

臺灣高等法院臺中分院民事判決

105年度重上字第157號

上訴人 張崇濤
張崇藩
達昌軟管工業股份有限公司

兼 上

法定代理人 張崇浴

被上訴人 臺中市政府財政局

法定代理人 羅仙法

訴訟代理人 鄭晃奇律師

複代理人 賴淑惠律師

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於民國105年5月31日臺灣臺中地方法院104年度重訴字第449號第一審判決提起上訴，本院於民國108年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。（原判決主文第一項減縮為：一、上訴人達昌軟管工業股份有限公司應將坐落於臺中市○○區○○段○○○○○○號土地如臺中市雅潭地政事務所之複丈日期為民國一〇八年三月二十九日複丈成果圖所示編號A部分（圍牆及花台）、面積39平方公尺）之地上物移除。二、上訴人張崇藩應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地如後附圖一編號K部分（水池）、L部分（門柱），面積各為0.4平方公尺、0.1平方公尺之地上物移除。三、上訴人達昌軟管工業股份有限公司、張崇濤、張崇浴、張崇藩應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地如後附圖二編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L之範圍，面積共368平方公尺騰空返還與被上訴人。原判決主文第二項所命給付之金額，減縮為「上訴人達昌軟管工業股份有限公司應給付被上訴人新臺幣叁拾玖萬陸仟肆佰玖拾伍元，及自一〇五年五月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。另應自一〇四年七月一日起至返還前項所示土地之日止，按月給付被上訴人陸仟零陸拾肆元。」）第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。本判決被上訴人勝訴部分，上訴人如於假執行程序實施前，以新

01 臺幣壹佰伍拾叁萬元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條
05 第1項第2款至第6款情形，不在此限，民事訴訟法第446條第
06 1項定有明文。是故，被上訴人（即原審原告）於第二審訴
07 訟程序中，依同法第255條第1項第3款之規定，以擴張或減
08 縮應受判決事項之聲明而為訴之變更或追加者，依上開說明
09 ，被上訴人仍得為原訴變更或追加他訴。又所謂「擴張或減
10 縮應受判決事項之聲明」，係專就訴之聲明「範圍」而言，
11 並不及於當事人或訴訟標的，故依該條款規定許為訴之變更
12 者，僅聲明之「範圍」，並不包括當事人或訴訟標的之變更
13 ，且聲明之擴張或減縮，於形式上雖有訴之變更或追加之外
14 觀，然在實質上均在為訴訟標的法律關係之範圍以內，祇在
15 該範圍內為數量上或實質上之伸縮而已（最高法院87年度台
16 抗字第285號、86年度台抗字第576號裁定意旨參照）。

17 二、查被上訴人於民國105年5月25日向原審提出民事更正聲明狀
18 ，其訴之聲明原為：「一、被告應將坐落於臺中市○○區○○
19 段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）上如後附圖二所示之編
20 號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J部分，面積各為35m²、
21 154m²、1m²、3m²、2m²、5m²、110m²、40m²、6m²、12m²之
22 地上物拆除，並將土地騰空交還予原告。另應給付原告新臺
23 幣（下同）50萬4215元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
24 日止，按週年利率百分之五計算之利息……」等語（見原審
25 卷第85頁），嗣於本院108年3月29日現場履勘（見本院卷(一)
26 第191至208頁），並經臺中市雅潭地政事務所（下稱雅潭
27 地政）於108年5月6日提出土地複丈成果圖（見本院卷(二)第1
28 至2頁）後，因原審判決所命應拆除編號C、D、E、F、I部分
29 之地上物，業已滅失，而被上訴人即於108年7月26日向本院
30 提出民事減縮聲明狀，將其聲明減縮為「二、上訴人達昌軟管
31 工業股份有限公司（下稱達昌公司）應將系爭土地上如後附

