

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第300號

上訴人 汪樂詒

訴訟代理人 邱天一律師

複代理人 簡良夙律師

被上訴人 台北花園城社區管理委員會

法定代理人 牛震野

被上訴人 鄭仲仁

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於中華民國112年8月25日臺灣士林地方法院110年度訴字第1611號第一審判決提起上訴，本院於113年12月10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，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人鄭仲仁應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上如附圖A所示、面積八點七六平方公尺之車庫拆除，並將上述土地返還上訴人及其他全體共有人。

被上訴人鄭仲仁應給付上訴人新臺幣壹萬伍仟壹佰參拾貳元，及自民國一一一年一月一日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人新臺幣貳佰伍拾貳元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人鄭仲仁負擔百分之五十六，餘由上訴人負擔。

本判決第二項部分，於上訴人以新臺幣伍拾柒萬元為被上訴人鄭仲仁供擔保後，得假執行；但被上訴人鄭仲仁如以新臺幣壹佰陸拾玖萬玖仟肆佰肆拾元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一上訴人於原審起訴及本院主張：伊為坐落臺北市○○區○○段

01 ○○段00地號土地（下稱00號土地）之共有人，應有部分為1/
02 6。詎被上訴人鄭仲仁竟擅自以如附圖所示A部分之車庫（面積
03 8.76平方公尺，下稱系爭車庫），無權占用00號土地；被上訴
04 人台北花園城社區管理委員會（下稱花園城管委會）則係以如
05 附圖所示B1、B2、B3部分之欄杆（面積依序分別為0.14、0.0
06 3、0.07平方公尺）、C1、C2部分之花圃（面積依序分別為2.7
07 7、0.15平方公尺）、D部分之鐵椅（面積0.42平方公尺）及E
08 部分之溜滑梯（面積3.26平方公尺）等地上物（面積共為6.84
09 平方公尺，下合稱系爭地上物），無權占用00號土地。是被上
10 訴人已妨害伊及其他共有人對00號土地所有權之行使，並受有
11 相當於租金之利益，致伊及其他共有人受有損害。為此，爰依
12 民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求
13 被上訴人拆除上開地上物返還占有之土地，及給付起訴前5年
14 及自111年1月1日起，相當於租金之不當得利。並聲明：(一)鄭
15 仲仁應將系爭車庫拆除，並將占有之土地返還予伊及其他共有
16 人；(二)花園城管委會應將系爭地上物拆除，並將占有之土地返
17 還予伊及其他共有人；(三)鄭仲仁、花園城管委會應各給付伊新
18 臺幣（下同）2萬9,841元、2萬3,300元，及均自民國111年1月
19 1日起至返還占有之土地之日止，按月各給付伊497元、388
20 元；(四)就上開第(一)、(二)項聲明部分願供擔保，請准宣告假執
21 行。

22 二、被上訴人則以：00號土地於重測前原為臺北市○○區○○○段
23 ○○○○段000○○地號土地（下稱重測前000○○號土地）之一
24 部分，為訴外人趙筱梅所有。嗣趙筱梅於66年3月4日出具重測
25 前000○○號土地之土地使用權同意書（下稱系爭同意書）予訴
26 外人亞青建設股份有限公司（下稱亞青公司），供亞青公司興
27 建台北花園城建案建物（下稱系爭建案建物）使用，並為系爭
28 建案建物之建築基地。重測前000○○號土地再經分割、重測
29 後，部分土地已劃為00號土地，依臺北市政府都市發展局111
30 年3月30日北市督建字第116025206號函所示，00號土地係為系
31 爭建案建物部分之建築基地，又依亞青公司就系爭建案建物之

01 原始規劃設計可知，系爭車庫係約定由門牌號碼臺北市○○區
02 ○○路0段000巷00弄0號房屋（下稱0號房屋）之住戶專用，系
03 爭地上物則係供系爭建案建物之全體住戶使用，並由花園城管
04 委會管理，足證鄭仲仁及花園城管委會分別為系爭車庫、地上
05 物之事實上處分權人，並有權占用00號土地。而上訴人既為趙
06 筱梅之繼承人，自應受系爭同意書之拘束，不得於重測前000
07 ○0號土地之土地範圍內主張無權占有。又縱認伊等無權以系
08 爭車庫、地上物占用00號土地，惟00號土地係屬畸零地，實無
09 與鄰地合併使用之可能性，且系爭車庫、地上物均屬合法興建
10 之建物，從而上訴人主張伊等應拆除系爭車庫、地上物並返還
11 占有土地，顯無實益，並已構成權利濫用。另伊等占用00號土
12 地已逾47年，均未見趙筱梅或上訴人提出異議或行使權利，依
13 權利失效原則，上訴人自不得再主張權利，亦不得請求伊等給
14 付相當於不當得利之租金等語，資為抗辯。

