臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第815號

原　　告　游鴻春
訴訟代理人　姜智揚律師
複　代理人　蕭郁寬律師
　　洪肇彤律師
訴訟代理人　張訓嘉律師
複　代理人　邱　意律師
被　　告　俞兵心
　　俞昌哲
共　　同
訴訟代理人　李永然律師
　　黃斐旻律師
　　林貴卿律師
被　　告　雄獅旅行社股份有限公司忠孝分公司
法定代理人　王文傑
訴訟代理人　李家誠
　　王允澧

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國108 年10月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告俞兵心、俞昌哲應將臺北市○○區○○段○○段○○○○○○號建物如附圖一所示○○○地號土地上C-G-H-I範圍（面積零點二二平方公尺）上之裝潢或其他工作物等所有物品（不含天花板結構、地板結構與樑柱結構體）拆除，並將上開面積部分之建物騰空返還予原告。

被告雄獅旅行社股份有限公司忠孝分公司應在如附圖一所示C-G-H 分界線上原告所有之建物範圍內砌牆。

被告俞兵心、俞昌哲應給付原告新臺幣玖萬壹仟陸佰伍拾參元及自民國一百零八年六月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。被告雄獅旅行社股份有限公司忠孝分公司應給付原告新臺幣玖萬壹仟陸佰伍拾參元及自民國一百零八年六月十三日起

至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。

被告俞兵心、俞昌哲應自民國一百零八年九月一日起至返還本判決第一項所示建物之日止，按日給付原告新臺幣壹佰參拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告俞兵心、俞昌哲負擔十分之九，由被告雄獅旅行社股份有限公司忠孝分公司負擔十分之一。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告就本判決第一、二、三、四項，各以新臺幣參拾貳萬捌仟參佰柒拾貳元、新臺幣參萬玖仟肆佰捌拾壹元、新臺幣玖萬壹仟陸佰伍拾參元、按日以新臺幣壹佰參拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告起訴聲明為：「一、被告應將門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段0○0號1樓房屋（下稱系爭2之1號房屋）逾越地界部分之牆面拆除，並將越界部分房屋返還予原告。二、被告雄獅旅行社股份有限公司忠孝分公司（下稱雄獅忠孝分公司）應將系爭2之1號房屋逾越地界部分之牆面拆除，並在正確之地界上砌牆，將越界部分房屋返還予原告。三、被告應給付原告自民國106年11月1日起至交還越界部分房屋之日止，按日以新臺幣（下同）65元計算相當於租金之不當得利。」（見本院調字卷第2頁）。嗣於訴訟進行中變更、追加聲明為：「一、被告應將如附圖一所示○○○地號土地上C-G-H-I部分、面積0.22平方公尺之建物、工作物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。二、被告雄獅忠孝分公司應將如附圖一所示○○○地號土地上C-G-H-I部分、面積0.22方公尺之建物、工作物拆除，且在如附圖一所示C-G-H地界上砌牆，並將上開土地騰空返還予原告。三、被告俞兵心、俞昌哲應共同給付原告24萬1394元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。四、被告俞兵心、俞昌哲應共同給付原告自106年11月1日起至將訴之聲明第1項所示土地返還之日止，按日給付137元。五、被告

雄獅忠孝分公司應給付原告自106年11月1日起至將訴之聲明第2項所示土地返還之日止，按日給付137元。六、上二項任一被告為給付時，其他被告於該給付範圍內免其責任。」（見本院卷二第105-106頁），被告對之均無異議而為本案之言詞辯論，依民事訴訟法第255條第2項規定，應予准許。原告嗣又變更前揭第1-2、4-6項聲明如後（詳見下二），雖為被告所不同意（見本院卷二第430頁），然核原告所為，在訴訟上所據之基礎事實同一，且就訴之聲明第1-2項部分，係減縮請求被告拆除標的，訴之聲明第4-6項部分，係因被告雄獅忠孝分公司與被告俞兵心、俞昌哲於108年8月31日終止系爭2之1號房屋之租賃契約而情事變更，故以新聲明代原聲明，核與民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第4款規定相符，應予准許。

