臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第1005號

上　訴　人　農業部農田水利署
法定代理人　蔡昇甫
訴訟代理人　張玲綺律師
　　黃捷琳律師
被上訴人　　闕麗梅
訴訟代理人　張雨新律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於中華民國113年4月30日臺灣臺北地方法院112年度訴字第5147號第一審判決提起上訴，並為訴之擴張，本院於114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣肆拾參萬陸仟伍佰玖拾元，及自民國一百一十三年三月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應自民國一百一十三年二月二十九日起至騰空返還臺北市○○區○○段○小段○○○地號土地如原判決附圖所示A部分（面積一平方公尺）止，按月再給付上訴人新臺幣玖佰肆拾參元。

第一審（除確定部分外）及第二審（含擴張之訴部分）訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，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，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人起訴聲明第三項後段原請求被上訴人應自民國113年2月29日起至騰空返還臺北市○○區○○段○小段000地號土地（下

稱系爭土地）如原判決附圖（下稱附圖）所示A部分（面積1平方公尺，下稱A部分）之日止，按月給付上訴人新臺幣（下同）32元（原審卷第165頁），嗣於本院擴張請求被上訴人應自113年2月29日起至騰空返還A部分土地之日止，按月給付上訴人975元（計算式：再給付943元＋32元，本院卷第19頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依上規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭土地原為台北市瑠公農田水利會所有，於109年11月23日依農田水利法第23條第1項前段規定，以接管為原因登記為國有，由伊經管。被上訴人為相鄰之同小段000地號土地所有人，未經伊同意，以其門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00弄臨00號違章房屋（下稱系爭房屋）及後段增建部分（下稱系爭增建物）分別無權占有系爭土地如附圖A部分、B部分（面積14平方公尺，下稱B部分）所示。系爭增建物（即B部分土地上之增建物）無獨立門牌，依附於系爭房屋，與系爭房屋相互連通，為系爭房屋之附屬建物，事實上處分權人為被上訴人，B部分於113年2月28日始拆清，A部分則迄未拆除，被上訴人無權占有A、B部分土地，獲有相當於租金之不當得利，應依土地法第105條準用第97條第1項規定，依系爭土地申報地價年息百分之10計算不當得利，被上訴人於110年1月1日起至113年2月28日止，就A、B部分，依序受有不當得利3萬2,766元、45萬8,725元，扣除已繳納之110年土地補償費2萬8,688元，被上訴人應給付共45萬9,939元，被上訴人另於113年2月29日起，就占用A部分，應按月給付伊不當得利975元（計算式：1平方公尺×11萬7,000元×年息10%×1/12=975元，本院卷第23頁）。爰依民法第179條規定，請求被上訴人給付45萬9,939元，及自民事準備㈠狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，及自113年2月29日起至騰空返還A部分土地之日止，按月給付975元之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：伊將系爭房屋出租予原審被告林金枝即鼎吉水果行使用，系爭增建物與系爭房屋間有磚造牆，並有獨立出入口而具使用上獨立性，且非伊增建、占用，亦非伊交付林金枝使用，B部分土地非伊占有使用，上訴人自不得向伊請求該B部分之不當得利。系爭土地經濟效用甚低，上訴人於109年向伊收取之土地補償金係以年息百分之6計算，本件上訴人請求以年息百分之10計算之不當得利，亦有過高。又上訴人於109年10月1日自台北市瑠公農田水利會接管系爭土地，伊依其通知於110年11月11日繳納系爭土地109年度使用補償金6萬8,688元（包含A、B部分面積合計13.5平方公尺），扣除伊不爭執占用A部分面積1平方公尺，剩餘12.5平方公尺之土地補償金為上訴人之不當得利，依比例計算不當得利金額為6萬3,600元（計算式：6萬8,688元×12.5/13.5），倘認伊有超過原判決認定應給付上訴人之不當得利，伊亦得以之主張抵銷等語，資為抗辯。

三、原審就不當得利部分為上訴人部分勝訴、部分敗訴之判決，即判命被上訴人應給付上訴人2萬3,349元，及自113年3月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，被上訴人並應自113年2月29日起至騰空返還A部分土地之日止，按月給付上訴人32元，駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起一部上訴，並為訴之擴張，上訴及擴張之訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。㈡被上訴人應再給付上訴人43萬6,590元（計算式詳如附表二「上訴聲明主張金額」欄所載），及自113年3月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢被上訴人應自113年2月29日起至騰空返還A部分土地之日止，按月再給付上訴人943元。㈣願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴及擴張之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（本院卷第116頁）：

