

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第243號

上訴人 盧丁旺

盧金榮

共同

訴訟代理人 吳振東律師

追加被告 盧祥喜

被上訴人 陳慧琪

陳珏琪

共同

訴訟代理人 陳智義律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年8月28日臺灣宜蘭地方法院112年度訴字第155號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之追加並減縮起訴聲明，本院於114年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除減縮部分外）主文第二項關於命上訴人盧金榮、盧丁旺給付被上訴人分別各逾新臺幣（下同）壹仟玖佰肆拾肆元、貳仟叁佰捌拾伍元，及均自民國一百一十二年三月三十一日起算之利息；主文第三項關於命上訴人盧金榮、盧丁旺按月給付被上訴人分別各逾叁元、伍元部分，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

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。其餘上訴駁回。

原判決主文第一項應減縮為；上訴人盧金榮、盧丁旺應分別將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○地號土地如附圖編號A11地上物（面積14.05平方公尺）、編號B11地上物（面積27.08平方公尺）拆除及上訴人應將坐落該土地上如附圖綠色實線所示圍牆拆除，並將上開土地返還予被上訴人及其他全體共有人。

01 追加被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○地號土地如附圖  
02 編號A21、B21所示之地上物（面積分別為14.05平方公尺、27.08  
03 平方公尺）拆除；及將坐落該土地上如附圖綠色實線所示圍牆拆  
04 除，並將上開土地返還予被上訴人及其他全體共有人。

05 追加被告應給付被上訴人各叁仟零陸拾伍元，及自民國一百一十  
06 三年十二月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；  
07 並自民國一百一十三年十二月十七日起至返還第五項土地之日  
08 止，按月給付被上訴人各柒元。

09 其餘追加之訴駁回。

10 第一、二審訴訟費用（除確定部分外，含追加之訴）由上訴人及  
11 追加被告負擔。

12 事實及理由

13 壹、程序方面：

14 一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求  
15 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該訴訟  
16 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當  
17 事人者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255  
18 條第1項第2款、第3款、第5款規定即明。查被上訴人於原審  
19 主張上訴人盧金榮、盧丁旺（下逕稱其名，合稱上訴人）因  
20 繼承所共有之門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路000號房屋（下  
21 稱157號房屋），無權占有其所有分割前之宜蘭縣○○鄉○  
22 ○○段000地號土地（下稱分割前000地號土地）即分割後之  
23 同段000-0地號及同段000地號土地（分別以地號稱之，合稱  
24 系爭土地），求為命：(一)上訴人應將坐落000地號土地上如  
25 附圖編號A11、A21、B11、B21所示之地上物（面積共41.85  
26 平方公尺）及如附圖綠色實線所示圍牆（下稱系爭圍牆）拆  
27 除，並將上開土地返還予被上訴人及其他全體共有人。(二)上  
28 訴人應給付被上訴人各新臺幣（下同）6,131元，及自民國1  
29 12年3月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並  
30 自112年3月24日起至返還第一項土地之日止，按月給付被上  
31 訴人各15元。嗣因上訴人於本院辯稱被上訴人前開所稱「15

01 7號房屋」實包含另一門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路000號房  
02 屋（下稱159號房屋）之2棟樓房，其中157號房屋1樓、159  
03 號房屋1樓（下合稱系爭1樓房屋）分別屬盧金榮、盧丁旺所  
04 有，至157號房屋2樓及159號房屋2樓（下合稱系爭2樓房  
05 屋，並與系爭1樓房屋合稱系爭房屋，系爭房屋與系爭圍牆  
06 合稱系爭地上物）則屬其弟盧祥喜所有等語。被上訴人乃追  
07 加盧祥喜為被告，請求追加被告盧祥喜（下稱盧祥喜）拆除  
08 坐落000地號土地上之系爭2樓房屋及系爭圍牆，並將上開土  
09 地返還予被上訴人及其他全體共有人；及給付相當於租金之  
10 不當得利。並將原請求減縮為：(一)盧金榮、盧丁旺應分別將  
11 坐落000地號土地上如附圖編號A11、B11地上物拆除及將坐  
12 落000地號土地如附圖綠色實線所示系爭圍牆拆除，並將上  
13 開土地返還予被上訴人及其他全體共有人。(二)盧金榮、盧丁  
14 旺應分別給付被上訴人各3,065元，及自112年3月24日起至  
15 清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自112年3月24日起  
16 至返還第一項土地之日止，分別按月給付被上訴人各5元、  
17 7.5元。又上訴人雖不同意被上訴人追加盧祥喜為被告（本  
18 院卷第351頁），惟本件被上訴人請求拆除系爭地上物，占  
19 有系爭土地是否有正當權源對上訴人及盧祥喜（下稱盧金榮  
20 等3人）須合一確定，且核原訴與追加請求之基礎事實均係  
21 基於盧金榮等3人因繼承所得之系爭地上物是否有權占有系  
22 爭土地所衍生之爭執，基礎事實同一，與民事訴訟法第255  
23 條第1項第2款、第5款規定相符；另前開減縮起訴之聲明，  
24 與民事訴訟法第255條第1項第3款規定相符。均應予准許，  
25 合先敘明。