二、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○○路○ 段○ 號1 樓房屋（下稱系爭2 號房屋）所有權人，被告俞兵心、俞昌哲為相鄰建物即系爭2 之1 號房屋所有權人，伊與被告俞兵心、俞昌哲前就上2 房屋（下合稱系爭房屋）界址成立和解，同意以附圖二所示B-C 線段及該B-C 線段向建物屋內之延伸線作為系爭房屋之分界線（下稱系爭分界線），被告俞兵心、俞昌哲之系爭2之1號房屋室內、外均越界占用伊系爭2 號房屋，因斯時被告俞兵心、俞昌哲將系爭2之1號房屋出租予被告雄獅忠孝分公司使用，兩造遂合意由伊與被告雄獅忠孝分公司簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定將室外占用部分拆除返還，室內占用部分（下稱系爭越界部分）伊則同意被告雄獅忠孝分公司無償使用至106年10月31 日止，並約定屆期被告雄獅忠孝分公司應將系爭越界部分之裝潢及其他工作物拆除、於系爭分界線上砌牆後返還，故伊與被告俞兵心、俞昌哲之和解筆錄（下稱系爭和解筆錄）第2 項便記載被告俞兵心、俞昌哲已將前所占用越界部分交還伊。詎上開使用期間屆至後，被告雄獅忠孝分公司表示被告俞兵心、俞昌哲稱其等始為系爭越界部分之所有權人，直至108年8月31日與被告俞兵心、俞昌哲就系爭2之1號房屋之租期屆滿而搬遷止，均拒絕返還，被告俞兵心、俞昌哲更

以所有權人自居持續無權間接占有系爭越界部分，爰依系爭和解筆錄、民法第767條規定、系爭協議書、民法第179條規定，請求被告返還系爭越界部分、砌牆及所受有相當於租金之不當得利（請求期間、計算式詳後述）等語，聲明：㈠被告俞兵心、俞昌哲應將臺北市○○區○○段○○段○0000○號建物如附圖一所示○○○地號土地上C-G-H-I範圍（面積0.22平方公尺）上之裝潢或其他工作物等所有物品（不含天花板結構、地板結構與樑柱結構體）拆除，並將上開面積部分之建物騰空返還予原告。㈡被告雄獅忠孝分公司應將臺北市○○區○○段○○段○0000○號建物如附圖一所示○○○地號土地上C-G-H-I範圍（面積0.22平方公尺）上之裝潢或其他工作物等所有物品（不含天花板結構、地板結構與樑柱結構體）拆除，且在如附圖一所示C- G-H分界線上原告所有之建物範圍內砌牆，並將上開面積部分之建物騰空返還予原告。㈢被告俞兵心、俞昌哲應共同給付原告24萬1394元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣被告俞兵心、俞昌哲應共同給付原告9萬1653元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告雄獅忠孝分公司應給付原告9萬1653元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

任一被告為給付時，其他被告於該給付範圍內免其責任。㈤被告俞兵心、俞昌哲應共同給付原告自108年9月1日起至返還訴之聲明第1項所示建物之日止，按日給付137元。㈥願供擔保請准宣告假執行。

三、被告俞兵心、俞昌哲則以：系爭和解筆錄之範圍不包含室內部分，本件不受系爭和解筆錄拘束，且原告以系爭和解筆錄為請求權基礎於法未合，況系爭和解筆錄第2項載明伊等已將越界部分返還原告，原告不得再為主張；系爭2之1號房屋未越界占用系爭2號房屋，建築物測量並非臺北市政府地政處土地開發總隊（下稱土地開發總隊）之專業，所為鑑定不足為有利於原告之認定；伊等未越界，自無不當得利，原告主張之計算方

