

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第205號

01
02
03 上 訴 人 游美咩
04 訴訟代理人 洪國鎮律師
05 鄭智仁律師
06 黃博彥律師
07 上 一 人
08 複 代 理 人 莊舒涵律師
09 被 上 訴 人 游美有
10 訴訟代理人 陳鼎正律師
11 複 代 理 人 陳心豪律師
12 被 上 訴 人 歐榆杰即佳達企業社

13 0000000000000000
14 張澤東

15 0000000000000000
16 陳幸香

17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 沅和有限公司

20 0000000000000000
21 上 一 人
22 法定代理人 林愉潔

23 0000000000000000
24 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7
25 月28日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第519號第一審判決提起
26 上訴，本院於113年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 一、原判決關於駁回上訴人後開第二至八項之訴部分，及該部分假
29 執行之聲請，暨該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。
30 二、被上訴人張澤東應自坐落桃園市○○區○○段○○○地號土
31 地上如附圖所示編號0000（2）部分之地上物（面積十六平方

01 公尺)遷出。

02 三、被上訴人歐榆杰即佳達企業社應自坐落桃園市○○區○○段○○

03 ○○○地號土地上如附圖所示編號0000(3)部分之地上物

04 (面積二十七平方公尺)遷出。

05 四、被上訴人陳幸香應自坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土

06 地上如附圖所示編號0000(4)部分之地上物(面積十二平方

07 公尺)遷出。

08 五、被上訴人游美有應將坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土

09 地上如附圖所示編號0000(2)(面積十六平方公尺)、0000

10 (3)(面積二十七平方公尺)、0000(4)(面積十二平方公

11 尺)部分之地上物拆除騰空,並將該部分土地返還予上訴人及

12 其他共有人全體。

13 六、被上訴人陳幸香應將坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土

14 地上如附圖所示編號0000(5)(面積六平方公尺)部分之地

15 上物拆除騰空,並將該部分土地返還予上訴人及其他共有人全

16 體。

17 七、被上訴人沅和有限公司應將坐落桃園市○○區○○段○○○○

18 地號土地上如附圖所示編號0000(6)(面積零點零六平方公

19 尺)部分之地上物拆除騰空,並將該部分土地返還予上訴人及

20 其他共有人全體。

21 八、被上訴人游美有應自民國一一一年八月二十六日起,至被上訴

22 人游美有、陳幸香、沅和有限公司各自返還本判決主文第五

23 項、第六項、第七項所示土地之日止,按月於每月末日依序給

24 付上訴人新臺幣壹萬貳仟玖佰捌拾元、新臺幣壹仟肆佰壹拾陸

25 元、新臺幣壹拾肆元。

26 九、第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審(除減縮部分外)訴訟

27 費用,均由被上訴人張澤東負擔百分之十四、被上訴人歐榆杰

28 即佳達企業社負擔百分之二十二、被上訴人陳幸香負擔百分之

29 十八、被上訴人沅和有限公司負擔百分之一,餘由被上訴人游

30 美有負擔。

31 十、本判決主文第二至五項所命之給付,於上訴人以新臺幣參佰貳

01 拾柒萬元供擔保後，得假執行。但被上訴人張澤東、歐榆杰即
02 佳達企業社、陳幸香、游美有如以新臺幣玖佰柒拾玖萬元預供
03 擔保，得免為假執行。

04 二本判決主文第六項所命之給付，於上訴人以新臺幣參拾伍萬陸
05 仟元供擔保後，得假執行。但被上訴人陳幸香如以新臺幣壹佰
06 零陸萬捌仟元預供擔保，得免為假執行。

07 三本判決主文第七項所命之給付，於上訴人以新臺幣參仟伍佰陸
08 拾元供擔保後，得假執行。但被上訴人沅和有限公司如以新臺
09 幣壹萬零陸佰捌拾元預供擔保，得免為假執行。