26 二、盧祥喜經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
27 第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯  
28 論而為判決。

29 貳、實體方面：

30 一、被上訴人主張：分割前000地號土地（嗣分割為同段000、00  
31 0、000-0地號土地）原為伊及訴外人所共有，應有部分各4

01 分之1，嗣經原法院於109年4月21日109年調字第18號調解成  
02 立後，由伊分得分割後之同段000地號土地，並於109年7月1  
03 4日辦理分割登記。伊為000地號土地之共有人，應有部分各  
04 20分之1。盧金榮、盧丁旺及盧祥喜因繼承取得之系爭圍牆  
05 及因分割繼承而分別取得157號房屋1樓、159號房屋1樓、系  
06 爭2樓房屋之事實上處分權，無權占有000地號土地及109年7  
07 月13日以前無權占有分割前000地號土地如附圖所示綠色實  
08 線（系爭圍牆）及依序如附圖所示A1及A11（157號房屋1  
09 樓）、B1及B11（159號房屋1樓）、A2、B2、A21及B21（系  
10 爭房屋2樓），另盧金榮於157號房屋1樓後方增建如附圖所  
11 示C1部分及盧丁旺於159號房屋1樓後方增建如附圖所示D1部  
12 分，妨害伊及其他共有人所有權之行使，且受有相當於租金  
13 之不當利益，並致伊受有該等損害。爰依民法第767條、第8  
14 21條規定，請求盧金榮等3人拆除系爭地上物，並返還所占  
15 用之土地予伊及其他全體共有人；併依民法第179條規定，  
16 請求以系爭土地之申報地價年息5%計算盧金榮等3人自107年  
17 7月14日至109年7月13日止2年期間占用000-0地號土地、自  
18 107年3月24日起至112年3月23日止5年期間占用000地號土地  
19 之相當於租金之不當得利；以及自112年3月24日起至返還所  
20 占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利等語。聲  
21 明：(一)盧金榮、盧丁旺應分別將坐落000地號土地上如附圖  
22 編號A11、B11地上物拆除及將坐落000地號土地上如附圖綠  
23 色實線所示系爭圍牆拆除，並將上開土地返還予被上訴人及  
24 其他全體共有人。(二)盧金榮、盧丁旺應分別給付被上訴人各  
25 3,065元，及自112年3月24日起至清償日止，按週年利率5%  
26 計算之利息；並自112年3月24日起至返還第一項土地之日  
27 止，分別按月給付被上訴人各5元、7.5元（原審就上開部分  
28 為被上訴人勝訴之判決。上訴人對其敗訴部分聲明不服，提  
29 起上訴。未繫屬於本院者，不予贅述）。並答辯聲明：上訴  
30 駁回。另追加盧祥喜為被告，聲明：(一)盧祥喜應將坐落000  
31 地號土地如附圖編號A21、B21所示之地上物（面積分別為1

01 4.05平方公尺、27.08平方公尺)及系爭圍牆拆除，並將上開  
02 土地返還予被上訴人及其他全體共有人。(二)盧祥喜應給付被  
03 上訴人各6,131元，及自答辯四暨追加被告狀送達翌日起至  
04 清償日止，按年息5%計算之利息，並自答辯四暨追加被告狀  
05 送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付被上訴人各  
06 15元。

