# 臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上易字第29號

上　訴　人　陳品豪

訴訟代理人　萬鴻均律師

被上訴人　　連晉

訴訟代理人　吳育胤律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年4月26日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第225號第一審判決提起上訴，本院於112年11月14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：伊為花蓮縣○○鄉○○段000○000地號土地(以下分稱000地、000地，合稱系爭地)所有權人，上訴人所有如原判決附圖(下稱附圖)所示A部分地上物(標示000⑴、000⑴，下稱A地上物)、B部分水池(標示000⑵、000⑵，下稱B水池)及C部分地上物(標示000⑶，下稱C地上物)，無權占用系爭地面積共1486.77平方公尺，受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項、第179條規定，請求拆除A、C地上物，及填平B水池，並將占用之土地騰空返還，及返還相當於租金之不當得利。於原審聲明：㈠上訴人應將A、C地上物拆除及將B水池填平，並將占用土地部分騰空返還被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人新臺幣(下同)31,126元，及自民國112年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年1月1日起至上訴人返還上開占用土地之日止，按月給付被上訴人1,482元。㈢願供擔保，請准宣告假執行(另請求附圖000⑷所示地上物《下稱D地上物》拆除部分，業經原審駁回確定，不贅載)。

二、上訴人則以：訴外人即伊父陳茂戍先購入花蓮縣○○鄉0○○0○○00○0號房屋，嗣門牌整編為○○00號，亦即為C地上物，

該屋坐落於000地上，陳茂戍與家人之戶籍於69年5月19日已遷入○○00之0號。訴外人即被上訴人之父連瑞猛於69年8月間購買系爭地時，陳茂戍需使用C地上物，故有出資C地上物占用面積之土地價款，並與連瑞猛約定將000地全部登記為連瑞猛所有，但對於C地上物及其坐落土地約由陳茂戍使用及所有，其等間有借名登記關係。又除C地上物所坐落土地外，000地其餘部分及000地，係因連瑞猛長期居住外縣市，便委託陳茂戍代為管理，並同意陳茂戍可無償使用，陳茂戍與連瑞猛間有使用借貸關係，且未約定使用期限，應以A地上物不堪使用為止。陳茂戍死亡後，A、C地上物為伊所繼承，B水池是伊所挖掘，被上訴人於連瑞猛死亡後繼承系爭地，故陳茂戍與連瑞猛間之上述借名登記與使用借貸法律關係，應由兩造所繼受，伊並非無權占用。況縱認伊為無權占有，C地上物價值大於所坐落土地，且伊於C地上物經營「○○○○○○」乃花東知名餐廳，若予拆除，對遊客及饕客無疑是一大損失，被上訴人請求拆屋還地顯屬權利濫用等語，並於原審答辯聲明：被上訴人於第一審之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審判決：㈠上訴人應將A、C地上物拆除，及將B水池填平，並將該占用土地部分騰空返還被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人12,366元及法定遲延利息，並自112年1月1日起至上訴人返還上開占用土地部分之日止，按月給付565元予被上訴人，並酌定擔保為准免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘之訴（即D地上物部分）。上訴人對原審判決其敗訴部分全部不服提起上訴，並聲明：原判決不利上訴人部分廢棄。上開廢棄部分，被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。至被上訴人就原審判決對其不利部分，未據聲明不服，該部分非本院審理範圍，不贅。