㈠系爭土地為國有，自109年10月1日由上訴人接管（原審卷第

17頁）。

㈡系爭土地相鄰之同小段000地號土地為被上訴人所有（原審卷第21頁），系爭房屋未辦保存登記，被上訴人為事實上處分權人。

㈢系爭增建物（即B部分）已於113年2月28日全部拆除。

㈣被上訴人於110年11月11日繳付系爭土地使用補償金6萬8,688元（本院卷第53頁）；於111年4月15日繳付2萬8,688元（原審卷第39頁）。

五、上訴人主張被上訴人應給付不當得利45萬9,939元本息，並應自113年2月29日起至返還A部分土地止，按月給付不當得利975元等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲分述如下：

㈠上訴人為系爭土地之管理人，被上訴人之系爭房屋無權占有A部分土地，被上訴人應將A部分土地上之地上物拆除，將該部分土地騰空返還上訴人一情，為被上訴人所不爭執（此部分被上訴人並未上訴），惟被上訴人否認其為系爭增建物之事實上處分權人，辯稱並無占有B部分土地之不當得利云云。查系爭增建物為系爭房屋之附屬建物：

1.按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如：平台、陽台，或由內部相通之夾層、頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如：由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院100年度台上字第4號裁判要旨參照）。

2.查系爭房屋前出租予林金枝使用，有租賃契約可稽（本院卷第145至152頁），又系爭增建物並無獨立門牌號碼，原審於113年1月29日現場履勘時，系爭增建物大部分屋頂及部分牆面雖已拆除，但屋頂支架及大部分牆面仍存在，且牆壁上仍有未拆除之冷氣，通往系爭房屋之通道未封死，僅以大型家

電及未固定拉門擋住，嗣於113年2月28日始拆清（見不爭執事項㈢），林金枝之配偶劉伍發於該日亦表示，系爭增建物是1年前被上訴人跟伊等說不能占用，伊等才拆除，系爭增建物的一半原作為廚房使用等語（原審卷第99頁勘驗筆錄），並有現場照片可憑（原審卷第153至157頁、本院卷第131頁），足見系爭增建物無構造上及使用上獨立性，屬系爭房屋之附屬建物，依上說明，堪認系爭增建物事實上處分權人為被上訴人，並占有B部分土地，被上訴人抗辯系爭增建物為獨立建物，其非事實上處分權人云云，洵非可採。

㈡按經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有，民法第944條第2項定有明文。觀諸103年12月、105年6月、108年8月、112年3月街景圖（原審卷第27、161頁），可見系爭房屋後方均有鐵皮搭建之房屋，復依臺北市政府都市發展局歷史圖資展示系統網站所提供地形圖資查詢結果，系爭土地B部分所示位置於112年確存在有金屬結構房屋，有地籍圖、112年地形圖及航照圖、108年、110年航照圖可稽（本院卷第39至51頁），被上訴人復不爭執系爭增建物於113年2月28日始拆清，依附圖所示，系爭增建物之測量面積為14平方公尺，雖系爭增建物於113年1月29日履勘測量當時僅剩牆面與梁柱(原審卷第153至157頁），該牆面與梁柱既為系爭增建物四周原有之結構，依經驗法則，系爭增建物原本實際占有系爭土地之面積不可能小於殘存之結構範圍，是系爭增建物面積為14平方公尺，應堪認定，依上說明，上訴人請求被上訴人給付系爭增建物自110年1月1日起至113年2月28日止，無權占有B部分面積14平方公尺相當於租金之不當得利，應屬有據。

㈢上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付45萬9,939元本息，及113年2月29日起至返還A部分土地之日止，按月給付不當得利975元，為有理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。被上訴人無權占有系爭土

地如A、B部分所示，已如前述，是被上訴人確受有相當於租金之利益，致上訴人有不能使用土地之損害。又按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。是被占用土地之所有權人依不當得利之法則請求返還不當得利，自屬有據（最高法院61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，即土地所有權人依土地法相關規定所申報之地價，建築物價額則依該管縣市地政機關估定之價額，此觀土地法施行法第25條、土地法第148條規定自明。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決先例參照）。爰審酌系爭土地距離臺北市○○路0段幹道、○○○路及捷運大安站均近，有GOOGLE照片、街景圖可憑（原審卷第25、27頁），生活機能健全、交通便捷等一切情狀，認上訴人請求相當於租金之不當得利以系爭土地申報總價年息百分之10為適當。系爭土地之歷年申報地價如附表一所示，有地價第二類謄本可憑（原審卷第147頁），依此計算，上訴人請求被上訴人給付自110年1月1日起至113年2月28日止，就占用A、B部分，依序受有不當得利3萬2,766元、45萬8,725元，扣除已繳納之110年土地補償費2萬8,688元，被上訴人應給付共45萬9,939元（計算式詳附表二「本院認定」欄所示），及上訴人請求被上訴人占用A部分，自113年2月29日起至返還A部分土地止，按月給付無權占有期間相當於租金之不當得利，以每月975元計算（計算式：1×11萬7,000元×10%×1÷12=975元），應屬有據。