式亦不當等語置辯。被告雄獅忠孝分公司則以：系爭協議書係遭原告誘使簽立，是否生效有疑；伊已返還系爭2之1號房屋予被告俞兵心、俞昌哲，原告不得再請求伊返還系爭越界部分並砌牆；伊僅為承租人，原告應向被告俞兵心、俞昌哲請求不當得利等語，資為抗辯，均聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造均不爭執：㈠原告為系爭2號房屋所有權人，被告俞兵心、俞昌哲為系爭2之1號房屋所有權人，其等因系爭房屋界線爭議涉訟，於該案二審審理期間之100年11月28日成立訴訟上和解（案列：臺灣高等法院100年度上易字第211號，下稱前案二審）；㈡原告與被告雄獅忠孝分公司即系爭2之1號房屋之承租人於100年8月1日簽訂系爭協議書；㈢原告主張被告占用之系爭越界部分，面積為0.22平方公尺等情，有建築改良物所有權狀、系爭和解筆錄、系爭協議書、勘驗筆錄及土地開發總隊派員於現場所繪製之鑑定圖（即附圖一）在卷可稽（見本院調字卷第10-12頁、第14頁、本院卷一第311-312頁、第325頁），亦據本院調閱前案全卷卷宗，核閱無誤，堪信為真實。

五、得心證之理由：

㈠原告與被告俞兵心、俞昌哲於前案二審成立之和解（下稱系爭和解）範圍為何？

按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737條分別定有明文。而解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查系爭和解筆錄第1項已載明原告與被告俞兵心、俞昌哲同意依照附圖二所示B-C線段及該B-C線段向建物屋內之延伸線，作為其等分別所有之系爭房屋建物之分界線（見本院調字卷第11頁），自無須別事探求，反捨系爭和解筆錄上所載之契約文字，更為曲解

，被告俞兵心、俞昌哲於本件抗辯系爭和解筆錄第1項約定之分界線僅指建物「室外部分」，不及於「屋內部分」云云，尚非可採。且被告俞兵心、俞昌哲於系爭和解成立後，既未於法定期間內就前案二審請求繼續審判，亦未撤銷其等所為意思表示，又其等於本件訴訟進行中以測量結果有誤為由聲請法院更正系爭和解筆錄所附附圖（即附圖二），業經法院認於法不合未予准許，有臺灣高等法院民事庭函文可參（見本院卷一第155頁），則系爭和解仍屬合法有效，是其等抗辯不受系爭和解之拘束云云，自無足採。

㈡原告依系爭和解筆錄、民法第767條規定，請求被告俞兵心、俞昌哲返還系爭越界部分，是否有理由？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文；而所稱占有，包括間接占有在內。出租人係經由承租人維持其對租賃物之事實上管領力，依民法第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人（最高法院101年度台上字第1776號判決意旨參照）。原告與被告俞兵心、俞昌哲間成立之系爭和解已約定依附圖二所示B-C線段及該B-C線段向建物屋內之延伸線，作為其等分別所有之系爭房屋之分界線，業如前述，而被告俞兵心、俞昌哲為系爭越界部分之現在占有人，為被告俞兵心、俞昌哲所不爭執（見本院卷一第312頁），是以，原告本於系爭和解約定之系爭分界線，依民法第767條第1項前段規定請求被告俞兵心、俞昌哲拆除系爭越界部分之裝潢及工作物並騰空返還，自屬有據。

2.被告俞兵心、俞昌哲抗辯系爭和解筆錄第2項載明「被上訴人（指原告）確認上訴人（指被告俞兵心、俞昌哲）已將其前所占用『逾越兩造建物界線屬於被上訴人建物所有權範圍之部分』交還被上訴人」，其等已將越界部分返還原告，原告不得再於本件主張云云，固有系爭和解筆錄可參（見本院調字卷第11頁）。惟查，原告主張系爭和解筆錄之所以為上開記載，係因斯時被告俞兵心、俞昌哲將系爭2之1號房屋出租予被告雄獅忠孝分公司使用，為簡化日後返還系爭越界部分之程序，兩造

