臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第519號

上　　訴　　人　奕順機械有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼法定代理人　宋世俊

000000000000000000

共　　同

訴 訟代理 人　李志澄律師

被　上訴　人　王來吉

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9月30日臺灣新北地方法院112年度訴字第1909號第一審判決提起上訴，本院於115年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第二項關於命上訴人給付逾新臺幣一千七百八十五元本息及按月給付新臺幣五十四元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）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。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之九十九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國109年8月21日登記取得新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權，上訴人宋世俊為門牌同區粉寮路2段46之7號未辦保存登記建物（原門牌同區粉寮路33之3號，下稱系爭建物）之事實上處分權人，該建物坐落在與系爭土地相毗鄰、宋世俊與他人共有之同段943地號土地（下稱943號土地），宋世俊提供該建物予上訴人奕順機械有限公司（下稱奕順公司）作為廠房使用。系爭建物如原判決所附土地複丈成果圖（下稱附圖）暫編地號884⑴所示雨遮（下稱系爭雨遮）無權越界占有系爭土地

其中面積9.49平方公尺（下稱系爭占用土地），伊得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求宋世俊拆除系爭雨遮，並與奕順公司返還系爭占用土地，及依民法第179條規定請求宋世俊、奕順公司返還自宋世俊登記取得943號土地所有權之日即110年6月22日起至113年10月31日止相當於租金之不當得利，及自113年11月1日起至返還系爭占用土地之日止按月返還不當得利。並聲明：㈠宋世俊應拆除系爭雨遮，並與奕順公司返還系爭占用土地予被上訴人。㈡宋世俊、奕順公司應給付被上訴人新臺幣（下同）4,147元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年2月10日起算之法定遲延利息，並自113年11月1日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付108元（未繫屬本院者，不予贅述）。原審就被上訴人前開請求為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

二、上訴人則以：系爭雨遮固占有系爭占用土地，然該雨遮距地面約7、8平方公尺，不影響被上訴人使用系爭土地，倘拆除系爭雨遮，反將損及系爭建物下雨時之排水功能，且系爭雨遮原坐落在943號土地（重測前為203地號）範圍內，嗣因110年間地籍圖重測，系爭土地與943號土地間地籍線移動，致系爭雨遮越界占有系爭占用土地，被上訴人以重測後地籍線移動情事請求拆除系爭雨遮，顯屬權利濫用，另本件按系爭土地申報總價年息10%計算不當得利，顯然過高等語。資為抗辯。並聲明：上訴駁回。

三、被上訴人於109年8月21日登記取得系爭土地所有權，943號土地與系爭土地相毗鄰，宋世俊為坐落943號土地上之系爭建物事實上處分權人，其提供該建物予奕順公司作為廠房使用，該建物之系爭雨遮越界占有系爭占用土地等情，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、地籍圖、現場履勘筆錄及照片在卷可憑（見原審重調字卷第23、149、165至177頁），堪認此部分事實為真實。

四、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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最高法院90年度台上字第2217號裁判意旨參照）。建物所有人就建物坐落土地之空間，因取得事實上之管領力，固取得土地之占有，惟建物不能脫離土地而存在，建物所有人基於租賃或一定之法律關係，交付建物予他人占有而自己間接占有建物時，該他人除為建物之直接占有人外，其對建物坐落土地在空間上有一定之結合關係，時間上有相當之繼續性，於其占有建物之同時，並排除他人對土地之干涉，對該部分土地產生屬其實力支配下之客觀結合關係，而取得對土地事實上管領之力；且依一般社會觀念，其主觀上通常亦得認識對建物坐落土地之空間有支配管領之力，而有占有之意思，亦應為土地之占有人（最高法院111年度台上字第932號裁判意旨參照）。查宋世俊為系爭建物之事實上處分權人，附屬於該建物之系爭雨遮占有系爭占用土地，宋世俊提供系爭建物予奕順公司作為廠房使用等情，業如前述，則宋世俊、奕順公司依序為系爭占用土地之間接占有人、直接占有人，其等既未能舉證證明有何合法占有之正當權源，應認屬無權占有。則被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求宋世俊拆除系爭雨遮，及請求宋世俊、奕順公司返還系爭占用土地，應屬有據。

五、上訴人雖以前詞置辯，惟民法第148條第1項所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指專以損害他人為主要目的之情形而言。如為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，既非以損害他人為主要目的，即無該項規定之適用（最高法院95年度台上字第1167號裁判意旨參照）。又權利之行使不得違反公共利益或以損害他人為主要目的，固為民法第148條第1項所明定，惟行使權利，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他

