

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第871號

上訴人即附

帶被上訴人 奇高石材有限公司

法定代理人 高建生

訴訟代理人 陳啟昌律師

被上訴人即

附帶上訴人 永和煤業股份有限公司

法定代理人 張聰智

訴訟代理人 張有捷律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年6月7日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第825號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於115年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人將坐落於臺北市○○區○○段○小段○○○、○○○、○○○地號土地，所占用超逾本判決附圖二甲、乙部分土地返還被上訴人；及(二)命上訴人應自民國一百一十二年六月十日起至返還本判決附圖一A、B、E部分土地、附圖二甲、乙部分土地之日止，按月給付被上訴人逾新臺幣參仟伍佰陸拾伍元；(三)駁回被上訴人後開第三至五項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。

上開廢棄(一)、(二)部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

上訴人應將坐落於臺北市○○區○○段○小段○○○、○○○、○○○地號土地上，如本判決附圖一A部分土地、附圖二甲、乙部分土地上之水泥鋪面移除。

上訴人應再給付被上訴人新臺幣壹拾壹萬柒仟參佰捌拾玖元，及自民國一百一十一年七月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人應自民國一百一十一年七月一日起至民國一百一十二年六月九日止，按月再給付被上訴人新臺幣壹仟柒佰伍拾參元。

上訴人其餘上訴駁回。

被上訴人其餘附帶上訴駁回。

第一審訴訟費用（除確定部分外）及第二審訴訟費用關於上訴人上訴部分，由上訴人負擔百分之七十九，餘由被上訴人負擔。第二審訴訟費用關於被上訴人附帶上訴部分，由上訴人負擔百分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但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，被上訴人原審起訴主張：上訴人於伊所有之臺北市○○區○○段○小段000、000、000地號土地（下各以地號稱之，並合稱系爭土地）

上，設置如原判決附表一（下稱附表一）「備註」欄所示之地上物，而無權占有本判決附圖一（即原判決附圖，下稱附圖一）編號A、B、C、D、E、F部分土地，並受有相當於租金之不當得利為由，請求上訴人應移除附圖一A、B、C、D、E部分土地上之水泥鋪面及鐵搭棚，並返還附圖一A、B、C、D、E、F部分土地，及給付不當得利新臺幣（下同）94萬1891元本息，及自民國111年7月1日起至返還上開土地之日止，按月給付不當得利5萬8371元（見原審卷第231至232頁）。

嗣被上訴人於本院審理中，以上訴人自112年6月10日起，未占用附圖一F部分土地為由，表明不再請求上訴人返還附圖一F部分土地，並就請求自111年7月1日起按月給付不當得利部分，減縮為：上訴人應自111年7月1日起至112年6月9日止，按月給付被上訴人5萬8371元，及自112年6月10日起至返還附圖一A、B、C、D、E部分土地之日止，按月給付被上訴人3萬6849元（見本院卷第85頁、第195至196頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許，先予敘

明。

二、被上訴人於原審請求上訴人應返還附圖一A、B、E部分土地，並移除附圖一B、E部分土地上之鐵搭棚（下合稱系爭鐵搭棚），原審就此部分為上訴人敗訴之判決（見原判決主文第一項）；另被上訴人於原審起訴請求上訴人法定代理人高建生應與上訴人就給付不當得利部分，負不真正連帶給付責任（見原審卷第231至232頁），經原審判決被上訴人敗訴。上訴人、被上訴人各就上開敗訴部分均未提起上訴，業已確定，非本院審理範圍，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為系爭土地所有權人。上訴人未經同意，於附圖一A、C、D部分土地設置水泥鋪面，如附圖一B、E所示土地上設置系爭鐵搭棚，於附圖一F部分土地上設置碎石鋪面（使用地號及面積，如附表一所示），而無權占用附圖一A、B、C、D、E、F部分土地。嗣上訴人自112年6月10日起，即未占用F部分土地，且經原審判命應移除系爭鐵搭棚，並返還A、B、E部分土地確定後，上訴人尚應移除系爭土地上之水泥鋪面（下稱系爭水泥鋪面），並返還附圖一C、D部分土地予伊。其次，上訴人無權占有系爭土地，妨害伊就該占用土地權利之行使，受有相當於租金之不當得利，上訴人應給付伊自106年5月1日起至111年6月30日止之不當得利94萬1891元，暨自111年7月1日起至112年6月9日止，按月給付不當得利5萬8371元；及自112年6月10日起至返還附圖一A、B、C、D、E部分土地之日止，按月給付不當得利3萬6849元等情。爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命(一)上訴人應移除附圖一A、C、D部分土地上之水泥鋪面，並返還附圖一C、D部分土地予被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人94萬1891元，及自111年7月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自111年7月1日起至112年6月9日止，按月給付被上訴人5萬8371元，及自112年6月10日起至返還附圖一A、B、C、D、E部分土地之日止，按月給

