# 臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上字第1號

上　訴　人　Ａ００４
　　Ａ０５
　　Ａ０６
共　　同
訴訟代理人　翁顯杰律師
被 上訴 人　Ａ０2
訴訟代理人　黃柏榮律師
　　楊逸政律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年11月13日臺灣臺東地方法院112年度訴字第101號第一審判決提起上訴，本院於115年8月4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：伊受其父即訴外人Ａ０3贈與取得坐落臺東縣○○鄉○○段000○000地號土地(下稱系爭土地)所有權，及門牌號碼「臺東縣○○鄉○○村00鄰○○000號（稅籍編號00000000000）」、「臺東縣○○鄉○○村○○00000號（稅籍編號00000000000）」房屋（下分別稱000號房屋、000-0號房屋，合稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)；伊雖同意Ａ０3居住系爭房地，伊之兄即上訴人之被繼承人Ａ０7並隨同居住，但從未與Ａ０7就系爭房地成立使用借貸契約，Ａ０3、Ａ０7死亡後上訴人仍占有系爭房地，伊欲返○○鄉居住，有使用系爭房地之必要，經於民國112年4月17日通知上訴人返還系爭房地。又縱就系爭房地有使用借貸關係（下稱系爭使用借貸契約），終止通知已於同年月19日送達上訴人，上訴人應自112年4月20日起至遷讓系爭房屋之日止，按年給付被上訴人相當於租金之不當得利新臺幣(下同)

15,811元（計算式：系爭土地之當期申報地價488元x上訴人占用系爭土地之面積324.48平方公尺x10％＝1萬5,811元）等情。爰依民法第767條第1項、使用借貸之法律關係、民法第179條規定，先位求為上訴人應將系爭土地上如複丈成果圖(即原判決附圖)所示(a)(b)(c)(d)部分(下稱系爭地上物)騰空遷讓並返還予被上訴人；上訴人應自112年4月20日起至遷讓之日止，按年給付15,811元之判決；如認系爭地上物為Ａ０7起造，非伊所有，備位求為上訴人應將系爭地上物拆除，將系爭土地返還，且應按年給付12,152元之判決。原審判決駁回被上訴人先位之請求，判命上訴人應將系爭地上物拆除，返還系爭土地，及自112年12月21日起至返還上開占用土地時止，按年給付7,203元(駁回先位之訴及備位之訴其餘請求部分，不在本院審理範圍)，上訴人不服提起上訴，答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭土地為伊等被繼承人Ａ０760年間購買，將其上原有之木石磚造房屋拆除，重建為鋼筋混凝土造房屋原始取得所有權並由伊等繼承。系爭土地辦理○○鄉地籍整理時，本要登記給Ａ０7，Ａ０7與被上訴人之父Ａ０3卻講成與聽成被上訴人。嗣後發現系爭土地誤登記給被上訴人，Ａ０3於74年間將○○鄉老家○○村00號及00-0兩間房屋賣掉，把賣屋款30多萬元給被上訴人到臺東市購買房地居住並要求被上訴人把系爭土地移轉登記給Ａ０7，及將系爭房屋之納稅義務人變更為Ａ０7，但被上訴人未配合辦理。系爭土地00年0月00日地籍整理登記為被上訴人所有，但被上訴人未滿20歲，且在服役期間，怎麼可能回○○辦理土地登記？系爭房屋為水泥磚造一層樓平房，非木石磚造，與卷附房屋稅籍證明書所載不相符。又系爭土地登記原因「地籍整理」之依據為「臺東縣○○鄉地籍清理要點」，非屬中央法規標準法第2、3條所稱之法律或命令，其作為規範人民土地相關權利義務之依據，有違同法第5條第2款及第6條之規定，自非適法。系爭土地因非適法之地籍整理誤登記為被上