10 四本判決主文第八項所命之給付，就已到期部分，於上訴人以每
11 期新臺幣肆仟伍佰肆拾伍元為被上訴人游美有供擔保後得假執
12 行。但被上訴人游美有如以新臺幣壹萬肆仟肆佰壹拾元預供擔
13 保，得免為假執行。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
17 但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟
18 法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人
19 於原審起訴聲明請求：(一)被上訴人張澤東（下逕稱姓名）應
20 自坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）
21 上如附圖所示編號0000（2）（面積16平方公尺）部分之地
22 上物遷出；(二)被上訴人歐榆杰即佳達企業社（下逕稱歐榆
23 杰）應自系爭土地上如附圖所示編號0000（3）（面積27平
24 方公尺）部分之地上物遷出；(三)被上訴人陳幸香（下逕稱姓
25 名）應自系爭土地上如附圖所示編號0000（4）（面積12平
26 方公尺）部分之地上物遷出；(四)被上訴人游美有（下逕稱姓
27 名）應將系爭土地上如附圖所示編號0000（2）（面積16平
28 方公尺）、0000（3）（面積27平方公尺）、0000（4）（面
29 積12平方公尺）部分之地上物拆除騰空，並將該部分土地返
30 還予上訴人及其他共有人全體；(五)陳幸香應將系爭土地上如
31 附圖所示編號0000（5）部分（面積6平方公尺）之地上物拆

01 除騰空，並該部分土地返還予上訴人及其他共有人全體；(六)
02 被上訴人沅和有限公司（下逕稱沅和公司）應將系爭土地上
03 如附圖所示編號0000（6）（面積0.06平方公尺）部分之地
04 上物拆除騰空，並將該部分土地返還予上訴人及其他共有人
05 全體；(七)游美有應給付上訴人新臺幣（下同）7770元，及自
06 起訴狀繕本送達翌日即民國（下同）111年12月15日（見原
07 審卷第65頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(八)
08 游美有應自111年1月1日起，至游美有、陳幸香、沅和公司
09 各自返還聲明第(四)至(六)項所示土地之日止，按月於每月末日
10 依序給付上訴人1萬2980元、1416元、14元。原審判決上訴
11 人敗訴，上訴人不服，提起上訴，於本院審理中就上開第
12 (七)、(八)項請求部分減縮為：游美有應自111年8月26日起，至
13 游美有、陳幸香、沅和公司各自返還上開聲明第(四)、(五)、(六)
14 項所示土地之日止，按月於每月末日依序給付上訴人1萬298
15 0元、1416元、14元（見本院卷第474、502-503頁），核屬
16 減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

17 二、張澤東、歐榆杰、陳幸香、沅和公司（下合稱張澤東等4
18 人）經合法通知，無正當理由而未到庭，經核無民事訴訟法
19 第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，就張澤東等4人部
20 分，由其一造辯論而為判決。

21 貳、實體方面

22 一、上訴人主張：訴外人即伊母親黃招治於80年間為供游美有將
23 訴外人即其子吳保昇（00年0月00日生）扶養成人，將所有
24 之系爭土地如附圖所示編號0000（2）、0000（3）、0000
25 （4）、0000（5）、0000（6）部分土地（下合稱系爭占用
26 土地）交由游美有使用，而成立使用借貸契約（下稱系爭借
27 貸契約），游美有乃在如附圖所示編號0000（2）、0000
28 （3）、0000（4）部分土地上搭建地上物，並將各地上物分
29 別出租予張澤東、歐榆杰、陳幸香營業使用，游美有並同意
30 陳幸香在如附圖所示編號0000（5）部分土地上自行搭建地
31 上物，以擴大店面使用範圍，復出租如附圖所示編號0000