四、兩造不爭執事項（本院卷第96頁至第97頁）：

㈠系爭地資訊如下：

1.000地：

⑴於69年7月15日由連瑞猛以買賣為原因取得所有權。
⑵於110年3月19日由被上訴人以分割繼承為原因取得所有權（遺產分割協議書簽訂日期為110年3月5日）。
⑶面積為3,066.02平方公尺。
⑷於109年1月之申報地價為91.20元/平方公尺。
2.000地：
⑴於69年10月3日由連瑞猛以買賣為原因取得所有權。
⑵於110年3月19日由被上訴人以分割繼承為原因取得所有權。
⑶面積為4,787.43平方公尺。
⑷於109年1月之申報地價為91.20元/平方公尺。
3.如法院認被上訴人請求有理由，兩造同意以上開遺產分割協議日即110年3月5日作為本件不當得利起算時點。
4.系爭地於86年4月18日設定最高限額抵押權予柳營鄉農會，擔保債權總金額為1,020萬元，債務人為連瑞猛、連順發。
㈡兩造對附圖所示A地上物(門牌：○○00號)、B水池、C地上物(門牌：○○00號)的下列事項均不爭執：
1.附圖所示A地上物、B水池及C地上物之占用面積。
2.A地上物、B水池及C地上物現況事實上處分權之人(或所有人)僅上訴人1人，而別無其他人。
3.A地上物：
⑴73年6月12日初編門牌號碼：「○○00號」，陳茂成之戶籍於同日自「○○00號之0」遷入「○○00號」。
⑵上訴人於106年2月申設房屋稅籍(稅籍編號00000000000號)，構造別為木石磚造（磚石造）：面積57.32平方公尺，鋼鐵造：面積82.00平方公尺。
4.B水池為上訴人所開挖。
5.C地上物：
⑴72年2月21日整編前門牌號碼：「○○00號之0」，陳茂成之戶籍於69年5月19日遷入上址。
⑵上訴人於106年12月申設房屋稅籍(稅籍編號00000000000號)，木石磚造（磚石造），面積00.21平方公尺。107年7月再增加

課稅房屋面積209.9、27.6平方公尺，構造別為鋼鐵造。

㈢兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

五本院之判斷

㈠被上訴人得本於系爭地所有權人之地位，請求上訴人拆除A、C地上物及填平B水池，並返還占用之系爭地。

1.上訴人抗辯兩造間就C地上物所坐落之000地部分有借名登記關係，並不可採。

⑴按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定。而主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。(最高法院99年度台上字第1662號、103年度台上字第1007號民事判決要旨參照)。本件上訴人抗辯C地上物所坐落之000地部分，係其父陳茂戍生前借名登記予被上訴人之父連瑞猛名下，兩造基於繼承法律關係，應受拘束等語，然為被上訴人否認，辯稱：000地為連瑞猛獨資購買，連瑞猛與陳茂戍就C地上物坐落之000地部分，並無借名登記關係等語。依前述說明，上訴人自應就陳茂戍與連瑞猛間關於C地上物所坐落之000地部分，有借名登記契約負舉證之責。

⑵上訴人抗辯：伊父陳茂戍於69年5月19日即遷戶籍至○○00號(即C地上物門牌號碼)，早於連瑞猛購買000地時間。陳茂戍是連瑞猛熟識且信任之朋友，陳茂戍於69年間介紹連瑞猛購買000地，陳茂戍只買○○00號房屋占用範圍的土地，其他部分是連瑞猛買的；連瑞猛於86年間曾以系爭地設定最高限額抵押權與農會，應知悉陳茂戍占用之事實，如陳茂戍未出資，連瑞猛

又怎會讓上訴人長期占用，所以兩造父親就C地上物所坐落之000地部分有借名登記關係等語，並提出○○00號之門牌證明書、110年全期房屋稅繳納證明書、農林航空測量所73年9月至88年8月之類比航攝影像、陳茂成之戶籍謄本等資料（原審卷第179頁至第199頁、第311頁至第315頁、第323頁），及舉證人蘇建東之下開證詞為證，然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

⑶經查：

①連瑞猛係於69年10月3日以買賣為原因登記為000地所有權人，C地上物門牌號碼為○○00號，現由上訴人出租予劉彩美於該址經營「○○○○○○」乙節，業經原審勘驗現場屬實，復為兩造所是認(原審卷第227頁，不爭執事項㈡5)。證人蘇建東於原審審理時證稱：我是在○○00號出生長大，住到國中畢業；上訴人全家是在我國小時搬到現在「○○○」那間房子。我小時候在陳茂成家看過連瑞猛2 、3 次，我最後一次看到連瑞猛大約是國小的時候，我只是看過連瑞猛，並不認識他。上訴人家族好像是向王百合買那個地址的土地，這些事情我好像是聽我父親說，我父親說上訴人他家買的面積比「○○○」占用的面積還要小一點，但我不確定，我小時候也不會注重那些事。我不知道「○○○」所坐落的土地是連瑞猛買賣取得，登記在連瑞猛名下，也不知道連瑞猛是否有同意陳茂成家族使用000、000地及在上面蓋房子，我只知道陳茂成與連瑞猛是很好的朋友等語（原審卷第364頁至第366頁）。審酌蘇建東為58年次，有其年籍在卷可佐(置於原審卷末證件袋)，於連瑞猛69年間購買000地時，年僅11歲，既與連瑞猛不相識，復僅於國小時期見過2、3次面，為何得悉「連瑞猛」姓名、係指何人？何以能斷定父執輩之陳茂與連瑞猛是「很好的朋友」？且自連瑞猛69年間購買000地，迄蘇建東112年4月13日於原審作證，時隔40餘年，將近半世紀，何以對幼時不注意之事情，又能記憶陳述？凡此諸點，實屬匪夷，是其證詞憑信性，顯已有疑。況且，蘇建東對於陳茂成與連瑞猛有無借名登記乙節，證稱「好