01 付被上訴人3萬6849元之判決（未繫屬本院部分，不予贅
02 述）。

03 二、上訴人則以：伊係經被上訴人前任董事長張林勝麗同意而有
04 權占有系爭土地，並非無權占有。另被上訴人主張伊占用00
05 0、000地號土地如附圖一C、D所示之水泥鋪面範圍，應為本
06 判決附圖二（下稱附圖二）編號甲、乙部分土地。又系爭水
07 泥鋪面乃係訴外人建林有限公司（下稱建林公司）鋪設及占
08 有使用；F部分土地上之碎石鋪面係臺北市政府因該部分土
09 地邊坡崩滑而委託承包商修建時，施工廠商為置放相關施工
10 機械設備而鋪設，均與伊無關，故伊無移除系爭水泥鋪面之
11 事實上之處分權，亦無占有附圖二甲、乙部分土地及附圖一
12 F部分土地，自無需給付該占用土地之不當得利。況伊占有
13 系爭土地，僅作通行使用，被上訴人請求伊給付之不當得利
14 數額過高等語，資為抗辯。

15 三、原判決命(一)上訴人應將系爭鐵搭棚移除，並將附圖一A、B、
16 C、D、E部分土地返還予被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴
17 人29萬1555元，及自111年7月22日起至清償日止，按週年
18 利率5%計算之利息。(三)上訴人應自111年7月1日起至返還第
19 (一)項所示土地之日止，按月給付被上訴人4355元，並駁回被
20 上訴人其餘之訴。上訴人就原判決命其返還C、D部分土地，
21 及給付不當得利逾4萬1217元本息、按月給付不當得利逾616
22 元本息部分，提起上訴；被上訴人就原判決駁回其請求移除
23 系爭水泥鋪面，及請求不當得利敗訴部分即65萬336元（94
24 萬1891元-29萬1555元=65萬336元）本息、自111年7月1日起
25 至112年6月9日止，按月給付不當得利5萬4016元（5萬8371
26 元-4355元=5萬4016元），及自112年6月10日止，按月給付
27 不當得利3萬2494元（3萬6849元-4355元=3萬2494元）部
28 分，提起附帶上訴。

29 (一)上訴人之上訴聲明：1.原判決關於命(1)上訴人將系爭土地如
30 附圖一C、D部分土地返還被上訴人部分。(2)上訴人給付被上
31 訴人超過4萬1217元本息部分。(3)上訴人自111年7月1日起至

01 返還原判決主文第1項所示土地之日止，按月給付被上訴人
02 超過616元部分，均廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人於第
03 一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

04 (二)被上訴人之附帶上訴聲明：1.原判決關於駁回被上訴人後開
05 第2.至4.項之訴部分廢棄。2.上訴人應將坐落於附圖一A、
06 C、D部分土地上之水泥鋪面移除。3.上訴人應再給付被上訴
07 人65萬336元，及自111年7月22日起至清償日，按週年利率
08 5%計算之利息。4.上訴人應自111年7月1日起至112年6月9日
09 止，按月再給付被上訴人5萬4016元；自112年6月10日起至
10 返還附圖一A、B、C、D、E部分土地之日止，按月再給付被
11 上訴人3萬2494元。上訴人答辯聲明：附帶上訴駁回。

