欄予以封閉；設在A
25 圍牆頂端至鐵皮屋頂間之鐵窗高度為1.2公尺，設在00號1樓
26 外大門旁門柱頂端至鐵皮屋頂間之鐵窗高度為80公分，設置
27 在00號1樓房屋外圍牆頂端至鐵皮屋頂間之鐵窗高度為1.5公
28 尺，設置在圍牆門柱頂端至鐵皮屋頂間之鐵窗高度為1公尺
29 等情，有本院勘驗筆錄及現場照片可稽（見本院卷一第332
30 頁、卷二第13頁至第33頁），林富隆亦稱：天花板上是水泥
31 平頂，平頂上設置一個水塔，係伊住家使用，非供其他住戶

01 使用，屋簷是從水泥平頂外緣開始設置至圍牆上端作為雨遮
02 等語（見本院卷一第332頁）。依此，上訴人既未合法取得
03 系爭空地之專用權，其等使用鐵窗、鐵皮屋頂、水泥牆及水
04 泥平頂等物，單獨封閉使用系爭空地，並排除被上訴人及其
05 他土地共有人對系爭空地之管理使用權利，已違背留設法定
06 空地之目的。被上訴人為系爭空地之共有人，依民法第767
07 條第1項前段及第821條規定，請求沈楊秀卿拆除系爭甲地上
08 物、林富隆拆除系爭乙地上物，並均應返還占有之土地與被
09 上訴人及其他共有人，自屬權利正當行使，應屬可採。

10 (2)被上訴人雖另請求林富隆拆除A圍牆，惟查系爭圍牆為利賓
11 公司於建築完成系爭公寓及○○街公寓後，在系爭土地與毗
12 鄰之同段000-00地號土地之界址施作，並於出售房地與買受
13 人時交付系爭圍牆與買受人使用等情，已如前述，並為兩造
14 所不爭執（見本院卷二第138頁至第139頁），證人蔡春寶亦
15 證稱86年間看到00號1樓圍牆外鐵門、鐵捲門、鐵窗、鐵皮
16 雨遮等物，伊對該李姓住戶說圍牆有貼磁磚，圍牆上有鐵窗
17 等語（見本院卷一第233頁），參以林富隆陳稱：伊購買00
18 號1樓房地時，房屋周邊已建造圍牆、水塔、平台、花台等
19 建物，作為車庫和倉庫使用等語（見本院卷二第129頁），
20 足見A圍牆應係林富隆之前手拆除原圍牆後改建為現狀，且
21 未占用系爭乙地。上開改建圍牆行為縱未經系爭圍牆之全體
22 共有人同意，僅屬林富隆之前手之改建行為是否違反公寓大
23 廈條例第10條第2項、第3項及第11條規定之問題，尚不得據
24 此認定林富隆因買賣00號1樓房屋而受讓取得拆除A圍牆之
25 事實上處分權。另A圍牆外之花臺並未占用系爭土地，有附圖2
26 所示土地複丈結果可稽（見本院卷二第99頁），被上訴人亦
27 無權請求林富隆拆除該花臺。故被上訴人請求林富隆拆除A
28 圍牆、花臺及返還該圍牆及花臺占用之土地云云，即不可
29 採。

