

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第433號

上訴人

即被上訴人 洪瑞鎂

吳欽鈴

共同

訴訟代理人 范翔智律師

被上訴人

即上訴人 林錫琨

石秀娥

共同

訴訟代理人 石宜琳律師

郭運廣律師

被上訴人

即上訴人 蕭國埕

上列當事人間請求返還不當得利事件，兩造對於中華民國107年4月30日臺灣臺北地方法院105年度訴字第2165號第一審判決各自提起上訴，本院於108年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回洪瑞鎂、吳欽鈴後開第二至四項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

蕭國埕應再給付洪瑞鎂、吳欽鈴各新臺幣貳拾元，及自民國一〇五年五月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

林錫琨應再給付洪瑞鎂、吳欽鈴各新臺幣伍拾伍元，及自民國一〇五年五月二十一日日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

石秀娥應再給付洪瑞鎂、吳欽鈴各新臺幣拾參元，及自民國一〇五年五月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

蕭國埕、林錫琨、石秀娥之上訴及洪瑞鎂、吳欽鈴之其餘上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，關於洪瑞鎂、吳欽鈴上訴部分，由蕭國埕、林錫琨、石秀娥負擔百分之十，餘由洪瑞鎂、吳欽鈴負擔；關

於蕭國埕、林錫琨、石秀娥上訴部分，由蕭國埕、林錫琨、石秀娥負擔。

事實及理由

一、按訴之客觀預備合併，原告先位訴勝訴，後位訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位訴生移審力，上訴審認先位訴無理由時，應就備位訴加以裁判（最高法院72年度第8次民事庭庭推總會議決議（二）參照）。上訴人即被上訴人洪瑞鎂、吳欽鈴（下合稱洪瑞鎂等2人，分則逕稱其名）於原審先位之訴主張拆屋還地及給付相當租金之不當得利；如不得拆屋還地時，則備位主張給付償金，原審就洪瑞鎂等2人之請求，依伊等先位聲明判決洪瑞鎂等2人勝訴，且認洪瑞鎂等2人上開備位聲明之條件未成就，無別為論斷之必要，被上訴人即上訴人蕭國埕、林錫琨、石秀娥（下逕稱其名）就其等敗訴部分提起上訴，洪瑞鎂等2人復陳備位之訴並為移審（見本院卷第129頁），依上開說明，洪瑞鎂等2人上開備位之訴即生移審之效力，本院如認先位之訴無理由，即應就備位之訴為裁判。

二、洪瑞鎂等2人起訴主張：坐落臺北市○○區○○段0○段0000號地號土地（下稱系爭土地）為伊等所有，應有部分各1/2。蕭國埕、林錫琨、石秀娥則分別為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號、3號、5號建物（下稱系爭1號、3號、5號建物）之所有權人。詎系爭1號、3號、5號建物之增建部分（下稱系爭A、B-1、C地上物）分別占用如附表1編號1、2、3所示面積之土地，卻未曾取得合法使用權源，因此獲有相當於租金之利益，爰先位依民法第767條第1項之規定，請求蕭國埕、林錫琨、石秀娥拆除系爭A、B-1、C地上物，並將占用土地交還伊等，併依民法第179條之規定，請求蕭國埕、林錫琨、石秀娥給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）588,253元、264,757元、58,835元及法定遲延利息，並自105年5月11日起至拆除系爭A、B-1、C地上物返還占用土地之日止，按月分別給付伊等2,460元、7,380元、1,640元。倘認系爭A、B-1、C地上物為越界建築，則備位依民法第796條第1項、第796條之1之規定

，請求蕭國埕、林錫琨、石秀娥如數給付上開償金等語。

三、林錫琨、石秀娥則以：系爭B-1、C地上物均已與附合而為系爭3號、5號建物之一部，與系爭3號、5號建物不可分離，且洪瑞鎂於103年5月15日聲請鑑界時，已知悉系爭B-1、C地上物占用系爭土地而未異議，依民法第796條第1項、第796條之1之規定，洪瑞鎂等2人不得請求拆除系爭B-1、C地上物後，返還占有土地，僅得請求支付償金。又洪瑞鎂等2人於鑑界當日已同意林錫琨、石秀娥無償使用系爭土地，自不得再為請求相當於租金之不當得利。另系爭土地並無實際利用價值，洪瑞鎂等2人請求相當於租金之不當得利或償金之金額過高等語，資為抗辯。