## 07 二、盧金榮等3人部分

08 (一)上訴人則以：伊之父盧興簡於43年3月13日向訴外人李阿務  
09 買受而受讓分割前000地號土地之地上權（下稱系爭地上  
10 權）應有部分4分之1，於66年間在系爭土地上興建系爭房  
11 屋。盧興簡於93年11月4日死亡後，系爭地上權應有部分4分  
12 之1由盧丁旺繼承，其上157、159號房屋1樓依序由盧金榮、  
13 盧丁旺繼承，系爭2樓房屋則由盧祥喜繼承。系爭房屋原係  
14 基於系爭地上權而占用000-0地號土地，非無權占有，自無  
15 不當得利，且伊已於110年4月19日買受取得000-0地號土地  
16 所有權。又被上訴人於110年間向原法院訴請盧丁旺應塗銷  
17 系爭地上權應有部分4分之1設定登記，嗣盧丁旺認諾被上訴  
18 人之請求，由原法院以110年度羅簡字第124號本於盧丁旺之  
19 認諾而為盧丁旺敗訴之判決，系爭地上權並非自始絕對無  
20 效。再者，系爭房屋價值不菲，被上訴人於000地號土地應  
21 有部分僅有20分之1，換算面積合計僅7.028平方公尺，卻執  
22 意拆除系爭房屋及返還土地予全體共有人，若拆除系爭房屋  
23 占用000地號土地之41.85平方公尺部分，其安全性堪虞，將  
24 成為無法居住之建築物，被上訴人因權利行使所能取得之利  
25 益不多，但伊及國家社會因而所受之損失極大，被上訴人之  
26 權利行使係以損害他人為主要目的，自屬權利濫用。另被上  
27 訴人就系爭房屋占用系爭土地之同一部分，已向伊請求相當  
28 於租金之不當得利，再向盧祥喜請求相當於租金之不當得  
29 利，顯屬重複等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利  
30 於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之  
31 訴及假執行之聲請均駁回。

01 (二)盧祥喜未於準備程序及言詞辯論期日到場，據其所提書狀  
02 以：被上訴人於000地號土地應有部分僅有20分之1，換算面  
03 積合計僅7.028平方公尺，卻執意拆除系爭房屋及返還土地  
04 予全體共有人，若拆除系爭房屋占用000地號土地之41.85平  
05 方公尺部分，將使系爭房屋成為無法居住之建築物，對伊及  
06 國家社會所造成之損失極大，故被上訴人之權利行使係以損  
07 害他人為主要目的，屬權利濫用。且被上訴人就系爭房屋占  
08 用系爭土地之同一部分，已向伊請求相當於租金之不當得  
09 利，再向上訴人請求相當於租金之不當得利，顯屬重複等  
10 語，資為抗辯。並答辯聲明：追加之訴駁回。

11 三、查分割前000地號土地，原為被上訴人與訴外人陳賴麗卿、  
12 陳君煜所共有，被上訴人應有部分各4分之1，嗣經原法院於  
13 109年4月21日以109年度調字第18號分割共有物事件調解成  
14 立，調解內容為由被上訴人分得分割後之000地號土地；其  
15 餘共有人分得分割後增加之000地號土地，並於109年7月14  
16 日辦理分割登記。而000地號土地再於110年4月19日分割增  
17 加000-0地號土地，且上訴人於110年1月18日買受000-0地號  
18 土地，應有部分各2分之1，並於110年4月19日辦理所有權移  
19 轉登記完畢。000地號土地為被上訴人與訴外人謝祈清等人  
20 共有，被上訴人應有部分20分之1。又盧金榮等3人之父盧興  
21 簡於43年3月13日向李阿務買受而受讓分割前000地號土地上  
22 之系爭地上權應有部分4分之1，於66年間在系爭土地上興建  
23 系爭房屋，盧興簡於93年11月4日死亡後，系爭地上權應有  
24 部分4分之1由盧丁旺繼承，且盧金榮、盧丁旺及盧祥喜因繼  
25 承而取得坐落系爭土地上如附圖所示綠色實線部分（即系爭  
26 圍牆）與因分割繼承而依序取得如附圖所示A1及A11（即157  
27 號房屋1樓）、B1及B11（159號房屋1樓）、A2、B2、A21及B  
28 21（系爭房屋2樓）之事實上處分權，另盧金榮於157號房屋  
29 1樓後方增建如附圖所示C1部分及盧丁旺於159號房屋1樓後  
30 方增建如附圖所示D1部分乙情，為上訴人及被上訴人所不爭  
31 執（見本院卷第174至174、373至374、388至389頁），盧祥