約定直接由被告雄獅忠孝分公司將室內、外占用部分返還原告，即將外牆占用部分之廣告拆除，並將室內、外歸原告所有之部分交還原告，原告亦同意被告雄獅忠孝分公司就室內占用部分無償使用至106 年10月31日等節，業據證人即原告於前案二審委任之訴訟代理人劉俊霖律師證述明確（見本院卷二第326-329頁），且與系爭協議書所載內容相符（見本院調字卷第14頁），堪以採信。被告俞兵心、俞昌哲嗣後否認系爭和解之效力，改稱其等並無越界情事，逕以系爭和解筆錄第2 項記載其等已交還原告越界部分此一過去之事實，抗辯原告不得就其等現占有系爭越界部分之行為再為主張云云，尚無可採。

㈢原告依民法第767 條規定及系爭協議書約定，請求被告雄獅忠孝分公司返還系爭越界部分並砌牆，是否有理由？

1.按請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，如非現在占有該物之人，縱令所有人之占有係因其人之行為而喪失，仍不得本於物上請求權對非現占有人請求返還所有物（最高法院104 年度台上字第942 號判決意旨參照）。查被告雄獅忠孝分公司抗辯業於108 年8 月31日終止與被告俞兵心、俞昌哲就系爭2 之1 號房屋之租賃契約，且已遷離、交還系爭2 之1 號房屋予被告俞兵心、俞昌哲乙節，有照片為證（見本院卷二第351-353 頁），且為原告所不爭執，是被告雄獅忠孝分公司顯非系爭越界部分之現占有人，揆諸前開說明，原告訴請被告雄獅忠孝分公司拆除系爭越界部分之裝潢及工作物並騰空返還，即屬無據。

2.原告與被告雄獅忠孝分公司於100 年8 月1 日簽訂之系爭協議書，載明：「四、有關附圖所示B 部分：甲方（指原告）同意雙方依照第1 項之協商或依第2 項之約定設置結構獨立之裝潢及廣告看板後，將附圖所示B 部分無償供乙方（指被告雄獅忠孝分公司）使用，使用期間為本協議書簽訂之日起至106 年10月31日止…，乙方則應於使用期間屆至或其提前終止承租相鄰建物時，同時將附圖所示B 部分之裝潢及其他工作物拆除後，並於附圖所示B 部分系爭建物與相鄰建物之分界線上砌牆後返還

甲方…」（見本院調字卷第14頁）。被告雄獅忠孝分公司雖辯稱系爭協議書恐係遭原告誘使而簽訂，效力有疑云云，然其並未依法撤銷所為之意思表示，自應受系爭協議書之拘束，是原告依系爭協議書約定，請求被告雄獅忠孝分公司在系爭分界線上原告所有之建物範圍內砌牆，自屬有據。

㈣原告依民法第179 條規定，請求：1.被告俞兵心、俞昌哲給付102 年1 月4 日至106 年10月31日；2.被告給付106 年11月1日至108 年8 月31日；3.被告俞兵心、俞昌哲給付108 年9 月1 日至返還系爭越界部分之日，占用系爭越界部分之相當於租金之不當得利，是否有理由？原告得請求之數額若干？

1.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。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益。

2.查原告與被告俞兵心、俞昌哲於100 年11月28日成立系爭和解，約定以系爭分界線為系爭房屋之分界線後，原告即為系爭越界部分之所有權人，原告並同意由被告雄獅忠孝分公司無償使用系爭越界部分至106 年10月31日止。自106 年11月1 日起，被告雄獅忠孝分公司繼續占有系爭越界部分至108 年8 月31日止，被告俞兵心、俞昌哲則以出租人身分維持其對系爭越界部分之事實上管領力迄今，即屬無權占有，原告主張被告受有相當於租金之利益致其受有損害，其得依不當得利之規定，請求被告返還相當於租金之利益，自屬有據。惟102 年1 月4 日至106 年10月31日該段期間，原告係本於所有權人身分同意讓被告雄獅忠孝分公司無償使用系爭越界部分，原告既未舉證證明被告俞兵心、俞昌哲於該段期間有何以所有權人身分自居等占有事實，則該段期間之請求，即屬無據。又原告主張被告間就系爭2 之1 號房屋約定租金每月100 萬元、室內總面積為53.55 平方公尺，據其提出今週刊報導為憑（見本院卷二第137-139 頁），被告均未予爭執，則原告按系爭2 之1 號房屋室內總