訴人所有，致土地及建物異其所有人，可類推適用民法第425條之1規定，被上訴人拆屋之請求已罹於時效。上訴人Ａ０６未設籍及實際居住於系爭房地，不得向其請求。計算不當得利，以週年利率3%計算方允當等語，資為抗辯。聲明：原判決不利部分廢棄，上廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、不爭執事項：

㈠系爭土地於00年0月00日以「地籍整理」為原因登記於被上訴人名下。

㈡現場履勘情形為：系爭土地上000號房屋、000-0號房屋【即系爭房屋，坐落如附圖所示編號(a)部分】；無門牌號碼之磚造平房【附圖所示編號(b)部分】、磚造倉庫【附圖所示編號(c)部分】、磚造廁所【附圖所示編號（d）部分】。

㈢稅籍登記資料如下：000號房屋係鋼筋混凝土造，面積66.9平方公尺，未記載起課年月，折舊年數43年，納稅義務人為被上訴人；000-0號房屋係木石磚造（磚石造），分為卡序A0、B0，面積分別為66.9平方公尺、9.5平方公尺，起課年月分別為未記載、76年7月，折舊年數分別為44年、36年，納稅義務人為Ａ０１。

㈣000號房屋及000-0號房屋現由上訴人Ａ００４及Ａ０５居住中，Ａ０６戶籍另設於○○鄉○○00號。

㈤Ａ０7於000年00月00日死亡，其繼承人為上訴人。

四、本院判斷：

被上訴人主張上訴人應拆除系爭地上物，返還系爭土地並給付不當得利等語，為上訴人否認，並以被上訴人非系爭土地之真正權利人，系爭地上物可類推適用民法第425條之1規定，被上訴人請求罹於時效，Ａ０６未居住系爭地上物，不當得利請求過高等語置辯。經查：

㈠上訴人不得對抗系爭土地之所有權登記：

1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力，觀其立

法意旨，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權(最高法院113年度台上字第2205號民事判決意見)。依上，除不動產真正權利人為不動產登記所有權人之直接前手，不動產登記名義人不受民法第759條之1第1項規定推定為權利人之保障外，其餘直接前手以外之第三人均不得否認登記名義人就登記不動產之物權。又不動產登記名義人因有公文書登記之形式，雖直接前手之真正權利人得以訴訟主張，但就其為登記不動產名義人之直接前手，且為真正權利人等利己事實，依民事訴訟法第277條本文之規定，有舉證證明之責。

2.上訴人雖主張系爭土地為其被繼承人Ａ０7所購買，但依其所提之建物現況照片、戶籍登記謄本、土地謄本、空照圖等、除戶戶籍謄本(原審卷第105-110頁、141-155頁、第401頁)、法學論著(本院卷一第127-143頁)等，均無法認定Ａ０7是於何時以多少價金向何人購買系爭土地，則上訴人主張系爭土地係Ａ０7及被上訴人之父Ａ０3於○○辦理地籍登記時誤登記於被上訴人名下云云，即難採取。亦無法以上舉證認定Ａ０7為系爭土地之真正權利人，並為被上訴人之前手，則依前述最高法院判決意見及說明，上訴人即不得否認被上訴人就系爭土地之物權，並要求被上訴人應舉證證明系爭土地係由Ａ０3所贈與。

3.又臺東縣○○鄉地籍清理要點(下稱地籍清理要點)八、：申請土地所有權清理及登記，應由土地現權利人於申請期限內填具地籍清理書並檢附土地登記申請書及土地所有權狀，連同：㈠以原土地所有權人為義務人之移轉契約書及最後一次之土地移轉契約書。㈡歷年土地賦稅繳納收據或經○○鄉公所民政、財政課派員會同調查屬實之證件資料，向○○鄉公所申請；同要點十、鄉公所受理地籍清理申請書件後，應即審查，審查無誤後，應即報請臺東縣政府公告三個月，公告應