15 三原審就上訴人之請求，判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上
16 訴並聲明：(一)原判決廢棄；(二)鄭仲仁應將系爭車庫拆除，並將
17 占有之土地返還予上訴人及其他共有人；(三)花園城管委會應將
18 系爭地上物拆除，並將占有之土地返還予上訴人及其他共有
19 人；(四)鄭仲仁應給付上訴人2萬9,841元，及自111年1月1日起
20 至返還占有之土地之日止，按月給付上訴人497元；(五)花園城
21 管委會應給付上訴人2萬3,300元，及自111年1月1日起至返還
22 占有之土地之日止，按月給付上訴人388元；(六)就上開第(二)、
23 (三)項聲明部分願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則均為答
24 辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
25 為假執行。

26 四兩造所不爭執之事項：

27 (一)重測前000○0號土地原為趙筱梅所有，於68年5月4日因分割增
28 加重測前000○0、000○00、000○00、000○00號土地，嗣因
29 地籍圖重測，重測後依序編定為臺北市○○區○○段0○段00
30 (即重測前000○0號)、00 (即重測前000○0號)、00 (即重
31 測前000○00號)、00 (即重測前000○00號)、00 (即重測前

01 000○00號)地號土地(下均各逕以地號稱之)。上訴人於87
02 年4月23日因繼承趙筱梅取得00號土地應有部分1/6,並於88年
03 9月3日辦妥繼承登記(見原審卷一第478-481、606-662頁之土
04 地登記謄本及異動索引表)。

05 (二)亞青公司興建之台北花園城建案建物(即系爭建案建物)全部
06 為台北花園城社區範圍內,所組成花園城管委會只有1個,花
07 園城管委會管理範圍包含66使字第1123、1124、1205號、67使
08 字第240、1439、1450、1463號、68使字第1788號、69使字第1
09 93、569號、70使字第2106號使用執照之建物,詳細門牌號碼
10 位於臺北市○○區○○路0段、同段000巷及同巷0弄、0弄、00
11 弄、00弄、00弄、00弄、00弄、00弄等(見原審卷二第
12 15-16頁之臺北市建築管理工程處112年7月10日北市都建寓字
13 第1126027679號函)。

14 (三)趙筱梅於66年3月4日就重測前000○0號土地出具系爭同意書供
15 亞青公司作為申請65建(內)字第18號、65建(內)第18變1
16 號建造執照及67使字第1463號使用執照之建物基地所用。

17 (四)亞青公司於65年間申請,在重測前000○0、000○0、000○0號
18 土地上興建房屋,經主管機關於65年3月25日核發65建(內)
19 字第19號建造執照,嗣於66年5月31日竣工,並經主管機關於
20 同年6月9日核發66使字第1124號使用執照(見原審卷一第250-
21 254頁之建造執照、使用執照存根)。

22 (五)00號土地部分為66使字第1124號使用執照(65建(內)字第19
23 號建造執照)之建築基地,部分為保留地,本案保留地係供未
24 來鄰地可合併建築使用(見原審卷一第132、222頁)。

25 (六)鄭仲仁為坐落00號土地上如附圖所示A部分之系爭車庫之事實
26 上處分權人;花園城管委會為坐落00號土地上如附圖所示B1、
27 B2、B3、C1、C2、D、E部分之系爭地上物之事實上處分權人。

28 (七)00號土地位於臺北市○○區○○路0段000巷00弄口,土地使用
29 分區為住三,建蔽率45%,容積率225%。在○○路0段000巷口
30 有214、紅31、藍20區經三總、藍27經三總等路線公車站,步
31 行至西湖捷運站約11分鐘,步行至德明財經科技大學、西湖國

