

臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第146號

原告 國立臺灣大學

法定代理人 管中閔

訴訟代理人 黃鈺華律師

被告 張含淳

張葉元妹

張聖華

上 一

訴訟代理人 鄒玉珍律師

被告 廣南國際有限公司

法定代理人 亓瓊玲

訴訟代理人 蔡世祺律師

賴彥杰律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年2月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告廣南國際有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○
○地號土地上，如附圖所示編號B部分面積二七一點三四平方公
尺，門牌號碼臺北市○○區○○路○○號房屋內所有物品騰空並
遷離。

被告張聖華應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地
上，如附圖所示編號B部分面積二七一點三四平方公尺，門牌號
碼臺北市○○區○○路○○號房屋及圍牆等地上物拆除，並將占
用部分土地返還原告。

被告張含淳、張葉元妹應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○
○地號土地上，如附圖所示編號A部分面積二三三點九二平方公
尺，門牌號碼臺北市○○區○○路○○號房屋內所有物品騰空並
遷離。

被告張含淳應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地
上，如附圖所示編號A部分面積二三三點九二平方公尺，門牌號
碼臺北市○○區○○路○○號房屋及圍牆等地上物拆除，並將占

用部分土地返還原告。

被告張聖華應給付原告新臺幣陸佰壹拾肆萬伍仟元，及自民國一百零八年四月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；另自民國一百零八年四月二日起，至返還第二項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹拾萬伍仟元。

被告張含淳、張葉元妹應給付原告新臺幣伍佰壹拾捌萬肆仟陸佰柒拾壹元，及自民國一百零八年四月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；另自民國一百零八年四月二日起，至返還第四項土地之日止，按月給付原告新臺幣玖萬零叁佰零玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告廣南國際有限公司、張聖華負擔百分之五十四，由被告張含淳、張葉元妹負擔百分之四十六。

本判決原告勝訴部分，於原告以附表一所示之原告應供擔保金額為被告供擔保後，各得為假執行；但被告如以附表一所示之被告應供反擔保金額供擔保後，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；同法第262條第1項亦有明文。本件原告於起訴時聲明：(一)被告張聖華應將坐落臺北市○○段○○段○○○號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖1所示綠色部分門牌號碼臺北市○○路○○號兩層樓房屋（下稱系爭24號房屋）拆除，並將土地返還原告。(二)被告廣南國際有限公司（下稱廣南公司）應將系爭土地上系爭24號房屋騰空，並將土地返還原告。(三)被告張含淳應將坐落系爭土地上如起訴狀附圖2所示藍色部分門牌號碼臺北市○○路○○號房屋（下稱系爭22號房屋）拆除，並將土地返還原告。(四)被告洪效君、張葉元妹、張

01 慕貞、張惲貞應將坐落系爭土地上系爭22號房屋騰空，並將
02 土地返還原告。(五)被告張聖華、廣南公司各應給付原告新臺
03 幣（下同）4,560,407元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
04 償日止，按年息百分之5計算之利息，並自起訴翌日起至返
05 還土地止，按月給付原告79,416元。如被告二人中有一人給
06 付者，在其給付範圍內，另一人即免給付義務。(六)被告張含
07 淳、洪效君、張葉元妹、張慕貞、張惲貞應各給付原告3,87
08 2,733元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
09 百分之5計算之利息，並自起訴翌日起至返還土地止，按月
10 給付原告67,422元。如被告五人中有一人或數人給付者，在
11 其給付範圍內，其餘被告即免給付義務。(七)原告願供擔保，
12 請准宣告假執行。嗣於本院審理中，原告撤回對被告洪效君
13 、張慕貞、張惲貞之起訴（見本院卷第309頁），另依地政
14 人員實地測量之結果，將原訴之聲明變更為：(一)被告張聖華
15 應將坐落系爭土地上如附圖所示編號B部分系爭24號房屋面
16 積271.34平方公尺之房屋及圍牆等地上物拆除，並將該部分
17 土地返還原告。(二)被告廣南公司應將系爭土地上如附圖所示
18 編號B部分系爭24號房屋內所有物品騰空遷離。(三)被告張含
19 淳應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分系爭22號房屋
20 面積233.92平方公尺之房屋及圍牆等地上物拆除，並將該部
21 分土地返還原告。(四)被告張葉元妹、張含淳應將系爭土地上
22 如附圖所示編號A部分系爭22號房屋內所有物品騰空遷離。
23 (五)被告張聖華、廣南公司各應給付原告9,399,321元，及自
24 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
25 利息，並自起訴翌日起至返還土地止，按月給付原告163,68
26 1元。如被告二人中有一人給付者，在其給付範圍內，另一
27 人即免給付義務。(六)被告張含淳、張葉元妹應共同給付原告
28 8,103,081元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
29 年息百分之5計算之利息，並自起訴翌日起至返還土地止，
30 按月共同給付原告141,108元。(七)原告願供擔保，請准宣告
31 假執行（見本院卷第314至316頁）。經核原告就部分被告