12 四、經查，被上訴人主張其為系爭土地之所有權人等語，為上訴
13 人所不爭執（見原審卷第239頁），並有卷附系爭土地登記
14 謄本可稽（見原審卷第17至19頁），堪信為真實。

15 五、茲就兩造之爭點：(一)被上訴人依民法第767條第1項規定，請
16 求上訴人移除附圖一A、C、D部分土地上之水泥鋪面，有無
17 理由？(二)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人返
18 還附圖一C、D部分土地，有無理由？(三)被上訴人請求上訴人
19 給付相當於租金之不當得利，有無理由？如為肯定，其數額
20 如何？分別說明本院之判斷如下：

21 (一)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人移除附圖一
22 A部分土地、附圖二甲、乙部分土地上之水泥鋪面，為有理
23 由，逾此範圍之請求，為無理由：

24 1.按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
25 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1
26 項前段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返
27 還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以
28 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
29 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
30 事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參
31 照）。

01 2.經查，被上訴人為系爭土地之所有權人，上訴人占有系爭土
02 地（占有範圍及面積，詳如後述）乙節，為兩造所不爭執
03 （見原審卷第260頁），依前開說明，自應由上訴人就占有
04 系爭土地具有正當權源之事實舉證證明之。其次，上訴人雖
05 辯稱：伊係經被上訴人前董事長張林勝麗同意而有權占有系
06 爭土地，並非無權占有云云。惟查，證人張林勝麗證稱：伊
07 曾擔任被上訴人之法定代理人，並無同意上訴人無償使用系
08 爭土地等語（見原審卷第214頁），而上訴人就其係有權占
09 有系爭土地乙節，未再舉證以實其說，則上訴人抗辯其係經
10 證人張林勝麗同意而有權占有系爭土地云云，即無可取。

11 3.系爭土地上設置水泥鋪面範圍，如附圖一A部分土地、附圖
12 二甲、乙部分土地所示，面積合計為568.22平方公尺：

13 (1)經查，系爭土地上設置水泥鋪面，其中308地號土地上之水
14 泥鋪面之範圍如附圖一編號A所示，面積為1.09平方公尺乙
15 節，為兩造所不爭執（見原審卷第260頁、本院卷第203
16 頁）。

17 (2)次查，原審至系爭土地現場勘驗，並囑託臺北市古亭地政事
18 務所依被上訴人指界000、000地號土地上之水泥鋪面範圍複
19 丈成果圖，經該所依被上訴人粉筆做記號及指界該水泥鋪面
20 範圍結果，測量該水泥鋪面各占用000、000地號土地如附圖
21 一C、D部分土地，面積為各381.73平方公尺、337.35平方公
22 尺乙節，有卷附原審勘驗測量筆錄、臺北市古亭地政事務所
23 112年11月6日北市古地測字第1127014746號函、114年10月3
24 0日北市古地測字第1147013956號函檢送之土地複丈成果圖
25 即附圖一可稽（見原審卷第173頁、第175頁、本院卷第241
26 頁、第243頁）。再者，本院依上訴人之聲請至系爭土地現
27 場勘驗，指示被上訴人噴漆及指界占用000、000地號土地之
28 水泥鋪面範圍，再囑託內政部國土測繪中心依被上訴人噴漆
29 及指界之水泥鋪面範圍進行鑑定；嗣該中心依被上訴人指界
30 及噴漆之水泥鋪面範圍，並使用精密電子測距經緯儀，在系
31 爭土地附近檢測臺北市古亭地政事務所補建之圖根點無誤

