

# 臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第661號

上訴人 高承嬪

訴訟代理人 柯士斌律師

複代理人 廖婕汝律師

被上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 王俐涵律師

劉師婷律師

複代理人 林大洋律師

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1月2月8日臺灣基隆地方法院111年度訴字第444號第一審判決提起上訴，被上訴人並減縮起訴聲明，本院於113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原判決主文第二項（除減縮部分外）關於命上訴人給付逾「新臺幣肆佰肆拾壹元，及自民國一一二年十一月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一一二年十一月一日起至返還前項土地之日止，按月給付新臺幣貳拾玖元」部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。

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。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。

原判決第一項所命給付，應減縮為「上訴人應將坐落於基隆市○○區○○段○○○○地號土地如附圖編號C部分所示，面積五點八八平方公尺之地上物拆除，並將占用土地騰空返還被上訴人」。

## 事實及理由

壹、程序方面

01 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張  
02 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第44  
03 6條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查被上訴人於原  
04 審係請求上訴人將坐落基隆市○○區○○段00000地號土地  
05 （下稱系爭土地）如原判決附圖所示B、C部分之地上物拆  
06 除，並將該占用土地返還被上訴人，另給付被上訴人新臺幣  
07 （下同）6,422元，及自民國112年11月17日起至清償日止，  
08 按年息5%計算之利息，暨自112年11月1日起至返還上開土地  
09 之日止，按月給付被上訴人428元；嗣減縮請求為上訴人將  
10 坐落系爭土地如附圖編號C部分所示，面積5.88平方公尺之  
11 地上物拆除，並將占用土地騰空返還被上訴人，另給付被上  
12 訴人452元，及自112年11月17日起至清償日止，按年息5%計  
13 算之利息，暨自112年11月1日起至返還上開土地之日止，按  
14 月給付被上訴人30元（見本院卷第110頁），經核乃屬減縮  
15 應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，自可准許。

## 16 貳、實體方面

- 17 一、被上訴人主張：系爭土地為被上訴人管理之國有土地，上訴  
18 人未經被上訴人同意，以其所有如原判決附圖C部分所示門  
19 牌號碼基隆市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）之樓  
20 梯、鐵門（下稱系爭地上物），無權占有系爭土地面積約5.  
21 88平方公尺之範圍，經被上訴人通知拆除，均未處理，爰依  
22 民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地  
23 上物，並將占用土地返還予被上訴人；另依民法第179條規  
24 定，請求上訴人就111年7月至112年10月間，其中15個月，  
25 無權占有系爭土地，給付所受相當於租金之不當得利452  
26 元，並應自112年11月1日起至返還系爭占用土地日之止，按  
27 月給付被上訴人30元（未繫屬本院部分，不予贅述）。
- 28 二、上訴人則以：系爭房屋雖為上訴人所有，然系爭地上物乃上  
29 訴人之前配偶所興建設置，且上訴人已於98年5、6月間搬離  
30 系爭房屋，故上訴人並無無權占用或不當得利之情事等語，  
31 資為抗辯。

01 三、原審就被上訴人之請求，為其勝訴之判決。上訴人不服，提  
02 起上訴，聲明：(一)原判決（除減縮部分外）廢棄。(二)上開廢  
03 棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被  
04 上訴人減縮訴之聲明如前所述，並答辯聲明：上訴駁回（原  
05 審就被上訴人原訴請上訴人將原判決附圖B所示地上物拆除  
06 並返還占用土地，及請求上訴人就該占用範圍返還不當得利  
07 部分，為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴後，被上訴人  
08 於本院減縮訴之聲明，故此部分非本院審理範圍）。

09 四、被上訴人主張系爭土地為其管理之國有土地，上訴人為系爭  
10 房屋之所有權人，又系爭地上物占有系爭土地如原判決附圖  
11 C部分所示範圍等情，業據其提出土地建物查詢資料為證  
12 （見原審卷第21頁），並經原審會同基隆地政事務所人員至  
13 現場履勘測量無誤，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可  
14 參（見原審卷第119-125、149、151頁），上訴人就此亦無  
15 爭執，自堪信為真實。

16 五、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前  
18 段、中段定有明文。被上訴人主張上訴人以系爭地上物無權  
19 占用其管理之系爭土地，其得依上開規定，請求上訴人將系  
20 爭地上物拆除，並將占用土地騰空返還予被上訴人等情，雖  
21 為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。然：