所為之撤回起訴，符合民事訴訟法第262條第1項之規定，另原告就前揭訴之聲明所為之變更，於變更前後所主張之基礎事實相同，訴訟資料均可相互援用，是原告就訴之聲明所為之變更，核與同法第255條第1項第2款規定相符，在程序上應予准許，合先敘明。

二、被告張葉元妹經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）系爭土地為國有土地，原告為管理者，重測前地號為林子口段林子口小段251-3、251-4、251-5地號，訴外人國防部情報局（現為國防部軍事情報局，下稱情報局）向原告借用重測前251-5地號、面積176.14坪，使用期限為民國47年4月1日至48年12月31日，於借用期滿後再續借5年（自58年7月1日至63年6月30日），並同意情報局在土地上興建房屋，但限於自用，如不續借土地，應將地上建物全部無償撥交原告接管，原告於67年時同意再續借9年（自61年1月1日至69年12月31日）。

（二）情報局於未得原告同意之下，擅自於59年間供被告張聖華之前手即訴外人楊志源使用並興建房屋等地上物，復於系爭土地上改建舊有房舍為二層樓房。於情報局借用期限屆滿後，原告因有使用系爭土地計畫，曾先後於76年10月9日、77年1月7日、78年10月24日發函予情報局，要求將系爭土地及地上建物一併交還原告，目前系爭土地上有系爭24號房屋，所有權人為被告張聖華，並出租予被告廣南公司營業使用，另有系爭22號房屋，為違章建築，處分權人為被告張含淳，與其母張葉元妹共同居住使用。

（三）情報局於借用期間無權提供系爭土地予訴外人楊志源使用，被告張聖華輾轉受讓系爭24號房屋，被告張含淳則為系爭22號房屋之處分權人，均屬無法律上權源占有使用系爭

土地，為此依民法第767條第1項規定，分別訴請被告廣南公司應將系爭24號房屋內所有物品騰空遷離，被告張聖華應將如附圖所示編號B部分系爭24號房屋面積271.34平方公尺之房屋及圍牆等地上物拆除，並將該部分土地返還原告；被告張葉元妹、張含淳應將系爭22號房屋內所有物品騰空遷離，被告張含淳應將如附圖所示編號A部分系爭22號房屋面積233.92平方公尺之房屋及圍牆等地上物拆除，並將該部分土地返還原告；另依民法第179條規定，請求被告張聖華、廣南公司各應給付原告起訴前回溯5年相當於租金之不當得利9,399,321元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自起訴翌日起至返還土地止，按月給付原告不當得利163,681元。如上開被告二人中有一人給付者，在其給付範圍內，另一人即免給付義務；另請求被告張含淳、張葉元妹應共同給付原告起訴前回溯5年相當於租金之不當得利8,103,081元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自起訴翌日起至返還土地止，按月共同給付原告不當得利141,108元。