01 喜亦未予以否認，且有系爭土地之土地登記謄本、異動索引  
02 查詢資料、前述調解筆錄、系爭房屋之門牌證明書、宜蘭縣  
03 政府財政稅務局113年8月12日函及所檢附之房屋稅籍登記  
04 表、稅籍紀錄表及平面圖可證（見原審卷第11至22頁、本院  
05 卷第41、137至144、107至115、201至213、219至221頁），  
06 並經本院至現場履勘及囑託宜蘭縣羅東地政事務所測量明  
07 確，有勘驗筆錄、現場照片及宜蘭縣羅東地政事務所113年1  
08 0月17日複丈成果圖（即本判決附圖）可稽（本院卷第291至  
09 301、307至309、325至335頁），堪信為真實。

10 四、被上訴人主張其為000地號土地共有人及為分割前000地號土  
11 地於109年7月13日以前之共有人，盧金榮等3人有事實上處  
12 分權之系爭地上物及如附圖所示C1、D1部分無權占用系爭土  
13 地，依民法第767條、第821條、第179條規定，請求盧金榮  
14 等3人拆屋還地，並給付相當於租金之不當得利等語。盧金  
15 榮等3人則以前詞置辯。經查：

16 (一)被上訴人得請求盧金榮等3人拆除占用000地號土地部分，並  
17 將該土地返還予被上訴人及其他全體共有人：

18 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
20 段、中段分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，  
21 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明  
22 文。再以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原  
23 告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為  
24 抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應  
25 就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，  
26 則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552  
27 號判決要旨參照）。

28 2.盧金榮等3人對於被上訴人為000地號土地之共有人，及其等  
29 有事實上處分權之系爭圍牆及如附圖所示A11、B11、A21及B  
30 21部分占用000地號土地等情並不爭執，僅以非無權占有為  
31 抗辯，依上開說明，盧金榮等3人應就其等占用前述土地具

01 有正當權源之有利於己事實，負舉證責任。惟盧金榮等3人  
02 並未舉證證明其等占有000地號土地有何正當權源，自難認  
03 盧金榮等3人有合法占有權源。

04 3.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
05 的，民法第148條第1項定有明文。次按民法第148條係規定  
06 行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權  
07 利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，  
08 即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判  
09 決先例意旨參照）。另民法上權利之行使構成權利濫用者，  
10 須行使權利者主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因  
11 權利行使取得利益與他人所受損害不相當，始足當之，行使  
12 權利者主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之  
13 行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。查盧金榮  
14 等3人辯稱被上訴人因本件訴訟所得之利益甚低，卻恐致系  
15 爭房屋無法使用，所造成之損害極大，為權利濫用云云。惟  
16 000地號土地為乙種建築用地，總面積為70.28平方公尺，有  
17 該土地之土地登記謄本可考（本院卷第107頁），盧金榮等3  
18 人占用000地號土地合計41.85平方公尺（A11或A21之14.05  
19  $\text{m}^2$ +B11或B21之27.80 $\text{m}^2$ ），超過該筆土地總面積半數，則  
20 扣除盧金榮等3人占用之面積後，000地號土地僅剩28.43平  
21 方公尺（70.28-41.85=28.43），約8.6坪，難為建築用  
22 地，被上訴人因盧金榮等3人無權占有000地號土地部分，致  
23 無法有效利用000地號土地，因此提起本件拆屋還地訴訟，  
24 尚難謂被上訴人行使權利主觀上專以損害盧金榮等3人為主  
25 要目的。況且000地號土地為被上訴人所共有，盧金榮等3人  
26 既無占有該土地之合法權源，被上訴人為保障所有物之完整  
27 利用，提起本件訴訟，屬正當權利之行使，自難謂被上訴人  
28 訴請盧金榮等3人拆屋還地有何違反權利濫用之情形，是盧  
29 金榮等3人此部分所辯，應無足採。