四、蕭國埕於原審除同林錫琨、石秀娥抗辯外，並於本院補充以：願向洪瑞鎂等2人購買占有土地等語，資為抗辯。

五、本件經原審判決洪瑞鎂等2人一部勝訴，一部敗訴，即判命：

(一)蕭國埕應將系爭A地上物拆除，並返還占用土地予洪瑞鎂等2人。

(二)蕭國埕應給付洪瑞鎂等2人各26,478元，及自105年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自105年5月11日起至返還占用土地之日止，按月給付洪瑞鎂等2人各738元。

(三)林錫琨應將系爭B-1地上物拆除，並返還占用土地予洪瑞鎂等2人。

(四)林錫琨應給付洪瑞鎂等2人各70,609元，及自105年5月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自105年5月11日起至返還占用土地之日止，按月給付洪瑞鎂等2人各1,968元。

(五)石秀娥應將系爭C地上物拆除，並返還占用土地予洪瑞鎂等2人。

(六)石秀娥應給付洪瑞鎂等2人各17,653元，及自105年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自105年5月11日起至返還占用土地之日止，按月給付洪瑞鎂等2人各492元。

並附條件為假執行及免為假執行之宣告，而駁回洪瑞鎂等2人其餘請求及假執行之聲請。

01 六、兩造均不服原審判決，各自提起上訴，洪瑞鎂等2人上訴聲明
02 為：(一)原判決關於駁回後開第2項之訴，及該部分假執行之聲
03 請均廢棄。(二)上開廢棄部分：1.蕭國煌應再給付洪瑞鎂等2人
04 35,297元，及自105年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之
05 利息；暨自105年5月11日起至返還占用土地之日止，按月給付
06 洪瑞鎂等2人984元。2.林錫琨應再給付洪瑞鎂等2人123,539元
07 ，及自105年5月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨
08 自105年5月11日起至返還占用土地之日止，按月給付洪瑞鎂等
09 2人3,444元。3.石秀娥應再給付洪瑞鎂等2人23,529元，及自
10 105年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自105
11 年5月11日起至返還如占用土地之日止，按月給付洪瑞鎂等2人
12 656元。蕭國煌、林錫琨、石秀娥則答辯聲明：上訴駁回。蕭
13 國煌、林錫琨、石秀娥上訴聲明：(一)原判決不利於蕭國煌、林
14 錫琨、石秀娥部分廢棄。(二)上開廢棄部分，洪瑞鎂等2人第一
15 審之訴及假執行之聲請均駁回。洪瑞鎂等2人則答辯聲明：上
16 訴駁回。

17 七、洪瑞鎂等2人主張系爭土地為伊等所有，蕭國煌、林錫琨、石
18 秀娥所有之系爭A、B-1、C地上物，分別占用如附表1編號1、2
19 、3號所示土地等情，有土地登記謄本、照片附卷可稽（見原
20 審卷(一)第8頁、本院卷第125頁），且為兩造所不爭執（見本院
21 卷第130頁），復經原審赴現場勘驗，並囑託臺北市大安地政
22 事務所就系爭A、B-1、C地上物占用系爭土地部分實施測量鑑
23 定屬實，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖可稽（見原審卷(一)第
24 131至133、140、252至254頁、卷(二)第10、12頁），自堪信為
25 真實。

26 八、洪瑞鎂等2人主張蕭國煌、林錫琨、石秀娥無權占有系爭土地
27 ，蕭國煌、林錫琨、石秀娥則予否認，並以前詞置辯。經查：
28 (一)系爭A、B-1、C地上物非屬民法第796條之越界建築：
29 1.按民法第796條所謂越界建築，其建築物必為房屋；牆垣、
30 豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，均非房屋構成部分，如有越
31 界建築，不論鄰地所有人是否知情而不即提出異議，要無民

法第796條第1項規定之適用（最高法院59年度台上字第1799號、62年台上字第1112號判例意旨參照）。

2. 蕭國埕、林錫琨、石秀娥於系爭土地搭建系爭A、B-1、C地上物，係以水泥基礎建成圍牆，並加蓋屋頂、鐵捲門，現作為車庫使用等情，為兩造所不爭執（見本院卷第123、131頁），並經原審至現場履勘屬實，且有現場照片在卷可佐（見本院卷第125頁），足見其等所興建者為於系爭1號、3號、5號建物本體外所設置之牆垣，非屬房屋之一部分甚明，是蕭國埕、林錫琨、石秀娥抗辯系爭A、B-1、C地上物因附合為系爭1號、3號、5號建物之重要成分，已屬房屋，依民法第796條之規定，洪瑞鎡等2人不得請求其等移除系爭地上物云云，委無可採。