(四) 聲明：

1. 被告廣南公司應將系爭土地上如附圖所示編號B部分系爭24號房屋內所有物品騰空遷離。
2. 被告張聖華應將坐落系爭土地上如附圖所示編號B部分系爭24號房屋面積271.34平方公尺之房屋及圍牆等地上物拆除，並將該部分土地返還原告。
3. 被告張葉元妹、張含淳應將系爭土地上如附圖所示編號A部分系爭22號房屋內所有物品騰空遷離。
4. 被告張含淳應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分系爭22號房屋面積233.92平方公尺之房屋及圍牆等地上物拆除，並將該部分土地返還原告。
5. 被告張聖華、廣南公司各應給付原告9,399,321元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算

之利息，並自起訴翌日起至返還土地止，按月給付原告163,681元。如被告二人中有一人給付者，在其給付範圍內，另一人即免給付義務。

6.被告張含淳、張葉元妹應共同給付原告8,103,081元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自起訴翌日起至返還土地止，按月共同給付原告141,108元。

7.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一) 被告張聖華部分：

1.原告前手楊志源於59年4月間向當時有權使用之情報局借用系爭土地，並於土地上興建系爭24號房屋，依原告所提陽明山管理局函稿中所載：「查國防部情報局借用國立台灣大學管理之國有土地係屬公用，該局無權再將公地轉借私人使用，應請補送台灣大學同意楊志源使用土地同意書憑核。」楊志源若未合法取得系爭土地管理者即原告之借地建屋同意書，何以能於61年6月30日領取陽明山管理局核發系爭24號房屋之營造執照、於同年10月20日申請使用執照，又於62年6月9日登記為系爭24號房屋之所有權人？再者，情報局係經由借用關係而取得管理人之地位，再將系爭土地無償借予楊志源，出借行為及於原告與土地所有權人，否則何以楊志源及被告於起訴前，均未接獲情報局或原告要求給付地租之任何通知？被告係向楊志源合法購買系爭24號房屋，應繼受無償借地建屋之合法權源，係為使用借貸關係，自屬有權占用系爭土地。

2.依最高法院99年度台上字第1705號判決意旨，土地受讓人若明知房屋所有人係基於與土地讓與人間債之關係而占有房屋坐落之土地，且經斟酌房屋使用土地之狀態及房屋使用目的等項後，如可認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益，仍應駁回其請求，是原告行使民法第767條之權利，顯有權利濫用及違反誠信原則與信賴保護原

則之嫌。

3.被告既屬無償借地建屋，並非無權占有，原告請求不當得利，自無理由，且系爭24號房屋目前出租予被告廣南公司，每月所收租金僅10萬元，原告請求之不當得利數額顯然過高。

4.聲明：

(1)原告之訴駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)被告廣南公司部分：

1.廣南公司從88年10月1日起承租系爭24號房屋至今，歷年來均按期繳納租金予出租人，廣南公司僅係承租人，對房屋並無處分權能，實際上以系爭24號房屋占用系爭土地並因此獲有利益之人，乃房屋所有權人即被告張聖華與其前手張長青，廣南公司並未獲得占地利益，原告請求廣南公司給付不當得利，自屬無據。

2.聲明：

(1)原告之訴駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(三)被告張含淳部分：

1.其父張行蘭於57年間向訴外人徐昌俊購買系爭22號房屋，當時尚在情報局向原告租借約定之期間內，依司法院大法官釋字第291號解釋，被告張含淳應合法擁有地上之物權，另依最高法院52年台上字第904號判決意旨，原告應不得對被告行使物上請求權。

2.關於不當得利部分，原告於77年1月7日發函催討占用土地，及主張於69年12月契約終止之日期，迄今均已達30餘年，約滿至今之期間，被告張含淳及家人均未接獲相關訊息，依據契約內容檢視，未對租金部分有所登載，自不應存在不當得利，原告應就其所主張不當得利之要件負舉證責任。

3.聲明：

01 (1) 原告之訴駁回。

02 (2) 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 (四) 被告張葉元妹未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
04 聲明或陳述。

