

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度原上字第3號

上訴人 陸野明

陸幸江

陸彩英

共同

訴訟代理人 陳懿璿律師

被上訴人 高孫德

訴訟代理人 李容嘉律師

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2月17日臺灣臺東地方法院109年度原訴字第32號第一審判決提起上訴，本院於113年2月5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：上訴人之被繼承人高源吉無權占用伊父親高仁孝原所有、伊民國82年間所買受之臺東縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地，重測前為○○段000-00地號土地），並興建如附圖A至E所示之建物及木造涼棚、木造鐵皮等附屬設施（下合稱系爭建物，門牌為○○市○○○街00號），高源吉死亡後，上訴人繼承取得系爭建物事實上處分權仍繼續占用系爭土地等情，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條及第1153條規定，請求上訴人拆除系爭建物返還占用土地及相當於租金之不當得利，求判命：(一)上訴人應連帶將系爭建物拆除，並將所占用之土地返還伊。(二)上訴人應連帶給付伊新臺幣（下同）12萬5,400元，暨自追加起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人應自追加起訴狀送達翌日起至拆除系爭建物返還土地之日止，連帶按年給付伊2萬5,080元。(四)願供擔保請准宣告假執

01 行等判決。

02 二、上訴人則以：兩造之祖父母高清流及高玉蘭於日治時期自
03 「○○信用購買販售利用組合（信用社）」（下稱○○信用
04 合作社）取得原臺東縣○○市○○段000地號土地之使用權
05 利，高玉蘭與高清流於51至52年間相繼過世後，其等之繼承
06 人包含高仁孝與高源吉成立分產協議（下稱系爭分產協
07 議），就○○段000地號土地分割出之系爭土地，約定系爭
08 建物占用部分歸高源吉所有，上訴人係基於系爭分產協議及
09 繼承關係，而有權占有系爭土地。如不認系爭分產協議存
10 在，因系爭土地為兩造祖父母實際所有並為繼承人共同共
11 有，如附圖編號B及E所示地上物為高清流建造（嗣經高源吉
12 修建但不失同一性，高源吉因繼承取得共同共有），以及附
13 圖編號A、C、D所示地上物為高仁孝代表全體共有人同意高
14 源吉建造，應有民法第425條之1第1項法定租賃之適用，被
15 上訴人買賣取得系爭土地，應繼受該法定租賃關係至系爭建
16 物不堪通常使用時止等語置辯。答辯聲明：駁回被上訴人之
17 訴；如受不利判決願供擔保請准免為假執行。

18 三、原審判命上訴人應拆除系爭建物並將占用之土地返還予被上
19 訴人；上訴人應分別給付被上訴人2萬900元，陸野明另應自
20 110年9月28日起、陸幸江、陸彩英另應自110年9月30日起，
21 均至清償日止，按年息5%計算之利息；暨上訴人各應自上開
22 期日翌日起至返還土地之日止，按年分別給付被上訴人4,18
23 0元；另駁回被上訴人其餘之訴；併命兩造各供擔保後分別
24 准免為假執行之宣告。上訴人就其敗訴部分不服，提起上
25 訴，聲明：原判決不利於其部分廢棄，駁回被上訴人之訴及
26 假執行聲請。被上訴人則聲明：上訴駁回（至被上訴人敗訴
27 部分未提上訴，已生確定，不在本案審理範圍）。

28 四、兩造不爭執事項（見本院卷第251頁至第252頁）

29 (一)重測前臺東縣○○市○○段000-00地號土地，原為兩造祖父
30 母高清流及高玉蘭所使用，經重劃編為臺東縣○○市○○段
31 000地號土地（即系爭土地）。

01 (二)高玉蘭於51年4月13日死亡；高清流於52年6月24日死亡，繼
02 承人有高仁孝、高源吉、高涼德、高惠愛等人。

03 (三)系爭土地於74年5月31日以分割轉載為原因，由○○信用合
04 作社取得所有權，嗣於74年9月11日由高仁孝以更正登記為
05 原因登記為所有權人，而後於82年8月3日由被上訴人以買賣
06 為原因登記為所有權人。

07 (四)系爭土地上如附圖編號E原為穀倉、編號B原為牛舍，為高清
08 流及高玉蘭所建造，經高源吉改造成加強磚造、木造鐵皮房
09 屋，嗣高源吉再於系爭土地上建造編號A、C、D之地上物
10 (即系爭建物，均未申報稅籍及辦理登記，見原審卷第34
11 頁、第36頁)。

