臺灣高等法院民事判決

115年度上字第691號

上　訴　人　郭金草

被　上訴人　吳信穎（即姜馨惠之承當訴訟人）

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11月3日臺灣士林地方法院113年度訴字第1542號第一審判決提起上訴，本院於115年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決主文第二項關於命上訴人給付逾新臺幣參萬肆仟捌佰參拾貳元部分，及該部分假執行之宣告，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

二、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。

三、上訴人之其餘上訴駁回。

四、第一審訴訟費用（除確定部分外）關於廢棄改判部分，由被上訴人負擔，第二審訴訟費用，由被上訴人負擔千分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地（下稱系爭土地），權利範圍423/10000之共有人，系爭土地上興建門牌號碼臺北市○○區○○街000號公寓（下稱系爭公寓）共4層樓，伊於民國113年8月20日以買賣原因登記為系爭公寓0樓房屋（下稱0樓房屋）所有權人，上訴人原為系爭土地，權利範圍423/10000之共有人及系爭公寓3樓房屋（下合稱3樓房地）所有權人，於92年10月31日

以買賣為原因將3樓房地移轉登記予訴外人即上訴人之子郭文明（下以姓名稱之）。系爭公寓頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）為全體區分所有權人共有，未有區分所有權人約定專用或成立分管契約，惟上訴人興建如臺北市中山地政事務所114年4月17日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號B1部分，面積為90.08平方公尺之增建物（下稱系爭增建物），上訴人對系爭增建物有事實上處分權，且無權占用系爭頂樓平台，供其作為堆置流理臺、瓦斯爐及其他生活雜物使用，侵害其他區分所有權人使用系爭頂樓平台之權利，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人將系爭增建物拆除，並將該部分頂樓平台返還予伊及其他共有人全體（下稱系爭拆屋還地義務）。又上訴人以系爭增建物無權占用系爭頂樓平台，受有相當於租金之利益，致伊受有損害，爰依民法第179條規定，請求上訴人給付起訴前5年內即自110年6月30日起至114年6月30日止之相當於租金之不當得利新臺幣（下同）8萬9,522元，及自民事變更、追加聲明暨調查證據聲請狀繕本送達翌日即114年7月2日起至上訴人履行系爭拆屋還地義務之日止，按年給付被上訴人1萬8,638元等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。至原審駁回被上訴人其餘請求部分，未據被上訴人聲明不服，不在本件審理範圍，茲不贅述。

二、上訴人未於言詞辯論期日到場，惟據其之前所為書狀記載略以：伊不同意拆除系爭增建物，被上訴人無法代表系爭公寓全體住戶，若將系爭增建物拆除將影響系爭公寓之結構而有漏水問題等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決主文第1項至第3項部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由：

㈠被上訴人主張伊為2樓房屋所有權人，上訴人原為3樓房地所有權人，並於系爭頂樓平台興建系爭增建物，供其作為堆置

流理臺、瓦斯爐及其他生活雜物使用，於92年10月31日將3樓房地以買賣原因移轉登記予郭文明等情，為上訴人所不爭（原審卷第59頁），並有系爭土地、2樓房屋、3樓房屋登記謄本、系爭頂樓平台現場照片等件影本可稽（司補卷第15至22頁；原審卷第34至36、176至188頁），自堪信為真實。

㈡按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。又各共有人對於第三人，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項前段、中段、第821條分別定有明文。另以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被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正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。經查，被上訴人主張系爭增建物無權占用系爭頂樓平台如附圖所示編號B1部分乙節，既為上訴人所不爭，揆諸上開說明，上訴人自應就系爭增建物占有系爭頂樓平台如附圖所示編號B1部分具有正當權源之事實，負舉證之責。經查，上訴人僅抗辯：伊不同意拆除系爭增建物，被上訴人無法代表系爭公寓全體住戶云云，並未舉證證明系爭增建物占有系爭頂樓平台如附圖所示編號B1部分之正當權源，是上訴人此部分所辯，要無可取。

㈢上訴人另抗辯：若將系爭增建物拆除將影響系爭公寓之結構而有漏水問題云云。惟查，上訴人對此並未舉證以實其說。況且，縱認屬實，亦屬系爭增建物拆除後應如何補強系爭公寓之結構及修補漏水之問題，並非屬於系爭增建物占用系爭頂樓平台之正當權源，上訴人前開抗辯，亦非可採。縱上，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人將系爭增建物拆除，並將該部分頂樓平台返還予被上訴人及其他全體共有人，核屬有據。

㈣按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條前段定有明文。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。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年息10%為限，此於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。而依土地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言，又依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價。是城市地方建築基地之租金應以土地申報地價年息10%為上限。惟基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度上字第3071號判決意旨參照）。經查，上訴人以系爭增建物無權占用系爭頂樓平台如附圖所示編號B1部分，受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，業如前述，本院審酌系爭公寓位於臺北市○○區，臨臺北市○○區○○街，附近地段為住商混合區，工商業經濟活動繁榮，距捷運○○站徒步約9分鐘，交通便利，鄰近公園，系爭公寓1樓為店面，2樓至4樓均為住家，生活機能良好等情，有原審114年3月25日勘驗筆錄、現場照片等件在卷可稽（原審卷第146至147、176至188頁），是原審認被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利以系爭土地申報地價年息8%計算，應屬妥適。又被上訴人請求上訴人給付自本件起訴之日起回溯5年內即自110年6月30日起至114年6月30日止相當於租金之不當得利，然本件原審原告姜馨惠（下以姓名稱之）係於112年8月10日購買取得0樓房地（湖司補卷第15、17頁），嗣姜馨惠將0樓房地出售予被上訴人，並由被上訴人於原審具狀聲請承當訴訟，上訴人對此並無意見（原審卷第32、56頁），則被上訴人僅得請求上訴人給付自112年8月10日起至114年6月30日止相當於租金之不當得利，共計3萬4,832元（系爭土地申報地價如原審卷第174頁，計算式詳如附表所示），暨自114年7月2日起至上訴人履行系爭拆屋

還地義務之日止，按年給付1萬8,638元相當於租金之不當得利，逾此範圍之請求，即屬無據。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求上訴人拆除系爭增建物，並將該部分頂樓平台返還予被上訴人及其他全體共有人，暨請求上訴人給付3萬4,832元，暨自114年7月2日起至上訴人履行系爭拆屋還地義務之日止，按年給付1萬8,638元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至上開應予准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

民事第十九庭

審判長法　官　林哲賢

法　官　張婷妮

法　官　吳靜怡

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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　　9　　月　　16　　日

書記官　陳盈真

附表：（新臺幣，元以下四捨五入）

相當於租金之不當得利計算式：申報地價X占用面積X8%X被上訴人應有部分÷365X占用日數 每年相當於租金之不當得利計算式：申報地價X占用面積X8%X被上訴人應有部分							
年度	占用期間	日數	申報地價	占用面積（平方公尺）	被上訴人應有部分	應付金額	合計
112年	112年8月10日至112年12月31日	144	5萬7,799元	90.08	423/10000	6,951元	3萬4,832元
113年	113年1月1日至113年12月31日	365	6萬1,145元			1萬8,638元	
114年	114年1月1日至114年6月30日	181	6萬1,145元			9,243元	