05 三、本件經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，
06 協同兩造整理並協議簡化爭點及不爭執事項後，兩造於本院
07 109年2月18日之言詞辯論程序中，同意協議簡化不爭執事
08 項及爭點分別如下：

09 (一) 不爭執事項：

10 1. 系爭398地號土地為國有土地，原告為管理者。

11 2. 情報局前向原告借用系爭土地，使用期限為47年4月1日起
12 至48年12月31日止；期滿後再續借5年（自58年7月1日起
13 至63年6月30日止）；67年時同意再續借9年（自61年1月
14 1日起至69年12月31日止）。

15 3. 情報局於59年間供被告張聖華之前手楊志源於系爭土地上修
16 建房舍。

17 4. 原告於76年10月9日、77年1月7日、78年10月24日先後發
18 函予情報局，表示借用期限已過，原告有使用系爭土地之計
19 畫，請情報局將系爭土地及地上物一併交還原告接管使用。

20 5. 系爭土地上現有系爭24號房屋所有權人為被告張聖華，係向
21 楊志源所買受，目前出租予被告廣南公司營業使用，租賃契
22 約如被告廣南公司所提答辯狀被證1（本院卷122至151頁
23 ），租金支票如被證2（本院卷152至189頁）。

24 6. 系爭土地上現有系爭22號房屋未辦保存登記，處分權人為被
25 告張含淳，與被告張葉元妹共同居住使用。

26 7. 系爭22號房屋、24號房屋占有使用系爭土地之位置及情形如
27 附圖所示（見本院卷253頁）

28 (二) 兩造之爭點：

29 1. 原告主張被告張聖華、廣南公司無權占有系爭土地，依民法
30 第767條第1項規定，請求被告廣南公司將系爭24號房屋內
31 物品騰空並遷離，請求被告張聖華將該房屋拆除後，將占用

01 部分土地返還原告，有無理由？

02 2.原告主張被告張聖華、廣南公司因無權占有系爭土地而受有
03 不當得利，依民法第179條規定，請求返還回溯5年之所受
04 利益，及自起訴日起至返還占用土地之日止，按月計算之不
05 當得利損害金，有無理由？如有理由，原告所得請求之金額
06 應為若干？

07 3.原告主張被告張含淳、張葉元妹無權占有系爭土地，依民法
08 第767條第1項規定，請求被告張含淳、張葉元妹將系爭22
09 號房屋內物品騰空並遷離，請求被告張含淳將該房屋拆除後
10 ，將占用部分土地返還原告，有無理由？

11 4.原告主張被告張含淳、張葉元妹因無權占有系爭土地而受有
12 不當得利，依民法第179條規定請求返還回溯5年之所受利
13 益，及自起訴日起至返還占用土地之日止，按月計算之不當
14 得利損害金，有無理由？如有理由，原告所得請求之金額應
15 為若干？

16 四、得心證之理由：

17 (一)關於系爭24號房屋部分：

18 1.原告請求被告廣南公司將房屋內物品騰空並遷離，並請求被
19 告張聖華將該房屋拆除後，將占用部分土地返還原告部分：

20 (1)被告張聖華、廣南公司有無占有權源：

21 ①按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租
22 賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1
23 定有明文。至使用借貸，非如租賃之有民法第426條之1規
24 定，即無適用或類推適用該規定之餘地（最高法院107年度
25 台上字第988號判決意旨參照）。次按使用借貸契約係債之
26 關係，僅於當事人間有其效力，不得以之對抗契約以外之第
27 三人。於具體個案，雖非不得斟酌當事人間之意思、交易情
28 形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使
29 所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的
30 ，應駁回其請求。惟所謂誠信原則，係在具體的權利義務之
31 關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當

事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制（最高法院107年度台上字第1677號判決意旨參照）。