圖所示之編號A部分（圍牆及花台）之地上物移除。三、上訴人張崇藩應將系爭土地上如後附圖一所示之編號K部分（水池）；編號L部分（門柱），面積各為0.4m²、0.1m²之地上物移除。四、上訴人應將系爭土地上如後附圖二所示之編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L之範圍，面積共368m²騰空返還予被上訴人。五、達昌公司應給付被上訴人39萬6495元，及自105年5月22日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息……」等語（見本院卷(二)第64至65頁），核為聲明之減縮，依上開規定，應予准許。

三、按當事人之法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人，承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。查本件被上訴人臺中市政府財政局之法定代理人原為林顯傾，後改由羅仙法為其法定代理人，茲據羅仙法聲明承受訴訟（見本院卷(一)第159頁），核無不合，應予准許。

四、本件上訴人張崇濤、張崇藩（下稱張崇濤、張崇藩）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：坐落於臺中市○○區○○段○○○○○○號土地即系爭土地為臺中市所有，被上訴人為其管理機關。然達昌公司，及上訴人張崇浴、張崇濤、張崇藩（下稱張崇浴、張崇濤、張崇藩，或合稱張崇浴等三人）未經被上訴人同意，亦無任何占有權源，竟於系爭土地上興築圍牆及花台，而將圍牆內土地擅自占為使用，其使用面積及方式，如原審判決附圖所示，故被上訴人自得訴請上訴人將無權占用系爭土地上之地上物拆除，並將所占用部分交還被上訴人。又上訴人既無權占用系爭土地，被上訴人自得請求上訴人給付相當於租金之不當得利。為此，爰依民法767條、第184條第1項前段、第179條之規定，提起本件訴訟。起訴聲明求為判決：(一)上訴人應將如原審判決附圖所示之編號A、B、C、D、E、F

、G、H、I、J部分，面積共368m²之地上物拆除，並將該土地騰空交還予被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人50萬4215元，及自105年5月22日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自104年7月1日起至返還前項土地之日止，按月給付上訴人6064元。(三)被上訴人願供擔保，請准予宣告假執行。於本院答辯暨減縮聲明求為判決：如主文所示。

二、上訴人方面，張崇濤、張崇藩未於最後言詞辯論期日到場，惟據上訴人其到庭及書狀陳述則以：

(一)上訴人占用系爭土地之位置，係歷代祖先使用位置，重劃前並無公所或被上訴人公家土地，且重劃前地號為同區00000000之3地號土地，重劃後則為同區○○○000地號土地（下稱系爭545地號土地），而該土地所有人為達昌公司，因張崇浴等三人均為達昌公司之股東，並經達昌公司同意供張崇浴等三人使用該土地，但之前大雅區於59年間辦理農地重劃，惟因地籍圖套繪錯誤，而致系爭545地號土地於重劃前後地籍圖面積及使用現況不符，且部分系爭545地號土地遭徵收作為道路使用，以致系爭545地號土地面積減少，惟減少面積原應縮減於系爭545地號土地內，然卻縮減於系爭土地上，造成上訴人現占用系爭土地之假象，很不公平。況且上訴人每年都要除草，上訴人係替被上訴人管理系爭土地。

(二)又如附圖一所示編號A部分之圍牆、花台，係達昌公司所興建，而達昌公司對編號G、H、I部分存有雜樹、果樹、空地，並無意見；編號K部分之水池，則係張崇藩所建，而編號L部分之門柱，原為達昌公司所興建，後因損壞，則由張崇藩修復，是張崇浴、張崇濤並非前揭地上物之事實上處分權人。從而，被上訴人訴請張崇浴、張崇濤拆除此部分建物，亦於法無據等語，資為抗辯。於本院上訴聲明求為判決：(一)原判決（除減縮部分外）廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。(三)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。(四)如受不利之判決，上訴人願供擔保請准免