2.被上訴人主張其於110年11月11日繳付6萬8,688元，就其中6萬3,600元與上訴人請求本件不當得利金額為抵銷云云，惟查被上訴人於110年11月11日繳付6萬8,688元，係依上訴人通知，繳付109年度無權占有系爭土地之使用補償金（原審卷第29至36頁），其所為給付自非無法律上原因，且本件上訴人係請求被上訴人給付「自110年1月1日起」無權占有系爭土地之不當得利，並無就109年度部分為請求，被上訴人自不得主張抵銷。又被上訴人抗辯上訴人於109年10月1日前自台北市瑠公農田水利會接管系爭土地前，不應收受使用土地補償金，為不當得利，爰予抵銷云云，惟查上訴人係依農田水利法規定接管系爭土地，依該法第23條第1項前段規定：農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，則上訴人受領該部分土地使用補償金，並無不當得利可言，是被上訴人此部分抗辯，並不可採。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付45萬9,939元，及自民事準備㈠狀繕本送達翌日即113年3月26日（原審卷第173頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自113年2月29日起至騰空返還A部分土地之日止，按月給付32元，自屬正當，應予准許。原審就前開應准許部分，僅判命被上訴人應給付上訴人2萬3,349元本息，其餘43萬6,590元（計算式：45萬9,939元－2萬3,349元＝43萬6,590元）本息，為上訴人敗訴之判決，於法自有違誤，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。另就上訴人擴張之訴請求被上訴人自113年2月29日起至騰空返還A部分土地之日止，按月再給付943元（計算式：975元－32元＝943元）部分，為有理由，應予准許。兩造雖陳明願供擔保准、免假執行，惟因本判決命被上訴人給付部分未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三審，故尚無就命被上訴人給付部分宣告准、免假執行之必要，附此敘明。

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，本件上訴及擴張之訴均為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　18　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　楊珮瑛

法　官　王育珍

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　25　　日

書記官　簡曉君

附表一：系爭土地歷年申報地價

期間	申報地價（元/平方公尺）
109、110年度	8萬4,800元
111、112年度	11萬2,000元
113年度	11萬7,000元
備註：地價第二類謄本，原審卷第147頁	

附表二：

占用期間	原審判決（年息8%）		上訴聲明主張金額（年息10%）		本院認定（年息10%）	
	A部分	B部分	A部分	B部分	A部分	B部分
110年1月1日至110年12月31日	1平方公尺×8萬4,800元×8%×(7÷12)=3,957元	0元	1平方公尺×8萬4,800元×(10%-8%)=1,696元	14平方公尺×8萬4,800元×10%=11萬8,720元	1平方公尺×8萬4,800元×10%=8,480元	14平方公尺×8萬4,800元×10%=11萬8,720元
111年1月1日至112年12月31日	1平方公尺×11萬2,000元×8%	0元	1平方公尺×11萬2,000元×(1	14平方公尺×11萬2,000元×10%×2=31萬3,600元	1平方公尺×11萬2,000元×10%×2=2萬2,400元	14平方公尺×11萬2,000元×10%×2=31萬3,600元

	×2=1萬7,920元		0%-8%)×2=4,480元			
113年1月1日至113年2月28日	1平方公尺×11萬7,000元×8%×(59÷366)=1,509元	0元	1平方公尺×11萬7,000元×(10%-8%)×(59÷366)=377元	14平方公尺×11萬7,000元×10%×(59÷366)=2萬6,405元	1平方公尺×11萬7,000元×10%×(59÷366)=1,886元	14平方公尺×11萬7,000元×10%×(59÷366)=2萬6,405元
小計（元以下四捨五入）	2萬3,349元（應為2萬3,386元）	0元	6,553元	45萬8,725元	3萬2,766元	45萬8,725元
被上訴人已付金額	2萬8,688元依比例計算屬於已給付110年度5個月之使用補償金，故上訴人110年度之不當得利金額僅能計算7個月		2萬8,688元		2萬8,688元	
總計	2萬3,349元（已確定）		43萬6,590元		45萬9,939元（應為46萬2,803元，上訴人僅請求45萬9,939元）	

備註：

上訴人就附表二於本院主張被上訴人應再給付A部分6,553元+B部分45萬8,725元-被上訴人已付2萬8,688元=43萬6,590元。