

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第299號

上訴人 簡瑞鐘
訴訟代理人 張瑋珊律師
陳冠宇律師

被上訴人 柯龍志
訴訟代理人 侯勝昌律師

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10月4日臺灣高雄地方法院111年度訴字第1156號第一審判決提起上訴，本院於113年12月18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、上訴人主張：緣坐落高雄市○○區○○段○○○○段000○○0地號土地（下稱系爭土地）為上訴人所有，系爭土地如原判決附圖（下稱）所示編號A部分面積111平方公尺上，有被上訴人所有之門牌號碼高雄市○○區○○街00號未辦保存登記加強磚造鐵皮房屋（下稱系爭房屋），惟被上訴人無合法權源占用上開土地，上訴人自得依民法所有物返還請求權之法律關係，請求被上訴人拆除系爭房屋並返還所占用之土地，並依民法不當得利之法律關係，請求被上訴人給付相當於租金之不當得利等語。為此聲明求為判命：(一)被上訴人應將如附圖所示之系爭房屋拆除，並將上開土地返還上訴人。(二)被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）514,603元，及自民國112年3月15日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自112年3月15日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月給付上訴人8,610元。(三)願供擔保請准宣告假執行。
- 二、被上訴人則以：系爭房屋為被上訴人四叔公柯紫雲於43年以前出資興建而原始取得所有權，其後柯紫雲於43年11月13日

01 向上訴人之父簡國樑買受系爭房屋坐落之土地，面積約40
02 坪，雙方並簽訂賣渡証，約定上開部分土地一切權利往後均
03 歸柯紫雲所有。嗣後柯紫雲於74年間將系爭房屋之事實上處
04 分權讓與被上訴人祖父柯黃雲，柯黃雲生前再將之讓與被上
05 訴人之父柯光偉，柯光偉生前復將之讓與被上訴人。被上訴
06 人本於系爭房屋占有之連鎖，占有使用上開土地，非無權占
07 有，上訴人請求並無所據等語為辯。

08 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲
09 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將如附圖所示之系爭房屋
10 拆除，並將上開土地返還上訴人。(三)被上訴人應給付上訴人
11 514,603元，及自112年3月15日民事擴張聲明狀繕本送達翌
12 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自112年3
13 月15日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日
14 止，按月給付上訴人8,610元。(四)願供擔保請准宣告假執
15 行。被上訴人答辯聲明：如主文所示。

16 四、兩造不爭執事項：

17 (一)系爭土地於45年間自同段233之6地號土地分割而出，分割前
18 原為上訴人之父簡國樑與高雄市、洪秀娥共有，應有部分各
19 32749/56749、20000/56749、4000/56749。簡國樑於99年
20 12月22日死亡，其所遺應有部分由上訴人繼承取得，並於10
21 1年2月24日辦畢分割繼承登記，嗣於105年間經法院判決分
22 割，由上訴人取得系爭土地。

23 (二)系爭土地如附圖所示編號A部分面積111平方公尺上有被上訴
24 人受讓取得之系爭房屋。

25 (三)系爭房屋為被上訴人四叔公柯紫雲於43年以前出資興建而原
26 始取得所有權，柯紫雲於74年間將系爭房屋之事實上處分權
27 讓與被上訴人祖父柯黃雲，柯黃雲生前將系爭房屋之事實上
28 處分權讓與被上訴人之父柯光偉，柯光偉生前再將系爭房屋
29 之事實上處分權讓與被上訴人。

30 五、本件爭點：被上訴人占用系爭土地，有無合法權源？上訴人
31 請求被上訴人拆屋還地並償還相當於租金之不當得利，有無

01 理由？

02 六、經查：

03 (一)查系爭土地為上訴人所有，如附圖所示編號A部分面積111平
04 方公尺現由被上訴人占有使用，其上設置有系爭房屋等節，
05 為兩造所不爭執，被上訴人自應由就其有占用權源之利己事
06 實，負舉證責任。

