

臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第366號

上訴人即附

帶被上訴人 財政部國有財產署北區分署（下稱北區分署）

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 邱建銘律師

被上訴人即

附帶上訴人 王瓊玉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，兩造對於中華民國114年7月30日臺灣臺北地方法院114年度重訴字第184號第一審判決各自提起上訴、附帶上訴，本院於115年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回北區分署後開第二項、第三項之訴部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

二、王瓊玉應再給付北區分署新臺幣十二萬三千八百六十五元，及自民國一百十四年二月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、王瓊玉應自民國一百十四年一月一日起至返還如原判決附圖編號B所示土地之日止，按月給付北區分署新臺幣一千一百八十一元。

四、北區分署其餘上訴駁回。

五、王瓊玉之附帶上訴駁回。

六、第一審（除確定部分外）訴訟費用由王瓊玉負擔百分之四十九，餘由北區分署負擔。第二審訴訟費用關於上訴部分由王瓊玉負擔百分之二十六，餘由北區分署負擔；關於附帶上訴部分由王瓊玉負擔。

事實及理由

01 一、北區分署主張：臺北市○○區○○段○○段00000地號土地
02 （下稱系爭土地）為中華民國所有，伊為管理機關。詎王瓊
03 玉在系爭土地上如原判決附圖（下稱附圖）編號A所示之木
04 架搭棚（下稱系爭搭棚）堆放物品，另搭建如附圖編號B所
05 示之雨遮棚架（下稱系爭雨遮），無權占有系爭土地如附圖
06 編號A所示之9平方公尺（下稱編號A土地）、編號B所示之9
07 平方公尺（下稱編號B土地），伊得依民法第767條第1項前
08 段、中段規定，請求王瓊玉拆除系爭雨遮，另依民法第179
09 條規定，請求王瓊玉給付相當於租金之不當得利新臺幣（下
10 同）72萬6,384元（包括108年12月31日至114年4月22日間編
11 號A土地38萬1,306元、108年12月31日至113年12月31日間編
12 號B土地34萬5,078元），及自114年1月1日起至返還編號B土
13 地之日止，按月給付相當於租金之不當得利5,906元，爰求
14 為命王瓊玉(1)將系爭雨遮拆除。(2)給付72萬6,384元，及其
15 中70萬4,334元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
16 年利率5%計算利息。(3)自114年1月1日起至返還編號B土地
17 之日止，按月給付5,906元之判決（未繫屬本院部分，不予
18 贅述）。原審判命王瓊玉(1)將系爭雨遮拆除。(2)給付31萬2,
19 307元，及其中29萬0,257元自114年2月26日起至清償日止，
20 按週年利率5%計算之利息，並駁回北區分署其餘之訴。北
21 區分署提起上訴，上訴聲明：(1)原判決關於駁回北區分署後
22 開第2、3項之訴部分廢棄。(2)王瓊玉應再給付41萬4,077
23 元，及自114年2月26日起至清償日止，按週年利率5%計算
24 之利息。(3)王瓊玉應自114年1月1日起至返還編號B土地之
25 日止，按月給付5,906元。對於附帶上訴，答辯聲明：附帶上
26 訴駁回。

27 二、王瓊玉則以：系爭搭棚內部髒亂，伊如何堆放東西，伊於隔
28 壁搭建雨遮時隨其搭建系爭雨遮，以免行人遭雨淋，編號B
29 土地為騎樓，有人行走，伊如何占有，伊並未占有編號A、B
30 土地等語，資為抗辯。附帶上訴聲明：(1)原判決不利於王瓊
31 玉部分廢棄。(2)上開廢棄部分，北區分署在第一審之訴駁

01 回。對於上訴，答辯聲明：上訴駁回。

02 三、查系爭土地為中華民國所有，北區分署為管理機關，系爭土
03 地上有系爭搭棚、雨遮，系爭雨遮為王瓊玉搭建等事實，為
04 兩造所不爭執（見本院卷第95、96頁），堪信為真正。北區
05 分署請求拆除系爭雨遮、給付相當於租金之不當得利，則為
06 王瓊玉以前詞所拒。茲就爭點論述如下：

07 (一)北區分署得請求王瓊玉拆除系爭雨遮。

08 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
09 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
10 段、中段定有明文。又土地所有權，除法令有限制外，於其
11 行使有利益之範圍內，及於土地之上下，民法第773條前段
12 著有規定。

13 2.經查，王瓊玉搭建之系爭雨遮延伸至系爭土地上空如附圖編
14 號B所示，面積為9平方公尺，業經原審法官會同臺北市建成
15 地政事務所人員至現場履勘及測量明確，有勘驗筆錄、現場
16 照片及複丈成果圖可憑（見原審卷第101至103、107、109、
17 113頁），系爭雨遮既延伸至系爭土地上空，已妨害中華民
18 國就系爭土地上空所有權能之行使，且王瓊玉並未提出有何
19 占有系爭土地之正當權源，則北區分署依民法第767條第1項
20 前段、中段規定，請求王瓊玉將系爭雨遮拆除，洵屬有據。