12 (五)兩造及其先祖為○○族人，被上訴人之父親高仁孝於83年9
13 月25日死亡；上訴人之被繼承人高源吉於99年12月26日死
14 亡，上訴人均未向法院聲明拋棄對高源吉之繼承，就系爭建
15 物具有事實上處分權。

16 五、本院之判斷

17 (一)被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地部分，按民法第944
18 條第1項規定，占有人原則上雖推定其為以所有之意思，善
19 意、和平、公然及無過失占有，惟其究係行使何權利而占
20 有，則非法律所推定。是所有人對於無權占有者，依民法第
21 767條第1項前段請求返還者，被告以非無權占有為抗辯，自
22 應就其主張有占有之正當權源，負舉證之責(最高法院112年
23 度台上字第2161號民事判決意旨參照)。本件上訴人抗辯兩
24 造被繼承人間有系爭分產協議，伊等有權占用系爭土地，如
25 不認有系爭分產協議，則以伊等繼受高源吉就系爭土地之法
26 定租賃關係，而得對抗被上訴人，然此均被上訴人否認，茲
27 將理由分述如下：

28 1.上訴人抗辯兩造被繼承人間有系爭分產協議，有權占用系爭
29 土地，是否有理？

30 (1)上訴人固辯稱高清流及高玉蘭之繼承人包含高仁孝與高源
31 吉成立系爭分產協議，系爭建物占用系爭土地部分歸高源

01 吉所有，並提出陸彩英日記本為證。然觀諸該日記本內
02 容，僅記載於67年高仁孝叫高源吉繳納稅3,960元，及陸
03 彩英於79年12月11日給付上訴人地價稅，另81年給付地價
04 稅部分之文字已被劃除（見原審卷第212頁、第218頁），
05 並未記載系爭分產協議之相關約定或高源吉與陸彩英繳納
06 地價稅之緣由，故無從以上開內容認定有系爭分產協議存
07 在。且上訴人自陳高源吉於49年入贅妻家，53年搬回與高
08 仁孝同住，57年於後院倉庫整修後設籍，67年修建附圖
09 B、E所示地上物，嗣於73年7月1日裝表供電，並於79年3
10 月2日申請自來水使用等情（見原審卷第182頁，本院卷第
11 87頁、第109頁、第111頁），堪認高源吉占用系爭土地歷
12 時甚久，但上訴人僅提出67年及79年之地價稅由高源吉或
13 陸彩英繳納之記錄，而基於使用者付費原則，高仁孝要求
14 系爭土地實際使用之高源吉或其家人分擔地價稅，尚合於
15 事理，故高源吉及陸彩英曾經繳納系爭土地地價稅之事
16 實，應不足認定系爭分產協議存在。倘上訴人所稱高源吉
17 因分產協議取得系爭土地所有權乙節為真實，何以高仁孝
18 仍需負擔繳納系爭土地地價稅（見本院卷第87頁）？而高
19 仁孝於更正登記為系爭土地所有權人後，更曾於75年及77
20 年間以系爭土地為第三人設定抵押權擔保其個人債務等
21 情，亦有土地登記簿之記載可稽（見原審卷第38頁至第40
22 頁），益證高仁孝以系爭土地所有權人身分履行公法繳稅
23 義務並以系爭土地擔保個人借貸之事實。

24 (2)而依上訴人所述系爭分產協議另約定○○段000地號分割
25 出之000-0地號（重測後為○○段000地號）分歸高涼德所
26 有，000-00地號（重測後為○○000地號）分歸高仁孝或
27 高瑞芳所有等節（見原審卷第119頁至第121頁、第206頁
28 至第207頁，本院卷第145頁），核與000-0地號土地係更
29 正登記為訴外人陳敏善所有、000-00地號土地係更正登記
30 為訴外人朱再發所有等異動資料不符（見本院卷第294
31 頁、第297頁），亦無從依上開登記資料推認系爭分產協

議存在之事實。

(3)倘若高玉蘭與高清流繼承人於55年間成立系爭分產協議，約定將系爭建物坐落之土地分歸高源吉所有，高源吉自55年間即占用系爭土地並於土地上建造地上物，理應為高源吉繼承人所知，上訴人亦具狀表示陸野明（00年0月出生）自幼居住於系爭建物，曾經聽聞高仁孝、高源吉講述系爭分產協議之事（見本院卷第147頁至第148頁），然陸野明之訴訟代理人卻於原審一度答辯稱系爭土地為兩造祖傳土地，光復後登記為公有，放領當時由高源吉出全部的錢，但登記在高仁孝名下等與系爭分產協議內容迥然有別之陳述（見原審卷第43頁），是以上訴人此部分所辯，實有疑義。