②被告張聖華雖以前詞置辯，而主張其係繼受前手與原告間的未定期限使用借貸關係云云（見本院卷第193頁），然使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，情報局雖曾向原告借用系爭土地，並擅自提供予被告之前手楊志源於系爭土地上修建房舍，然前開使用借貸關係僅存在於原告與情報局之間，而不及於楊志源，且依民法第467條第2項規定，情報局未經原告之同意，本不得允許第三人使用系爭土地，縱使楊志源就系爭24號房屋取得使用執照並辦理保存登記，亦不能推論其與原告間就系爭土地業已成立使用借貸關係，遑論被告張聖華再向楊志源買受系爭24號房屋，更無因此而繼受使用借貸關係之餘地，此外被告張聖華並未提出其他證據方法，證明其於原告間就系爭土地確有使用借貸關係存在，則其辯稱有占有使用之合法權源乙節，自屬無據。

③另按當事人聲明之證據，法院應為調查；但就其聲明之證據中認為不必要者，不在此限；民事訴訟法第286條定有明文。被告張聖華雖聲請本院向陽明山管理局調閱系爭24號房屋於62年1月24日核發之使用執照全卷，其待證事實為：上開使用執照核准使用之建築面積、法定空地暨建築位置；另聲請向情報局調閱原告所提原證5同意書之原本及附圖，其待證事實為：楊志源向情報局借地建屋之範圍及面積（見本院卷第281頁）；然查被告張聖華並未進一步說明，縱使調得前開書面資料，如何推論或證明其與原告間就系爭24號房屋占用系爭土地之部分確有使用借貸關係存在，並有占有使用之合法權源，是此項證據之調查，尚無必要，附此敘明。

01 ④被告廣南公司雖向被告張聖華租用系爭24號房屋作為營業使用
02 用，然被告張聖華既非系爭土地之所有權人，亦無占有使用
03 系爭土地之合法權源，自無從將系爭土地一併出租予被告廣
04 南公司使用，被告廣南公司既未經原告同意，而向被告張聖
05 華租用系爭24號房屋並使用系爭土地，復未具體陳明有何法
06 律上之使用權源，自屬無權占有系爭土地。

07 (2)原告請求被告張聖華拆屋還地是否構成權利濫用或違反誠信
08 原則：

09 被告張聖華雖辯稱：依最高法院99年度台上字第1705號判決
10 意旨，土地受讓人若明知房屋所有人係基於與土地讓與人間
11 債之關係而占有房屋坐落之土地，且經斟酌房屋使用土地之
12 狀態及房屋使用目的等項後，如可認土地所有人行使所有權
13 ，違反誠信原則或公共利益，仍應駁回其請求，是原告行使
14 民法第767條顯有權利濫用、違反誠信原則與信賴保護原則
15 之嫌云云，然查系爭土地自出借予情報局使用後迄今，均為
16 國有土地，始終由原告為管理人，其所有權並無更替，與前
17 揭最高法院判決所載土地有讓與之情況完全不同，自難比附
18 援引；再者，被告張聖華未經原告同意，任意占有系爭土地
19 之一部加以使用，即屬侵害他人之所有權，原告自得本於所
20 有權之作用，請求被告張聖華返還占用部分土地。查系爭土
21 地於108年1月之公告現值為每平方公尺263,208元（見本
22 院卷第84頁），而被告張聖華以系爭24號房屋占用系爭土地
23 之面積為271.34平方公尺，該部分土地公告現值高達71,418
24 ,859元（ $271.34 \text{ 平方公尺} \times 263,208 \text{ 元} / \text{平方公尺} \div 71,418$
25 ,859元，元以下四捨五入），反觀系爭24號房屋係於62年1
26 月23日建造完成，主要建材為加強磚造（見本院卷第64頁）
27 ，迄今已逾財政部頒「固定資產耐用年數表」對於加強磚造
28 住宅所定35年之耐用年限，房屋所餘價值有限，是就原告本
29 於管理人之身分回復國有土地，對於公眾所得之利益，與被
30 告張聖華因拆除系爭24號房屋所受之損害，兩者相互比較衡
31 量，並無原告自己所得利益極少、而他人及國家社會所受損