01 為假執行。

02 三、本件不爭執事項：

03 (一)坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地（下稱544地號土地）

04 於重劃前原為同區○○○○○第241地號土地，並於59年7月
05 30日辦理農地重劃登記，地目編定為道。又544地號土地於
06 73年3月12日逕為分割而增加同區○○○544之4地號土地即
07 系爭土地，並於82年10月14日辦理更正登記，將原所有權人
08 為○○鄉公所更正為○○鄉、管理者○○○公所，且於87年
09 1月26日辦理地目變更登記，將原地目為道變更為雜。再系
10 爭土地於100年1月14日由臺中市接管，並由被上訴人管理。

11 (二)依雅潭地政於104年9月23日雅地二字第1040007178號函，可
12 知544地號土地並未參加交換分合土地，亦無載明重劃前地
13 段地號。再參以雅潭地政所檢送之○○○○○農地重劃區未
14 參加交換分合土地重劃前後對照清冊，可知系爭545地號土
15 地重劃○○○區○○○○段第248之3地號、地目田、面積
16 834m^2 （持分比率 $136/834$ ）、所有權人：張啓圖。

17 (三)系爭土地於99至101年度之申報地價為3966元；102至104年
18 度之申報地價為3955元。又依申報地價年息5%而計算相當
19 於租金之不當得利：(1)99年7月23日起至101年12月31日止，
20 共29月又9天部分為17萬8179元（計算式： $\langle 368\text{m}^2 \times 3966\text{元} \times 0.05 \div 12 \div 30 \times 9 \rangle + \langle 368\text{m}^2 \times 3966\text{元} \times 0.05 \div 12 \times 29 \rangle$
21 $\times 0.05 \div 12 \div 30 \times 9$ ）+ $\langle 368\text{m}^2 \times 3966\text{元} \times 0.05 \div 12 \times 29 \rangle$
22 $= 178179\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同）；(2)102年1月1日起
23 至104年6月30日止，共30月部分為21萬8316元（計算式：
24 $368\text{m}^2 \times 3955\text{元} \times 0.05 \div 12 \times 36 \rangle = 218316\text{元}$ ）；(3)104年7
25 月1日起至返還系爭土地之日止，每月為6064元（計算式：
26 $368\text{m}^2 \times 3955\text{元} \times 0.05 \div 12 = 6064\text{元}$ ）。

27 四、本院之判斷：

28 (一)坐落於臺中市○○區○○段○○○○○○號土地即系爭土地為臺
29 中市所有，被上訴人為其管理機關。又系爭545地號土地為
30 達昌公司，及訴外人0000000（下稱○○○等二人）
31 所共有，而系爭545地號土地上分別興建門牌號碼為臺中市

○○區○○路○段○○○○○○○○號建物，分別登記為張崇濤、張崇浴、張崇藩等三人所有。再關於系爭土地與系爭545地號土地間之界址，上訴人與○○○等二人曾對被上訴人提起確定界址訴訟，經原審105年度豐簡字第529號、106年度簡上字第480號確認界址事件審理後，於107年8月31日判決確認系爭545地號土地與系爭土地之界址線，如原審106年度簡上字第480號民事判決書如附件鑑定圖所示之E—F連接線，且確定在案，此為兩造所不爭執（見本院卷(一)第108頁正反面），並有被上訴人所提出之複丈成果圖、土地登記第二類謄本附卷可查（見原審卷第4至5頁），是上開事實，堪信為真實。

(二)被上訴人主張系爭土地為臺中市所有，被上訴人為其管理機關，惟上訴人未經被上訴人同意越界占用如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J部分，面積368m²等語，此為上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點，厥為：(1)上訴人是否無權占用系爭土地如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J部分？又被上訴人得否請求上訴人將前揭附圖所示部分之地上物拆除，並將該土地返還？(2)再被上訴人得否請求上訴人給付相當於租金之不當得利？