(二) 系爭A、B-1、C地上物非具有與房屋價值相當之其他建築物：

1. 按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項定有明文。又前2條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之，民法第796條之2亦有明文；而民法第796條之2之立法意旨為：依房屋以外建築物之價值亦有超越房屋情事，事所恆有。如對該等建築物之越界建築一律不予保障，亦有害於社會經濟。惟建築物之種類甚多，如一律加以保障，亦將侵害鄰地所有人之權益，故權衡輕重，以具有與房屋價值相當之其他建築物，例如倉庫、立體停車場等是，始得準用前2條之規定，爰增訂本條規定，以期周延。是房屋以外之建築物，須其價值與房屋相當，始有第796條之1規定之準用。

2. 經查，蕭國埕、林錫琨、石秀娥越界之系爭A、B-1、C地上物，雖現作為車庫使用，然僅係由水泥、鐵皮搭蓋，可知上開越界部分並非如倉庫、立體停車場等需鉅額資金始得興建之建物；又蕭國埕、林錫琨、石秀娥抗辯稱系爭A、B-1、C

01 地上物價值與房屋相當，然未提出任何有關該部分價值之相
02 關資料供本院審酌，是其等僅空言該部分係與房屋價值相當
03 之建築物云云，自不足採。

04 (三)蕭國埕、林錫琨、石秀娥占用部分不得免為移去或變更：

05 1.按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
06 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
07 之移去或變更，此觀民法第796條之1第1項前段規定自明。
08 該條立法意旨在於：土地所有人所建房屋之整體，有一部分
09 逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設
10 ；又對於不符合第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或
11 變更逾越地界之房屋，然有時難免對社會經濟及當事人之利
12 益造成重大損害，為示平允，宜賦予法院裁量權，由法院斟
13 酌公共利益及當事人之利益等情形，免為全部或一部之移去
14 或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權
15 益而制定。

16 2.蕭國埕、林錫琨、石秀娥雖以拆除系爭A、B-1、C地上物成
17 本耗費甚鉅，且對系爭1號、3號、5號建物結構亦影響重大
18 為由，抗辯本件有民法第796條之1規定之適用云云；然查，
19 系爭A、B-1、C地上物為系爭1號、3號、5號建物已興建完成
20 後，另再越界施工搭建，與系爭1號、3號、5號建顯非屬同
21 一建築結構，要難認拆除系爭A、B-1、C地上物將對系爭系
22 爭1號、3號、5號建物本體結構安全造成重大不利之影響。
23 又系爭A、B-1、C地上物僅供蕭國埕、林錫琨、石秀娥私人
24 使用，顯與公共利益毫無關聯，要難認系爭A、B-1、C地上
25 物之保護有高於保護洪瑞鎡等2人正當行使土地所有權之必
26 要。至蕭國埕、林錫琨、石秀娥固自陳拆除費用過高云云，
27 然並未陳報拆除費用之相關估價，本院無從斟酌蕭國埕、林
28 錫琨、石秀娥拆除系爭A、B-1、C地上物或免為拆除之利益
29 ，自難認拆除系爭A、B-1、C地上物對當事人利益有何重大
30 損害。因此，蕭國埕、林錫琨、石秀娥辯稱依民法第796條
31 之1規定，應免於除去或變更系爭A、B-1、C地上物云云，仍

無可採。

(四) 洪瑞鎂等2人得請求蕭國埕、林錫琨、石秀娥拆除系爭A、B-1、C地上物，返還占用土地：

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條第1項定有明文
2. 洪瑞鎂等2人為系爭土地之所有人，蕭國埕、林錫琨、石秀娥興建之系爭A、B-1、C地上物已越界占用系爭土地，而未能舉證證明其占用系爭土地有何正當權源，已如前述，而系爭A、B-1、C地上物與房屋價值並非相當，且無民法第796條之1之免於移去或變更之情形，洪瑞鎂等2人依民法第767條第1項之規定，請求蕭國埕、林錫琨、石秀娥拆除占用部分建物並返還占用土地，洵屬有據。蕭國埕抗辯稱願價購占用土地云云，則非有理由。