01 (6) 部分土地予訴外人藍民程，藍民程將該部分土地上交
02 由沅和公司豎立廣告招牌柱。吳保昇已於96年間成年，系爭
03 借貸契約之目的使用完畢，黃招治於105年6月13日死亡，伊
04 為黃招治之繼承人，且先後於107年11月15日、110年12月15
05 日取得系爭土地所有權應有部分（下逕稱應有部分）合計28
06 80分之2840，又伊已退休並無工作收入，欲將系爭土地規劃
07 改建為1、2樓為咖啡廳、3樓為補習班之建物，以保晚年有
08 穩定之現金收入來源，遂與黃招治其他繼承人即訴外人朱黃
09 美暖、黃美銀、黃聖芳、黃聖綠、黃景香、游皎茵、游豐
10 榮、游宏芮（下合稱朱黃美暖等8人）於111年8月18日寄發
11 存證信函予游美有，依民法第472條第1款規定終止系爭借貸
12 契約，惟游美有仍拒不返還而無權占有系爭占用土地，復獲
13 有相當於租金之利益，致伊受有損害，爰依民法第767條第1
14 項前段、中段、第821條、第179條規定，請求：(一)張澤東應
15 自系爭土地上如附圖所示編號0000(2)（面積16平方公
16 尺）部分之地上物遷出；(二)歐榆杰應自系爭土地上如附圖所
17 示編號0000(3)（面積27平方公尺）部分之地上物遷出；
18 (三)陳幸香應自系爭土地上如附圖所示編號0000(4)（面積1
19 2平方公尺）部分之地上物遷出；(四)游美有應將系爭土地上
20 如附圖所示編號0000(2)（面積16平方公尺）、0000(3)
21 （面積27平方公尺）、0000(4)（面積12平方公尺）部分
22 之地上物拆除騰空，並將該部分土地返還予上訴人及其他共
23 有人全體；(五)陳幸香應將系爭土地上如附圖所示編號0000
24 (5)（面積6平方公尺）部分之地上物拆除騰空，並該部分
25 土地返還予上訴人及其他共有人全體；(六)沅和公司應將系爭
26 土地上如附圖所示編號0000(6)（面積0.06平方公尺）部
27 分之地上物拆除騰空，並將該部分土地返還予上訴人及其他
28 共有人全體；(七)游美有應自111年8月26日起，至游美有、陳
29 幸香、沅和公司各自返還第(四)、(五)、(六)項土地之日止，按月
30 於每月末日依序給付上訴人1萬2980元、1416元、14元等
31 語。原審就此部分判決上訴人敗訴，上訴人聲明不服，提起

01 上訴。其上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)至(八)
02 項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄；(二)張澤東應自
03 系爭土地上如附圖所示編號0000(2)(面積16平方公尺)
04 部分之地上物遷出；(三)歐榆杰應自系爭土地上如附圖所示編
05 號0000(3)(面積27平方公尺)部分之地上物遷出；(四)陳
06 幸香應自系爭土地上如附圖所示編號0000(4)(面積12平
07 方公尺)部分之地上物遷出；(五)游美有應將系爭土地上如附
08 圖所示編號0000(2)(面積16平方公尺)、0000(3)(面
09 積27平方公尺)、0000(4)(面積12平方公尺)部分之地
10 上物拆除騰空，並將該部分土地返還予上訴人及其他共有人
11 全體；(六)陳幸香應將系爭土地上如附圖所示編號0000(5)
12 (面積6平方公尺)部分之地上物拆除騰空，並該部分土地
13 返還予上訴人及其他共有人全體；(七)沅和公司應將系爭土地
14 上如附圖所示編號0000(6)(面積0.06平方公尺)部分之
15 地上物拆除騰空，並將該部分土地返還予上訴人及其他共有
16 人全體；(八)游美有應自111年8月26日起，至游美有、陳幸
17 香、沅和公司各自返還第(五)、(六)、(七)項所示土地之日止，按
18 月於每月末日依序給付上訴人1萬2980元、1416元、14元；
19 (九)願供擔保請准宣告假執行(上訴人逾上開請求部分，非本
20 院審理範圍)。

21 二、被上訴人則以：

22 (一)游美有辯稱：伊母親黃招治於80年間因伊丈夫過世，為照顧
23 伊生活，避免伊生活無以為繼，同意將斯時為其所有之系爭
24 土地交由伊使用至終生，伊乃在系爭占用土地上搭建鐵皮
25 屋，經營檳榔攤及飲料生意，並於93年後，陸續將搭建之鐵
26 皮屋及土地出租他人收取租金，系爭借貸契約之使用目的尚
27 未完畢，上訴人與朱黃美暖等8人雖於111年8月18日寄發存
28 證信函依民法第472條第1項規定終止系爭借貸契約，惟張游
29 美月為黃招治之繼承人之一，未併同為終止之意思表示，且
30 上訴人未說明其有因不可預知之情事，自己需用借用物，是
31 該終止並不合法，伊自非無權占有系爭土地等語，資為抗

01 辯。並答辯聲明：1.上訴駁回；2.如受不利判決，願預供擔
02 保請准宣告免為假執行。

03 (二)歐榆杰辯稱：伊約自20年前開始向游美有承租並使用如附圖
04 所示編號0000 (3)部分之地上物等語，資為抗辯。並答辯聲
05 明：1.上訴駁回；2.如受不利判決，願預供擔保請宣告免為
06 假執行。