07 (二)對此，被上訴人抗辯柯紫雲於43年11月13日向簡國樑買受系
08 爭房屋坐落之土地等語，業據其提出賣渡証影本為憑（見原
09 審審訴卷第57頁），雖該賣渡証影本之形式上真正為上訴人
10 所否認，被上訴人亦因年代久遠，未能提出原本以供核對，
11 惟系爭房屋為被上訴人四叔公柯紫雲於43年以前出資興建而
12 原始取得所有權乙節，為兩造所不爭執，而系爭房屋之門牌
13 號碼於53年3月1日整編前為「○○路0巷0號」，柯紫雲之父
14 柯大茂於35年間即設籍「高雄縣○○鎮○○路0巷0號」，柯
15 紫雲則於40年8月22日前設籍該處等情，有門牌彙整清冊及
16 手抄戶籍資料在卷可稽（見原審審訴卷第65頁，原審卷第16
17 7頁、第169頁），可見系爭房屋早在35年間即經柯紫雲興建
18 完成，並供居住使用。又系爭房屋之門牌號碼於70年5月1日
19 整編為「○○街000巷00號」，而被上訴人之祖父柯黃雲自7
20 4年6月26日起設籍「高雄縣○○市○○街000巷00號」，並
21 為該址戶長，柯黃雲之配偶、子女、媳婦、孫子女（含被上
22 訴人）亦均設籍該處，有被上訴人提出之手抄戶籍資料足憑
23 （見原審審訴卷第71頁至第79頁），且系爭房屋外觀老舊、
24 屋頂破損、部分牆壁磚頭露出，亦經原審會同高雄市政府鳳
25 山地政事務所測量員到場勘測屬實，並有勘驗測量筆錄在卷
26 可憑（見原審卷第71頁至第88頁），則被上訴人稱系爭房屋
27 絕大部分仍保有當時之狀態，不曾經廢除改建等語，應屬非
28 虛。故自上情觀之，足見至被上訴人於64年出生為止，柯紫
29 雲及其家族已在系爭房屋繼續居住近30年之久，倘柯紫雲興
30 建系爭房屋之初及之後，未得土地所有人之同意而能占用土
31 地長達數十年，未遭土地所有權人驅趕，實難認與常情相

01 符。是被上訴人抗辯為有權占用，較為合理。

02 (三)又系爭土地分割係於45年間自同段233之6地號土地分割而
03 出，原為簡國樑與高雄市、洪秀娥共有，為兩造所不爭執，
04 並有土地登記謄本及原審103年度重訴字第368號分割共有物
05 判決附卷可憑（見原審卷第117頁至第121頁、第227頁）。
06 而簡國樑於90年間以訴外人黃嘉瑞無權占有判決分割前233
07 之89地號土地之一部為由，訴請黃嘉瑞將土地上之地上物拆
08 除並將占用部分土地返還全體共有人，經原審以90年度重訴
09 字第989號（下稱另案）受理，並經承辦法官會同簡國樑及
10 高雄市政府鳳山地政事務所測量員到場勘測，製有勘驗筆錄
11 及土地複丈成果圖等情，有上開勘驗筆錄及原審院90年度重
12 訴字第989號判決足稽（見外放另案卷節本第3頁至第6頁、
13 原審108年度審訴字第1453號卷第19頁至第29頁）。就上開
14 勘驗筆錄、土地複丈成果圖及本件附圖相互比對，可見黃嘉
15 瑞之地上物占用判決分割前233之89地號土地之位置，有部
16 分係現與系爭土地相鄰之同段233之528地號土地，而簡國樑
17 於另案勘驗當日指稱位在黃嘉瑞地上物西側之房屋為「柯先
18 生屋」，核與系爭房屋現位在同段233之528地號土地西側相
19 符，足認簡國樑於90年間即已知悉分割前233之89地號土地
20 上有系爭房屋存在，乃其並未一併訴請柯紫雲、柯黃雲、柯
21 光偉或被告拆屋還地，上訴人復自承：伊不曾在簡國樑生前
22 聽其提及以訴訟或其他方式請求上開人員拆屋還地等語（見
23 原審卷第282頁），互核以觀，苟非簡國樑已同意柯紫雲占
24 有使用土地，自無獨漏柯紫雲或其受讓人，而僅對黃嘉瑞訴
25 請拆屋還地，使非共有人之柯紫雲或其受讓人得以繼續占有
26 使用自己土地之理。再參以系爭房屋坐落之土地面積為111
27 平方公尺，相當於33.5775坪（ $111 \times 0.3025 = 33.5775$ ），面
28 積尚小於被上訴人提出賣渡證影本所載40坪之買受面積，則
29 被上訴人抗辯稱柯紫雲於43年以前即租借系爭房屋坐落之土
30 地，並於43年間向簡國樑買受上開部分土地，面積約40坪，
31 雙方並約定上開部分土地一切權利往後均歸柯紫雲所有等