像」聽其父所言、「好像」上訴人家族有買地等語，就記憶來源及內容，均無法肯認，證明力極為薄弱，尚難憑採。則上訴人抗辯陳茂戍與連瑞猛交情很好，陳茂戍介紹連瑞猛購買000地，並出資C地上物所坐落土地價款等節，即難信實。

②其次，C地上物於72年2月21日整編前門牌號碼為「○○00號之0」，整編後門牌號碼為「○○00號」，陳茂戍及其家人於69年5月19日遷入戶籍，於106年12月起課房屋稅，納稅義務人為上訴人，上訴人為C地上物事實上處分權人等事實，為兩造所是認(見不爭執事項㈡5，本院卷第92頁)，並參酌兩造提出之空照圖（原審卷第45頁至第53頁、第183頁至第199頁），固堪認C地上物於72年2月21日應已存在，為陳茂戍所有，陳茂戍及其家人(含上訴人)曾住該處之事實。然而，門牌編釘、戶籍登記、房屋稅設籍僅係戶政、稅捐機關管理戶政、稅捐之行政作為，土地登記及所有權歸屬認定並非上開行政機關之職權，民眾申辦上開事項時，亦無須檢附土地所有權證明，且以建蓋或占有未保存登記房屋繼而申設門牌、設立稅籍，無權占用他人土地之事例，屢見不鮮，故上訴人所為上開舉證，並無法明顯區隔與無權占有者慣用模式之不同，難以證立陳茂戍有出資購買C地上物坐落土地部分並借名登記於連瑞猛名下之事實。

③上訴人抗辯：連瑞猛於86年間設定不爭執事項㈠4.所示抵押權時，應已知悉C地上物存在，如陳茂戍未出資，連瑞猛又怎會讓上訴人長期占用等語。惟貸款鑑估抵押物價值，係由金融機構派員調查，本不以會同土地所有權人為必要；又關於陳茂戍與連瑞猛是否熟識乙節，蘇建東之證述既難憑採，上訴人復未就此更為舉證，則上訴人徒以上開抵押權設定即推認連瑞猛於86年間已知悉C地上物存在，亦屬牽強。

⑷是以，上訴人所舉上開事證，無法證明兩造間就C地上物所坐落之000地部分存有借名登記關係，是其抗辯，尚難採信。

2.上訴人抗辯兩造間就C地上物所坐落000地部分以外之系爭地，有使用借貸關係，並不可採。

⑴按民法第944條第1項規定，占有人原則上雖推定其為以所有之

意思，善意、和平、公然及無過失占有，惟其究係行使何權利而占有，則非法律所推定。是所有人對於無權占有者，依民法第767條第1項前段請求返還者，被告以非無權占有為抗辯，自應就其主張有占有之正當權源，負舉證之責(最高法院112年度台上字第2161號民事判決意旨參照)。

