

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第198號

上訴人 吳懿方

0000000000000000

吳瑞堂

共 同

訴訟代理人 柳聰賢律師

柳馥琳律師

被上訴人 屏東縣長治鄉德協國民小學

0000000000000000

法定代理人 黃建榮

訴訟代理人 陳瑩紋律師

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5月10日臺灣屏東地方法院110年度訴字第648號第一審判決提起上訴，本院於113年1月2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吳懿方負擔百分之六十四、吳瑞堂負擔百分之三十六。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落屏東縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱竹葉林段1029地號土地）為屏東縣所有，被上訴人為管理機關。上訴人吳懿方為門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路000號未辦保存登記建物（下稱555號建物）之事實上處分權人，上訴人吳瑞堂則為門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路000號未辦保存登記建物（下稱557號建物）之事實上處分權人。上訴人未經被上訴人同意，以上該建物無權占用如原審判決附表（下稱附表）二編號1、2所示土地【下稱系爭土地，占用位置及面積如原審附圖（下稱附圖）所示】，並受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，求為命吳懿方、吳瑞堂依序拆除555號

建物、557號建物，返還系爭土地，並給付105年8月1日至110年7月31日止，占用系爭土地之不當得利新臺幣（下同）2萬2810元、1萬2834元，及分自起訴狀繕本送達翌日（即110年12月2日、11月24日）起算之法定遲延利息，暨分自110年12月2日、11月24日起至返還土地之日止，按月各給付380元、214元之判決（被上訴人敗訴部分，未據聲明不服，非本院審理範圍，不另贅述）。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：吳懿方於78年間向訴外人林勤鳳購買555號建物，係以行使地上權之意思，占有附圖所示編號1029(2)部分迄今。另訴外人即上訴人之父吳龍飛於62年間經由某蘇姓前手購買557號建物，吳龍飛亦以行使地上權之意思，占有附圖所示編號1029(1)部分，該557號建物之納稅義務人於00年0月間變更為吳瑞堂，吳瑞堂續以行使地上權之意思占有土地迄今。上訴人均以行使地上權之意思，和平、公然、繼續占有系爭土地逾20年，占有之始為善意並無過失，依民法第772條準用第769條及第770條規定，得主張時效取得地上權。縱上訴人無權占用，惟前開建物僅係部分越界占用，依民法第796條之1規定，請求免除移除。況被上訴人現無使用系爭土地之計畫或需求，且於上訴人占用系爭土地期間，均無異議或反對之意，甚於吳懿方整修555號建物時，訴外人即任職被上訴人校長劉富連亦在現場觀看並無異議；另訴外人即被上訴人總務主任陳俊宏亦於107年1月底，持102年至106年地價稅繳款書，要求上訴人繳納，上訴人有正當理由信任被上訴人不行使權利，被上訴人請求上訴人拆屋還地係屬權利濫用，亦違反誠實信用原則等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，訴請拆除前開建物及返還土地，並應給付相當於租金之不當得利，為上訴人所

01 否認，並以前詞置辯。是本件之爭點在於：(一)上訴人占有使用
02 系爭土地，有無合法權源？(二)本件有無民法第796條之1第
03 1項前段規定適用？(三)被上訴人訴請拆屋還地有無權利濫用
04 或違反誠實信用原則？(四)被上訴人請求上訴人給付相當於租
05 金之不當得利，其數額應以若干為適當？茲分別論述如下：

06 (一)上訴人占有使用系爭土地，有無合法權源？

07 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 為民事訴訟法所明定。是以無權占有為原因，請求返還所有
09 物者，占有人對所有人就該物有所有權存在之事實無爭執，
10 而僅以其非無權占有為抗辯者，所有人於占有人無權占有所
11 有物之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當
12 權源之事實證明之；如不能證明，則應認所有人之請求為有
13 理由（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第11
14 20號等判決要旨參照）。又占有人因時效取得地上權登記請
15 求權，向該管地政機關請求為地上權登記，經地政機關受
16 理，受訴法院應就占有人是否具備時效取得地上權之要件為
17 實體上裁判者，須以占有人於土地所有權人請求拆屋還地
18 前，以具備時效取得地上權之要件為由，向地政機關請求登
19 記為地上權人為前提（最高法院85年度台上字第829號判決
20 意旨參照）。