01 語，並以上述賣渡證影本為憑，即非不可採信。自無從以被
02 上訴人無法提出賣渡證之原本，即遽認被上訴人所述為不足
03 採。至上訴人雖主張系爭土地地價稅長期以來均由簡國樑負
04 擔，惟系爭房屋所占用之土地迄今既仍未變更登記於被上訴
05 人家族或被上訴人名下，簡國樑乃至上訴人始終為納稅義務
06 人，則由土地登記人依法納稅，難認不符常情，自無從為有
07 利上訴人之認定。

08 (四)按占有連鎖，為多次連續的有權源占有，倘物之占有人與移
09 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之
10 關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違
11 反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有
12 人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源，此
13 與債之相對性係屬二事（最高法院110年度台上字第606號裁
14 判意旨參照）。查系爭房屋於43年以前即存在系爭土地上，
15 嗣後由柯紫雲於43年間向簡國樑買受所坐落之土地，雙方並
16 約定上開部分土地一切權利往後均歸柯紫雲所有等情，已如
17 前述，是柯紫雲本於上開買賣契約，自有權占有系爭房屋坐
18 落之土地，且得再將其對上開部分土地之權利讓與他人，應
19 堪認定。又柯紫雲於74年間將系爭房屋之事實上處分權讓與
20 被上訴人祖父柯黃雲，柯黃雲生前將系爭房屋之事實上處分
21 權讓與被上訴人之父柯光偉，柯光偉生前再將系爭房屋之事
22 實上處分權讓與被上訴人等節，亦為兩造所不爭，而房屋性
23 質上不能與土地使用權分離而存在，使用房屋必須使用該房
24 屋之地基，堪認柯紫雲、柯黃雲、柯光偉讓與系爭房屋之事
25 實上處分權時，亦同時將其等對系爭房屋所坐落土地之占有
26 移轉予受讓人。另簡國樑於99年12月22日死亡，其所遺系爭
27 土地判決分割前之土地應有部分由上訴人繼承取得，並於10
28 1年2月24日辦畢分割繼承登記，其後再經法院判決分割，由
29 上訴人取得系爭土地，則上訴人自己繼受系爭土地之負擔，
30 則依前揭說明，柯紫雲、柯黃雲、柯光偉、被上訴人分別基
31 於與前手間之契約關係而取得占有使用上開部分土地之合法

01 權源，自應成立占有連鎖而均屬有權占有土地，上訴人主張
02 被上訴人無權占用系爭土地云云，尚難憑採。其依民法所有
03 物返還請求權之法律關係，訴請被上訴人拆屋還地，並依民
04 法不當得利之法律關係，請求被上訴人給付相當於租金之不
05 當得利，均難認有據。

06 七、綜上所述，上訴人聲明求判令被上訴人應將如附圖所示之系
07 爭房屋拆除，將上開土地返還上訴人，並應給付上訴人514,
08 603元本息及按月給付上訴人8,610元，為無理由，應予駁
09 回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
10 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

16 民事第一庭

17 審判長法 官 蘇姿月

18 法 官 劉定安

19 法 官 劉傑民

20 以上正本證明與原本無異。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其
22 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
23 （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
24 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
25 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

27 書記官 王秋淑

28 附註：

29 民事訴訟法第466條之1：

30 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
31 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

- 01 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
02 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
03 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
04 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。