人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。又權利人得為權利之行使為常態，僅於其權利行使將造成自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大之變態結果時，始受限制。而何謂「利益極少」、「損失甚大」，應就具體事實為客觀之認定，且應由主張變態情事者，負舉證之責（最高法院98年度台上字第2483號裁判意旨參照）。查被上訴人於109年8月21日登記取得系爭土地所有權，系爭雨遮無權占有系爭占用土地，業如前述，被上訴人基於所有權人之地位，本有權保持其土地及上空之完整支配狀態，並無容忍鄰地建築物侵入其上空之義務，其請求宋世俊拆除系爭雨遮，核屬權利之正當行使，難謂主觀上專以損害宋世俊為主要目的。另斟酌系爭土地面積2,737.24平方公尺，111年1月、113年1月之公告地價依序為每平方公尺1,600元、1,700元，鄰粉寮路2段，附近有公司廠房、便利超商等，有土地登記謄本、歷年公告地價查詢資料、GoogleMap地圖附卷可參（見原審卷三第37、395、411、415至421頁），依此難謂被上訴人因排除越界占用所得利益輕微，上訴人復未證明系爭雨遮拆除後，系爭建物將無其他可行之排水改善方案，或所得以採取之方案將影響系爭建物之結構安全或有其他重大不利益，亦難認上訴人所受損失甚大，而有顯然失衡之情形。再者，地籍圖重測之目的，係地政機關利用地籍調查及測量等方法，將人民原有土地所有權範圍完整正確反映於地籍圖，並無增減人民私權之效力，上訴人既未舉證證明地籍圖重測有產生界址不正確之情事，則被上訴人以重測後之地籍圖經界線認定系爭土地與943號土地間之界址，主張系爭雨遮無權占有系爭占用土地，請求宋世俊拆除，難謂有權利濫用之情事。上訴人此部分抗辯，洵非可取。

六、末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。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書規定甚明。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。建物無權占有土地，建物占有人亦為土地占有人，自受有使用土地之利益，而侵害應歸屬土地所有人之權益內容，致其受損害；但不當得利規定旨在調整欠缺法律上原因之財貨變動，故建物占有人應否負返還使用土地之利益予土地所有人，仍應視其取得使用利益有無法律上之原因，即有無保有該利益之正當性，其欠缺保有該利益之正當性即構成侵害型之不當得利。依民法第943條第1項、第952條規定，占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；故善意占有人就其占有物所行使之權利內容，有得為占有物之使用或收益者，依其性質推定其適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益，此權利之種類如何，須視占有人於占有物上所行使者以為斷。占有人因此項使用所獲得之利益，係有法律上原因，對於所有人不負返還之義務。反之，倘建物占有人非善意占有人，依同法第952條反面解釋，其不得為占有物之使用、收益，乃竟占有使用土地，受有使用土地之利益，致土地所有人受有損害，就此項欠缺法律上原因之財貨變動，自應依不當得利之規定，返還該利益予土地所有人。倘建物所有人亦非善意占有土地，自應與建物占有人各自就其所受使用土地之利益，對土地所有人負不當得利返還責任（最高法院111年度台上字第932號裁判意旨參照）。另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。前開規定，於租用基地建築房屋之基地租金準用之，土地法第105條、第97條第1項亦有明文。土地價額，係指法定地價，即申報地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條所明定。且基地租金之數額，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。上訴人抗辯系爭雨遮原位於943號土地上，嗣因於110年12月11日地籍圖重測，系爭土地與943號土地之地籍線

移動，致系爭雨遮越界而占有系爭占用土地等情，此為被上訴人所未爭執（見原審卷三第363頁），並有土地登記謄本、地籍圖在卷可參（見原審重調字卷第153頁、卷二第25頁），而宋世俊自95年迄今為奕順公司之法定代理人（見原審限閱卷附之變更登記表），提供系爭建物予奕順公司作為廠房使用，於110年12月11日地籍圖重測並辦畢登記後，渠等理應知悉系爭雨遮有越界占有系爭占用土地之事實，已非善意占有人，則被上訴人請求宋世俊、奕順公司返還地籍重測後相當於租金之不當得利，即有理由，逾此範圍則非有據。又系爭土地於111年1月、113年1月之申報地價依序為每平方公尺1,280元、1,360元（見原審卷三第395頁，按公告地價80%計算），而系爭土地與系爭房屋鄰粉寮路2段，粉寮路2段上有公車站，附近有公司廠房、便利超商等，業如前述，交通及生活機能普通，審酌系爭土地之位置、工商繁榮程度、上訴人利用系爭占用土地之經濟價值及所受利益等一切情狀，認系爭雨遮無權占有系爭占用土地相當於租金之不當得利，以系爭土地申報地價年息5%為適當，依此計算，被上訴人得請求自110年12月11日起至113年10月31日止之不當得利共1,785元（計算式：1,280元/㎡×9.49㎡×5%×2.0575＋1,360元/㎡×9.49㎡×5%×0.83，113年為閏年，元以下四捨五入，下同），及自起訴狀繕本送達翌日起即112年2月10日（見原審重調字卷第47頁）起算之法定遲延利息，並自113年11月1日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付被上訴人54元（計算式：1,360元/㎡×9.49㎡×5%÷12）；逾此範圍之請求，則屬無據。

七、綜上，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求宋世俊拆除系爭雨遮，並與奕順公司返還系爭占用土地，及依民法第179條規定請求宋世俊、奕順公司返還1,785元暨自112年2月10日起算之法定遲延利息，並自113年11月1日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付54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

上開應准許之部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至上開應准許部分，原審判決被上訴人勝訴，並無不當，上訴人就此部分提起上訴，並無理由，應駁回此部分之上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

民事第一庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　林晏如

法　官　曾明玉

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　何家娟