

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第247號

上訴人 徐美金

陳崑論

共同

訴訟代理人 楊水柱律師

複代理人 謝佳蓁律師

被上訴人 林素貞

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6月30日臺灣屏東地方法院111年度訴字第483號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外，廢棄。

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。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人前於民國111年4月14日經拍賣取得坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地），系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）編號1081、1081(7)部分，遭上訴人徐美金所有門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號未辦保存登記房屋（下稱系爭336號房屋）無權占用；如附圖編號1081(3)部分，遭上訴人陳崑論所有門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號未辦保存登記房屋（下稱系爭340號房屋）無權占用，爰依民法第767條第1項規定，請求徐美金、陳崑論拆屋還地。又徐美金、陳崑論無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，且共同侵害被上訴人對系爭土地之使用收益權利，致被上訴人受有損害，依土地法第105條準用同法第97條規定，以上訴人占用系爭土地面積之申報總地價年息5%為計算基準，依民法第179條、第185第1項規定，請求

徐美金、陳崑論應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，依序按月各給付新臺幣（下同）166元、713元等語。並聲明：（一）徐美金應將如附圖編號1081部分面積19.78平方公尺及編號1081(7)部分面積7.83平方公尺之地上物予以拆除，並將土地返還被上訴人。（二）陳崑論應將附圖編號1081(3)部分面積118.83平方公尺之地上物予以拆除，並將土地返還被上訴人。（三）徐美金、陳崑論均自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，分別按月給付被上訴人166元、713元。（四）被上訴人願供擔保，請准予宣告假執行。（被上訴人敗訴部分未上訴，已告確定，非本院審判範圍）

二、上訴人則以：

（一）系爭336號房屋為訴外人陳章三在64年間出資興建並與家人住居至今之合法建物，陳章三迄今在世，系爭336號建物仍為其所有，非徐美金所有之建物。系爭340號房屋係於00年00月間，由陳崑論之父即訴外人陳章榮出資興建而取得所有權，陳章榮於82年間死亡後，系爭340號房屋為其遺產，由繼承人陳崑論、訴外人陳崑德、陳美紅、陳美惠繼承而共同共有，迄今未分割遺產，故系爭340號房屋非陳崑論所有。又陳章榮、陳章三興建系爭340號房屋、系爭336號房屋前，均與系爭土地當時之全體共有人即訴外人陳章華、陳鄭月、林春金（以下合稱陳章華等3人）達成設定地上權之合意，經其等同意始在系爭土地上興建房屋，陳章榮、陳章三係有權占有系爭土地。林春金嗣後雖將系爭土地之應有部分贈與其子即訴外人林松茂，但上情均為林松茂所明知且同意，而林松茂其後復將系爭土地贈與其配偶即被上訴人，被上訴人即繼受系爭土地原共有人關於設定地上權之占有關係，基於占有連鎖關係，前揭房屋均係有權占有。

（二）另陳章榮、陳章三於68年、65年間因系爭土地之共有人同意取得系爭土地之占有，其等基於地上權之意思而占有系爭土地，和平、公然、繼續占有且已逾十年，符合民法第770條時效取得地上權之要件，非無權占有至明。再者，林松茂於

01 90年間曾與陳章華之繼承人即訴外人陳國平簽立協議書及和
02 解書，約定將系爭土地全部分歸陳國平所有，亦即林松茂已
03 將系爭土地之所有權讓與陳國平，陳國平亦同意上訴人使用
04 系爭土地，上訴人即係有權占有系爭土地。而林春金、林松
05 茂及被上訴人三人為母子、夫妻，彼等一再以贈與關係變更
06 系爭土地所有權人，但對系爭土地之占有使用狀態並無異動
07 之情形，只是圖以此所有權之更異達其債權相對性獲得勝訴
08 之目的而已，有違民法第148條之誠信原則。

