

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第32號

上訴人 黃敏

黃慧蓉

共 同

訴訟代理人 劉楷律師

陳耀偉律師

被上訴人 簡李阿玉

訴訟代理人 張藝騰律師

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6月30日臺灣桃園地方法院111年度訴字第1884號第一審判決提起上訴，本院於113年4月3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、三項之訴部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人應給付上訴人黃敏新臺幣貳萬壹仟貳佰參拾柒元，及自民國一一一年十月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一一一年九月二十三日起至拆除坐落桃園市○○區○○○段○○○地號土地上如附圖編號675(1)所示面積二十九點七一平方公尺之建物，並返還占用土地之日止，按月給付上訴人黃敏新臺幣參佰捌拾捌元。

被上訴人應給付上訴人黃慧蓉新臺幣伍萬陸仟貳佰陸拾壹元，及自民國一一一年十月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一一一年九月二十三日起至拆除前項建物，並返還占用土地之日止，按月給付上訴人黃慧蓉新臺幣壹仟零貳拾捌元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔百分之五十，上訴人黃敏負擔百分之十四，餘由上訴人黃慧蓉負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國107年2月21日取得坐落桃園市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權，上訴人黃敏、黃慧蓉（下分稱其姓名，合稱上訴人）之應有部分分別為154/562、408/562，然被上訴人所有門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號房屋（下稱12號房屋）之增建部分（下稱系爭建物），無權占用系爭土地上如附圖所示編號675(1)所示範圍（面積29.71平方公尺），受有相當於租金之不當得利，且致上訴人受有損害等情，爰依民法第179條規定，求為被上訴人依序應分別給付黃敏、黃慧蓉自107年2月21日起至111年9月22日止相當於租金之不當得利新臺幣（下同）4萬2,415元、11萬2,525元本息，及自111年9月23日起至拆除系爭建物返還占用土地之日止，按月分別給付黃敏776元、黃慧蓉2,056元之判決。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.被上訴人應給付黃敏4萬2,415元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自111年9月23日起至拆除系爭建物返還占用土地之日止，按月給付黃敏776元。2.被上訴人應給付黃慧蓉11萬2,525元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自111年9月23日起至拆除系爭建物返還占用土地之日止，按月給付黃慧蓉2,056元。（至上訴人請求被上訴人拆除系爭建物返還占用土地部分，經原審為被上訴人敗訴之判決，未據被上訴人聲明不服，業已確定，非本院審理範圍）

二、被上訴人則以：被上訴人所占用部分，屬既成道路之一部，系爭建物縱經拆除，上訴人就該部分土地仍無法為實質利用，足見上訴人並未受有損害，又縱認上訴人得以請求相當於租金之不當得利，惟該部分土地經濟價值甚低，且被上訴人於74、75年間購入12號房屋即已為目前狀態，被上訴人非刻意占用，上訴人所得請求相當於租金之不當得利應至多以

01 申報地價之年息百分之1計算為適當等語，資為抗辯。答辯
02 聲明：上訴駁回。

03 三、本件經兩造確認之不爭執事項及爭點如下（見本院卷第119
04 頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

05 (一)兩造不爭執事項：

- 06 1. 系爭土地自107年2月21日為上訴人所共有，黃敏應有部分為
07 154/562，黃慧蓉應有部分為408/562。
- 08 2. 被上訴人所有12號房屋之增建部分即系爭建物無權占用系爭
09 土地如附圖編號675(1)所示範圍（面積29.71平方公尺）。
- 10 3. 系爭土地107年1月、108年1月、109年1月、110年1月、111
11 年1月之申報地價依序為每平方公尺1萬1,280元、1萬1,280
12 元、1萬1,440元、1萬1,440元、1萬1,440元。

13 (二)本件主要爭點：

- 14 1. 上訴人請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理
15 由？
- 16 2. 如是，所得請求數額為何？

17 四、本院之判斷：

18 (一)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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
21 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
22 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
23 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
24 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
25 號判決意旨參照）。經查，系爭土地自107年2月21日為上訴
26 人所共有，被上訴人所有之系爭建物無權占用系爭土地如附
27 圖編號675(1)所示範圍（面積29.71平方公尺），既為被上
28 訴人所不爭（見不爭執事項1.、2.），被上訴人自屬無法律
29 上原因而受有相當於租金之利益。被上訴人雖辯稱其所占用
30 部分，屬既成道路之一部，系爭建物縱經拆除，上訴人就該
31 部分土地仍無法為實質利用，足見上訴人並未受有損害云