01 小約5分鐘。附近有西湖市場、肯德基臺北內湖餐廳、全家便
02 利商店新德明店、台北富邦銀行西湖分行、中國信託銀行西湖
03 分行、西安公園、金面山親山步道口等，生活機能健全、便
04 利，文教氣息濃厚，交通便捷。

05 (八)00號土地自105年起之歷年申報地價，如原審卷一第286-287頁
06 之地價第二類謄本。

07 五本件之爭點：(一)系爭車庫、系爭地上物有無占有使用00號土地
08 之正當法律上權源？(二)上訴人依民法第767條第1項及第821條
09 之規定，請求鄭仲仁拆除系爭車庫、花園城管委會拆除系爭地
10 上物，並將占有之土地返還全體共有人，是否有理由？(三)上訴
11 人依民法第179條之規定，請求被上訴人給付相當於租金之不
12 當得利，有無理由？茲分別析述如下：

13 (一)系爭地上物有占有使用00號土地之正當法律上權源，系爭車庫
14 則無占有之正當法律上權源：

15 1.按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，僅
16 對當事人發生效力。以占有特定不動產為標的所訂立之繼續性
17 債權契約，其目的在配合社區發展，促進社會經濟及公共利益
18 者，為使社區共同團體多數人之一方繼續占有他方所交付之不
19 動產，該債權契約如對受讓特定不動產所有權之第三人發生效
20 力，始能維持契約原先所欲達成之目的。為維持法律秩序之安
21 定，使當事人締結契約之本旨及社會公益得以完全實現，固得
22 例外令第三人受該債權契約關於不動產繼續占有法效之拘束，
23 惟必須第三人明知或可得而知該債權契約存在及不動產之占有
24 實況，令其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞，且不悖公
25 平正義及誠信原則者，始為適法（最高法院108年度台上字第7
26 87號判決要旨參照）。

27 2.系爭地上物非屬無權占有00號土地：

28 (1)亞青公司興建之系爭建築建物全部為台北花園城社區範圍內，
29 所組成花園城管委會只有1個，花園城管委會管理範圍包含66
30 使字第1123、1124、1205號、67使字第240、1439、1450、146
31 3號、68使字第1788號、69使字第193、569號、70使字第2106

01 號使用執照之建物，詳細門牌號碼位於臺北市○○區○○路0
02 段、同段000巷及同巷0弄、0弄、00弄、00弄、00弄、00弄、0
03 0弄、00弄、00弄等（見不爭執事項(二)）。其中67使字第1463
04 號使用執照（即65建（內）字第18號、65建（內）第18變1號
05 建造執照）之建築基地係包括重測前000○○號土地，此係原所
06 有權人趙筱梅於66年3月4日出具系爭同意書供亞青公司作為建
07 築基地之用（見不爭執事項(三)）。另66使字第1124號使用執照
08 （即65建（內）字第19號建造執照）之建築基地係包括重測前
09 000○○、000○○、000○○號土地（見不爭執事項(四)）。又重測
10 前000○○號土地經分割及重測後，增加00（即重測前000○○
11 號）、00（即重測前000○○號）、00（即重測前000○○0
12 號）、00（即重測前000○○0號）、00（即重測前000○○0號）
13 等地號土地（不爭執事項(一)）。其中00號土地部分為66使字第
14 1124號使用執照（65建（內）字第19號建造執照）之建築基
15 地，部分為保留地，本案保留地係供未來鄰地可合併建築使用
16 （見不爭執事項(五)）。是依上開各情觀之，堪認亞青公司興建
17 之系爭建築建物，係先後經由申請數10個建照執照及使用執照
18 而陸續建築完成之大型社區，而趙筱梅為重測前000○○號土地
19 所有人，出具系爭同意書（見原審卷一第418頁、本院卷第203
20 頁），將該土地提供亞青公司興建系爭建築建物使用，使亞青
21 公司得以將該土地作為包括67使字第1463號使用執照（即65建
22 （內）字第18號、65建（內）第18變1號建造執照）、66使字
23 第1124號使用執照（即65建（內）字第19號建造執照）等建物
24 之建築基地。