30 4.綜上，盧金榮等3人以有事實上處分權之系爭圍牆及依序以  
31 附圖所示A11（即157號房屋1樓之一部分）、B11（即159號

01 房屋1樓之一部分)、A21及B21(即系爭2樓房屋之一部分)  
02 所示地上物無權占有000地號土地,及被上訴人並無權利濫  
03 用情事等節,洵堪認定。從而,被上訴人依民法第767條第1  
04 項前段、中段、第821條,請求盧金榮應將坐落000地號土地  
05 上如附圖編號A11地上物及如附圖綠色實線所示系爭圍牆拆  
06 除,並將上開土地返還予被上訴人及其他全體共有人;盧丁  
07 旺應將坐落000地號土地上如附圖編號B11地上物及如附圖綠  
08 色實線所示系爭圍牆拆除,並將上開土地返還予被上訴人及  
09 其他全體共有人;盧祥喜應將坐落000地號土地如附圖編號A  
10 21、B21所示之地上物及如附圖綠色實線所示系爭圍牆拆  
11 除,並將上開土地返還予被上訴人及其他全體共有人,均屬  
12 有據,應予准許。

13 (二)被上訴人得依民法第179條規定,請求盧金榮等3人給付相當  
14 於租金之不當得利:

15 1.盧金榮等3人於107年7月14日至109年7月13日期間占有分割  
16 前000地號土地部分,為無權占有:

17 (1)查被上訴人於107年7月14日至109年7月13日期間為分割前00  
18 0地號土地(嗣後輾轉分割為000、000-0、000-0地號土地)  
19 之共有人,應有部分各4分之1,及盧金榮有事實上處分權之  
20 A1及C1(157號房屋1樓之一部分)、盧丁旺有事實上處分權  
21 之B1及D1(159號房屋1樓之一部分)與盧祥喜有事實上處分  
22 權之A2及B2(系爭2樓房屋之一部分),有於前開期間占有  
23 分割前000地號土地(現為000-0地號土地)乙情,為盧金榮  
24 等3人所不爭執,詳如前述。

25 (2)被上訴人主張盧金榮等3人於前開期間占有分割前000地號土  
26 地,無正當權源乙情,為上訴人所否認,並辯稱:其基於系  
27 爭地上權而有權占有分割前000地號土地云云。查盧金榮等3  
28 人之父盧興簡固向李阿務買受系爭地上權之應有部分4分之  
29 1,然被上訴人主張李阿務並未與分割前000地號土地所有權  
30 人即被上訴人之祖父陳茂鏗達成設定系爭地上權之合意,即  
31 單獨前往地政機關辦理系爭地上權之設定,違反當時之土地

01 登記規則，該地上權登記自始、絕對無效為由，訴請盧興簡  
02 繼承人盧丁旺塗銷系爭地上權應有部分4分之1登記（案列原  
03 法院110年度羅簡字第124號），經原法院於110年9月3日本  
04 於盧丁旺之認諾而為盧丁旺敗訴之判決，並於110年10月4日  
05 確定，有前述判決及確定證明書可稽（本院卷第101至105、  
06 181頁），則盧丁旺既認諾被上訴人前開主張系爭地上權無  
07 效應予塗銷之訴訟標的法律關係，嗣又再否認系爭地上權無  
08 效云云，即非可取。且被上訴人亦以前述事由訴請塗銷李阿  
09 務繼承人取得之系爭地上權應有部分4分之3，經原法院109  
10 年度訴字第212號民事判決以系爭地上權無效為由為被上訴  
11 人勝訴判決，並已確定在案，有該判決及確定證明書可憑  
12 （本院卷第95至99、157頁），益證系爭地上權之設定並未  
13 生效。況分割前000地號土地登記謄本（原審卷第21至22  
14 頁）所載系爭地上權所設定之之權利範圍僅為「土地一部：  
15 33.43坪」，約110.3平方公尺，則4分之1僅約28平方公尺，  
16 小於盧金榮等3人所占有分割前000地號土地部分之面積129.  
17 85平方公尺（即A1之71.30m<sup>2</sup>+B1之58.55m<sup>2</sup>），且分割前00  
18 0地號土地面積高達532.88平方公尺，上訴人亦未舉證證明  
19 系爭房屋位於所主張系爭地上權之登記範圍內。據上所述，  
20 上訴人前開所辯，難認有據。