(五) 有關洪瑞鎂等2人依民法第179條規定，請求蕭國埕、林錫琨、石秀娥返還不當得利有無理由暨金額部分：

1. 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條定有明文。系爭A、B-1、C地上物無權占用系爭土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而洪瑞鎂等2人於101年3月23日因買賣登記取得系爭土地所有權，應有部分各1/2，有土地登記謄本在卷可稽（見原審卷（一）第8頁），則洪瑞鎂等2人依不當得利法則，按伊等應有部分比例，各請求蕭國埕、林錫琨、石秀娥返還自101年3月23日起至返還系爭土地之日止相當於租金之不當得利，自屬有據。
2. 蕭國埕、林錫琨、石秀娥雖辯稱103年5月15日鑑界時，洪瑞鎂曾向其等表示得無償使用系爭土地云云，並舉證人即石秀娥配偶陳金鼎為證。則查，證人陳金鼎於原審固證稱：103年5月15日鑑界我跟蕭國埕、林錫琨、石秀娥均在場，測量後發現系爭A、B-1、C地上物確實占用系爭土地，當我們在討論應如何處理此事時，洪瑞鎂過來說，你們放心，原來是

01 怎麼使用你們就繼續使用不收費等語（見原審卷(一)第205至
02 206頁）。然證人陳金鼎係石秀娥之配偶，為迴護石秀娥之
03 利益，其證詞不無偏頗之虞而不足以採信。參以，蕭國埕、
04 林錫琨、石秀娥已一再辯稱洪瑞鎂等2人係為達合建目的始
05 購入系爭土地，衡諸常情，洪瑞鎂既為獲利而購入系爭土地
06 ，實無率爾同意蕭國埕、林錫琨、石秀娥無償繼續占用系爭
07 土地之理。此外，其等復未能舉證證明洪瑞鎂等2人曾同意
08 其等無償使用系爭土地，其等抗辯稱毋庸給付不當得利云云
09 ，實難採憑。

- 10 3. 本院審酌系爭土地坐落臺北市○○區○鄰○○○街商圈，商
11 業景況繁盛，倘以步行均約5分鐘即可抵達捷運東門站、大
12 安森林公園站，且附近另有大安森林公園、臺北市金華國民
13 中學、臺北市大安區新生國民小學，交通便利、生活機能及
14 居住品質皆極為良好等情，有原審勘驗筆錄附卷可佐（見原
15 審卷(一)第131頁），及蕭國埕、林錫琨、石秀娥占用系爭土
16 地作為車庫使用，並參以土地法第105條準用第97條第1項規
17 定，地租以不超過土地申報地價10%為限等情狀，認本件以
18 系爭土地申報地價6%，作為計算蕭國埕、林錫琨、石秀娥應
19 返還其等所受之利益基準為允當。洪瑞鎂等2人主張應以系
20 爭土地公告土地現值10%，及蕭國埕、林錫琨、石秀娥辯稱
21 應以系爭土地申報地價2%至4%做為計算基準云云，均非可採
22 。準此，洪瑞鎂等2人於105年5月10日提起本件訴訟（見原
23 審(一)卷第5頁法院收狀戳），而系爭A、B-1、C地上物各占有
24 如附表1編號1、2、3號所示面積；系爭土地自101年起至105
25 年，歷年土地申報地價詳如附表2「申報地價」欄所示，有
26 地價查詢資料在卷可憑（見原審(一)卷第120頁），則洪瑞鎂
27 等2人依不當得利法則，請求蕭國埕、林錫琨、石秀娥分別
28 返還伊2人自101年3月23日起至105年5月10日止，各26,498
29 元、70,664元、17,666元（計算方式詳如附表2所示）；暨
30 自105年5月11日起至返還系爭土地之日止，各按月分別給付
31 738元、1,968元、492元之不當得利損害金，皆屬有據，應