01 後，以各圖根點為基點，用上述儀器分別施測系爭土地、指
02 界位置、水泥鋪面及附近界址點，並計算其坐標值輸入電
03 腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同地籍圖比例尺1/10
04 00），再依據臺北市古亭地政事務所保管之地籍圖、地籍調
05 查表、圖解地籍圖數值化成果等資料，展繪本案有關土地地
06 籍圖經界線，與前項成果核對檢核後，占用000、000地號土
07 地之水泥鋪面範圍如鑑定圖即附圖二編號甲、乙部分土地，
08 面積為各297.91平方公尺、269.22平方公尺等節，有卷附本
09 院勘驗程序筆錄及照片、內政部國土測繪中心114年9月1日
10 測籍字第1141555702號函及鑑定書、鑑定圖即附圖二可稽
11 （見本院卷第204頁、第207至215頁、第217至221頁）。是
12 本院審酌附圖一、二所示水泥鋪面占用000、000地號土地範
13 圍，均係經被上訴人指界而測定，被上訴人於本院審理中，
14 重行指界000、000地號土地上水泥鋪面之範圍，當認內政部
15 國土測繪中心依該次指界之鑑定結果，測定水泥鋪面占用00
16 0、000地號土地範圍如附圖二甲、乙部分土地所示，面積為
17 各297.91平方公尺、269.22平方公尺，應為可採。被上訴人
18 雖主張：水泥鋪面占用000、000地號土地範圍，應如附圖一
19 C、D部分土地，面積為各381.73平方公尺、337.35平方公尺
20 云云，即無可取。準此，系爭土地上設置之水泥鋪面範圍
21 （即系爭水泥鋪面），為附圖一A部分土地、附圖二甲、乙
22 部分土地，面積為各1.09平方公尺、297.91平方公尺、269.
23 22平方公尺，合計為568.22平方公尺（計算式：1.09平方公
24 尺+297.91平方公尺+269.22平方公尺=568.22平方公尺）。

25 4.被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人移除附圖一
26 A部分土地、附圖二甲、乙部分土地上之系爭水泥鋪面，為
27 有理由，逾此範圍之請求，為無理由：

28 (1)經查，建林公司於101年6月20日邀同上訴人之法定代理人高
29 建生為見證人，與被上訴人簽訂協議書，約定被上訴人向訴
30 外人黃世集租用其所有之同小段000、000、000、000地號土
31 地（下合稱000地號等4筆土地），在閒置未返還地主前，交

01 由建林公司管理使用乙節，有卷附協議書可稽（見原審卷第
02 151至153頁）。其次，證人即建林公司負責人林素勤證稱：
03 建林公司前向被上訴人承租黃世集所有的000地號等4筆土
04 地，作為建林公司放置石頭使用；伊與高建生曾經交往過，
05 各自經營建林公司、上訴人公司，並由同一出入口出入；系
06 爭水泥鋪面是建林公司鋪設，這是原來就有的道路，伊只是
07 鋪水泥修整，讓車輛可以出入，該道路是上訴人出入的唯一
08 道路，伊並未將系爭水泥鋪面專給上訴人管理使用，而是由
09 被上訴人、黃世集、高建生出入其等土地使用等語（見本院
10 卷第144至147頁），則上訴人辯稱：系爭水泥鋪面係建林公
11 司原始設置等語，固非無憑。

12 (2)惟查，本院至系爭土地進行現場勘驗，查知：上訴人於面臨
13 臺北市○○區○○路之入口設置大門及上訴人之招牌，並自
14 該入口（下稱系爭入口）進入系爭水泥鋪面；系爭水泥鋪面
15 上置有石材、木板、三角錐等情，有卷附勘驗程序筆錄及照
16 片可稽（見本院卷第204頁、第207至215頁）。上訴人自
17 陳：該入口至甲、乙部分土地間之土地，為高建生所有，其
18 上擺放之物品，均為伊之物品等語（見本院卷第204頁）。
19 觀諸系爭土地現場照片所示，系爭入口起至系爭水泥鋪面之
20 土地間、系爭水泥鋪面與系爭鐵棚架間，均無任何區隔（見
21 本院卷第207至215頁），可見系爭水泥鋪面係納於上訴人之
22 管領使用範圍。上訴人徒稱：伊不知何人於系爭水泥鋪面上
23 置放石材、木板、三角錐等物云云（見本院卷第204頁），
24 洵無可取。又系爭水泥鋪面原作為建林公司與上訴人公司至
25 系爭入口出入使用，嗣建林公司於111年10月25日為解散登
26 記（參卷附公司登記資料，見原審卷第209頁），現作為上
27 訴人出入使用，佐以林素勤與高建生原為男女朋友之交往關
28 係，自得推認建林公司已將系爭水泥鋪面之事實上處分權讓
29 與上訴人，由上訴人自斯時起占有使用迄今。上訴人援引證
30 人林素勤所證其未將系爭水泥鋪面專給上訴人管理使用云
31 云，辯稱：系爭水泥鋪面乃係建林公司鋪設及占有使用，伊