(4)又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年渝上字第762號、80年度台上字第1470號、83年度台上字第237號民事判決意旨參照）。查高仁孝及被上訴人登記系爭土地所有權人後，雖均未訴請高源吉拆屋還地，然未行使權利之單純不作為，無從與意思表示同視，何況兩造間有親戚關係，被上訴人係在陸野明已另置房產，且有收回土地自建房屋之需求，方提出本訴（見原審卷第14頁存證信函），故上訴人據此辯稱高仁孝及被上訴人係承認高源吉之權利，否則高仁孝應無容忍高源吉於系爭土地增建或修建房屋之可

能，亦嫌乏據。是以，上訴人辯稱兩造間被繼承人有系爭分產協議之事實，舉證尚有不足，應難憑採。

2.上訴人抗辯因繼承取得系爭建物事實上處分權，就系爭土地有法定租賃權，而得繼續使用土地至系爭建物不堪通常使用時止，是否有理？

(1)上訴人抗辯高仁孝於74年9月11日將系爭土地之所有權以更正登記為由登記於其名下前，雖登記於○○信用合作社名下，然依「○○市○○里○○信用利用組合土地清理要點」（下稱清理要點），系爭土地應為兩造祖父母高清流及高玉蘭實質所有，渠等過世後為繼承人全體共同共有，高源吉應為系爭土地共有人，並因系爭建物部分（附圖編號A、C、D）為高源吉起造、部分（附圖編號B、E）自高清流繼承取得事實上處分權，高源吉就系爭建物與系爭土地有民法第425條之1規定之適用，上訴人繼受高源吉就系爭土地之法定租賃權等語。惟按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項前段定有明文，該條適用以「土地與房屋原為同一人所有」加「轉讓」為要件，而「同一人所有」之範圍，在土地所有人部分解釋上至少應依民法第758條第1項以經登記取得所有人者為認定基準。故即使上訴人提出國史館臺灣文獻檔案查詢系統下載之陳情書記載（見本院卷第329頁至第334頁、第339頁至第340頁），可證高玉蘭為○○信用合作社組合員之一，曾為○○段000地號土地實際占有人，然高玉蘭於51年4月13日過世時，該土地既登記為○○信用合作社所有，74年5月31日分割轉載後，於74年9月11日將分割出之系爭土地更正登記為高仁孝所有，其緣由依前開清理要點第2點(二)「土地現使用人為原股東或其繼承人或直接或間接自原股東或其繼承人合法取得權

01 利者，均認為現實共有人，以更正登記方式，登記為本案
02 土地所有權人」、第6點「台東縣政府會同○○市公所及
03 ○○鄉公所於宣導期間派員辦理經界分割測量，逐筆清查
04 土地現權利人及調查本組合股東、繼承人、承受人之姓
05 名、住址，並依實地調查結果，造具調查表及土地使用清
06 冊……」等規定（見本院卷第126頁、第127頁），可見高
07 玉蘭之繼承人應同意高仁孝繼受高玉蘭就系爭土地權利而
08 單獨取得所有，且系爭土地於82年8月3日因買賣移轉予被
09 上訴人後，迄至本件訴訟前，亦未見高玉蘭繼承人持反對
10 意見。至上訴人援依中研院民族學研究所編譯之《番族慣
11 習調查報告書第二卷》第五章第一節財產繼承第三款繼承
12 之效力說明「000000族認為家產為家屬所共有，由家長管
13 理之。因此家產繼承即為所謂的管理權之繼承，而非繼承
14 其所有權之意。」並以高仁孝為長子擔任家長管理系爭土
15 地，代表全體共有人同意高源吉占有使用系爭土地並於其
16 上修建系爭建物等語為辯（見本院卷第95頁至第96頁、第
17 103頁），然此部分所辯與000000族家產的管理權歸屬於
18 家屬中母系的女性年長者之慣習（見本院卷第102頁）不
19 同，且上訴人對於高仁孝係基於家長身分「管理」系爭土
20 地之事實，亦未能證明，遑論系爭土地已經高仁孝以買賣
21 為原因移轉登記為被上訴人所有。