予准許。逾此範圍，則為無理由，應予駁回。

九、綜上所述，洪瑞鎂等2人依民法第767條第1項之規定，請求蕭國埕、林錫琨、石秀娥各自拆除系爭A、B-1、C地上物，返還附表1所示土地，另依民法第179條規定，各請求蕭國埕、石秀娥分別給付26,498元、17,666元，及自105年5月20日（見原審卷（一）第25、27頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息；各請求林錫琨給付70,664元，及自105年5月21日（見原審卷（一）第26頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨各請求蕭國埕、林錫琨、石秀娥自105年5月11日起至返還系爭土地之日止，按月分別給付738元、1968元、492元，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又預備訴之合併，以先位之訴有理由為備位之訴之解除條件，是本院毋庸再就洪瑞鎂等2人依民法第796條第1項、第796條之1第2項備位之訴予以審酌及判決。上開應准許之部分，原審就其中蕭國埕、林錫琨、石秀娥應分別給付洪瑞鎂等2人各20元、55元、13元本息部分，為洪瑞鎂等2人敗訴之判決，尚有未合，洪瑞鎂等2人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2至4項所示。至於上開其餘應准許之部分，原審為洪瑞鎂等2人勝訴之判決，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行；及不應准許部分，原審判決為洪瑞鎂等2人敗訴之諭知，並駁回伊等此部分假執行之聲請，均無不合，蕭國埕、林錫琨、石秀娥之上訴、洪瑞鎂等2人之其餘上訴，均無理由，應予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，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。

十一、據上論結，本件洪瑞鎂等2人之上訴為一部有理由、一部無理由，蕭國埕、林錫琨、石秀娥之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中華民國 108 年 1 月 29 日

民事第五庭

審判長法官黃麟倫
法官賴劍毅
法官陳君鳳

正本係照原本作成。

林錫琨、石秀娥、蕭國埕合併利益額如逾150萬元如不服本判決，應於收受送達後20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20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466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

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1月30日
書記官郭姝妤

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表1：

編號	附圖編號	簡稱	土地面積 (平方公尺)	占用人
1	附圖1編號A	系爭A土地	3	蕭國埕

(續 上 頁)

2	附圖1編號B扣除附圖2編號A	系爭B-1土地	8	林錫琨
3	附圖1編號C	系爭C土地	2	石秀娥

附表 2：

占用人	占用土地	土地面積 （平方公尺）	申報地價（元/ 平公尺）		年息	洪瑞鏐、吳欽鈴各得請求 金額（元，元以下四捨五入）
蕭國煌	系爭A土地	3	101年3月23日至101年12月31日（共0.78年）	61,600元	6%	4,324元（ $61,600 \times 3 \times 6\% \times 0.78 / 2 = 4,324$ ）
			102年1月1日至104年12月31日（共3年）	70,320元		18,986元（ $70,320 \times 3 \times 6\% \times 3 / 2 = 18,986$ ）
			105年1月1日至105年5月10日（共0.36年）	98,400元		3,188元（ $98,400 \times 3 \times 6\% \times 0.36 / 2 = 3,188$ ）
合計						26,498元
林錫琨	系爭B-1土地	8	101年3月23日至101年12月31日（共0.78年）	61,600元	6%	11,532元（ $61,600 \times 8 \times 6\% \times 0.78 / 2 = 11,532$ ）
			102年1月1日至104年12月31日（共3年）	70,320元		50,630元（ $70,320 \times 8 \times 6\% \times 3 / 2 = 50,630$ ）
			105年1月1日至105年5月10日（共0.36年）	98,400元		8,502元（ $98,400 \times 8 \times 6\% \times 0.36 / 2 = 8,502$ ）
合計						70,664元
石秀娥	系爭C土地	2	101年3月23日至101年12月31日（共0.78年）	61,600元	6%	2,883元（ $61,600 \times 2 \times 6\% \times 0.78 / 2 = 2,883$ ）

(續上頁)

			102年1月1日至104年12月31日 (共3年)	70,320元		12,658元 ($70,320 \times 2 \times 6\% \times 3/2 = 12,658$)
			105年1月1日至105年5月10日 (共0.36年)	98,400元		2,125元 ($98,400 \times 2 \times 6\% \times 0.36/2 = 2,125$)
合計						17,666元

附表 3：

占用人	占用土地	土地面積 (平方公尺)	申報地價 (元/平公尺)	年息	洪瑞鎂、吳欽鈴各得請求金額 (元，元以下四捨五入)
蕭國煌	系爭A土地	3	98,400元	6%	738元 ($98,400 \times 3 \times 6\% / 12 / 2 = 738$)
林錫琨	系爭B-1土地	8			1,968元 ($98,400 \times 8 \times 6\% / 12 / 2 = 1,968$)
石秀娥	系爭C 土地	2			492元 ($98,400 \times 2 \times 6\% / 12 / 2 = 492$)