並非系爭水泥鋪面之事實上處分權人云云，委無可取。準此，上訴人自建林公司受讓取得系爭水泥鋪面之事實上處分權乙節，堪以認定。

5. 綜上，上訴人為系爭水泥鋪面之事實上處分權人，系爭水泥鋪面無權占有附圖一A部分土地、附圖二甲、乙部分土地，已如前述。則被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人移除系爭水泥鋪面，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由。

(二) 被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人返還附圖二甲、乙部分土地，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由：

1. 經查，上訴人為系爭水泥鋪面之事實上處分權人，而無權占用附圖二甲、乙部分土地，則被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人返還附圖二甲、乙部分土地，為有理由，逾此範圍之請求，則非有理。

2. 被上訴人主張上訴人無權占有附圖一F部分土地，為有理由：

(1) 經查，附圖一F部分土地上設置碎石鋪面，面積為489.14平方公尺乙節，有卷附臺北市古亭地政事務所檢送之土地複丈成果圖即附圖一可稽，且為兩造所不爭執（見原審卷第175頁、第260頁）。又觀諸附圖一所示，F部分土地與水泥鋪面之D部分土地、設置鐵搭棚架之E部分土地相鄰（見原審卷第243頁）；上訴人於原審112年6月9日現場勘驗（見調補移字卷第45頁）後，在F部分土地上放置鋼條，自同年月10日起即未再繼續使用F部分土地乙節，業據被上訴人陳明在卷，且有卷附照片可稽（見原審卷第275頁、本院卷第85頁），上訴人不爭執其在F部分土地放置鋼條，做為界線之分（見本院卷第86頁）；兩造不爭執系爭水泥鋪面所示道路走到底就沒有路乙節（見本院卷第204頁），綜上各節，F部分土地與系爭水泥鋪面、鐵搭棚架坐落之土地相鄰，上訴人直至112年6月9日始持鋼條以茲區隔，可見F部分土地於112年6月9