(三)上訴人是否無權占用系爭土地如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J部分？被上訴人主張：上訴人未經被上訴人同意，亦無任何占有權源，竟於系爭土地上興築圍牆及花台，而將圍牆內土地擅自佔為使用，是上訴人係無權占有系爭土地等語，此為上訴人所否認，並辯稱：59年間辦理農地重劃，惟因地籍圖套繪錯誤，而致系爭545地號土地於重劃前後之面積，及使用現況不符，且系爭545地號土地部分因徵收而供道路使用，以致系爭545地號土地面積減少，惟原應縮減於系爭545地號土地，然卻縮減於系爭土地上，造成上訴人現占用系爭土地之假象等語。經查：

(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。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條定有明文。再按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120號判決意旨參照）。

- (2) 查本件系爭土地為臺中市所有，並為被上訴人所管理，而系爭545地號土地為達昌公司、○○○等二人所共有，已如上述。又關於系爭土地與系爭545地號土地間之界址，上訴人、○○○等二人於本件訴訟進行中，曾對被上訴人另行提起確定界址訴訟，經原審105年度豐簡字第529號、106年度簡上字第480號確認界址事件審理後，於107年8月31日判決確定前揭二筆土地之經界線，為原審106年度簡上字第480號民事判決書如內政部國土測繪中心收件日期文號105年11月17日第0000000000號、鑑測日期105年12月28日鑑定圖所示之E—F連接線，並於該附圖說明欄載明：「—實線係地籍圖經界線。」等語，且確定在案（見本院卷(一)第118至126、157至158頁），此為上訴人所不爭執（見本院卷(一)第180頁正反面）。
- (3) 又原審於104年11月19日及本院於108年3月29日會同兩造暨雅潭地政人員至系爭土地現場勘驗，並製有勘驗筆錄、現場照片，及雅潭地政事務所於104年12月10日、108年5月6日繪製複丈成果圖附卷可查（見原審卷第57至64、66至67頁；本院卷(一)第190至204頁；卷(二)第1至2頁）。是系爭土地遭占用之範圍，如附圖108.5.6（即附件附圖一）、104.12.10（即附件附圖二）雅潭地政事務所複丈成果圖所示編號A至J部分，面積368m²。
- (4) 至上訴人辯稱：張崇浴等三人為達昌公司之股東，其等所使用之土地位置均為達昌公司所有土地，該土地重劃前為○○○○段248之3地號，重劃後則為系爭545地號土地，並未占

01 用系爭土地，此乃改制前大雅鄉公所辦理農地重劃時，因套
02 繪錯誤而造成達昌公司所有之土地面積減少，方發生占用系
03 爭土地情事云云。經查，原審於104年9月15日以中院麟民經
04 104重訴449字第1040101142號函請雅潭地政說明系爭土地是
05 否曾辦理重劃？原重劃前之地號為何？有無重劃地籍圖？經
06 臺該所於104年9月23日以雅地二字第1040007178號函復，並
07 檢送重劃前後地籍圖、臺中縣馬岡農地重劃區未參加交換分
08 合土地重劃前後對照清冊、臺灣省臺中縣土地登記簿附卷可
09 參（見原審卷第29、31至42頁），且載明：「二、經查該段於
10 民國59年間辦理重劃，重劃前為上楓樹腳段，次查旨揭地號
11 係由544地號分割新增，依重劃清冊所載544地號係未參加交
12 換分合土地並無載明重劃前地段地號……」等語，復本院審
13 視前揭重劃前後地籍圖、臺中縣馬岡農地重劃區未參加交換
14 分合土地重劃前後對照清冊，可知重劃前○○○○段248之3
15 地號土地（即系爭545地號土地），旁為未登記地號之道路
16 ；於重劃後該道路用地則變更為544地號土地，再由該地號
17 土地分割出系爭土地，且系爭545地號土地與系爭土地相鄰
18 ，而系爭545地號土地之原所有權人，於重劃前後均為○○
19 ○○。再參照臺中市政府地政局於104年3月23日以中市地劃二
20 字第1040010184號函，亦載明：「三、經本局套疊重劃前後地
21 籍圖，查大雅區○○○545地號土地，重劃前○○○○段248
22 之3地號土地，2筆土地（即系爭545地號土地與系爭土地）
23 坵塊圖形相符，○○○○段248之3地號並不含○○○544之4
24 地號（000000之4地號土地位置重劃前係未登記道路及○
25 ○○○段241地號土地）。四、綜上，本市○○區○○段○○○○
26 ○○號市有地遭占用與農地重劃區地籍不符無關……」等語
27 （見原審第49至50頁），是改制前大雅鄉公所辦理馬岡農地
28 重劃時，就重劃前00000000之3地號土地（即系爭545
29 地號土地）與系爭土地間，並無因重劃而生地籍線歪斜，或
30 致重劃前○○○○段248之3地號土地面積減少之情。從而，
31 上訴人辯稱系爭545地號土地於重劃前後因地籍圖歪斜而致