揭示於臺東縣政府及臺東縣各鄉公所與○○鄉各村辦公處；上開公告期滿無人異議者，○○鄉公所除造具審查結果清冊存查外，應即將土地登記申請書、連同地籍清理申請書及有關文件逐案彙整報請縣政府核交○○地政事務所辦理登記；有異議者，應以書面為之，并檢附有關證明文件，有地籍清理要點附卷（原審卷第243、245頁）。地籍清理要點係經臺灣省政府頒布，並適用於全○○，且系爭土地於依該要點辦理登記時，並無人異議，有臺東縣○○地政事務所○地所登記字第0000000000號函在卷(同上卷第203-204頁)，上訴人既不爭執(不爭執事項㈠)系爭土地係於00年0月00日以地籍整理為原因第一次登記於被上訴人名下，足認系爭土地已經依上述要點辦理登記，上訴人空言系爭土地係其等被繼承人Ａ０7所購得誤登記於被上訴人名下云云，難以認定。上訴人雖主張系爭土地未辦測量違反土地法規定，不生土地法第43條之效力云云，但被上訴人本件係受民法第759條之1第1項規定推定為權利人，與土地法第43條之絕對效力無涉，上訴人上項主張尚有誤會，難以採取。

4.上訴人無法證明其等為系爭土地之真正權利人已如前述，與上訴人所提112年度台上字第401號民事判決之事實不同，不得依該判決意見否認被上訴人系爭土地登記之權利。至上訴人所稱地籍清理要點非屬正當法律程序(本院卷一第26頁)，但地籍清理要點既經臺灣省政府頒布，且適用於全○○，依該頒布之事實及當時台灣社會的時空背景，足以推認已依地籍清理要點㠯規定(原審卷第245頁)，經中央核准後發布實施，上訴人否認地籍清理要點之效力，無可採取。

㈡上訴人有拆除系爭地上物之義務：

1.按房屋之拆除為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，始有拆除之權能（最高法院102年度台上字第2053號民事判決意見）。又地上物之事實上處分權能，除了原始起造取得外，亦得因繼承取得起造人之處分權，且該處分權能，應以證據於審判中加以認定，並不能僅以房屋稅籍登

記資料為據。

2.Ａ００４證稱：000號、000-0號房屋是由我和Ａ０５居住，Ａ０６有時候有住，因為她在台東上班。蓋房子的人已經死掉了，石虎（音同）蓋的，花了100萬元。我丈夫Ａ07抓魚，我是做工，我們一起賺錢蓋的，已經蓋了三、四十年，但是實際是哪一年我不記得。蓋房子的時候我兒子四、五歲。當時就蓋二間，是用人工扛磚頭拌混凝土蓋的，以前沒有機器。除了有門牌的那二間，廚房和廁所，也都是我們蓋的。房子先蓋的，廚房和廁所是比較慢蓋的。房子從蓋好後，我就一直住在那裡直到現在等語（原審卷第377-384頁）。上開證述與系爭房屋之稅籍證明書所載折舊年數、結構(不爭執事項㈢)大致相符，並有空照圖在卷（同上卷第147-151頁），且系爭房屋即附圖編號（a）之面積159.97平方公尺，亦與房屋稅籍證明書所載面積143.3平方公尺接近(不爭執事項㈢)，足認系爭地上物係由Ａ07、Ａ００４起造取得事實上處分權，並由上訴人繼承取得Ａ07之部分。

3.Ａ０６雖主張其未設籍且未居住於系爭房屋，被上訴人不得向其請求，但其未居住之主張與勘驗筆錄記載：據上訴人說法Ａ０６偶爾有居住(原審卷第264頁)不符，且Ａ０６並未提出任何未繼承系爭地上物事實上處分權之證據，其因繼承取得系爭地上物之事實上處分權，即有與Ａ００４(共同起造人及Ａ07繼承人)、Ａ０５(Ａ07繼承人)同負有拆除系爭地上物之義務，並不因Ａ０６未設籍或未長時間居住於系爭房屋而有所不同。