25 (2)00號土地位於臺北市○○區○○路○段000巷與同巷00弄之轉
26 角處，在該轉角處設置有一小型公園，公園四周設置有如附圖
27 所示B1、B2、B3部分之欄杆，及C1、C2部分之花圃等物為區
28 隔，其內設置有如附圖所示D部分之鐵椅及E部分之溜滑梯等系
29 爭地上物，有00號土地示意圖、現場照片可參（見原審卷一第
30 20、120-123頁），並經原審會同地政人員履勘現場屬實，有
31 勘驗筆錄、臺北市中山地政事務所函暨檢附之土地複丈成果圖

01 可參（見原審卷一第116-119、164-166頁）。是以，審酌系爭
02 地上物或為公園四周之欄杆、花圃等區隔物，或為其內供眾人
03 使用之鐵椅、溜滑梯等設施，均屬該公園設施之一部，而該公
04 園具有供公眾使用性質，堪認係屬供台北花園城社區全體住戶
05 使用，因此，花園城管委會抗辯：系爭地上物為建商興建系爭
06 建案建物時，利用畸零地所做小孩遊樂設施及規劃成小公園，
07 供社區居民使用，主要目的應係有助銷售系爭建案建物，花園
08 城管委會係為整個社區服務而管理系爭地上物等語（見原審卷
09 一第171、201、305頁），核與系爭地上物設置之情節相符，
10 亦與交易常情無違，應為可採。

11 (3)綜上各情，趙筱梅為重測前000○0號土地所有人，出具系爭同
12 意書，將該土地提供亞青公司興建系爭建案建物使用，使亞青
13 公司得以將該土地作為系爭建案建物之基地，因而先後申請數
14 10個建照執照及使用執照而陸續建築完成系爭建案建物，並在
15 重測前000○0號土地上興建上開小型公園而設置系爭地上物，
16 以利系爭建案建物之銷售等情，足認亞青公司在該小型公園內
17 所設置之系爭地上物，應屬趙筱梅同意亞青公司使用重測前00
18 0○0號土地之範圍。蓋倘非如此，而謂系爭地上物之設置非屬
19 趙筱梅同意亞青公司使用之範圍，豈非謂亞青公司於銷售系爭
20 建案建物時，隨時可能遭重測前000○0號土地所有權人趙筱梅
21 以無權占有為由，請求亞青公司拆除系爭地上物，此顯難以發
22 揮亞青公司陸續興建系爭建案建物組成大型社區之整體效益，
23 且不符趙筱梅身為地主同意與亞青公司合作開發之目的，更與
24 交易常情有違。準此，上訴人以申請不同建造執照及使用執照
25 之建物所在建築基地為準，作為區別判斷趙筱梅同意亞青公司
26 之使用範圍，進而主張系爭地上物之設置非屬趙筱梅同意之範
27 圍等語，尚不足採。

28 (4)從而，亞青公司基於其與趙筱梅間系爭同意書之債權契約而占
29 有00號土地，並於其上設置系爭地上物而興建上開公園，此占
30 有系爭地上物坐落之00號土地範圍為標的所訂立之繼續性債權
31 契約，其目的除有利系爭建案建物之銷售外，亦在配合系爭建

01 案建物之社區發展，促進社會經濟及公共利益者，嗣亞青公司
02 將系爭地上物移交予花園城管委會，而上訴人為趙筱梅之繼承
03 人，有土地登記謄本及異動索引表可參（見原審卷一第478-
04 481、628-629頁），其基於繼承之法律關係而取得00號土地，
05 應受趙筱梅出具系爭同意書同意亞青公司在上開公園內設置系
06 爭地上物之拘束，且其亦明知或可得知系爭同意書債權契約存
07 在及系爭地上物設置於00號土地之占有實況，令上訴人受趙筱
08 梅與亞青公司間所訂之上開債權契約關於系爭地上物繼續占有
09 法效之拘束，並不致上訴人財產權受不測損害之虞，亦不悖公
10 平正義及誠信原則之情事，是依上說明，系爭地上物即非屬無
11 權占有。