云。惟按既成道路成立公用地役關係，須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時，且於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事，並須歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、八七水災等）為必要（司法院大法官釋字第400號解釋理由書參照）。被上訴人既陳稱其於74、75年間購入12號房屋即已為目前狀態（見原審卷第37頁、第67頁、本院卷第144頁），足見自74、75年起至今，系爭土地如附圖編號675(1)所示範圍即遭系爭建物占用，而無供公眾通行之可能，顯不符合既成道路之要件，則被上訴人抗辯其所占用部分屬既成道路之一部，應無可採，上訴人身為系爭土地之所有權人，依一般社會通念，因系爭土地遭系爭建物占用，上訴人自受有無法就該部分土地為使用收益之損害，待系爭建物拆除後，上訴人當然可就系爭土地為實質利用，被上訴人空言辯稱上訴人並未受有損害乙節，實屬無據。

(二)次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10為限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97條所謂土地及建物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明定。另土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價，土地法第148條亦著有明文。而基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號裁判意旨參照）。經查，系爭建物所占用之土地位在桃園市桃園區長安街30巷巷底，非面臨主要道路等情，有土地現況實測套繪地籍圖、長安街30巷空拍圖、Google地圖資料在卷可稽（見原審卷第15頁、本院卷第37頁至第39頁、第139頁），復參酌該土地之

01 坐落位置、繁榮程度、經濟用途等因素，及系爭土地107年1
02 月、108年1月、109年1月、110年1月、111年1月之申報地價
03 依序為每平方公尺1萬1,280元、1萬1,280元、1萬1,440元、
04 1萬1,440元、1萬1,440元（見不爭執事項3.），並有系爭土
05 地地價第二類謄本在卷可考（見原審卷第87頁），暨被上訴
06 人係施作圍牆占用為庭院使用等情，認以系爭土地申報地價
07 百分之5計算相當於租金之不當得利數額為適當。是以黃
08 敏、黃慧蓉依序得請求被上訴人給付自107年2月21日起至11
09 1年9月22日止相當於租金之不當得利數額分別為2萬1,237
10 元、5萬6,261元（計算式詳如附表編號1至6所示），及自11
11 1年9月23日起至拆除系爭建物返還占用土地之日止，按月各
12 給付不當得利388元、1,028元（計算式詳如附表編號7所
13 示），逾此部分之請求，即屬無據。

14 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，求為被上訴人應分
15 別給付黃敏2萬1,237元、黃慧蓉5萬6,261元，及均自起訴狀
16 繕本送達翌日即111年10月14日起（送達證書見原審卷第35
17 頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自111年9
18 月23日起至拆除系爭建物返還占用土地之日止，按月分別給
19 付黃敏388元、黃慧蓉1,028元，為有理由，應予准許，逾此
20 範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分
21 為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部
22 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
23 文第2、3項所示。至上開不應准許部分，原審所採理由雖與
24 本院不同，但結論並無二致，仍應予維持，上訴人指摘原判
25 決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其該部分
26 之上訴。

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

30 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
31 訟法第450條、第449條第2項、第79條、第85條第1項但書，

判決如主文。

中華民國 113 年 5 月 1 日

民事第十六庭

審判長法官 朱耀平

法官 羅立德

法官 王唯怡

正本係照原本作成。

不得上訴。

中華民國 113 年 5 月 1 日

書記官 任正人

附表：

編號	請求期間	當年度申報地價（元／平方公尺）	上訴人黃敏得請求不當得利數額（元以下四捨五入）	上訴人黃慧蓉得請求不當得利數額（元以下四捨五入）
1	107年2月21日起至同年12月31日止（共314日）	1萬1,280元	1萬1,280元×29.71平方公尺×5%×314/365×154/562=3,950元	1萬1,280元×29.71平方公尺×5%×314/365×408/562=1萬465元
2	108年1月1日起至同年12月31日止（共1年）	1萬1,280元	1萬1,280元×29.71平方公尺×5%×154/562=4,592元	1萬1,280元×29.71平方公尺×5%×408/562=1萬2,165元
3	109年1月1日起至同年12月31日止（共1年）	1萬1,440元	1萬1,440元×29.71平方公尺×5%×154/562=4,657元	1萬1,440元×29.71平方公尺×5%×408/562=1萬2,337元
4	110年1月1日起至同年12月31日止（共1年）	1萬1,440元	1萬1,440元×29.71平方公尺×5%×154/562=4,657元	1萬1,440元×29.71平方公尺×5%×408/562=1萬2,337元
5	111年1月1日起至同年9月22日止（共265日）	1萬1,440元	1萬1,440元×29.71平方公尺×5%×265/365×154/562=3,381元	1萬1,440元×29.71平方公尺×5%×265/365×408/562=8,957元

(續上頁)

01

6	以 上 合 計		2萬1,237元	5萬6,261元
7	111年9月23日起至拆除系爭建物返還占用土地之日止	1萬1,440元	按月給付： $1萬1,440元 \times 29.71平方公尺 \times 5\% \times 1/12 \times 154/562 = 388元$	按月給付： $1萬1,440元 \times 29.71平方公尺 \times 5\% \times 1/12 \times 408/562 = 1,028元$