土地面積縮小，並造成占用系爭土地之假象云云，要無可採。

- (5) 上訴人復辯稱：部分系爭545地號土地因徵收而作道路使用，以致土地面積減少，但該減少面積應縮減於系爭545地號土地內，然卻縮減於系爭土地上，方造成其等占用系爭土地之假象云云。惟查，張崇濤曾於104年4月8日向臺中市政府地政局提出陳情暨異議書，經該局於104年4月24日以中市地劃二字第1040014337號函復，並載明：「三……查台端所有○○○○○○○○地號土地，重劃前為00000000之3地號土地，經本局套繪重劃前後地籍圖，該宗土地坵塊圖形相符及其登記面積相同，已按重劃前登記簿、地籍圖原有面積與圖籍分配，並無所陳不當套繪之情事……」等語（見原審第100頁正反面），是依上開函文，可知系爭545地號土地經套繪重劃前後地籍圖後，該土地坵塊圖形相符及其登記面積相同，並無面積減損情事。從而，上訴人上開所辯，與實情不符，要難採信。
- (6) 上訴人又辯稱：系爭土地之面積，於85年6月14日從原登記0.0305公頃，增加為0.0465公頃，嗣於87年間辦理地目變更時，又調整為0.0380公頃，而系爭545地號土地之面積，則自原登記0.0834公頃，減少為0.0756公頃，其等其他547地號土地之面積，則增加269 m^2 尺，此乃係地政登記問題，並將其等增加部分以之為道路用地，並不合理，且從地籍圖可看出545之1地號土地為80 m^2 ，545之2地號土地為124 m^2 ，然於地籍圖上所顯現之坵塊圖形，卻將545之1地號土地畫的比較大，故地政係用此種方式將重劃前後土地變來變去，其等實際上並未占用系爭土地云云，並提出地籍圖、土地登記第二類謄本、臺中縣豐原地政事務所函（地籍、地號計算誤謬更正表、地目變更核定結果通知、簡便行文表）等資料為證。惟查，就上訴人所提出資料以觀，系爭土地與系爭545地號土地之面積雖有更動，然此乃係因地政機關於辦理土地測量後，認有超出合理誤差範圍，而據以辦理更正，要難謂地

政機關有刻意減少系爭545地號土地面積而造成上訴人占用系爭土地，以其等蒙受拆屋還地風險之情，況達昌公司、張崇藩占用系爭土地之面積達368m²，顯較前揭土地增減之面積還多，故上訴人自無可能誤認之情。從而，上訴人就此部分所辯，亦無可採。