21 (3)綜上，系爭地上權自始無效，自難據為盧金榮等3人占有分  
22 割前000地號土地之正當權源。從而，被上訴人主張盧金榮  
23 等3人於107年7月14日至109年7月13日期間占有分割前000地  
24 號土地部分，為無權占有乙節，即屬有據。

25 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
26 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17  
27 9條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，可  
28 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年  
29 台上字第1695號判決先例意旨參照）。查盧金榮以有事實上  
30 處分權之如附圖所示A11（14.05m<sup>2</sup>）、A1（71.30m<sup>2</sup>）及C1  
31 （8.70m<sup>2</sup>）之157號房屋1樓；盧丁旺以有事實上處分權之如

01 附圖所示B11 (27.80m<sup>2</sup>)、B1 (58.55m<sup>2</sup>)及D1 (22.43m<sup>2</sup>)  
02 之159號房屋1樓；盧祥喜以有事實上處分權之如附圖所示A2  
03 1 (14.05m<sup>2</sup>)、B21 (27.80m<sup>2</sup>)、A2 (71.30m<sup>2</sup>)及、B2 (5  
04 8.55m<sup>2</sup>)之系爭2樓房屋占有系爭土地，既屬無權占有，其  
05 等因此受有使用該土地之利益，並致被上訴人受有損害，該  
06 等利益依性質不能返還，被上訴人得請求盧金榮等3人償還  
07 自107年7月14日至109年7月13日止2年期間占用000-0地號土  
08 地、自107年3月24日起至112年3月23日止5年期間占用000地  
09 號土地之相當於租金之不當得利；以及自112年3月24日起至  
10 返還所占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利相  
11 當於租金之價額。

12 3.按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條  
13 規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所謂  
14 土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，  
15 又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土  
16 地法所申報之地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價  
17 為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租  
18 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必  
19 達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071  
20 號判決先例意旨參照）。上開條文固係針對城市地方房屋所  
21 訂定之標準，但其以不超過土地申報地價年息10%為上限，  
22 係限制租金之最高額，舉重以明輕，相較之下，經濟效益遠  
23 不如城市地方之非城市地方基地之租賃，其租金標準亦應參  
24 照上開計算基礎，不得超過土地申報價額年息10%。查000地  
25 號土地及分割前000地號土地（盧金榮等3人所占用部分現為  
26 000-0地號土地）均非都市計畫地區土地，使用分區為「鄉  
27 村區」，使用地類別為乙種建築用地，有前開土地登記謄本  
28 在卷可稽（原審卷第15、17、21頁），又系爭土地緊鄰松樹  
29 路，附近有零星住家，無醫院、學校及市場，距離國小約3  
30 公里，生活機能普通，有勘驗筆錄可證（原審卷第79頁），  
31 原審審酌系爭土地之位置、周圍土地之用途、工商業繁榮程