21 (二)北區分署得請求王瓊玉給付相當於租金之不當得利。

22 1.北區分署前對王瓊玉提出刑事竊佔告訴，王瓊玉於警詢時陳
23 稱：伊在臺北市○○區○○路○段000巷0號販售百貨、服
24 飾、襪子等30幾年了，系爭土地伊之前確實拿來放一些雜物
25 等語明確（見臺灣臺北地方檢察署113年度偵字第24480號卷
26 第114頁），且觀諸系爭土地Google Map98年2月、105年7
27 月、111年6月街景照片（見原審卷第37至41頁），系爭土地
28 確有堆放物品情事，另經原審法官於114年4月22日至系爭土
29 地現場勘驗，編號B土地部分並無物品占用，系爭棚架內即
30 編號A土地部分地面有枯葉等雜物，內部有1個塑膠收納箱，
31 王瓊玉表示是伊放的，當場移走，移走後看不出內部有具有

價值之物品等情，有勘驗筆錄、現場照片可考（見原審卷第102、107、109頁），足認至114年4月22日止，王瓊玉確有占有編號A土地，另王瓊玉以系爭雨遮占有編號B土地迄今。故王瓊玉辯稱：伊未占有編號A、B土地云云，實難採信。

2. 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。查系爭土地位於臺北市○○路○段、○○○路○段交叉路口附近，交通、生活機能便利，有系爭土地使用現況略圖可稽（見原審卷第27頁），另王瓊玉雖以系爭雨遮占有編號B土地，但系爭雨遮係作為騎樓使用，排他使用情形顯較一般占有為低，應認王瓊玉就編號B土地取得之利益亦較一般占有為少。本院審酌上情，認北區分署主張相當於租金之不當得利關於編號A土地部分，以系爭土地申報地價年息5%計算，關於編號B土地部分，以系爭土地申報地價年息1%計算，應為適當。而系爭土地每平方公尺之申報地價，108年為14萬3,850元，109年、110年為15萬1,200元，111年、112年為15萬3,300元，113年、114年為15萬7,500元，有系爭土地歷年地價表可佐（見原審卷第43頁）。準此，北區分署依民法第179條規定，請求王瓊玉給付編號A土地108年12月31日至114年4月22日間相當於租金之不當得利36萬7,152元（計算式詳附表一），編號B土地108年12月31日至113年12月31日間相當於租金之不當得利6萬9,020元（計算式詳附表二），及自114年1月1日起至返還編號B土地之日，按月

給付相當於租金之不當得利1,181元（計算式詳附表三），
應為有理。

四、從而，北區分署依民法第767條第1項前段、中段、第179條
規定，請求王瓊玉(1)將系爭雨遮拆除。(2)給付43萬6,172元
（36萬7,152元+6萬9,020元），及其中41萬4,122元自起訴
狀繕本送達翌日即114年2月26日（見原審卷第69頁）起至清
償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息。(3)自114年1
月1日起至返還編號B土地之日止，按月給付1,181元，為有
理由，應予准許，逾此範圍所為之請求，則屬無據，不應准
許。原審駁回上開應准許部分，尚有未洽，上訴意旨指摘原
判決此部分不當，為有理由，自應由本院將原判決此部分廢
棄改判如主文第2項、第3項所示。上開不應准許部分，原審
為北區分署敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此
部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。
至其餘應准許部分，原審為北區分署勝訴之判決，亦無不
合，附帶上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予
廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。

五、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。

六、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由；附帶上
訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 31 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。

不得上訴。

中 華 民 國 115 年 9 月 1 日

02 附表一：

03 1. 108年12月31日

04 $14萬3,850元 \times 9 \times 5\% \times 1/365 = 177元$ （元以下四捨五入，下同）

05 2. 109年1月1日至110年12月31日

06 $15萬1,200元 \times 9 \times 5\% \times 2 = 13萬6,080元$

07 3. 111年1月1日至112年12月31日

08 $15萬3,300元 \times 9 \times 5\% \times 2 = 13萬7,970元$

09 4. 113年1月1日至113年12月31日

10 $15萬7,500元 \times 9 \times 5\% = 7萬0,875元$

11 5. 114年1月1日至114年4月22日

12 $15萬7,500元 \times 9 \times 5\% \div 12 \times (3 + 22/30) = 2萬2,050元$

13 6. 共計36萬7,152元

14 附表二：

15 1. 108年12月31日

16 $14萬3,850元 \times 9 \times 1\% \times 1/365 = 35元$

17 2. 109年1月1日至110年12月31日

18 $15萬1,200元 \times 9 \times 1\% \times 2 = 2萬7,216元$

19 3. 111年1月1日至112年12月31日

20 $15萬3,300元 \times 9 \times 1\% \times 2 = 2萬7,594元$

21 4. 113年1月1日至113年12月31日

22 $15萬7,500元 \times 9 \times 1\% = 1萬4,175元$

23 5. 共計6萬9,020元

24 附表三：

25 $15萬7,500元 \times 9 \times 1\% \div 12月 = 1,181元$