07 (三)陳幸香辯稱：伊自90幾年間開始向游美有承租如附圖所示編
08 號0000 (4)部分之地上物，伊嗣後再興建如附圖所示編號00
09 00 (5)部分之地上物，該建物與如附圖所示編號0000 (4)部
10 分之地上物相通，有獨立結構，但無獨立出入口，伊係向游
11 美有承租地上物及土地，上訴人請求伊遷出及拆除為無理由
12 等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.上訴駁回；2.如受不利判
13 決，願預供擔保請宣告免為假執行。

14 (四)張澤東未於準備程序或言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
15 任何聲明或陳述，據其在原審陳述略以：伊自110年2月10日
16 起，向游美有承租如附圖所示編號0000 (2)部分之地上物，
17 非無權占有等語。

18 (五)沅和公司未於準備程序或言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
19 作任何聲明或陳述。

20 三、兩造不爭執事項（見本院卷第303-304頁）：

21 (一)上訴人為系爭土地共有人，應有部分為2880分之2840，有土
22 地登記謄本可憑（見原審卷第29頁）。

23 (二)黃招治於80年間將系爭占用土地出借予游美有。

24 (三)如附圖所示編號0000 (2)、(3)、(4)部分土地上之地
25 上物為游美有出資興建，現分別出租予張澤東、歐榆杰、陳
26 幸香占有使用。

27 (四)如附圖所示編號0000 (5)部分土地上之地上物為陳幸香出
28 資興建，現由其占有使用。

29 (五)如附圖所示編號0000 (6)部分土地上之地上物為沅和公司
30 出資興建。

31 (六)上訴人及朱黃美暖等8人於111年8月18日寄發桃園中路郵局

01 第547號存證信函予張游美月、游美有，依民法第472條第1
02 項規定終止黃招治與張游美月、游美有間就系爭土地之使用
03 借貸契約，游美有於111年8月25日以前收受，有上開存證信
04 函影本可憑（見原審卷第41-49頁）。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)上訴人與朱黃美暖等8人至遲於111年8月25日合法終止系爭
07 借貸契約：

08 1.按貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，得終止契
09 約，為民法第472條第1款所明定。所謂不可預知之情事，指
10 在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所
11 能預見者而言；而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己
12 需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回
13 之必要，不必深究（最高法院109年度台上字第498號判決意
14 旨參照）。次按財產權屬數人共同共有者，其權利之處分及
15 其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意，民法第831
16 條準用同法第828條第2項定有明文。既曰共同共有財產權之
17 權利行使，應得共同共有人全體之同意，則共同共有人中之
18 一人或數人苟得其他共同共有人之同意，即得單獨行使其權
19 利，且共同共有權利之行使，如事實上無法得共同共有人全
20 體之同意時，如該事實上無法同意者以外之共同共有人已全
21 體同意，由其中之一人或數人行使權利，苟不予准許，則其
22 權利將永無行使之可能。是應解為其得行使其共同共有物之
23 權利，始合法理（最高法院84年度台上字第1013號判決參
24 照）。所謂「事實上無法得共同共有人之同意」，係指在一
25 般情形下，有此事實存在，依客觀判斷，不能得其同意而
26 言，如共同共有人間利害關係相反，或所在不明等屬之（最
27 高法院89年度台上字第1934號判決參照）。

28 2.經查，兩造不爭執黃招治於80年間將系爭占用土地出借予游
29 美有（見兩造不爭執事項(二)），證人即黃招治長女張游美月
30 於本院證稱：因為游美有的配偶意外死亡，游美有向黃招治
31 說要賣檳榔，當時游美有的小孩還小，都是黃招治在照顧，