⑵上訴人抗辯：連瑞猛取得000地後，陳茂戍才建蓋A地上物(○○00號)，當時係因陳茂戍為連瑞猛熟識信任之友人，陳茂戍又住旁邊○○00號，故無償提供000地與陳茂戍建蓋A地上物，讓陳茂戍家人居住使用，並可幫忙照看000地。A地上物占用000地部分，是因為陳茂戍不知已越界，且連瑞猛未曾表示有越界建築或無權占用000地，應亦有同意等語，並提出上開農林航空測量所之類比航攝影像、○○00號之門牌證明書、110年全期房屋稅繳納證明書、陳茂戍之戶籍謄本等資料等（原審卷第183頁至第199頁、第205頁至第208頁、第311頁至第315頁），及舉蘇建東之上開證詞為證。然為被上訴人所否認，並以前詞置辯，則上訴人自應就兩造間有使用借貸關係負舉證之責。

⑶經查：

①蘇建東上開所述，憑信性有疑，且就連瑞猛有無同意讓陳茂戍家人使用系爭地及於其上建蓋房屋，亦表示不知情(原審卷第365頁)，是其證詞並無法證明兩造間有使用借貸關係。

②上訴人所提上開書證，僅得證明陳茂戍於73年6月12日將戶籍遷至○○00號，是時應已有該門牌之建物存在，○○00號房屋稅係於106年2月起課房屋稅，納稅義務人為上訴人等事實。然申請編釘門牌、戶籍登記及房屋稅設籍，並不需土地所有權人出具土地使用同意書，且同前說明，上訴人所為上開舉證，無法明顯區隔與無權占有者慣用模式之不同，難以證明連瑞猛同意陳茂戍無償使用系爭地之事實，是其抗辯，並非可採。

③上訴人復以連瑞猛長期未曾向陳茂戍及上訴人請求拆屋還地，足證確有同意陳茂戍及其家人無償使用系爭地等語。然所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推

知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示；又意思表示有明示及默示之分，前者係以言詞、文字或其他習用方法直接表示其意思之謂，後者乃以其他方法間接的使人推知其意思，而默示之意思表示與單純之沉默有別。單純之沉默除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示行為；單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院29年上字第762號、80年台上字第1470號、83年台字第237號民事判決意旨參照）。依上說明，所有權人未向無權占有人行使權利，並非當然即認為無權占有人係有權占有，蓋所有權人未行使權利之原因不一而足，不能僅因所有權人隱忍未發，即可推論係有默示之同意使用存在。則上訴人就連瑞猛有默示同意陳茂成、上訴人使用系爭地，迄未舉證以實其說，自難遽信。

④況依上訴人自陳：當初連瑞猛同意陳茂成在000地上蓋房子，是要讓陳茂成與家人住。陳茂成於3、4年前往生，A地上物及B水池之事實上處分權人只有我，我與家人已搬到高雄，在高雄有房子，生活圈也在高雄等語(本院卷第94頁)，堪認借用人陳茂成已死亡，且上訴人亦舉家遷徙他處，並無居住A地上物之事實。故而，縱如上訴人所辯，連瑞猛與陳茂成間就系爭地之使用借貸目的亦已完畢，則被上訴人主張：縱有使用借貸關係，借貸目的已完畢且借用人陳茂成已死亡，其依法終止等語，亦屬有據。因此，上訴人所為前述使用借貸關係之抗辯，縱屬真實，亦因被上訴人為終止意思表示，而喪失合法占有權源之依據。

3.關於上訴人抗辯權利濫用部分：

上訴人固抗辯：C地上物房屋稅資料所載現值大於所占用之000地面積公告現值之價值；其於C地上物經營知名餐廳，如遭拆除，對遊客及饕客乃一大損失，故被上訴人所得利益極少，致上訴人及國家社會所受損失甚大，被上訴人行使權利，顯以損

害他人為目的等語。惟：

⑴權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固有明定。惟民法第148條權利濫用之禁止，係規定行使權利，不得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，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利益，亦難認係權利濫用。

⑵上訴人無權占用系爭地，已侵害被上訴人所有權，被上訴人訴請上訴人拆屋還地，乃屬權利之正當行使，上訴人未經同意擅自占用系爭地獲利，違背法令在先，顯難以上訴人恣意於其上造蓋浮誇建物，即令土地所有權人需予忍讓。又上訴人於C地上物係經營餐廳謀利，不具公益性，與公共利益無涉，故其抗辯拆屋將致國家社會重大損失，並非可採。