09 (三)此外，系爭336號房屋占用系爭土地如附圖編號1081(7)部分
10 之面積僅7.83平方公尺，該位置為房屋右後面樑柱及廚房之
11 一角落，占用系爭土地如附圖編號1081部分則為房屋前端，
12 作為客廳及房屋出入建興路之用，若將此占用之建物拆除，
13 必將使系爭336號房屋無法居住使用，亦無法進出通行至建
14 興路，不符建築線規定而不能被認定為合法建物，且上開占
15 用部分均為三角形之畸零地，無法據以作為建築用地，且上
16 開兩部分分別在相鄰之同段1064地號土地兩端，依其面積、
17 地形，縱經主管機關調處，基於建築土地整體利用之公共利
18 益考量，亦必與同段1064地號合併為一筆建築基地，方符公
19 共利益，亦符陳章華等3人在64年間將系爭土地提供陳章三
20 作為興建系爭336號房屋之真意，故被上訴人請求拆除系爭3
21 36號房屋占用系爭土地部分，有違公共利益及以損害他人為
22 主要目的，依民法第148條規定不應准許等語置辯。

23 三、原審判決上訴人均應拆除占用系爭土地之地上物，徐美金、
24 陳崑論應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，分別
25 按月給付被上訴人166元、713元之不當得利，駁回被上訴人
26 其餘請求，上訴人就其等敗訴部分不服，提起上訴，於本院
27 聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，
28 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答
29 辯聲明：上訴駁回。

30 四、兩造不爭執事項：

31 (一)系爭土地重測前為鄉水底寮段885之18地號土地，係76年5月

01 6日自重測前同段885之2地號土地逕為分割而來。

02 (二)重測前885之2地號土地原共有人為林春金（應有部分2/
03 3）、陳鄭月（應有部分2/9）、陳章華（應有部分1/9）3
04 人。林春金先於70年7月15日將重測前885之2地號土地應有
05 部分7/15贈與其子林松茂，76年5月6日逕為分割後，林春金
06 又於77年12月15日將所剩餘重測前885之2、885之18地號土
07 地應有部分各1/5均贈與林松茂，至此林松茂已受讓取得該
08 二筆土地應有部分2/3，林春金已非共有人。

09 (三)陳章華、陳鄭月曾於79年3月20日以重測前885之18地號土地
10 應有部分共同向台灣土地銀行抵押借款，重測前885之18地
11 號土地於79年8月2日重測為系爭土地，陳章華於00年00月間
12 死亡，所遺應有部分由陳國平繼承。林松茂、陳國平、陳鄭
13 月於90年5月16日辦理共有物分割，林松茂單獨取得系爭土
14 地所有權全部，嗣於108年1月19日將系爭土地贈與其配偶即
15 被上訴人，惟因仍為陳國平、陳鄭月前開抵押權效力所及，
16 故系爭土地於應有部分3/9範圍內遭查封拍賣，嗣由被上訴
17 人行使優先購買權拍定買回及辦理應有部分合併。

18 (四)系爭336號房屋為2層樓加強磚造樓房，頂樓加蓋鐵皮屋，房
19 屋大部分坐落徐美金所有之同段1064地號土地上，部分占用
20 系爭土地如附圖編號1081部分（面積19.78平方公尺）及編
21 號1081(7)部分（面積7.83平方公尺）。

22 (五)系爭336號房屋是徐美金之公公陳章三出資興建之未保存登
23 記建物。

24 (六)系爭340號房屋為2層樓加強磚造樓房，頂樓加蓋鐵皮屋，絕
25 大部分占用系爭土地，占用系爭土地如附圖編號1081(3)部分
26 （面積118.83平方公尺）。

27 (七)系爭340號房屋係於00年00月間，由陳崑論之父陳章榮向屏
28 東縣政府建設局申請興建農舍，並於興建完成後，取得建設
29 局核發之（68）屏枋鄉建市外字第121號都市計畫以外地區
30 自用農舍使用執照，但嗣後未辦理建物第一次所有權登記。
31 系爭340號房屋之房屋稅納稅義務人原登記為陳章榮，於85

01 年8月22日經陳崑論申請而變更為陳崑論。

02 (八)陳章三於82年間將其所有同段1064地號土地贈與徐美金，同
03 時將系爭336 號房屋房屋稅的納稅義務人變更為徐美金，系
04 爭336號房屋房屋稅原來的納稅義務人是陳章三。