12 3.系爭車庫無權占有00號土地：

13 (1)鄭仲仁固抗辯：系爭車庫屬台北花園城社區範圍內，亞青公司
14 得依系爭同意書對趙筱梅主張有權占有系爭土地云云。但為上
15 訴人所否認。查亞青公司興建系爭建築建物時，雖就鄭仲仁所
16 有0號房屋前規劃設置停車位，有亞青公司申請66使字第1124
17 號使用執照所提出相關圖說資料及該使用執照存根為憑（見原
18 審卷一第61-64、150-152、161、163、254頁，及證物袋）。
19 然該規劃之停車位與系爭車庫之位置，兩者並不相符，有兩造
20 所不爭執之土地套繪圖可參（見本院卷第233-237、242頁）。
21 且位於0號房屋前之00號土地，不論原所有權人是否同意供0號
22 房屋所有人作為通行或停車之用，均無法由此推論0號房屋所
23 有人得於其上搭建系爭車庫使用，因此，難認系爭車庫有占有
24 00號土地之正當法律上權源。

25 (2)又鄭仲仁抗辯：系爭車庫之圍牆是建商所蓋，雨遮是前手所
26 建，其範圍係伊與花園城管委會約定專用之範圍云云，然觀之
27 現場照片（見原審卷一第120-123頁），系爭車庫為一鐵皮磚
28 造建物，其牆壁之樣式與0號房屋之建築樣式不同，且亞青公
29 司興建系爭建築建物時，所規劃者僅係停車位，該停車位之位
30 置亦與系爭車庫坐落之位置不同，自難認系爭車庫之圍牆為亞
31 青公司所建。此外，00號土地非系爭建築建物住戶所有，依鄭

01 仲仁提出之亞青公司預售廣告、台北花園城社區管理規約（見
02 原審卷一第586-594頁），亦均無法推知與亞青公司原規劃停
03 車位不同之系爭車庫土地係約定為供鄭仲仁專用，則其前揭抗
04 辯，自不足採。

05 (3)從而，鄭仲仁所舉證據，不足以證明趙筱梅有同意於00號土地
06 上興建系爭車庫使用之情事，亦無法證明亞青公司或台北花園
07 城社區有將系爭車庫土地約定為供鄭仲仁專用之事實為真，且
08 系爭車庫僅係供鄭仲仁個人使用，與促進社會經濟及公共利益
09 無涉，則其抗辯系爭車庫有使用00號土地之正當法律上權源，
10 尚屬無據。

11 (二)上訴人依民法第767條第1項及第821條之規定，請求鄭仲仁拆
12 除系爭車庫，為有理由，請求花園城管委會拆除系爭地上物，
13 則為無理由：

14 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於
15 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有
16 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
17 中段、第821條定有明文。

18 2.系爭車庫部分：

19 (1)鄭仲仁為系爭車庫之事實上處分權人，而系爭車庫占有00號土
20 地，其未能舉證證明有正當之占有權源，已如前述，且00號土
21 地原所有權人趙筱梅縱有同意提供該土地供亞青公司作為系爭
22 建案建物之建築基地使用，然系爭建案建物建築完成後，趙筱
23 梅對該土地仍保有所有權及本於所有權而生之各種權能，包括
24 管理權、使用權，自仍得行使民法第767條之物上請求權，請
25 求無權占有者返還該土地，僅其所有權之行使應受不得違反其
26 與亞青公司約定作為系爭建案建物建築基地之限制而已。從
27 而，上訴人依前揭規定，請求鄭仲仁應將系爭車庫拆除，並將
28 占有之00號土地返還上訴人及其他全體共有人，洵屬有據。

29 (2)雖鄭仲仁抗辯：上訴人請求拆除系爭車庫，已構成權利濫用，
30 且其占用00號土地已逾47年，未見趙筱梅或上訴人提出異議或
31 行使權利，依權利失效原則，上訴人自不得再主張權利云云。