4.綜上，上訴人就A、C地上物及B水池占有系爭地之正當占有權源乙情，無法舉證以為證明，故被上訴人主張上訴人係無權占用系爭地，即屬有據。按民法第767條第1項中段所謂妨害者，係指以占有以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實而言(最高法院88年度台上字第2420號民事判決意旨參照)。A、C地上物及B水池之事實上處分權人為上訴人(見不爭執事項㈡2)，上開物事之存在，限縮上訴人對系爭地之使用範圍且破壞地形，對被上訴人所有權之圓滿行使顯有妨害，被上訴人對之並無忍受義務。從而，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除A、C地上物，及填平B水池，並將占用系爭地部分騰空返還，為有理由，應予准許。

㈡被上訴人無權占用系爭地如附圖A、B、C部分所示土地，應給付相當於租金之不當得利：

1.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條定有明文。又無權占有他人土地，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號民事判決要旨參照）。上訴人無權占有系爭地如附圖A、B、C部分所示土地，而受有利益，致被上訴人受有損害，被上訴人自得依不當得利之規定，請求上訴人返還相當於租金之不當利益。

2.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，此於租用基地建築房屋時亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。至所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價。又基地租金之數額，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10%最高額(最高法院68年台上字第3071號民事裁判要旨參照)。

3.查，系爭地為農牧用地，屬非都市土地使用分區，於109年1月申報地價為91.2元/平方公尺，有系爭土地之土地登記第一類謄本、地價第二類謄本可憑（原審卷第33、35、99、103頁）。審酌系爭地使用類別、所在位置、上訴人占用面積達1486.77平方公尺、使用收益情形、周邊交通、繁榮程度、經濟用途等因素，依土地法第105條、第97條規定，認該相當租金數額應以系爭地申報地價年息5%計算為允當。

4.被上訴人於110年3月5日因分割繼承取得系爭地所有權，兩造同意自是日起算本件不當得利時點(見不爭執事項㈠1、2、3)。從而，被上訴人請求上訴人給付自110年3月5日至111年12月31日間（共1年9個月又27天）之相當於租金之不當得利金額12,366元(計算式：91.2元/平方公尺x1486.77平方公尺x5%x《1＋9/12＋27/365》＝12,366元《小數點後位四捨五入，下同》)，及自112年1月1日起至上訴人返還上開占用土地部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額565元（計算式：91.2元/平方公尺x1486.77平方公尺x5%x1/12＝565元），為有

理由，應予准許。

5.末按確定判決之內容如尚未實現，而因言詞辯論終結後之情事變更，依其情形顯失公平者，當事人得更行起訴，請求變更原判決之給付或其他原有效果。但以不得依其他法定程序請求救濟者為限，民事訴訟法第397條第1項定有明文。被上訴人得向上訴人請求按月給付565元之不當得利，係以系爭地於109年1月間之申報地價為核計基準。倘系爭地於判決後之申報地價有所變更，在上訴人返還附圖A、B、C部分土地之前，被上訴人自可依前揭情事變更之規定，請求調整給付金額，併此指明。

六給付無確定期限者，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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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2項、第200條第1項前段及第203條，分別定有明文。本件被上訴人就110年3月5日至111年12月31日間之相當於租金之不當得利債權請求遲延利息及其起算日部分，係於111年12月13日以民事更正訴之聲明狀為主張，並於112年4月13日原審行言詞辯論程序時再為減縮主張自112年1月1日起算遲延利息。上訴人之上開不當得利債務，其給付並無確定期限，而上訴人係於111年12月21日收受上開民事更正訴之聲明狀繕本（原審卷第281頁至第287頁、第301頁），依上開規定，被上訴人請求自112年1月1日起至清償日止之法定遲延利息，未逾其得請求法定遲延之範圍，自應准許。

七綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求：㈠上訴人應將A、C地上物拆除移除，及將B水池填平，並將該占用土地部分騰空返還被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人12,366元，及自112年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年1月1日起至上訴人返還上開占用土地部分予被上訴人之日止，按月給付被上訴人565元，為有理由，應予准許。原審就上開部分，判決被上訴人勝訴，並無不合，上訴意旨

指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

民事第一庭審判長法　官 劉雪惠

法　官 詹駿鴻

法　官 廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　1　　日

書記官　廖子絜