01 黃招治沒有說游美有可以用多久，也沒有說是為了扶養吳保
02 昇成年才把土地給游美有使用等語（見本院卷第420頁）；
03 證人即黃招治四女黃美銀於本院證稱：因為游美有要做生
04 意，所以徵求黃招治同意使用系爭占用土地，有聽過游美有
05 向黃招治表示游美有兒子吳保昇當兵回來後要把土地還給黃
06 招治等語（見本院卷第414頁）；證人即兩造胞兄黃居財之
07 子黃聖綠於本院證稱：伊退伍的時候要在系爭土地開鋁門窗
08 店，黃招治說系爭土地已經給游美有使用了，伊就說先讓游
09 美有賣檳榔，過了2年多游美有的丈夫過世（游美有之配偶
10 吳明訓於84年4月8日死亡，見原審個資等文件卷第11頁），
11 游美有跟黃招治及伊父親黃居財說讓她收租金收到她孩子吳
12 保昇成年，伊父親於95年間去世，游美有說伊父親太早過
13 世，要不然租金要讓伊父親收等語（見本院卷第418頁），
14 可見黃招治為減輕游美有經濟壓力，而同意游美有無償使用
15 系爭占用土地，不能逕認系爭借貸契約約定游美有可無償使
16 用系爭占用土地至終生。至游美有提出黃招治就系爭土地之
17 土地所有權狀（發狀日期為92年4月4日）及台灣電力公司桃
18 園區營業處108年4月17日桃園費核證字第000000000號函等
19 影本（見原審卷第103、105頁），充其量僅能證明黃招治同
20 意游美有於系爭占用土地上裝設電表，不能證明黃招治同意
21 游美有無償使用系爭占用土地至終生，游美有辯稱：黃招治與
22 伊約定系爭占用土地可使用至終生云云，尚不足採。又證人
23 黃美銀及黃聖綠雖證稱游美有向黃招治表示其子吳保昇成年
24 或當兵回來後要將系爭占用土地返還黃招治等語，然此僅能
25 證明游美有曾向黃招治預告返還系爭占用土地之時間，參以
26 吳保昇係於00年0月00日出生，此為兩造所不爭執（見本院
27 卷第362頁），吳保昇於96年間即已成年，然無證據可證黃
28 招治於105年6月13日死亡前，曾積極向游美有請求返還系爭
29 占用土地，可見黃招治無以游美有扶養吳保昇至成年為系爭
30 借貸契約之使用目的，上訴人主張：吳保昇成年時，系爭借
31 貸契約之目的使用完畢云云，亦非可採。基此，應認黃招治

01 與游美有就系爭借貸契約並無約定期限，且不能依借貸之目的
02 的而定其期限。

03 3.上訴人主張：伊已退休並無工作收入，欲將系爭土地規劃改
04 建為1、2樓為咖啡廳、3樓為補習班之建物，以保晚年有穩
05 定之現金收入來源，伊與朱黃美暖等8人於111年8月18日寄
06 發存證信函予游美有，依民法第472條第1款規定終止系爭借
07 貸契約等語，業據提出存證信函、設計圖等影本為證（見原
08 審卷第41-49頁、本院卷第347-349頁），可見上訴人確有自
09 己使用系爭占用土地之需要，參以系爭借用契約係黃招治與
10 游美有於80年間所成立，而上訴人係於107年11月15日、110
11 年12月15日分別以贈與及判決移轉為原因，取得系爭土地應
12 有部分共計2880分之2840，有系爭土地登記簿、異動索引、
13 土地登記申請書等影本在卷可稽（見本院卷第197-333
14 頁），上訴人取得系爭土地應有部分後欲在系爭占用土地上
15 興建建物，自非系爭借貸契約成立時可預知之情事。又黃招
16 治於105年6月13日死亡，其繼承人為上訴人、朱黃美暖等8
17 人、張游美月及游美有，有繼承系統表可佐（見本院卷第34
18 5頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第303頁），參諸張游
19 美月亦經黃招治同意在系爭土地上興建建物，業據張游美月
20 於原審證述明確（見原審卷第190頁），並於本院證稱：伊
21 不同意把土地還給黃招治之其他繼承人等語（見本院卷第42
22 1頁），足見張游美月及游美有對於應否返還其2人占有系爭
23 土地之部分乙節，與黃招治其他繼承人利害關係相反，上訴
24 人及朱黃美暖等8人事實上不可能取得其2人之同意終止系爭
25 土地之使用借貸契約，依前揭說明，上訴人及朱黃美暖等8
26 人依民法第472條第1款規定終止系爭借貸契約，於法並無不
27 合，游美有辯稱：張游美月未併同為終止系爭借貸契約之意
28 思表示，上開終止不合法云云，尚無可採。從而，上訴人主
29 張其與朱黃美暖等8人得依民法第472第1款規定終止系爭借
30 貸契約等語，應屬有據。

31 4.綜上，系爭借貸契約無約定期限，亦不能依借貸之目的而定

01 其期限，且上訴人因不可預知之情事，自己需用系爭占用土
02 地，上訴人及朱黃美暖等8人於111年8月18日寄發存證信函
03 予游美有，依民法第472條第1項規定合法終止系爭借貸契
04 約，業如前述。又游美有於111年8月25日以前收受上開存證
05 信函等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(六)），足見
06 上訴人及朱黃美暖等8人至遲於111年8月25日已合法終止系
07 爭借貸契約。

