臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第265號

上　訴　人　玉禮實業股份有限公司
法定代理人　賴明峰
訴訟代理人　林昌國
　　賴正庭
被上訴人　邱逢鑫
訴訟代理人　蕭健宏

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於民國109年9月11日本院中壢簡易庭109年度壢簡字第405號第一審判決提起上訴，本院於110年3月2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

一、被上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）為被上訴人及其他共有人所共有，詎上訴人將其廠房圍牆及洗車道建築於系爭土地上如原審判決附圖所示A、B部分（下稱系爭洗車道、系爭圍牆，合稱系爭地上物），並以系爭圍牆將原審判決附圖所示C部分土地圈圍供上訴人之廠房（下稱系爭廠房）使用，系爭圍牆依附於系爭廠房，供上訴人管制進出人員及來往車輛之用，而系爭洗車道為系爭圍牆所包圍，除非得上訴人同意，無從為第三人所使用，可認系爭洗車道亦依附於系爭廠房，上訴人於購買系爭廠房時，系爭地上物之所有權即一同移轉為上訴人所有，是系爭地上物乃屬上訴人而非上訴人所稱為訴外人邱逢寬所有，爰依民法第821 條及第767 條之規定請求上訴人拆除系爭地上物，並將如原審判決附圖所示A、B、C部分土地返還被上訴人及全體共有人。又上訴人占用系爭土地受有不當得利，爰依民法第179 條規定，就被上訴人應有部分請求上訴人給付自起訴前5 年起算之相當於租金不當得利等語。並聲明：（一）上訴人應將系爭地上物拆除，並將如原審判決附

圖所示A、B、C部分土地返還被上訴人及全體共有人。（二）上訴人應給付被上訴人新台幣（下同）380,808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。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地予全體共有人之日止，按月給付被上訴人6,347元。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭地上物非上訴人所有，亦非上訴人所興建，而為系爭土地之共有人即訴外人邱逢寬於民國82年間所興建，且為訴外人邱逢寬所有，79至83年間訴外人邱逢寬在系爭土地開設華山釣魚池、龍源雞場，系爭地上物為訴外人邱逢寬釣魚池及養雞場之附屬建物，與上訴人之系爭廠房無關，況且，上訴人之系爭廠房已有門口可管制出入，不需於系爭圍牆後段另設鐵門，系爭圍牆後段所設鐵門及鐵皮圍籬均為訴外人邱逢寬所設，是上訴人並未以系爭地上物占有系爭土地。又民法第821條限於為共有人全體之利益為之，縱認系爭地上物為上訴人所有，然系爭土地之共有人與被上訴人之意見並不相同，被上訴人應有部分只有7分之1，訴外人邱逢寬已向其他共有人購買其等之應有部分，訴外人邱逢寬現應有部分為7分之6，其應有部分已超過3分之2，可就系爭土地訂定分管契約，其不同意被上訴人提起本件訴訟，難謂被上訴人係為全體共有人之利益而為請求，被上訴人提起本件訴訟更違背訴外人邱逢寬與被上訴人間之分管協議，被上訴人自不得依民法第821條請求上訴人返還系爭土地，且不得依民法第179條請求不當得利等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應將系爭地上物拆除後，將如原審判決附圖所示A、B、C部分土地返還被上訴人及全體共有人；上訴人應給付被上訴人2,571元，及自109年2月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；上訴人應自109年2月21日起至返還前開土地之日止，按年給付被上訴人531元，並駁回被上訴人其餘請求及就原審判決主文第二、三項被上訴人勝訴部分依職

權宣告假執行（原審判決被上訴人敗訴部分，因未提起上訴而確定），上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明為：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄（聲明上訴書誤載為原判決廢棄）。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人於本院則答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人、訴外人邱逢寬及訴外人邱姜鳳妹、邱琇良、邱玉慧、邱惠彩、邱琇梅（以下合稱訴外人邱姜鳳妹等5人）為系爭土地之共有人，權利範圍各7分之1，訴外人邱逢寬已向訴外人邱姜鳳妹等5人購買其等之系爭土地應有部分，惟尚未辦理所有權移轉登記，又系爭廠房為上訴人所有，如原審判決附圖所示A、B、C部分土地共占用系爭土地516平方公尺等事實，有被上訴人提出之空照圖及上訴人所提出之買賣契約、印鑑證明、付款支票、土地登記第一類謄本等件為證（見壢簡卷第41至42頁、本院卷第37至57、149至151頁）。並經本院原審依被上訴人聲請囑託桃園市大溪地政事務所繪製土地複丈成果圖，有勘驗筆錄及土地複丈成果圖（即原審判決附圖）在卷可稽（見壢簡卷第64頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、然被上訴人主張上訴人應拆除系爭地上物，並返還所占用之如原審判決附圖所示A、B、C部分土地，且給付相當於租金之不當得利等事實，為上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）系爭地上物是否為上訴人所有？（二）被上訴人得否為全體共有人利益請求上訴人拆除系爭地上物並返還系爭土地？（三）被上訴人得否請求上訴人返還不當得利？若可，被上訴人得請求之不當得利金額為何？