21 2.兩造對於竹葉林段1029地號土地為屏東縣所有，由被上訴人
22 管理，吳懿方、吳瑞堂分為555號建物、557號建物之事實上
23 處分權人，555號建物、557號建物占用如附表二編號1、2即
24 附圖編號1029(2)、1029(1)所示，其中555號建物占用面積89.
25 45平方公尺，另557號建物占用面積50.33平方公尺等情，均
26 不爭執，有土地登記謄本及現場照片可稽（原審卷第31頁、
27 第41至43頁），復經原審會同兩造、屏東縣屏東地政事務所
28 （下稱屏東地政）測量人員履勘屬實，有勘驗筆錄及土地複
29 丈成果圖足憑（原審卷第205至215頁、第257頁），可信為
30 真實。揆諸前開說明，被上訴人既以上訴人無權占有為原
31 因，訴請上訴人拆屋還地，應由上訴人就其有權占有一事負

01 舉證之責。

02 3.上訴人主張其等因時效取得地上權，屬有權占有云云，惟未
03 舉證證明彼等於被上訴人起訴前，已向地政機關請求登記為
04 地上權人之事實。依上開說明，法院自無庸就其是否具備時
05 效取得地上權之要件為審酌。上訴人復未提出其他證據證明
06 各自占用系爭土地有何合法權源，辯稱有合法使用權源云
07 云，自無可採。

08 (二)本件有無民法第796條之1第1項前段規定適用？

09 1.次按土地所有人建築房屋，非故意逾越地界，鄰地所有人請
10 求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為
11 全部或一部之移去或變更，固為民法第796條之1第1項所規
12 定。而所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人
13 或其他有利用土地權利之人在其自己土地建築房屋，僅其一
14 部分逾越疆界者而言；倘建築房屋之初，尚非土地所有人或
15 其他有利用土地權利之人，應屬單純之無權占有，與越界建
16 築之情形不符；且若所建之房屋僅約一半在自己土地之上，
17 或其房屋全部建築於他人之土地，亦無同條之適用(最高法
18 院108年度台上字第1931號、107年度台上字第644號、103年
19 度台上字第365號等判決意旨參照)。

20 2.555號建物主要坐落竹葉林段1029地號土地，其餘部分占用
21 同段1033地號土地；557號建物則全部建築在竹葉林段1029
22 地號土地，竹葉林段1033地號土地為屏東縣所有交通用地，
23 竹葉林段1029、1033地號土地未曾登記為上訴人或前手吳龍
24 飛、林勤鳳及蘇姓前手所有等情，為上訴人所不爭執，且有
25 竹葉林段1033地號土地登記謄本、屏東地政針對竹葉林段10
26 29、1033地號土地之土地複丈成果圖及附圖在卷足憑(原審
27 卷第29頁、第257頁、第315頁)，顯見555號建物、557號建
28 物均全部建築於他人土地上，揆諸前開說明，自無民法第79
29 6條之1第1項之適用，上訴人此一抗辯，亦非可採。

30 (三)被上訴人訴請拆屋還地有無權利濫用或違反誠實信用原則？

31 1.按民法第148條規定，權利之行使，不得違反公共利益，或

01 以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及
02 信用方法。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就
03 權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其
04 權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，
05 自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，
06 始得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足
07 使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該
08 條所定範圍之內（最高法院71年台上字第737號、45年台上
09 字第105號等判決意旨參照）。

10 2.被上訴人訴請上訴人拆屋還地雖損及上訴人對建物事實上處
11 分權，然系爭土地屬屏東縣所有，被上訴人以管理機關之地
12 位，為維護土地所有權之完整性，行使物上請求權，請求上
13 訴人拆除建物返還土地，本屬權利之合法行使，並未欠缺權
14 利保護要件，客觀上尚難遽認係以損害他人為主要目的。又
15 所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足
16 以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有特別情
17 事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之
18 意思表示。被上訴人前雖未對上訴人提起拆屋還地訴訟，然
19 並無何特別可認有默示同意上訴人占用系爭土地之行為，縱
20 被上訴人曾於107年1月底持102至106年之地價稅繳款書，要
21 求上訴人繳納地價稅，然被上訴人亦於107年間退還此部分
22 之款項予上訴人(原審卷第421頁)，遑論被上訴人要求繳納
23 地價稅與默示同意使用土地委屬二事。況依司法院大法官釋
24 字第107號及第164號解釋意旨，已登記不動產所有人之回復
25 請求權及除去妨害請求權，均無民法第125條消滅時效之適
26 用，足徵法律對已登記不動產所有人之保障，不因不動產所
27 有人是否於相當期間內行使權利而有所差異。上訴人就系爭
28 土地之占有使用既未得被上訴人同意，自難僅憑被上訴人長
29 年未曾干涉，遽謂被上訴人請求拆屋還地為權利濫用或違反
30 誠信原則。再者，上訴人既無合法占有系爭土地之權源，且
31 拆除555號建物及557號建物無技術上困難，並無被上訴人因