失甚大之情形，難認原告訴請被告張聖華拆除房屋後將所占
用部分之土地返還，係以損害他人為主要目的，是被告張聖
華此部分所辯，亦非可採。

- (3) 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；有妨害其所有權之虞
者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。被告張
聖華、廣南公司既未能舉證證明系爭24號房屋有合法使用系
爭土地之正當權源，原告本於管理人之身分，請求被告廣南
公司應將系爭24號房屋內所有物品騰空遷離，被告張聖華應
將如附圖所示編號B部分系爭24號房屋面積271.34平方公尺
之房屋及圍牆等地上物拆除，並將該部分土地返還原告，為
有理由，應予准許。

2. 原告請求被告張聖華給付相當於租金之不當得利部分：

- (1) 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
；民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返
還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
度，非以請求人所受損害若干為準，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號判決意旨參照）。
- (2) 被告以系爭24號房屋無權占有系爭土地，並出租予被告廣南
公司作為營業使用，係屬無法律上原因而獲有相當於租金之
利益，並致原告受有損害，原告依前揭法條規定，請求被告
給付不當得利，即有理由，應予准許。至被告張聖華因此所
獲得之利益，依其與被告廣南公司所訂之房屋租賃契約所載
，自101年11月1日起至103年10月31日止，每月租金為10
萬元；自103年11月1日起至105年10月31日止，每月租金
為10萬元；自105年11月1日起至110年10月31日止，每月
租金為10萬5千元（契約書見本院卷第137、142、148頁
；租金支票見第166至189頁），則原告請求被告張聖華返
還起訴前回溯5年內，自103年4月1日起至108年3月31

日止之不當得利，給付原告6,145,000元（計算式詳見附表二），及自起訴狀繕本送達翌日即108年4月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，另自起訴之翌日即108年4月2日起，至返還上開占用部分土地之日止，按月給付原告10萬5千元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

3.原告請求被告廣南公司給付相當於租金之不當得利部分：

(1)按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占用上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占用上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談（最高法院97年度台上字第323號判決意旨參照）。次按倘房屋占有基地無正當權源，則獲有占地利益，致基地所有權人受損者，應對基地所有權人返還使用土地不當得利者，乃房屋所有權人；無權占用上開房屋者所受之不當利益，與基地所有權人所受損害間，無因果關係（最高法院100年度台上字第1396號判決意旨參照）。

(2)被告廣南公司為系爭24號房屋之承租人，雖該房屋無權占有系爭土地，然揆諸前揭最高法院判決意旨，因此獲得占用土地之不當得利，並致土地所有權人受有損害之人，應為房屋所有權人即被告張聖華，並非被告廣南公司，則原告依民法第179條不當得利法律關係，訴請被告廣南公司返還不當得利部分，為無理由，難以准許。

（二）關於系爭22號房屋部分：

1.原告請求被告張含淳、張葉元妹將房屋內物品騰空並遷離，並請求被告張含淳將該房屋拆除後，將占用部分土地返還原告部分：

(1)被告張含淳、張葉元妹有無占有權源：

①按因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有。占有人因時效而取得地上權登記請

01 求權者，以已具備時效取得地上權之要件，向該管地政機關
02 請求為地上權登記，而經地政機關受理者，受訴法院始應就
03 占有人是否具備時效取得地上權之要件為實體上裁判（最高
04 法院105年度台上字第1773號判決意旨參照）。