01 日前，仍納入上訴人管領範圍，而為上訴人占有使用。

02 (2)上訴人雖辯稱：F部分土地上之碎石鋪面係臺北市政府因該
03 部分土地邊坡崩滑而委託承包商修建時，施工廠商為置放相
04 關施工機械設備而鋪設，伊並未占有使用F部分土地云云。
05 惟查，被上訴人前以高建生為上訴人公司負責人，為自己或
06 第三人不法之利益，於系爭土地設置水泥鋪面、搭鐵棚、碎
07 石鋪面，涉有竊佔罪嫌為由，對高建生提出刑事告訴，臺灣
08 臺北地方檢察署檢察官以被上訴人提出刑事告訴，已超過10
09 年之追訴權時效為由，於111年5月31日為111年度偵字第161
10 0號不起訴處分書，被上訴人聲請再議，臺灣高等法院於111
11 年8月8日以111年度上聲議字第7080號（下合稱系爭偵查案
12 件）處分駁回確定，有卷附上開不起訴處分書、處分書可稽
13 （見原審卷第77至79頁、第157至159頁），並經本院調取系
14 爭偵查案件卷宗查閱屬實。系爭偵查案件囑託臺北市古亭地
15 政事務所依被上訴人指界系爭土地所設置水泥鋪面、搭鐵
16 棚、碎石鋪面部分，測繪複丈成果圖，且高建生亦同在场乙
17 節，有卷附履勘現場筆錄、土地複丈成果圖可稽（見原審卷
18 第109至111頁、第125頁），且據高建生於系爭偵查案件自
19 陳：伊係經被上訴人前董事長同意，自91年間起占有使用系
20 爭土地；伊曾因000、000地號土地那邊有崩塌，伊等有去修
21 復，並因未申請而擅自修復部分，遭水利工程處開罰；伊有
22 於000、000地號土地上堆放石材、停放機具、整地及搭建鐵
23 棚架；伊於上開履勘時在场等語（見本院卷第276至278頁）
24 明確。則高建生於系爭偵查案件知悉被上訴人已指訴其以碎
25 石鋪面竊佔土地，仍未否認其有設置碎石鋪面，復稱其有修
26 復邊坡崩滑部分之土地，佐以高建生為上訴人之法定代理
27 人，當認可見F部分土地上之碎石鋪面，係高建生於91年間
28 設置後，將該碎石鋪面讓與上訴人管理並占有使用。上訴人
29 於本院審理時，辯稱：該碎石鋪面係臺北市政府委託之施工
30 廠商鋪設云云，實無足取。

31 (3)準此，高建生於91年間，將附圖一F部分土地設置碎石鋪面

01 後，將該碎石鋪面讓與上訴人管理，由上訴人占有使用F部
02 分土地，直至112年6月9日止。故上訴人主張：被上訴人無
03 權占有F部分土地至112年6月9日止等語，為有理由。

- 04 3.再者，上訴人無權占用附圖一A、B、E部分土地、面積為各
05 1.09平方公尺、4.75平方公尺、112.55平方公尺乙節，業據
06 原審判決在案，且未據上訴人提起上訴（見本院卷第19至21
07 頁）。準此，上訴人自106年5月1日起至112年6月9日止，於
08 系爭土地上以設置系爭水泥鋪面、系爭鐵搭棚、碎石鋪面方
09 式，無權占有附圖一A、B、E、F部分土地、附圖二甲、乙部
10 分土地（下合稱系爭6處占用土地），面積合計為1174.66平
11 方公尺（計算式：1.09平方公尺+4.75平方公尺+112.55平方
12 公尺+489.14平方公尺+297.91平方公尺+269.22平方公尺=11
13 74.66平方公尺）；並自112年6月10日起，無權占有附圖一
14 A、B、E部分土地、附圖二甲、乙部分土地（下合稱系爭5處
15 占用土地），面積合計為685.52平方公尺（計算式：1.09平
16 方公尺+4.75平方公尺+112.55平方公尺+297.91平方公尺+26
17 9.22平方公尺=685.52平方公尺），堪以認定。

- 18 (三)被上訴人請求上訴人給付自106年5月1日起至111年6月30日
19 止之相當於租金不當得利40萬8944元，並自111年7月1日起
20 至112年6月9日止，按月給付6108元，及自112年6月10日起
21 至返還占用土地之日止，按月給付3565元相當於租金之不當
22 得利，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由：

- 23 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
24 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人所有
25 之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於
26 租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第16
27 95號判決先例、79年度台上字第253號判決意旨參照）。經
28 查，上訴人自106年5月1日起至112年6月9日止，無權占有系
29 爭6處占用土地，但自112年6月10日起，未再占有F部分土
30 地，而無權占有系爭5處占用土地，業如前述。則被上訴人
31 請求上訴人就系爭6處占用土地部分，給付自106年5月1日起

01 至111年6月30日止、自111年7月1日起至112年6月9日止之相
02 當於租金之不當得利，及就系爭5處占用土地部分，給付自1
03 12年6月10日起至返還該部分土地之日止，按月給付相當於
04 租金之不當得利，即屬有據。