01 權利行使所能取得之利益甚少，而上訴人及國家社會因其權
02 利行使將遭受重大損失情事，核與誠信原則或禁止權利濫用
03 原則無違。此外，上訴人復未提出其他事證，以資證明被上
04 訴人提起本件請求有其他權利濫用或違反誠信原則之事實，
05 其此部分抗辯，亦非可採。

06 (四)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，其數額應
07 以若干為適當？

08 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
09 益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
10 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
11 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別
12 設有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利
13 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決
14 先例參照）。上訴人所有具有事實上處分權之前開建物既無
15 權占有系爭土地，自屬無法律上原因而受有使用土地之利
16 益，致被上訴人受有不能使用被占有土地之損害，被上訴人
17 依上開規定，請求上訴人給付無權占有系爭土地期間相當於
18 租金之不當得利，於法自屬有據。

19 2.又按城市地方房屋之租金，以不超過土地申報總價額年息1
20 0%為限，土地法第97條第1項定有明文，此依同法第105條規
21 定，於租用基地建築房屋準用之。所謂土地總價額，係以法
22 定地價為準，即土地所有權人依土地法所申報之地價，土地
23 法施行法第25條、土地法第148條亦分別定有明文。而所謂
24 以土地申報總價年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而
25 言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之
26 位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利
27 益等事項，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意
28 旨參照）。茲審酌系爭土地位於屏東縣長治鄉，使用分區屬
29 鄉村區，使用地類別為特定目的事業用地，105至112年間申
30 報地價均為每平方公尺850元，現作為被上訴人校區使用，
31 並鄰接長治鄉中興路，交通便利等情，為兩造所不爭執，並

有土地登記謄本、地籍圖謄本、公告土地現值及公告地價查詢、原審勘驗測量筆錄及現場照片供參(原審卷第31頁、第41至43頁、第113頁、第205至215頁)，進考量上訴人占用土地係供己居住使用，未涉商業用途等一切情狀，認上訴人占用系爭土地所受相當於租金之利益，以按系爭土地申報地價年息6%計算為適當。

3.據此計算，被上訴人得請求吳懿方給付105年8月1日起至110年7月31日之不當得利2萬2810元(計算式： $89.45\text{平方公尺} \times 850\text{元} \times 6\% \times 5 = 2\text{萬}2810\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同)，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月2日(原審卷第105頁)起至拆除555號建物，並返還土地之日止，按月給付不當得利380元(計算式： $89.45\text{平方公尺} \times 850\text{元} \times 6\% \div 12 = 380\text{元}$)；另請求吳瑞堂給付105年8月1日起至110年7月31日止之不當得利1萬2834元(計算式： $50.33\text{平方公尺} \times 850\text{元} \times 6\% \times 5 = 1\text{萬}2834\text{元}$)，及自起訴狀繕本送達翌日即110年11月24日(原審卷第103頁)起至拆除557號建物，並返還土地之日止，按月給付不當得利214元(計算式： $50.33\text{平方公尺} \times 850\text{元} \times 6\% \div 12 = 214\text{元}$)。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求：(一)吳懿方拆除555建號建物、吳瑞堂拆除557建號建物，並將所占有土地返還予被上訴人。(二)吳懿方應給付被上訴人2萬2810元，及自110年12月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自110年12月2日至拆除555建號建物並返還土地之日止，按月給付被上訴人380元。(三)吳瑞堂應給付被上訴人1萬2834元，及自110年11月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自110年11月24日起至拆除557建號建物並返還土地之日止，按月給付被上訴人214元，應予准許。原審判命上訴人拆屋還地，及命給付被上訴人上開相當於租金之不當得利，並依據兩造聲請為准、免假執行之宣告；復審酌前開建物係供上訴人住家使用，上訴人需相當期間另覓適當之居家處所，核其性質非相

01 當時間不能履行，並審及被上訴人未就系爭土地為具體之使用
02 用規劃等情，酌定拆屋還地部分履行期間為3個月，核無違
03 誤。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
04 理由，應駁回其上訴。

05 五、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，併此敘明。

08 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

10 民事第三庭

11 審判長法 官 許明進

12 法 官 蔣志宗

13 法 官 張維君

14 以上正本證明與原本無異。

15 本件不得上訴。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

17 書記官 黃璽儒