01 惟按民法第148條規定，行使權利不得以損害他人為主要目
02 的。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人
03 因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使
04 所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利
05 益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損
06 害他人為主要目的；民法第148條第1項所稱權利之行使，不得
07 以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目
08 的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無
09 損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條項規定之適用
10 (最高法院71年台上字第737號判例、79年度台上字第2768號判
11 決意旨參照)。又所有權人於法令限制之範圍內，得自由使
12 用、收益處分其所有物，並排除他人之干涉，此為民法第765
13 條所明定，準此，所有權人之權利是否行使、何時行使，原則
14 上任由所有權人自行決之。今上訴人以其所有權遭受鄭仲仁侵
15 害為由，請求排除侵害，此純屬權利之正當行使，要與誠實信
16 用原則無涉。又系爭車庫無權占有00號土地，而系爭車庫之興
17 建僅為0號房屋所有人擴大其使用範圍之利己行為，與該社區
18 之利益無涉，上訴人請求鄭仲仁拆除系爭車庫返還占有之土
19 地，自難認上訴人行使權利，係專以損害鄭仲仁為目的，且鄭
20 仲仁亦未能舉證證明上訴人請求拆除系爭車庫，有其所得利益
21 極少而鄭仲仁所受之損失甚大之情事，故縱趙筱梅或上訴人單
22 純之未行使權利，亦難認鄭仲仁有何正當合理信賴，是上訴人
23 基於所有權人地位之正當行使，自無違背誠信原則而失權或屬
24 權利濫用之情。

25 3. 系爭地上物部分：

26 查亞青公司基於其與趙筱梅間系爭同意書之債權契約而占有00
27 號土地，並於其上設置系爭地上物而興建上開公園，嗣亞青公
28 司將系爭地上物移交予花園城管委會，而上訴人基於繼承之法
29 律關係，應受趙筱梅出具系爭同意書同意亞青公司在上開公園
30 內設置系爭地上物之拘束，且其亦明知或可得知系爭同意書債
31 權契約存在及系爭地上物設置於00號土地之占有實況，令上訴

01 人受趙筱梅與亞青公司間所訂之上開債權契約關於系爭地上物
02 繼續占有法效之拘束，並不致上訴人財產權受不測損害之虞，
03 亦不悖公平正義及誠信原則之情事，系爭地上物非屬無權占
04 有，已如前述，則亞青公司興建系爭地上物既有占有使用00號
05 土地之正當權源，嗣將系爭地上物移交予花園城管委會使用，
06 亦非無權占有，自無不法侵害上訴人所有00號土地之所有權，
07 其依民法第767條第1項及第821條之規定，請求花園城管委會
08 拆除系爭地上物，返還占有之土地，洵非有據。

09 (三)上訴人依民法第179條之規定，請求鄭仲仁就占有00號土地，
10 給付相當於租金之不當得利，為有理由：

11 1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通
12 常之觀念。其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律
13 上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，自得以對方所
14 受之利益為度，作為請求返還之範圍（最高法院61年度台上字
15 第1695號判例參照）。本件鄭仲仁之系爭車庫無權占有00號土
16 地，上訴人主張鄭仲仁受有相當於租金之利益致上訴人受有損
17 害，其得依不當得利之規定，請求鄭仲仁返還相當於租金之利
18 益，自屬有據。

19 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價
20 年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。上開規定
21 依土地法第105條之規定，於租用基地建築房屋準用之。所謂
22 土地之總價額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所
23 申報之地價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148
24 條分別定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基
25 礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
26 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
27 決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度
28 台上字第3071號判例參照）。經查：

29 (1)鄭仲仁為系爭車庫事實上處分權人，已如前述，又本件於110
30 年8月24日繫屬於原審（見原審卷一第12頁之民事起訴狀暨其
31 上原法院收文章），則上訴人請求自鄭仲仁應自106年1月1日

01 起至110年12月31日止5年期間，及自111年1月1日起，至返還
02 00號土地之日止，按月給付不當得利，即屬有據。

03 (2)00號土地位於臺北市○○區○○路0段000巷00弄口，土地使用
04 分區為住三，建蔽率45%，容積率225%。在○○路0段000巷口
05 有214、紅31、藍20區經三總、藍27經三總等路線公車站，步
06 行至西湖捷運站約11分鐘，步行至德明財經科技大學、西湖國
07 小約5分鐘。附近有西湖市場、肯德基臺北內湖餐廳、全家便
08 利商店新德明店、台北富邦銀行西湖分行、中國信託銀行西湖
09 分行、西安公園、金面山親山步道口等，生活機能健全、便
10 利，文教氣息濃厚，交通便捷（見不爭執事項(七)），本院審酌
11 系爭車庫之利用目的、附近土地利用狀況、所受經濟利益等一
12 切情狀，認鄭仲仁系爭車庫占有00號土地所可得之利益，以按
13 申報地價年息百分之5計算為相當，