08 (二)上訴人請求張澤東、歐榆杰、陳幸香應依序自如附圖所示編
09 號0000(2)、(3)、(4)部分之地上物遷出，游美有應
10 將上開地上物拆除騰空，並將該部分土地返還予上訴人及其
11 其他共有人全體，陳幸香、沅和公司應依序將如附圖所示編號
12 0000(5)、(6)部分之地上物拆除騰空，並將該部分土地
13 返還予上訴人及其他共有人全體，為有理由：

14 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；
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
16 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
17 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
18 前段、中段、第821條分別定有明文。又以無權占有為原
19 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
20 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被
21 無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
22 正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判
23 決意旨參照）。而倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基
24 地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之
25 侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之
26 使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該
27 使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制
28 執行（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）。

29 2.經查，上訴人及朱黃美暖等8人至遲於111年8月25日已合法
30 終止系爭借貸契約，已如前述，則游美有自111年8月26日起
31 即無權占有系爭占用土地。又系爭土地上如附圖所示編號00

01 00 (2)、(3)、(4) 部分土地上之地上物為游美有出資
02 興建，現分別出租予張澤東、歐榆杰、陳幸香占有使用，如
03 附圖所示編號0000 (5) 部分土地上之地上物為陳幸香出資
04 興建，現由其占有使用，如附圖所示編號0000 (6) 部分土
05 地上之地上物為沅和公司出資興建等情，為兩造所不爭執
06 (見兩造不爭執事項(三)、(四)、(五))，可見游美有就如附圖所
07 示編號0000 (2)、(3)、(4) 部分之地上物，陳幸香就
08 如附圖所示編號0000 (5) 部分之地上物，沅和公司就如附
09 圖所示編號0000 (6) 部分之地上物有事實上處分權，且張
10 澤東、歐榆杰、陳幸香及沅和公司對上訴人而言，並無占有
11 之正當權源(詳後述)，則上訴人主張依民法第767條第1項
12 前段、中段、第821條規定，請求張澤東、歐榆杰、陳幸香
13 應依序自如附圖所示編號0000 (2)、(3)、(4) 部分之
14 地上物遷出，游美有應將上開地上物拆除騰空，並將該部分
15 土地返還予上訴人及其他共有人全體，陳幸香、沅和公司應
16 依序將如附圖所示編號0000 (5)、(6) 部分之地上物拆除
17 騰空，並將該部分土地返還予上訴人及其他共有人全體，洵
18 屬有據。

19 3. 歐榆杰、陳幸香、張澤東雖辯稱：伊等係向游美有承租系爭
20 土地上如附圖所示編號0000 (2)、(3)、(4) 部分之地上
21 物，且陳幸香有承租如附圖所示編號0000 (5) 部分之土
22 地云云，惟基於債之相對性原則，歐榆杰、陳幸香、張澤東
23 與游美有間之租賃契約，對上訴人並無拘束力，自不能以其
24 等與游美有間之租賃契約，作為占有系爭土地或其地上物之
25 正當權源。歐榆杰、陳幸香、張澤東此部分抗辯，要不足
26 採。

27 (三) 上訴人請求游美有自111年8月26日起，至游美有返還如附圖
28 所示編號0000 (2) 至 (4) 部分土地之日止，按月於每月末
29 日給付1萬2980元，至陳幸香返還如附圖所示編號0000 (5)
30 部分土地之日止，按月於每月末日給付1416元，至沅和公司
31 返還如附圖所示編號0000 (6) 部分土地之日止，按月於每