22 (一)按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取  
23 得動產所有權，民法第811條定有明文。又動產附合於不動  
24 產，而歸不動產所有人取得所有權者，須以動產因附合而成  
25 為不動產之重要成分為要件，所謂成為不動產之重要成分，  
26 係指此種結合具有固定性、繼續性，而未成為另一獨立之定  
27 著物而言(最高法院86年度台上字第723號判決意旨參照)。

28 (二)經查，系爭地上物為系爭房屋2樓通往地面之外部樓梯及附  
29 連之鐵門，且相關構件應係以焊接方式連接固定於系爭房屋  
30 等情，有現場照片在卷可參（見原審卷第127頁、本院卷第4  
31 3頁），則系爭地上物既已緊密結合於系爭房屋，具有固定

01 性及繼續性，且其功能乃作系爭房屋2樓對外通行出入之  
02 用，不具單獨使用之價值，參諸前揭規定及說明，自堪認系  
03 爭地上物業已附合成為系爭房屋之重要成分，而應由系爭房  
04 屋所有權人取得所有權。又查，系爭房屋為上訴人所有，此  
05 業據上訴人自承在卷（見本院卷第73頁），復有國有基地租  
06 賃契約書在卷足佐（見本院卷第41頁），則無論系爭地上物  
07 係由何人設置，其所有權均應歸屬於上訴人。是以，被上訴  
08 人主張上訴人以其所有之系爭地上物占用系爭土地，且就該  
09 地上物有拆除處分之權能，洵屬可採。

10 (三)從而，上訴人既以其所有之系爭地上物占用系爭土地，且無  
11 法說明並舉證有何占有之合法權源存在，則被上訴人依前揭  
12 規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，並將占用土地騰空返  
13 還予被上訴人，自屬有據，應予准許。

14 六、再按無法律上原因，而受有利益，致他人受損害者，應返還  
15 其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可  
16 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  
17 度台上字第1695號判決意旨參照）。準此，上訴人以系爭地  
18 上物無權占有系爭土地，被上訴人自得依前揭規定，請求上  
19 訴人返還占用期間相當於租金之不當得利。茲就被上訴人得  
20 請求之不當得利金額，計算認定如下：

21 (一)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  
22 額年息百分之十為限。上開規定於租用基地，建築房屋，均  
23 準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂  
24 土地總價額，依土地法施行法第25條，應依法定地價計算，  
25 而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依土  
26 地法所申報之地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價  
27 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租  
28 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  
29 較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額  
30 （最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。

31 (二)經查，系爭土地位於基隆市○○區○○街旁，周遭多為住

01 宅，亦有便利商店、餐飲店，鄰近○○國小，交通及生活機  
02 能尚可等情，有現場照片在卷可稽（見原審卷第25-28、127  
03 -141、179-187頁），是本院經斟酌系爭土地所在位置、環  
04 境、開發程度、生活機能、交通狀況、工商繁榮程度等一切  
05 情狀，認以申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，應  
06 屬允適。

07 (三)又查，系爭土地111年、112年間之申報地價為每平方公尺1，  
08 200元，此有系爭土地之地價第二類謄本附卷足考（見原審  
09 卷第241頁）。準此，被上訴人就上訴人於111年7月至112年  
10 10月間，其中15個月，無權占有系爭土地期間，得請求返還  
11 相當於租金之不當得利數額經計算應為441元（ $1200 \times 5.88 \times$   
12  $5\% \div 12 \times 15 = 441$ ），另自112年11月1日起至返還系爭土地之  
13 日止，得請求上訴人按月給付之不當得利數額則為29元（ $12$   
14  $00 \times 5.88 \times 5\% \div 12 = 29$ ，元以下四捨五入）。是被上訴人於上  
15 開金額範圍內之請求，應可准許；逾此範圍之請求，則應駁  
16 回。

17 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第17  
18 9條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將占用土地騰空返  
19 還予被上訴人，並給付被上訴人441元，及自112年11月17日  
20 （即請求上訴人為該項給付之翌日，見原審卷第197頁）起  
21 至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112年11月1日起至  
22 返還所占用系爭土地之日止，按月給付被上訴人29元，為有  
23 理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。  
24 從而原審就超過上開應予准許部分（除減縮部分外），為上  
25 訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不  
26 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第  
27 二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判  
28 決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，  
29 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

30 八、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  
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
03 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

05 民事第二十庭

06 審判長法官 周祖民

07 法官 何若薇

08 法官 馬傲霜

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

12 書記官 強梅芳