05 五、本件爭點：

06 (一)徐美金、陳崑論是否為系爭336號房屋、系爭340號房屋之事
07 實上處分權人或所有權人？

08 (二)上訴人抗辯系爭336號房屋、系爭340號房屋因時效取得系爭
09 土地之地上權而有權占有，有無理由？

10 (三)被上訴人請求拆除系爭336號房屋、系爭340號房屋占用系爭
11 土地部分，並給付相當於租金之不當得利或依侵權行為賠償
12 損害，有無理由？

13 六、得心證之理由：

14 (一)徐美金、陳崑論是否為系爭336號房屋、系爭340號房屋之事
15 實上處分權人或所有權人？

16 1. 被上訴人主張系爭336號房屋為徐美金所有、系爭340號房屋
17 為陳崑論所有，業經徐美金於112年7月14日上訴狀自認在案
18 (見本院卷一第9頁)，亦經陳崑論於原審112年1月11日民
19 事答辯狀自認明確(見原審卷第185頁)，依民事訴訟法第2
20 79條第1項規定，被上訴人就上開事實無庸舉證，已堪認
21 定。

22 2. 上訴人嗣後改稱系爭336號房屋現仍為陳章三所有，系爭340
23 號房屋現為陳章榮之繼承人即陳崑論、陳崑德、陳美紅、陳
24 美惠共同共有，依民事訴訟法第279條第3項規定，應由其等
25 舉證前揭自認與事實不符，始得撤銷自認。而查：

26 (1)按房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權
27 利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為生效要件；
28 於未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資
29 興建之原始建築人(最高法院89年度台上字第1480號、96年
30 度台上字第2772號判決意旨足參)。系爭336號房屋是徐美
31 金之公公陳章三出資興建之未保存登記建物；另系爭340號

01 房屋係於00年00月間，由陳崑論之父陳章榮向屏東縣政府建
02 設局申請興建農舍，並於興建完成後，取得建設局核發之
03 （68）屏枋鄉建市外字第121號都市計畫以外地區自用農舍
04 使用執照，但嗣後未辦理建物第一次所有權登記等情，為兩
05 造所不爭執（見不爭執事項(五)、(七)），依前揭說明，系爭33
06 6號房屋、系爭340號房屋均為未辦保存登記之建物，應由出
07 資興建之陳章三、陳章榮原始取得所有權，故陳章三、陳章
08 榮分別為系爭336號房屋、系爭340號房屋之原始所有權人，
09 應堪認定。

10 (2)陳章榮已於82年7月18日死亡，其繼承人為陳崑論、陳崑
11 德、陳美紅、陳美惠，有陳崑論提出之陳章榮及其繼承人之
12 戶籍謄本、繼承系統表可參（見本院卷一第229-239頁），
13 是依民法第1148條第1項、第1151條規定，系爭340號房屋所
14 有權於陳章榮死亡時，由陳崑論、陳崑德、陳美紅、陳美惠
15 繼承而由其等公同共有，亦堪認定。陳崑論主張陳章榮之繼
16 承人迄今未協議分割遺產，故系爭340號房屋所有權仍為全
17 體繼承人公同共有等語，雖以陳崑德之戶籍謄本登載其原設
18 籍在系爭340號房屋，嗣於107年4月27日始遷出之事實為其
19 論據（見本院卷一第241頁）。惟戶籍地址之登記與所有權
20 歸屬本屬二事，自難憑陳崑德之戶籍登記狀態即認系爭340
21 號房屋所有權仍為陳崑論、陳崑德、陳美紅、陳美惠公同共
22 有，故據陳崑論上開舉證，尚難認其之自認與事實不符。再
23 者，系爭340號房屋之房屋稅納稅義務人原登記為陳章榮，
24 陳崑論於85年8月22日申請將該屋之房屋稅納稅義務人變更
25 為其個人迄今等節，此為兩造所不爭，已如前述，此房屋稅
26 納稅義務人之登記內容，與陳崑論主張系爭340號房屋仍屬
27 公同共有之權利狀態不符，反徵陳章榮之繼承人應已協議分
28 割遺產，而將系爭340號房屋分配予陳崑論，因此由其於85
29 年自行申請變更登記為房屋稅納稅義務人迄今，而與陳崑論
30 之前揭自認相互吻合。

