臺灣高等法院民事判決

115年度上字第474號

上　訴　人　高燈能

000000000000000000

被 上訴 人　新竹市政府

000000000000000000

法定代理人　高虹安

訴訟代理人　詹振寧律師

複 代理 人　林美伶律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年7月31日臺灣士林地方法院113年度訴字第2222號第一審判決提起上訴，本院於115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人原為邱臣遠，於本院審理中變更為高虹安，並經其聲明承受訴訟（見本院卷第57、59頁），於法相符，先予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）為新竹市所有，伊為管理者。上訴人在系爭土地搭建車棚（下稱系爭車棚），無權占有系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）所示A部分12平方公尺（下稱A部分土地），上訴人應拆除系爭車棚、返還A部分土地，並應給付民國110年1月1日至113年7月31日間相當於租金之不當得利新臺幣（下同）9萬4,545元，另自113年8月1日起至返還A部分土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利2,295元。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為命上訴人⑴將系爭車棚拆除，並將A部分土地騰空返還予伊；

⑵給付伊9萬4,545元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑶自113年8月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付伊2,295元之判決（原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊於70年間向訴外人臺灣工礦股份有限公司（下稱工礦公司）購買門牌臺北市○○區○○○路0段000巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地同區○○段○小段000、000、000-1地號土地應有部分（下稱基地應有部分），嗣發現系爭房屋及基地應有部分均有短少，於71年3月間與工礦公司協商開會，工礦公司表示要將系爭土地賠償給伊，但藉口說要開股東大會，最終並未過戶。伊於73年間搭建系爭車棚，合法無償使用迄今，因工礦公司欠債、欠稅，系爭土地遭法務部行政執行署士林分署（下稱士林分署）拍賣，由新竹市承受，伊有將前開情事陳報士林分署，士林分署拍賣公告上亦記載系爭土地有系爭車棚，拍賣後不點交。故系爭土地所有權不應登記在新竹市名下等語，資為抗辯。並上訴聲明：⑴原判決廢棄。⑵被上訴人在第一審之訴駁回。

三、本院判斷：

㈠被上訴人得請求上訴人拆除系爭車棚。

1.不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。查新竹市為系爭土地所有人，被上訴人為管理機關，有土地登記謄本可憑（見原審卷第20頁），又系爭土地原為工礦公司所有，因積欠稅捐而遭士林分署強制執行，因無人應買，由新竹市承受取得系爭土地等情，有新竹市稅務局109年8月14日函可考（見原審卷第170頁），自應推定新竹市適法有所有權。上訴人以工礦公司於71年3月協商開會時表示要將系爭土地賠償給伊，但藉口說要開股東大會，最終並未過戶為由，辯稱系爭土地所有權不應登記在新竹市名下云云，洵非可採。

2.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段著有規定。經查：

⑴系爭車棚係上訴人所搭建，為上訴人所自承（見原審卷第234頁）。又系爭車棚占用系爭土地如附圖所示12平方公尺乙節，有原審勘驗筆錄、現場照片、臺北市士林地政事務所測繪之複丈成果圖可稽（見原審卷第234至236、294至300、304頁），堪信為真。

⑵上訴人雖辯稱：工礦公司於71年3月協商開會時表示要將系爭土地賠償給伊，伊於73年間搭建系爭車棚，合法無償使用迄今云云，惟上訴人未能提出其與工礦公司間之書面協議或書面往來資料以證其說，則工礦公司是否於71年3月協商開會時曾表示要將系爭土地賠償予上訴人，實值存疑。退步言，縱工礦公司曾表示要將系爭土地賠償予上訴人，但充其量為工礦公司與上訴人間之債權債務關係，基於債之相對性，無從據以對系爭土地所有人新竹市有所主張。至上訴人提出之士林分署104年4月22日函、105年8月2日函（見原審卷第90至98頁），僅能證明上訴人搭建系爭車棚占有系爭土地甚久，於工礦公司積欠稅捐遭士林分署強制執行時，拍賣公告上載明此一占用情形，並註明不點交，但不能憑此遽謂系爭車棚即屬有權占有。再者，被上訴人從未同意上訴人占有系爭土地，先前並數次請求上訴人給付不當得利獲得勝訴判決確定，亦有原法院109年度士小字第2051號判決、110年度士小字第1826號判決、111年度小上字第42號判決可佐（見原審卷第24至30頁，本院卷第73至78頁）。稽此，本件尚難認上訴人占有系爭土地有何法律權源，則被上訴人依上規定，請求上訴人將系爭車棚拆除，並將A部分土地騰空返還予被上訴人，應屬有據。

㈡被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利。

1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條規定甚明。又無權占有他人土地，可能獲

得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。再者，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項規定明確，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明文。而所謂土地之申報總價，依土地法第148條規定係指土地所有權人依土地法所申報之地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條規定甚明。

2.經查，系爭土地鄰近臺北市○○路、○○○路，附近有捷運○○○站、○○公園及○○公園，生活機能尚稱便利，有Google地圖可考（見原審卷第330頁），本院審酌上情，認上訴人主張相當於租金之不當得利以系爭土地申報地價年息5%計算，應為適當。另系爭土地每平方公尺之申報地價，110年為4萬2,600元，111年、112年均為4萬4,100元，113年為4萬5,900元，有系爭土地地價第二類謄本可稽（見原審卷第32頁）。準此，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付110年1月1日至113年7月31日間相當於租金之不當得利9萬4,545元（計算式詳附表一），及自113年8月1日起至返還A部分土地之日，按月給付相當於租金之不當得利2,295元（計算式詳附表二），應為有理。

四、不當得利之受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第182條第2項前段、第203條規定可明，被上訴人並得按上開規定請求上訴人給付遲延利息。

五、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求上訴人⑴將系爭車棚拆除，並將A部分土地騰空返還予被上訴人；⑵給付被上訴人9萬4,545元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月9日（見原審卷第40頁）起至清償

日止，按週年利率5%計算之利息；⑶自113年8月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付被上訴人2,295元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、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據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　林尚諭

法　官　張文毓

正本係照原本作成。

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　　7　　月　　30　　日

書記官　劉文珠

附表一：

1.110年1月1日至110年12月31日

4萬2,600元×12×5%＝2萬5,560元

2.111年1月1日至112年12月31日

4萬4,100元×12×5%×2＝5萬2,920元

3.113年1月1日至113年7月31日

4萬5,900元×12×5%×7月/12月＝1萬6,605元

4.共計9萬4,545元

附表二：

4萬5,900元×12×5%÷12月＝2,295元