01 度等一切情狀，認被上訴人以申報地價5%計算相當於租金之  
02 不當得利，尚屬適當。

03 4.查000-0地號土地（即分割前000地號土地）之申報地價，於  
04 107年至108年為每平方公尺1,600元、於109年為每平方公尺  
05 1,680元；000地號土地之申報地價，於107年至108年為每平  
06 方公尺1,600元、於109年至112年為每平方公尺1,680元乙  
07 情，為上訴人及被上訴人所不爭執（本院卷第174至175  
08 頁），復有地價謄本可憑（本院卷第159至161頁）。而因盧  
09 祥喜之系爭2樓房屋，係在系爭1樓房屋之上層，故盧金榮之  
10 A1、A11與盧祥喜之A2、A21共同占有同一區域土地；盧金榮  
11 之B1、B11與盧祥喜之B2、B21共同占有同一區域土地，則占  
12 有前揭區域之不當得利依序應由盧金榮與盧祥喜各負擔2分  
13 之1、盧丁旺與盧祥喜各負擔2分之1。據此計算盧金榮無權  
14 占有000-0地號土地上之A1（71.30m<sup>2</sup>）及C1（8.70m<sup>2</sup>）自10  
15 7年7月14日至109年7月13日止期間及000地號土地上A11（1  
16 4.05m<sup>2</sup>）自107年3月24日起至112年3月23日止5年期間，對  
17 被上訴人之不當得利合計各為1,944元，及自107年3月24日  
18 起至返還A11及系爭圍牆之日止，按月對被上訴人之不當得  
19 利各為3元，詳如附表一所示；盧丁旺無權占有000-0地號土  
20 地上之B1（58.55m<sup>2</sup>）及D1（22.43m<sup>2</sup>）自107年7月14日至10  
21 9年7月13日止期間及000地號土地上B11（27.80m<sup>2</sup>）自107年  
22 3月24日起至112年3月23日止5年期間，對被上訴人之不當得  
23 利合計各為2,385元，及自107年3月24日起至返還B11及系爭  
24 圍牆之日止，按月對被上訴人之不當得利各為5元，詳如附  
25 表二所示；盧祥喜無權占有000-0地號土地上之A2（71.30  
26 m<sup>2</sup>）及B2（58.55m<sup>2</sup>）自107年7月14日至109年7月13日止期  
27 間及000地號土地上A21（14.05m<sup>2</sup>）及B21（27.80m<sup>2</sup>）自107  
28 年3月24日起至112年3月23日止5年期間，對被上訴人之不當  
29 得利合計各為3,065元，及自107年3月24日起至返還A21、B2  
30 1及系爭圍牆之日止，按月對被上訴人之不當得利各為7元，  
31 詳如附表三所示。被上訴人依民法第179條規定，請求相當

01 於租金之不當得利，於前揭範圍內，為有理由，逾此部分，  
02 則非有據。

03 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定、  
04 第821條、第179條規定，請求(一)盧金榮應將坐落000地號土  
05 地上如附圖編號A11地上物及如附圖綠色實線所示系爭圍牆  
06 拆除，並將上開土地返還予被上訴人及其他全體共有人。(二)  
07 盧丁旺應將坐落000地號土地上如附圖編號B11地上物及如附  
08 圖綠色實線所示系爭圍牆拆除，並將上開土地返還予被上訴  
09 人及其他全體共有人。(二)盧金榮、盧丁旺應分別給付被上訴  
10 人各1,944元、2,385元，及均自112年3月31日（被上訴人催  
11 告上訴人於7日內給付不當得利，上訴人於112年3月23日收  
12 受該催告，此為上訴人及被上訴人所不爭執〈見本院卷第17  
13 4頁〉，則上訴人自112年3月30日翌日始負遲延責任）起至  
14 清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自112年3月24日起  
15 至返還第一項土地之日止，分別按月給付被上訴人各3元、5  
16 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應  
17 予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴  
18 之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予  
19 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第一、二項  
20 所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並  
21 無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢  
22 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人追加依民法  
23 第767條第1項前段、中段規定、第821條、第179條規定，請  
24 求(一)盧祥喜應將坐落000地號土地如附圖編號A21、B21所示  
25 之地上物及如附圖綠色實線所示之系爭圍牆拆除，並將上開  
26 土地返還予被上訴人及其他全體共有人。(二)盧祥喜應給付被  
27 上訴人各3,065元，及自答辯四暨追加被告狀送達翌日即113  
28 年12月17日（於113年12月16日送達盧祥喜，見本院卷第346  
29 頁之郵件戳章）起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自  
30 答辯四暨追加被告狀送達翌日即113年12月17日起至返還第  
31 一項土地之日止，按月給付被上訴人各7元，為有理由，應

01 予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。  
02 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  
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
04 逐一論列，併此敘明。  
05 七、據上論結，本件上訴人之上訴及被上訴人追加之訴均為一部  
06 有理由、一部無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日  
08 民事第五庭

09 審判長法官 賴劍毅  
10 法官 陳君鳳  
11 法官 賴秀蘭

12 正本係照原本作成。  
13 不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日

15 書記官 林怡君