(7) 又查本院於108年3月29日會同兩造暨雅潭地政人員前揭現場履勘，並製有勘驗筆錄、現場照片，及雅潭地政於108年5月6日以雅地二字第1080003851號函檢送複丈成果圖即本院附圖附卷可稽（見本院卷(一)第190至204頁；卷(二)第1至2頁），再參以本院於108年6月4日行準備程序時，達昌公司對興建如附圖一所示編號A部分、面積39m²之圍牆及花台，且種植如附圖一所示編號G、H、J部分、面積145m²之雜樹、果樹、空地；張崇藩對使用如附圖一所示編號K部分、面積0.4m²之水池，並修復如附圖一所示編號L部分、面積0.1m²之門柱等占用系爭土地之事實，並不爭執（見本院卷(二)第39頁反面），是達昌公司、張崇藩為如附圖一所示編號A、G、H、J、K、L部分之事實上處分權人，則達昌公司、張崇藩自應就如附圖一所示編號A、G、H、J、K、L部分占有系爭土地有何合法權源負舉證之責。惟達昌公司、張崇藩迄未就其占有權源舉證以實其說，是達昌公司、張崇藩就如附圖一所示編號A、G、H、J、K、L部分，設置鐵門、圍牆花台及圍籬而成封閉區域，外人無法自由進出，而經原審測量之結果，系爭土地處於達昌公司實力支配管領下之面積為368m²，並為兩造不爭執。又達昌公司將占用之系爭土地提供予張崇浴等三人使用，此觀諸張崇浴等三人以占用人自居而對被上訴人提起前揭確認界址之訴，足認其等係無正當權源而占用系爭土地，自屬無權占有。

(8) 基上，依雅潭地政就系爭土地現況測量之結果（即附圖一），原審判決命應拆除之C、D、E、F、I部分（即附圖二），地上物業已滅失，而編號A部分地上物之事實上處分權為達昌公司，亦為達昌公司之法定代理人張崇浴所不為爭執（見

01 本院卷(二)第39頁反面)，故應由達昌公司負移除之義務。另
02 編號K、L部分之地上物，亦經張崇藩自承為其起造及修復（
03 見本院卷(二)第39頁反面），則張崇藩對之即具有所有權及事
04 實上處分權，故應由張崇藩負移除之義務。從而，被上訴人
05 本於系爭土地之管理人地位，依民法第767條第1項規定之物
06 上請求權，訴請達昌公司、張崇藩應將如附圖一編號A、K、
07 L部分之地上物予以拆除，並請求達昌公司將如原審判決附
08 圖（即附圖二）編號A至J部分土地返還，應屬可採。至如附
09 圖編號G、H、J部分（雜樹、果樹、空地）部分，就此最高
10 法院44年度台抗字第6號判例意旨認：「執行名義命債務人
11 返還土地，雖未明白命其拆卸土地上之房屋，而由強制執行
12 法第125條所準用之第100條法意推之，該執行名義當然含有
13 使債務人拆卸房屋之效力」。又按不動產之出產物，尚未分
14 離者，為該不動產之部分，民法第66條第2項定有明文，是
15 未與土地分離之樹木，依此法律規定，為土地之構成部分。
16 由此以觀，如附圖編號G、H、J部分（雜樹、果樹、空地）
17 部分，就此G、H、J部分空地（面積145m²）上之雜樹、果樹
18 ，屬系爭土地之一部，本件返還系爭土地確定判決當然含有
19 使移除G、H、J空地之雜樹、果樹之效力（最高法院93年度
20 台上字第947號判決意旨參照），併此敘明。

21 (四)被上訴人得否請求上訴人給付相當於租金之不當得利？被上
22 訴人主張：上訴人無權占用系爭土地，自受有相當於租金之
23 利益，而致其受損害，故其得請求上訴人給付相當於租金之
24 不當得利等語，此為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

25 (1)按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能
27 獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地為使
28 用收益，而受有同額之損害，應為社會通常觀念（最高法院
29 61年台上字第1695號判例意旨參照）。查達昌公司占用系爭
30 土地之範圍，如附圖編號A至J部分，面積為368m²，而系爭
31 土地係由達昌公司占有後，乃提供予張崇浴等三人使用，則