30 2、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求

01 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
02 害為其條件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
03 為限，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
04 可以獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
05 年台上字第1695號民事判例參照）。又城市地方房屋之租
06 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，
07 租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條
08 亦有明定。該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規
09 定，係指法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條規
10 定，係指土地所有權人依土地法規定所申報之地價而言（最
11 高法院88年度台上字第108號民事判決參照）。而基地租金
12 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
13 置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受
14 利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最
15 高額（最高法院68年台上字第3071號民事判例參照）。查上
16 訴人各為系爭地上物之事實上處分權人，沈楊秀卿以系爭甲
17 地上物無權占有系爭甲地（面積50.15平方公尺），林富隆
18 系爭乙地上物無權占有系爭乙地中除A圍牆外之面積72.07平
19 方公尺（ $75.45 - 3.38 = 72.07$ ）部分，致被上訴人未能按應
20 有部分比例使用上開法定空地共用部分而受損害，被上訴人
21 主張上訴人因此受有相當於租金之利益，係不當得利等語，
22 應屬有據。本院審酌系爭公寓坐落○○鄉○○○街，四周為
23 住宅，距主要幹道○○路、○○路約2分鐘車程，距○○○
24 ○公路交流道約3分鐘車程，系爭公寓鄰近運動公園，○○
25 國小、餐飲店、超市、便利商店及藥局等情，有原審勘驗筆
26 錄及Google地圖、街景照片可稽（見原審卷第225頁、第57
27 頁、第63頁至第67頁、第419頁至第423頁），生活機能尚
28 佳，沈楊秀卿係以00號1樓房屋出租與他人做為住家使用，
29 林富隆及家人居住系爭00號1樓房屋等一切情狀綜合考量，
30 尚難認享有特殊商業利益，認本件以系爭土地申報地價總額
31 之年息百分之7計算上訴人無權占有系爭空地共用部分所受

相當於租金之利益，尚屬適當。故依被上訴人之系爭土地應有部分（107年1月3日至109年4月20日止應有部分為63900分之3613，109年4月21日起應有部分為63900分之6390，見原審卷第88頁、第91頁），系爭土地於107年1月3日至108年12月31日間每年申報地價係每平方公尺2,320元、109年1月1日至112年1月2日間每年申報地價係每平方公尺2,400元（見原審卷第61頁），及依上訴人分別占用系爭空地之面積，基此計算，被上訴人按其等就系爭土地之應有部分比例，分別請求沈楊秀卿、林富隆應就107年1月3日至112年1月2日止之不當得利部分，依序按附表2編號1至5、附表3編號1至5所示之金額給付，及沈楊秀卿就112年1月18日起至返還占用土地之日止之不當得利、林富隆就112年1月17日起至返還占用土地之日止之不當得利，應依序按附表2編號6、附表3編號6所示金額按月給付部分，均為有理由。被上訴人於112年1月16日以起訴狀繕本送達林富隆、於同年月17日以起訴狀繕本送達為沈楊秀卿，分別催告給付起訴前已發生之不當得利，有原審送達證書可稽（見原審卷第75頁、第77頁），林富隆、沈楊秀卿自受催告後未為給付，應分別自催告翌日即112年1月17日、同年月18日起負遲延責任。被上訴人逾上開範圍之請求，應不可採。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條、第179條規定，請求沈楊秀卿應拆除系爭甲地上物，返還占用之系爭甲地，林富隆應拆除如系爭乙地上物，返還占用之系爭乙地，及沈楊秀卿、林富隆應給付被上訴人依序如附表2、附表3所示不當得利及遲延利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，尚屬無據。原判決命林富隆拆除地上物、返還占用之土地及給付不當得利超過上開應准許部分及該部分假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄後改判如主文第2項所示。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為供擔保准、免假執行之諭知，核無不合，應予維

持。上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄，即屬無據，應予駁回。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 9 月 3 日

民事第十八庭

審判長法 官 胡芷瑜

法 官 林尚諭

法 官 劉宇霖

正本係照原本作成。

林富隆如不服本判決，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。

其餘當事人不得上訴。

中 華 民 國 114 年 9 月 3 日

書記官 莊智凱

附表一（林富隆之系爭00號1樓房屋部分）

編號	所有權人	房屋門牌	請求拆除內容	
1	沈楊秀卿	00號1樓	(1)如附圖1編號A-1、A-2部分所示建物外圍牆上方水泥結構物、鐵窗及鐵皮屋頂。 (2)如附圖1所示設在雙開出入門上牆垣上方設在圍牆上端垂直上升至鐵皮屋頂下方之水泥結構物、鐵窗及鐵皮屋頂。 (3)如附圖2所示鐵捲門。	本院卷二第78頁、第91頁)