4.上訴人雖依系爭地上物占用系爭土地之事實，主張被上訴人默示同意Ａ07、Ａ００４使用系爭土地起造系爭地上物，被上訴人終止使用借貸契約有權利濫用、違反民法第470條規定云云，但被上訴人僅同意Ａ03居住使用系爭土地，依被上訴人證述：上訴人一家已分得十幾筆土地，其僅分得系爭土地(本院卷二第98頁)，與上訴人之被繼承人Ａ07遺產稅核定通知單所載名下有18筆土地(原審卷第345頁)之情形

相符，難認被上訴人有默示同意系爭地上物使用系爭土地之可能，即便與上訴人間有使用借貸契約，因被上訴人已依民法第472條第1款終止使用借貸，並請求上訴人返還，有律師函及回執為證（原審卷第33至50頁），堪認上訴人已無合法占有系爭土地之正當權源，並負有拆除系爭地上物並返還系爭土地之義務。被上訴人以其退休有意返回家鄉養老，基於物上請求權或出借人終止權之行使，非以損害借用人為目的，亦難認本件起訴違反民法第148條。

5.上訴人另主張本件有民法第425條之1規定適用，但上訴人無法證明系爭土地之真正權利人為Ａ０7已如前㈠，足認系爭地上物起造時並無土地及其土地上之房屋同屬一人所有之情，核與民法第425條之1第1項明文不符，難以採取。至上訴人主張系爭地上物起造已久，有15年消滅時效適用，被上訴人不得請求拆屋還地云云，惟因系爭土地已於00年0月00日登記(不爭執事項㈠)於被上訴人名下，依釋字第107號解，已登記之不動產基於物權之請求權，無消滅時效規定適用之意見，上訴人上項主張，尚有誤會，難以採取。

㈢上訴人應給付不當得利之說明：

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條定有明文。又依該規定請求返還不當得利，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。又依最高法院111年度台上大字第932號裁定，承租人若係善意，固無須支付承租標的物無權占用他人土地所應支付相當於租金之不當得利，但仍須以該占有人係善意占有人為前提。

2.查，被上訴人曾以律師函通知上訴人無權占有，則自上訴人收受通知時(即112年4月19日，原審卷第38、44、50頁)起，上訴人即得知悉系爭地上物占用被上訴人名下之系爭土地，而難認為善意占有。又因系爭地上物之事實上處分權屬上訴

人所有已如上㈡所述，上訴人即因系爭地上物占用系爭土地而有給付相當於租金不當得利之義務。Ａ０６不得僅以戶籍未設於系爭房屋且未長期居住而主張免付不當得利。

3.依系爭土地鄰○○鄉○○路，附近多作為住居使用，距離○○國小及○○國中約500公尺等情，有勘驗筆錄、現場照片在卷（原審卷第263至281頁），經參考最高法院68年台上字第3071號民事判決意見，審酌系爭土地坐落位置、利用狀況、交通便利與繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀，被上訴人請求相當於租金之不當得利數額，以系爭土地申報地價年息5%計算較為適當，被上訴人請求10%、上訴人認應以3%計算，均難採取。

4.系爭土地之申報地價為每平方公尺488元，有系爭土地登記謄本在卷（原審卷第21、23頁），則系爭地上物因占用系爭土地所受有相當於租金之不當得利，每年應為7,203元（計算式：488元　295.22平方公尺　5%＝7,203元，元以下四捨五入）。被上訴人請求自起訴狀繕本送達翌日即112年12月21日（原審卷第165頁）起至拆除系爭地上物返還系爭土地時止，按年給付7,203元相當於租金之不當得利，即無不當，而應准許。

五、綜上，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求上訴人拆除系爭地上物、給付相當於租金之不當得利，可以採取。原審依上判准如原判決第1、2項所示，並為假執行及免假執行之宣告，核無不當。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經審酌並不足以影響判決結果，故不逐一說明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　26　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　林恒祺

法　官　詹駿鴻

以上正本係照原本作成。

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　　115　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　黃慧中

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。