達昌公司應為直接占有人，張崇浴等三人為間接占有人，故達昌公司占用系爭土地，並無法律上原因而受有利益，致被上訴人受有損害，是被上訴人依民法第179條之規定，請求達昌公司給付相當於租金之不當得利，應屬可採。

(2) 第按，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年度台上字第1695號判例意旨參照）。再基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年度台上字第3071號判例意旨參照）。再關於租用土地建築房屋之土地租金以不超過土地申報總價額年息百分之十為限，土地法第105條、第97條第1項亦有明文，是無權占用他人土地設置地上物之情形，依理應同此解釋。

① 查達昌公司無權占用系爭土地之面積為368m²，而系爭土地於99至101年度之申報地價為3966元；102至104年度之申報地價為3955元，此有公告土地現值及公告地價查詢結果附卷可查（見原審卷第7頁；本院卷(二)第35至36頁）。

② 又系爭土地位於00000000000與○○○交叉口，○○○○○為雙向六線道，○○○為雙向四線道之道路，週邊有早餐店、餐飲店、全聯超市及便利商店，生活機能便利之事實，此為兩造所不爭執，是系爭土地之週邊市況尚稱良好，交通應屬便利。故本院審酌系爭土地之地理位置、工商業繁榮程度及經濟價值等情，認被上訴人請求達昌公司占用系爭土地相當於租金之不當得利，以申報地價年息5%計算為適當。

01 ③再依達昌公司就系爭土地所占用之部分，計算其可獲相當
02 於租金之不當得利為39萬6495元（計算式：1.99年7月23
03 日起至101年12月31日止部分： $\langle 368\text{m}^2 \times 3966\text{元} \times 0.05 \div$
04 $12 \div 30 \times 9 \rangle + \langle 368\text{m}^2 \times 3966\text{元} \times 0.05 \div 12 \times 29 \rangle =$
05 178179元，元以下四捨五入，下同）；2.102年1月1日起
06 至104年6月30日止部分： $368\text{m}^2 \times 3955\text{元} \times 0.05 \div 12 \times 36$
07 $= 218316\text{元}$ ），及自104年7月1日起至返還系爭土地之日
08 止，每月給付6064元（計算式： $368\text{m}^2 \times 3955\text{元} \times 0.05 \div$
09 $12 = 6064\text{元}$ ）。

10 ④基上，被上訴人依不當得利之法律關係，請求達昌公司給
11 付39萬6495元，及自104年7月1日起至返還系爭土地之日
12 止，按月給付6064元之相當租金之不當得利，應屬可取。

13 五、綜上所述，系爭土地為被上訴人所有，達昌公司、張崇藩未
14 能舉證係有權占有系爭土地，被上訴人依民法第767條第1項
15 規定之物上請求權，請求達昌公司、張崇藩將如附圖一編號
16 A、K、L部分之地上物予以拆除，並請求達昌公司將如附圖
17 二編號A至J部分土地返還。又依民法第179條規定之不當得
18 利法律關係，請求達昌公司給付39萬6495元，及自104年7月
19 1日起至返還系爭土地之日止，按月給付6064元之相當租金
20 之不當得利，依法有據，應予准許。是原審就此減縮部分，
21 為被上訴人勝訴之判決，並為假執行之宣告，核無違誤，上
22 訴意旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄
23 ，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人向本院聲請預供擔保
24 而免為假執行，爰酌定擔保金如主文第三項所示。

25 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊及防禦方法並不影響本
26 件之判斷，不予一一調查審究，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第
28 385條第1項前段、第392條第2項、第449條第1項、第85條第
29 1項前段、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 108 年 8 月 14 日
31 民事第六庭 審判長法官 盧江陽

法官 黃玉清
法官 楊熾光

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 黃栗儀

中 華 民 國 108 年 8 月 14 日

附件

（附圖一台中市雅潭地政事務所108年5月6日之土地複丈成果圖）

（附圖二台中市雅潭地政事務所104年12月10日之土地複丈成果圖）