01

2	林富隆	00號1樓	如附圖1編號B部分之建物、水塔，並包含： (1)附圖2編號①所示圍牆（面積3.38公 尺）。 (2)附圖2編號②所示臺階（面積0.55平方公 尺）。 (3)附圖2編號③所示洗衣台及洗衣機（面積 1.55平方公尺）。 (4)附圖2編號④所示不含附屬建物平台面積 之浴廁（面積2.73平方公尺）。	本院卷二第 78頁、第93 頁
---	-----	-------	--	-----------------------

02

附表二（沈楊秀卿應返還之不當得利）

03

編號	占用期間	每年申報地價	沈楊秀卿無權占有系爭甲地所受相當於租金之不當得利(占用面積×當期申報地價×年息×占有期間)	按被上訴人系爭土地應有部分計算不當得利	遲延利息
1	107年1月3日至108年12月31日止	每平方公尺2,320元	16,244元(50.15㎡×2,320元×7%×728/365÷16,244.09)	918元(16,244×3613/63900÷918.4)	自112年1月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
2	109年1月1日至109年4月20日止	每平方公尺2,400元	2,555元(50.15㎡×2,400元×7%×111/366÷2,555.1)	144元(2,555×3613/63900÷144.4)	
3	109年4月21日至109年12月31日止	每平方公尺2,400元	5,870元(50.15㎡×2,400元×7%×255/366÷5,870.01)	587元(5,870×6,390/63900÷587)	
4	110年1月1日至111年12月31日止	每平方公尺2,400元	16,850元(50.15㎡×2,400元×7%×2÷16,850.4)	1,685元(16,850×6,390/63900÷1,685)	
5	112年1月1日至112年1月2日止	每平方公尺2,400元	46元(50.15㎡×2,400元×7%×2/365÷46.1)	5元(46×6,390/63900÷4.6)	
6	112年1月17日起至返還系爭乙地之日止之按月給付金額	每平方公尺2,400元	702元(50.15㎡×2,400元×7%÷12÷702.1)	70元(702×6,390/63900÷70.2)	無

04

註：沈楊秀卿就附表2編號1至5部分共應給付被上訴人3,339元
(918+144+587+1685+5=3,339)

05

06

附表三（林富隆應返還之不當得利）

07

編號	占用期間	每年申報地價	林富隆無權占有系爭甲地所受相當於租金之不當得利(占用面積×當期申報地價×年息×占有期間)	按被上訴人系爭土地應有部分計算不當得利	遲延利息
1	107年1月3日至108年12月31日止	每平方公尺2,320元	23,344元(72.07㎡×2,320元×7%×728/365÷23,344.2)	1,320元(23,344×3613/63900÷1,319.9)	自112年1月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
2	109年1月1日至109年4月20日止	每平方公尺2,400元	3,672元(72.07㎡×2,400元×7%×111/366÷3,672.)	208元(3,672×3613/63900÷207.)	

(續上頁)

01

			02)	6)	
3	109年4月21日至109年12月31日止	每平方公尺2,400元	8,436元 ($72.07\text{m}^2 \times 2,400\text{元} \times 7\% \times 255/366 \div 8,435.7$)	844元 ($8,436 \times 6,390/63900 \div 843.6$)	
4	110年1月1日至111年12月31日止	每平方公尺2,400元	24,216元 ($72.07\text{m}^2 \times 2,400\text{元} \times 7\% \times 2 \div 24,215.5$)	2,422元 ($24,216 \times 6,390/63900 \div 2,421.6$)	
5	112年1月1日至112年1月2日止	每平方公尺2,400元	66元 ($72.07\text{m}^2 \times 2,400\text{元} \times 7\% \times 2/365 \div 66.3$)	7元 ($66 \times 6,390/63900 \div 6.6$)	
6	112年1月17日起至返還系爭甲地之日止之按月給付金額	每平方公尺2,400元	1,009元 ($72.07\text{m}^2 \times 2,400\text{元} \times 7\% \div 12 \div 1,008.9$)	101元 ($1,009 \times 6,390/63900 \div 100.9$)	無

02

註：林富隆就附表3編號1至5部分共應給付被上訴人4,801元 ($1,320+208+844+2,422+7=4,801$)

03