（一）系爭地上物是否為上訴人所有？

1、按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附

屬建物依民法第811 條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。是判斷其是否為獨立建物或附屬建物，除斟酌構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院100 年度台上字第4 號判決意旨參照）

2、本件觀之被上訴人所提出之系爭圍牆照片，系爭廠房為系爭圍牆所包圍，系爭圍牆後段鐵皮圍籬與系爭廠房相連，鐵皮圍籬與系爭圍牆相連，圍籬中間所設置之鐵門外部未見有任何進入系爭廠房之開關設置，堪認僅得由系爭廠房內之人員控制鐵門開關，系爭圍牆係磚造材質，設有系爭廠房進出之大門，供系爭廠房車輛及人員進出，有上開照片及空照圖在卷可參（見本院卷第8、96至105、41至42頁），可認系爭圍牆係依附於系爭廠房，未具使用上及構造上獨立性。而系爭洗車道範圍與系爭圍牆相連，有原審判決附圖可參。且依上開照片所示，系爭洗車道為系爭圍牆所包圍，除非得上訴人同意外，無從為第三人所使用，可認系爭洗車道亦屬依附於系爭廠房，並助其效用之附屬建物。而上訴人自承於購買系爭廠房時即有系爭地上物，有上訴人所提出向系爭土地共有人寄發之函文在卷可參（見壢簡卷第83頁）。系爭地上物係系爭廠房之附屬建物，既如前述，則上訴人於購買系爭廠房時，系爭地上物之所有權即一同移轉為上訴人所有，是上訴人自為系爭地上物之所有權人。

3、訴外人邱逢寬雖以陳報狀表示系爭地上物乃其於82年間所整建，並利用上訴人系爭廠房大門載運飼料及雞隻出入，上訴人係於84、85年間才購入系爭廠房，系爭圍牆後段原供其放置雜物並留有3米公通道供其車輛由系爭土地進入系爭洗車道，後因上訴人員工跑到系爭土地玩，其始於108年12月前於系爭圍牆後段設置約12米鐵皮圍籬，並提出地籍圖謄本1份為證（見壢簡卷第65頁、本院卷第157、16

5頁），然上訴人於本件審理中已以書狀稱「上訴人於84年間購買本廠房時即有大門圍牆，本公司購入後大門即屬本公司產權，被上訴人之共有人邱逢寬所設之圍牆理應拆除，後經訴外人邱逢寬自動放棄，上訴人始未對訴外人邱逢寬追究其責」，及於本件言詞辯論時稱系爭圍牆是上訴人的等語（見本院卷第127、194頁），堪認系爭地上物確實為上訴人所有。上訴人前開主張其非系爭地上物所有人云云，自屬無據。

（二）被上訴人得否為全體共有人利益請求上訴人拆除系爭地上物並返還系爭土地？

1、按民法第767條第1項前、中段規定：「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。」同法第821條規定：「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。」又倘共有人中之一人起訴時，在聲明中請求應將共有物返還於共有人全體，即係為共有人全體利益請求（最高法院84年度台上字第339號判決意旨參照）。可知如第三人占用共有物，共有人之一人僅需聲明將共有物返還全體共有人，即屬為共有人全體利益所為請求，與各該共有人實質上是否同意無涉。

2、查上訴人所有之系爭地上物占用系爭土地，包含系爭地上物包圍之面積共516平方公尺，已如前述，且上訴人並未提出證據證明其屬有權占有。則被上訴人依上揭規定請求上訴人拆除系爭地上物並返還無權占有之系爭土地予全體共有人，依上開說明，自屬為全體共有人利益所為請求。