05 ②被告張含淳雖辯稱其父張行蘭於57年間向訴外人徐昌俊購買
06 系爭22號房屋，依司法院大法官所作成關於地上權時效取得
07 之釋字第291號解釋，其應合法擁有地上之物權；另援引最
08 高法院52年台上字第904號判決意旨，辯稱原告應不得對其
09 行使物上請求權云云。然查：被告張含淳並未舉證證明其已
10 登記為系爭土地之地上權人，或已就系爭22號房屋占用系爭
11 土地部分，向該管地政機關請求為地上權登記，而經地政機
12 關受理，揆諸前揭最高法院判決意旨，縱使其確已具備時效
13 取得地上權之要件，本院仍不應就其是否時效取得地上權之
14 實體部分加以審認裁判，自無從遽行認定其並非無權占有，
15 且得以對抗土地所有權人。至其所援引最高法院52年台上字
16 第904號判決，因與民法第767條於98年1月23日所修正增
17 訂同條第2項之規定不符，最高法院已於99年2月23日99年
18 度第1次民事庭會議決議不再援用，且系爭土地為國有土地
19 ，原告為系爭土地之管理人，並非地上權人，亦與前揭最高
20 法院判決之基礎事實兩不相涉，是被告張含淳此部分所辯，
21 均屬無據。另被告張葉元妹則未於言詞辯論期日到場，亦未
22 提出書狀作何聲明或陳述對原告之主張加以爭執，難認其有
23 何合法占有使用系爭土地之權源。

24 (2)被告張含淳、張葉元妹共同在系爭22號房屋內居住使用，復
25 未能舉證證明系爭22號房屋有合法使用系爭土地之正當權源
26 ，應屬無權占有系爭土地；原告本於管理人之身分，依民法
27 第767條第1項規定，請求被告張葉元妹、張含淳應將系爭
28 22號房屋內所有物品騰空遷離，被告張含淳應將如附圖所示
29 編號A部分系爭22號房屋面積233.92平方公尺之房屋及圍牆
30 等地上物拆除，並將該部分土地返還原告，為有理由，應予
31 准許。

2.原告請求被告張含淳、張葉元妹給付相當於租金之不當得利部分：

(1)被告張含淳、張葉元妹以系爭22號房屋無權占有系爭土地加以居住使用，係屬無法律上原因而獲有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告依民法第179條規定，請求被告張含淳、張葉元妹給付不當得利，即有理由，應予准許。另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百分之十為限；約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之；土地法第97條定有明文；而上揭法條規定依同法第105條所定，於租用基地建築房屋之情形亦準用之。且依平均地權條例第16條第1項規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。又所謂「申報總價年息百分之十為限」，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息百分之十計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮程度、使用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46年台上字第855號、68年台上字第3071號判決意旨參照）。本院就被告張含淳、張葉元妹所獲得不當得利數額，審酌系爭22號房屋為獨棟透天建築物，位於臺北市○○區○○路上，坐落在陽明山麓，環境清幽，步行1分鐘之範圍內有多家餐飲商店，方圓1公里內有福志公園、臺北市立聯合醫院陽明院區、士林捷運站、公車站、泰北高中（見本院卷第197至207頁），交通及生活機能完整便利，綜合衡量系爭土地之位置、工商業繁榮程度、被告利用土地之經濟價值及所受利益等因素，認原告主張被告張含淳、張葉元妹所獲得相當於租金之利益，以公告地價年息10%計算，尚屬過高，應以申報地價年息8%計算，較為適當。

(2)依前所述，原告請求被告張含淳、張葉元妹返還起訴前回溯5年內，自103年4月1日起至108年3月31日止之不當得

01 利，給付原告5,184,671元，及自起訴狀繕本送達翌日即10
02 8年4月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲
03 延利息，另自起訴之翌日即108年4月2日起，至返還上開
04 占用部分土地之日止，按月給付原告90,309元（計算式均詳
05 見附表三），為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬
06 無據，應予駁回。

07 （三）綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告廣
08 南公司應將系爭24號房屋內所有物品騰空遷離，被告張聖
09 華應將如附圖所示編號B部分系爭24號房屋面積271.34平
10 方公尺之房屋及圍牆等地上物拆除，並將該部分土地返還
11 原告；另請求被告張葉元妹、張含淳應將系爭22號房屋內
12 所有物品騰空遷離，被告張含淳應將如附圖所示編號A部
13 分系爭22號房屋面積233.92平方公尺之房屋及圍牆等地上
14 物拆除，並將該部分土地返還原告；並依民法第179條之
15 規定，請求被告張聖華、張含淳、張葉元妹分別給付上開
16 不當得利金額予原告，為有理由，應予准許，爰分別判決
17 如主文第1至6項所示。