01 月末日給付14元，為有理由：

- 02 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
03 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人所有
04 之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於
05 租金之損害，為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第169
06 號判決先例參照)。
- 07 2.經查，游美有於111年8月26日起無權占有系爭占用土地，業
08 經本院認定如前，游美有因此獲有相當於租金之利益，致上
09 訴人受到無法使用收益系爭占用土地之損害，上訴人依不當
10 得利之法律關係，請求游美有自111年8月26日起，至游美有
11 返還如附圖所示編號0000(2)至(4)部分土地之日止，至
12 陳幸香返還如附圖所示編號0000(5)部分土地之日止，至
13 沅和公司返還如附圖所示編號0000(6)部分土地之日止，
14 按月於每月末日給付相當於租金之不當得利，即屬有據。
- 15 3.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價年
16 息百分之10為限，土地法第97條第1項明文；上開規定，於
17 租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦定有明文。所謂
18 土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地
19 價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之
20 價額而定。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地
21 所有權人依該法規定所申報之地價；土地所有權人未於公告
22 期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，平均
23 地權條例第16條前段亦有明文。又地租之計算，尚須斟酌基
24 地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所
25 受利益、彼等關係及社會感情等情事以為決定，非必按照最
26 高限額計算(最高法院94年度台上字第1094號判決意旨參
27 照)。經查，系爭土地位在桃園市桃園區大興西路旁，附近
28 多為商家，交通便利等情，有原法院110年度重訴字第173號
29 拆屋還地等事件勘驗測量筆錄及現場照片等影本在卷可憑
30 (見原審卷第31-39頁)，本院審酌系爭占用土地之利用狀
31 況、交通便利性、繁榮程度、生活機能，商業發展程度及使

01 用經濟效用等一切情狀，及游美有自陳：伊目前使用系爭占
02 用土地的方式係將搭建之鐵皮屋及土地出租給他人，1個月
03 租金約4萬元等語（見本院卷第475頁），可見游美有占有系
04 爭占用土地作為出租營利使用，認依系爭土地申報地價年息
05 10%計算上訴人所受相當於租金之不當得利，應屬適當，游
06 美有抗辯應以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不
07 當得利，難謂有理。依此計算，上訴人請求游美有自111年8
08 月26日起，至其返還如附圖所示編號0000（2）至（4）部分
09 土地之日止，按月於每月末日給付相當於租金之不當得利1
10 萬2980元【計算式： $2萬8720元 \times (16m^2 + 27m^2 + 12m^2) \times 284$
11 $0/2880 \times 10\% \div 12 = 1萬2981元$ ，元以下四捨五入，下同，上訴
12 人僅請求1萬2980元】，至陳幸香返還如附圖所示編號0000
13 （5）部分土地之日止，按月於每月末日給付相當於租金之
14 不當得利1416元（計算式： $2萬8720元 \times 6m^2 \times 2840/2880 \times 10\% \div$
15 $12 = 1416元$ ），至沅和公司返還如附圖所示編號1946（6）
16 部分土地之日止，按月於每月末日給付相當於租金之不當得
17 利14元（計算式： $2萬8720元 \times 0.06m^2 \times 2840/2880 \times 10\% \div 12 = 1$
18 $4元$ ），未逾其得請求之金額，即為有理。

19 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821
20 條規定，請求張澤東、歐榆杰、陳幸香應分別自系爭土地上
21 如附圖所示編號0000（2）、（3）、（4）部分之地上物遷
22 出，游美有應將上開地上物拆除騰空，並將該部分土地返還
23 予上訴人及其他共有人全體，陳幸香、沅和公司應依序將如
24 附圖所示編號0000（5）、（6）部分之地上物拆除騰空，並
25 將該部分土地返還予上訴人及其他共有人全體，暨依民法第
26 179條規定，請求游美有自111年8月26日起，至游美有返還
27 如附圖所示編號0000（2）至（4）部分土地之日止，按月於
28 每月末日給付1萬2980元，至陳幸香返還如附圖所示編號000
29 0（5）部分土地之日止，按月於每月末日給付1416元，至沅
30 和公司返還如附圖所示編號0000（6）部分土地之日止，按
31 月於每月末日給付14元，為有理由，應予准許。原審就此部

01 分為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未
02 洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
03 理由，爰由本院廢棄改判如主文第2至8項所示。又上訴人、
04 游美有、歐榆杰、陳幸香均陳明願供擔保宣告准免假執行，
05 經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，另依民事
06 訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告張澤東、沅和公司預
07 供擔保，得免為假執行。

08 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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
12 8條、第85條第1項前段、第463條、第385條第1項前段、第3
13 90條第2項、第392條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

15 民事第二十四庭

16 審判長法 官 陳心婷

17 法 官 楊雅清

18 法 官 郭俊德

19 正本係照原本作成。

20 如不服本判決（應合併上訴利益逾新臺幣150萬元），應於收受
21 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
22 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
23 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
24 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
25 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
26 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
27 。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

29 書記官 鄭信昱