3、上訴人雖稱系爭土地共有人意見與被上訴人不同及訴外人邱逢寬應有部分達7 分之6 ，其同意上訴人使用系爭土地云云。然依上開說明，縱訴外人邱逢寬不同意被上訴人提起本件訴訟，亦與民法第821 條規定無涉。且訴外人邱逢寬僅係向訴外人邱姜鳳妹等5 人購得系爭土地之應有部分

，尚未完成所有權移轉登記，業如前述，自難認訴外人邱逢寬之應有部分已達系爭土地應有部分7分之6，上訴人主張依民法第820條第1項共有物分管之約定，訴外人邱逢寬應有部分合計逾3分之2，且其同意上訴人使用系爭土地，上訴人並非無權占有，自無理由。從而，上訴人既未提出其他證據證明其餘共有人有同意上訴人使用系爭土地之約定，自難認上訴人前開主張可採。

（三）被上訴人得否請求上訴人返還不當得利？若可，其數額多少？

1、按民法第179條前段規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」又按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決參照）。經查，上訴人無權占有系爭土地，已如前述，則依上揭規定，被上訴人自得向上訴人請求相當於租金之不當得利。

2、按土地法第105條規定：「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」第97條第1項規定：「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。」土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。」土地法第148條規定：「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」惟依土地法第97條計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。上開規定雖限於城市地方土地，惟非城市地方土地價值通常低於城市地方土地，

解釋上亦不得逾越上開規定之限制。

3、查系爭土地遭上訴人占用面積為516平方公尺，已如前述。而被上訴人就系爭土地權利範圍為1/7，自104年1月起系爭土地申報地價為每平方公尺352元、107年1月起為344元、109年1月起為360元，有系爭土地地價查詢資料在卷可參（見壢簡卷第52頁）。本院審酌系爭土地位於山區，無商業活動，有勘驗筆錄在卷可參（見壢簡卷第64頁），認以申報地價之百分之2計算其每年相當於租金之不當得利為適當。而被上訴人於109年1月6日提起本件訴訟，請求自起訴前5年起算之相當於租金不當得利，有本院收文戳章在卷可參（見壢簡卷第4頁），是本件被上訴人得請求之不當得利數額，其計算式如下：

（1）104年1月6日起至106年12月31日止，共1,550元【計算式：（360/365+2）x 352× 516× 0.02× 1/7＝1,550，整數以下四捨五入，下同】。

（2）107年1月1日起至108年12月31日止，共1,014元【計算式：2 × 344× 516× 0.02× 1/7＝1,014】。

（3）109年1月1日起至109年1月5日止，共7元【計算式：（5/366）x 360× 516× 0.02× 1/7＝7】。

（4）自起訴狀繕本送達翌日起，至上訴人將系爭土地返還上訴人及全體共有人之日止，上訴人則應按年給付被上訴人531元【計算式：1× 360× 516× 0.02× 1/7＝531】。

（5）是被上訴人請求上訴人返還2,571 元【計算式：1,550+1,014+7 ＝2,571 】之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起，至上訴人將系爭土地如原審判決附圖所示A 、B 、C 部分返還被上訴人及全體共有人之日止，按年給付被上訴人531 元，為有理由。

六、末按民法第233 條第1 項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法第203 條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 。」同法第229 條第2

項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」查本件返還不當得利債務，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於109年2月10日寄存送達上訴人，有本院送達證書附卷可證（見見壢簡卷第22頁），是上訴人應於109年2月21日起，負遲延責任。

七、綜上所述，被上訴人依民法第821、767條之規定請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭土地如原審判決附圖所示A、B、C部分返還被上訴人及全體共有人；並依民法第179條之規定請求上訴人給付被上訴人2,571元，及自109年2月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自109年2月21日起至上訴人將系爭土地如附圖所示A、B、C部分返還被上訴人及全體共有人之日止，按年給付被上訴人531元，為有理由，均應予准許。是原審就上開應准許被上訴人之部分，為上訴人敗訴之判決並就原審判決主文第二、三項依職權宣告假執行及依聲請諭知免假執行之供擔保金額，核無違誤，應予維持。上訴人仍執陳詞，指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及舉證，核與判決結果不生影響，爰不另逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　8　　日

民事第一庭審判長　法　官　卓立婷

法　官　張永輝

法　官　呂如琦

正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　8　　日

書記官　王志成