18 五、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假
19 執行及免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之
20 擔保金額如附表一所示，併准許之。至原告敗訴部分，其假
21 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
23 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
24 附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
26 段。

27 中 華 民 國 109 年 3 月 31 日
28 民事第二庭法官 邱光吾

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不

命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 109 年 3 月 31 日

書記官 林郁菁

附表一（兩造應供擔保及反擔保之金額）：

	原告應供擔保金額	被告及其應供反擔保金額
主文第一、二項部分（即門牌號碼臺北市○○區○○路○○號房屋部分）	新臺幣23,806,000元	被告張聖華、廣南國際有限公司應提供反擔保金額新臺幣71,418,859元
主文第三、四項部分（即門牌號碼臺北市○○區○○路○○號房屋部分）	新臺幣20,523,000元	被告張含淳、張葉元妹應提供反擔保金額新臺幣61,569,615元
主文第五項部分（即被告張聖華不當得利部分）	新臺幣2,048,000元。 108年4月2日起為按月新臺幣35,000元。	被告張聖華應提供反擔保金額 新臺幣6,145,000元。 108年4月2日起為按月新臺幣105,000元。
主文第六項部分（即被告張含淳、張葉元妹不當得利部分）	新臺幣1,728,000元。 108年4月2日起為按月新臺幣30,000元。	被告張含淳、張葉元妹應提供反擔保金額 新臺幣5,184,671元。 108年4月2日起為

(續上頁)

		按月新臺幣90,309元。 。
--	--	--------------------

附表二：

【不當得利計算式】：

1.103年4月1日至105年10月31日（共31個月）：

每月100,000元×31月=3,100,000元。

2.105年11月1日至108年3月31日（共29個月）：

每月105,000元×29月=3,045,000元。

3.3,100,000+3,045,000=6,145,000元。

附表三：

【不當得利計算式】：

1.103年4月1日至103年12月31日（共275天）：

系爭22號房屋占用系爭土地面積233.92平方公尺×103年公告地價58,384元/平方公尺×80%×8%×275/365≐658,538元（元以下四捨五入）。

2.104年1月1日至104年12月31日：

系爭22號房屋占用系爭土地面積233.92平方公尺×104年公告地價58,384元/平方公尺×80%×8%≐874,060元（元以下四捨五入）。

3.105年1月1日至105年12月31日：

系爭22號房屋占用系爭土地面積233.92平方公尺×105年公告地價76,854元/平方公尺×80%×8%≐1,150,572元（元以下四捨五入）。

4.106年1月1日至106年12月31日：

系爭22號房屋占用系爭土地面積233.92平方公尺×106年公告地價76,854元/平方公尺×80%×8%≐1,150,572元（元以下四捨五入）。

5.107年1月1日至107年12月31日：

01 系爭22號房屋占用系爭土地面積233.92平方公尺×107年公告
02 地價72,388元/平方公尺×80%×8%÷1,083,712元(元以下
03 四捨五入)。

04 6.108年1月1日起至108年3月31日(共90天)：

05 系爭22號房屋占用系爭土地面積233.92平方公尺×108年公告
06 地價72,388元/平方公尺×80%×8%×90/365÷267,217元
07 (元以下四捨五入)。

08 7.103年4月1日至108年3月31日不當得利數額合計：

09 658,538 + 874,060 + 1,150,572 + 1,150,572 + 1,083,712
10 + 267,217 = 5,184,671元。

11 8.自108年4月2日起按月應給付金額：

12 系爭22號房屋占用系爭土地面積233.92平方公尺×108年公告
13 地價72,388元/平方公尺×80%×8%÷12÷90,309元(元以下
14 四捨五入)。