05 2.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
06 價額年息10%為限；前開規定，於租用基地建築房屋準用
07 之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。土地法第
08 97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建
09 築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；土
10 地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價；土地所有權
11 人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
12 價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例
13 第16條前段亦分別著有規定。又基地租金之數額，除以基地
14 申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
15 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地
16 租金相比較，以為決定（最高法院46年台上字第855號、68
17 年台上字第3071號判決先例參照）。查，系爭土地位於臺北
18 市○○區（見原審卷第17至19頁）；上訴人為有限公司，所
19 營事業包括：磚、瓦、石建材批發業、建材零售業、國際貿
20 易業、景觀、室內設計業、起重工程業、景觀工程業等項，
21 有卷附公司基本資料可稽（見原審卷第21頁）；上訴人將系
22 爭水泥鋪面作為道路通行使用，系爭鐵搭棚作為堆放石材乙
23 節，為兩造所不爭執（見原審卷第260至261頁），且上訴人
24 將碎石鋪面納入自己管領範圍，可見上訴人占有系爭6處占
25 用土地係作為營業場所。是本院審酌上情，並斟酌系爭土地
26 之地理位置、工商業繁榮程度及上訴人占有使用土地所受利
27 益等一切情狀，認原審以按占用土地申報地價之年息3%計算
28 相當於租金之不當得利，尚稱允當。被上訴人主張：自106
29 年5月1日起至111年6月30日止，應按公告地價年息5%計算相
30 當於租金之不當得利；又伊與訴外人李錦回收廠簽訂之土地
31 租賃契約書，約定每月以每平方公尺計算租金為44元，則自

111年7月1日起至上訴人返還土地之日止，應參酌上開約定，以每月每平方公尺44元計算相當於租金之不當得利云云，難謂有理。

3.次查，系爭土地於106年1月、107年1月、108年1月、109年1月、110年1月、111年1月、112年1月之公告地價，每平方公尺分別為3600元、2700元、2700元、2700元、2700元、2600元、2600元，有卷附公告土地現值及公告地價查詢表可稽（見原審卷第253頁），則以公告地價80%計算上開期間之申報地價，依序為每平方公尺2880元、2160元、2160元、2160元、2160元、2080元、2080元（計算式：3600元 $\times$ 80%=2880元；2700元 $\times$ 80%=2160元；2600元 $\times$ 80%=2080元）。上訴人自106年5月1日起至111年6月30日止，無權占有系爭6處占用土地，面積合計為1174.66平方公尺，業如前述，依此計算上訴人應給付被上訴人自106年5月1日起至111年6月30日止之不當得利數額合計為40萬8944元，並自111年7月1日起至112年6月9日止，應按月給付被上訴人相當於租金之不當得利6108元。又上訴人自112年6月10日起，未占有F部分土地、面積為489.14平方公尺，則上訴人無權占有系爭5處占用土地，面積合計為685.52平方公尺（計算式：1174.66平方公尺-489.14平方公尺=685.52平方公尺），則上訴人自112年6月10日起至返還上開土地之日止，應按月給付被上訴人租金之不當得利3565元（以上計算式均見本判決附表）。

4.基此，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自106年5月1日起至111年6月30日止之相當於租金不當得利40萬8944元，並自111年7月1日起至112年6月9日止，應按月給付被上訴人相當於租金之不當得利6108元，及自112年6月10日起至返還系爭5處占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利3565元，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由。

六、從而，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求（一）上訴人移除系爭水泥鋪面，及返還附圖二甲、乙部分土地予被上訴人。（二）上訴人應給付被上訴人40萬8944元，及自11