面積計算每平方公尺每月租金為1 萬8674元（計算式：100 萬元÷ 53.55 平方公尺＝1 萬8674.13 元，元以下四捨五入【下同】），再按系爭越界部分之面積0.22平方公尺，計算被告所受相當租金不當得利為每日137 元（計算式：1 萬8674元x 0.22平方公尺÷ 30日＝136.94元），應屬有據；爰計算被告自106 年11月1 日起至108 年8 月31日止應給付原告之不當得利為9 萬1653元（計算式：137 元x 669 日＝9 萬1653元）。故原告請求被告給付自106 年11月1 日起至108 年8 月31日止之不當得利9 萬1653元，即為可採。另被告俞兵心、俞昌哲自108 年9 月1 日被告雄獅忠孝分公司租約屆期返還系爭越界部分後仍占有之，原告請求被告俞兵心、俞昌哲自108 年9 月1 日起至返還系爭越界部分之日止按日給付137 元，亦有理由，應予准許。

3.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，土地法第97條第1 項固有明文，然依其立法意旨，該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要。故土地法第97條所指房屋，應解為不包括承租供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨。又承租營業場所房屋之承租人，不僅在其承租營業場所之房屋得以營商，並得享受整個營業場所之特殊利益，其應付租金不僅為使用房屋之對價，且包括此項特殊利益之對價在內，自非普通之房屋兼土地之承租居住可比，故不受土地法第97條所定租金額最高限制之拘束（最高法院94年度台上字第2373號判決意旨參照）。查系爭2 之1 號房屋係被告俞兵心、俞昌哲出租被告雄獅忠孝分公司用以營業獲取利潤而非供居住，顯與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，是被告俞兵心、俞昌哲抗辯本件相當租金不當得利金額應受土地法第97條第1 項規定之限制云云，尚非可採。

4.至被告雄獅忠孝分公司雖抗辯其有繳納租金予被告俞兵心、俞

昌哲，原告請求不當得利之對象應為出租人即被告俞兵心、俞昌哲云云。然按既為無權占有人，不問為善意或惡意占有人，均因無法律上之原因而受有使用之利益，所有權人並因此受有不能使用、收益之損害，無權占用人仍應負不當得利損害賠償責任（最高法院92年度台上字第858 號判決意旨參照），被告雄獅忠孝分公司此部分抗辯，並無可採。

5.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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；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；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5 %，民法第229 條第1 項、第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。原告原請求被告給付自106 年11月1 日起至返還系爭越界部分之日止按日以65元計算之不當得利（見本院調字卷第2 頁），嗣追加、擴張不當得利請求期間、數額如上，有民事變更訴之聲明暨準備三狀可稽（見本院卷二第106 頁），自應以該書狀送達被告翌日即108 年6 月13日（見本院卷二第225 頁）起算不當得利9萬1653元之遲延利息。

六、綜上，原告依民法第767 條、第179 條規定及系爭協議書約定，請求被告騰空返還系爭越界部分並給付不當得利、被告雄獅忠孝分公司砌牆，如其聲明第1-5 項所示，應以其中如主文第1-4 項所示，為有理由，應予准許，且被告俞兵心、俞昌哲與被告雄獅忠孝分公司任一被告給付9 萬1653元，在給付範圍內，其他被告同免給付義務。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執

行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與調查證據之聲請，經核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

民事第八庭　法　官　陳筠媛

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　10　　月　　31　　日

書記官　施盈如