14 (3)00號土地106年、107年至108年、109年起每平方公尺申報地價
15 依序為4萬2,800元、4萬0,880元、4萬1,360元（見原審卷一第
16 286頁），另依前述，系爭車庫面積為8.76平方公尺，00號土
17 地上訴人應有部分為6分之1。

18 (4)鄭仲仁於下列期間應給付之不當得利分別為：

19 ①自106年1月1日起至106年12月31日止，計1年期間，無權占有0
20 0號土地之不當得利為1萬8,746元（計算式： $42,800 \times 8.76 \times 0.0$
21 $5 = 18,746$ ，元以下四捨五入，下同），再按上訴人就00號土
22 地之應有部分6分之1計算，鄭仲仁於上開期間應給付上訴人3,
23 124元（計算式： $18,746 \times 1/6 = 3,124$ ）。

24 ②自107年1月1日起至108年12月31日止，計2年期間，無權占有0
25 0號土地之不當得利為3萬5,811元（計算式： $40,880 \times 8.76 \times 0.0$
26 $5 \times 2 = 35,811$ ），再按上訴人就00號土地之應有部分6分之1計
27 算，鄭仲仁於上開期間應給付上訴人5,969元（計算式： $35,81$
28 $1 \times 1/6 = 5,969$ ）。

29 ③自109年1月1日起至110年12月31日止，計2年期間，無權占有0
30 0號土地之不當得利為3萬6,231元（計算式： $41,360 \times 8.76 \times 0.0$
31 $5 \times 2 = 36,231$ ），再按上訴人就00號土地之應有部分6分之1計

01 算，鄭仲仁於上開期間應給付上訴人6,039元（計算式： $36,23$
02 $1 \times 1/6 = 6,039$ ）。

03 ④自111年1月1日起至返還00號土地之日止，無權占有00號土
04 地，每月所得之不當得利為1,510元（計算式： $41,360 \times 8.76 \times$
05 $0.05 \div 12 = 1,510$ ），再按上訴人就系爭土地之應有部分6分之1
06 計算，鄭仲仁每月應給付上訴人252元（計算式： $1,510 \times 1/6 =$
07 252 ）。

08 ⑤從而，上訴人請求鄭仲仁給付1萬5,132元（計算式： $3,124 +$
09 $5,969 + 6,039 = 15,132$ ），及自111年1月1日起至返還00號土
10 地之日止，按月給付252元，即屬有據，應予准許，至逾前開
11 範圍之請求，尚乏所據。

12 3.至亞青公司興建系爭地上物而占有使用00號土地，有正當權
13 源，嗣將系爭地上物移交予花園城管委會使用，亦非無權占
14 有，既如前述，則花園城管委會就系爭地上物而占有使用00號
15 土地，即非屬無法律上原因，上訴人依民法第179條之規定，
16 請求花園城管委會給付上訴人2萬3,300元，及自111年1月1日
17 起至返還占有之土地之日止，按月給付上訴人388元，即乏所
18 據，應予駁回。

19 六綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第179條之規定，請
20 求(一)鄭仲仁將系爭車庫拆除，並將占用之00號土地返還予上訴
21 人及其他全體共有人，(二)鄭仲仁應給付上訴人1萬5,132元，及
22 自111年1月1日起至返還00號土地之日止，按月給付252元，為
23 有理由，應予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
24 回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。原審就上開應
25 准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原審
26 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改
27 判如主文第2項至第3項所示。至於原審就前開不應准許部分，
28 為上訴人敗訴判決，於法並無違誤；上訴意旨，指摘原審判決
29 此部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又
30 上訴人上開(一)勝訴部分，上訴人及鄭仲仁均陳明願供擔保宣告
31 准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許

01 之。

02 七本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
03 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
04 明。

05 八據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
06 法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2
07 項、第392條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

09 民事第十一庭

10 審判長法 官 李慈惠

11 法 官 鄭貽馨

12 法 官 謝永昌

13 正本係照原本作成。

14 上訴人不得上訴。

15 被上訴人鄭仲仁如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提
16 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
17 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
18 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
19 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
20 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
21 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

23 書記官 王增華