01 1年7月22日（此為兩造所不爭執，見本院卷第86至87頁）起
02 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自111
03 年7月1日起至112年6月9日止，按月給付被上訴人6108元，
04 及自112年6月10日起至系爭5處占用土地之日止，按月給付
05 被上訴人3565元，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由。
06 原判決關於命(一)上訴人返還超逾附圖二甲、乙部分土地予被
07 上訴人部分（即附圖一C、D部分土地超逾附圖二甲、乙部分
08 土地之部分）；(二)上訴人自112年6月10日起至系爭5處占用
09 土地之日止，按月給付被上訴人逾3565元部分，為上訴人敗
10 訴之判決，尚有未洽，上訴人上訴意旨指摘原判決該部分不
11 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
12 2項所示。又原判決就被上訴人請求(一)上訴人移除系爭水泥
13 鋪面。(二)上訴人應再給付被上訴人11萬7389元（40萬8944
14 元-29萬1555元=11萬7389元）本息，及自111年7月1日起至1
15 12年6月9日止，按月再給付被上訴人1753元（6108元-4355
16 元=1753元）部分，為被上訴人敗訴之判決，亦有未洽，被
17 上訴人附帶上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改
18 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第3至5項所示。至
19 原審就(一)上訴人返還附圖二甲、乙部分土地。(二)上訴人給付
20 被上訴人29萬1555元本息。(三)上訴人自111年7月1日起至112
21 年6月9日止，按月給付被上訴人4355元，及自112年6月10日
22 起至返還土地之日止，按月給付被上訴人3565元部分，為上
23 訴人敗訴之判決，於法並無違誤，上訴人上訴指摘原判決該
24 部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴。又原
25 審就上開不應准許部分，即被上訴人請求(一)上訴人移除超逾
26 附圖一A、C、D部分土地之水泥鋪面。(二)上訴人應再給付被
27 上訴人24萬1392元（65萬336元-40萬8944元=24萬1392元）
28 本息。(三)上訴人應自111年7月1日起至112年6月9日止，應按
29 月再給付被上訴人4萬7908元（5萬4016元-6108元=4萬7908
30 元），及自112年6月10日起至返還系爭5處占用土地之日
31 止，按月再給付被上訴人3萬2494元，為被上訴人敗訴之判

決，於法亦無不合，被上訴人提起附帶上訴，指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，亦無理由，應駁回其附帶上訴。
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，本件上訴人之上訴、被上訴人之附帶上訴，均各為一部有理由，一部無理由。爰依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

民事第二十四庭

審判長法 官 郭顏毓

法 官 楊雅清

法 官 陳心婷

正本係照原本作成。

兩造如不服本判決，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。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

書記官 簡 如

附表（本院判准之不當得利金額）：

占用期間	申報地價	占用面積 (平方公尺)	年息	占用期間	應給付不當得利金額	
					金額	計算式
106年5月1日至106年12月31日	2880元	1174.66	3%	245日	6萬8124元	$2880 \times 1174.66 \times 3\% \times 245 / 365 = 68124$
107年1月1日至107年12月31日	2160元	1174.66	3%	1年	7萬6118元	$2160 \times 1174.66 \times 3\% \times 1 = 76118$
108年1月1日至108年12月31日	2160元	1174.66	3%	1年	7萬6118元	$2160 \times 1174.66 \times 3\% \times 1 = 76118$
109年1月1日至109年12月31日	2160元	1174.66	3%	1年	7萬6118元	$2160 \times 1174.66 \times 3\% \times 1 = 76118$

(續上頁)

01

110年1月1日至 110年12月31日	2160元	1174.66	3%	1年	7萬6118元	$2160 \times 1174.66 \times 3\% \times 1 = 76118$
111年1月1日至 111年6月30日	2080元	1174.66	3%	181日	3萬6348元	$2080 \times 1174.66 \times 3\% \times 181 / 365 = 36348$
合計					40萬8944元	$68124 + 76118 + 76118 + 76118 + 36348 = 408944$
111年7月1日起至112年6月9日止	2080元	1174.66	3%	1個月	6108元	$2080 \times 1174.66 \times 3\% \times 1 / 12 = 6108$
112年6月10日起	2080元	685.52	3%	1個月	3565元	$2080 \times 685.52 \times 3\% \times 1 / 12 = 3565$
備註： 一、臺北市○○區○○段○小段000、000、000地號土地各期申報地價均相同。 二、每年相當於租金之不當得利之計算式：申報地價×占用面積×年息3%×占用期間，元以下四捨五入。						