22 (2)況查，附圖編號B所在之地上物原為牛舍，現為木造鐵
23 皮、加強磚造，編號E所在之地上物原為穀倉，現為加強
24 磚造牆面、鋼骨樑柱，B、E地上物地現均有水電設施，作
25 住家使用，有現場照片（編號B部分見原審卷第171頁至第
26 171-1頁照片，編號E部分見原審卷第172頁、第69頁至第7
27 0頁）及證明書函（見本院卷第109頁、第111頁）可參，
28 足認前後構造及使用目的均不同。再據陸野明於原審陳稱
29 現在的房子原來是祖父蓋的穀倉，要給父親一家居住，後
30 來因為風災，父親在原址重建現在的房子（見原審卷第43
31 頁至第44頁），及陸幸江於原審陳稱附圖編號B部分原來

是牛舍，上面是瓦片，四面有一道是牆，其他是柱子稍用門板遮掩，因為牛不能太熱要通風，75年用磚把它圍起來，瓦片屋頂會漏水改成鐵皮（見原審卷第161頁），可見高源吉並非單純修建將相關動產附合在原物之上，已達重大改建致結構不同之程度，原有之牛舍及穀倉因改建已滅失，附圖編號A至E均為高源吉建造而取得事實上處分權。另查，系爭土地自始均未曾以高玉蘭、高清流名義登記為所有人，高源吉即無因繼承法律關係取得系爭土地共同共有權利，並不符民法第425條之1第1項「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之要件，要與該規定係為解決原屬同一人之土地房屋，嗣後分別移轉所有權與他人，造成可能發生房屋無基地使用權源之問題不同，故上訴人抗辯高源吉就系爭土地受有法定租賃關係之保護，並及於之後繼受系爭建物之上訴人，應屬無據。

3.綜上，被上訴人為系爭土地所有權人，上訴人繼承取得系爭建物無權占用系爭土地，則被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除如系爭建物(面積共195.94平方公尺)，並將占用之土地返還予被上訴人，即屬有據，應予准許（被上訴人請求上訴人負連帶責任部分，已經原審判決駁回確定）。

(二)被上訴人主張上訴人不當利益部分，按無權占有他人土地，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號判決意旨參照）。上訴人共同共有之系爭建物因占用系爭土地而受有利益，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還占用土地之利益，應屬有據。再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，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條亦有明定。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，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307

1號判決意旨參照)。查系爭土地鄰近○○○路(省道臺9縣)，審酌系爭土地坐落位置、周遭繁榮程度、交通便利性、生活機能完善、系爭土地面積、形狀及上訴人利用情形等狀，認以申報地價年息5%計算占用系爭土地之利益為適當，並依此計算上訴人自被上訴人追加起訴狀送達時往前回溯5年間所受利益應為6萬2,701元【計算式：申報地價1,280(元/平方公尺)×年息5%×面積195.94(平方公尺)×5(年)=62,701(元，小數點以下4捨5入)】，自追加起訴狀送達上訴人翌日起至拆除系爭建物返還土地之日止所受利益應為1萬2,540元【計算式：申報地價1,280(元/平方公尺)×年息5%×面積195.94(平方公尺)=12,540(元，小數點以下4捨5入)】。又無權占用所生不當得利之金錢給付係屬可分，依民法第271條及第1144條第1款等規定，按上訴人就系爭建物潛在應有部分比例分擔(見原審卷第109頁)，則上訴人每人應分擔5年內相當於租金之不當得利各為2萬900元(計算式：62,701÷3)，及按年應分擔相當於租金之不當得利各為4,180元(計算式：12,540÷3)。是以被上訴人於此範圍內之請求，應予准許(被上訴人逾此範圍之請求，已經原審判決駁回確定)。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179條前段規定，請求上訴人應拆除系爭建物，並將占用之土地返還予被上訴人；上訴人應分別給付被上訴人2萬900元，及陸野明另自110年9月28日(見原審卷第86之1頁)起、陸幸江、陸彩英另自110年9月30日(見原審卷第97頁、第98頁)起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；暨上訴人各應自上開期日翌日起至返還土地之日止，按年分別給付被上訴人4,180元，為有理由，應予准許。是則原審判決被上訴人此部分勝訴，及命兩造各供擔保後分別准免為假執行之宣告，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決之結

01 果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

02 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日

04 民事第一庭審判長法 官 劉雪惠（主筆）

05 法 官 廖曉萍

06 法 官 鍾志雄

07 以上正本係照原本作成。

08 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
09 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
10 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
11 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
12 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
13 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
14 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

16 書記官 林香君

17 附 註：

18 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

19 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
20 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 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
22 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
23 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。