31 (3)按未辦理保存登記之建築物為讓與時，雖因未辦理保存登記

致不能辦理所有權移轉登記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受讓人（最高法院90年度台上字第1250號、74年度台上字1317號判決要旨參照）。系爭336號房屋之原始所有權人為陳章三，徐美金主張陳章三迄今仍在世，系爭336號房屋之所有權人仍為陳章三，陳章三雖已將該屋坐落基地移轉登記予其，但未一同讓與系爭336號房屋之事實上處分權等語，固提出陳章三之戶籍謄本為據（見本院卷一第257頁）。惟陳章三雖仍在世，但其仍可能於本件起訴前早已讓與系爭336號房屋事實上處分權予他人，尚不足僅憑陳章三為原始所有權人且現仍在世之事實，即認徐美金之自認與事實不符。此外，系爭336號房屋之房屋稅納稅義務人原是陳章三，陳章三於82年間將其所有同段1064地號土地即系爭336號房屋主要坐落基地贈與徐美金，同時將系爭336號房屋房屋稅的納稅義務人變更為徐美金一情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(八)），可徵陳章三應係將上開1064地號土地及系爭336號房屋同時讓與徐美金，因此同時辦理土地所有權及房屋稅納稅義務人之變更登記，否則，倘若陳章三未併同將系爭336號房屋讓與徐美金，何以土地所有權移轉登記及房屋稅納稅義務人之變更會於同日辦理。此外，徐美金未提出其他積極證據以證其前揭自認與事實不符，其主張撤銷自認，尚難憑採。

3. 從而，徐美金應為系爭336號房屋之事實上處分權人，陳崑論則為系爭340號房屋之所有權人，應堪認定。

(二)上訴人抗辯系爭336號房屋、系爭340號房屋因時效取得系爭土地之地上權而有權占有，有無理由？

1. 按以行使地上權之意思，十年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為地上權人，民法第770條及第772條固有明文。然因地上權取得時效完成而主張時效利益之人，依民法第772條、第770條規定，只得請求登記為地上權人，並非即取得地上權，在未登

01 記為地上權人或向該地政機關請求為地上權登記，經地政機
02 關受理前，尚不得本於地上權之法律關係有所主張，自不得
03 據以對抗土地所有人而認其並非無權占有（最高法院84年度
04 台上字第3011號、82年度台上字第1317號判決可參）。

- 05 2. 上訴人固主張系爭336號房屋、系爭340號房屋因系爭土地之
06 原共有人同意而取得系爭土地之占有，其等係基於地上權之
07 意思而占有系爭土地和平、公然、繼續占有且已逾十年，符
08 合民法第770條時效取得地上權之要件，而非無權占有等
09 語。惟依前揭規定及說明，縱使符合民法第770條、第772條
10 所定要件，上訴人僅取得登記為地上權人之請求權，非已取
11 得地上權，而上訴人已自承尚未登記為地上權人，亦未曾向
12 地政機關請求登記為地上權人（見本院卷一第267頁），上
13 訴人既尚未經地政機關受理登記之申請或完成地上權登記，
14 自不得執地上權之法律關係對抗被上訴人，故上訴人主張已
15 時效取得地上權而為有權占有，於法不合，為無理由。

- 16 (三)被上訴人請求拆除系爭336號房屋、系爭340號房屋占用系爭
17 土地部分，並給付相當於租金之不當得利或依侵權行為賠償
18 損害，有無理由？

- 19 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請
21 求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實
22 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有
23 之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源
24 之事實證明之。上訴人抗辯陳章三、陳章榮於系爭336號、3
25 40號房屋興建前，均與陳章華等3人達成設定地上權之合
26 意，經其等同意而交付系爭土地之占有，係有權占有系爭土
27 地，基於占有連鎖之法律關係，被上訴人應受拘束，為被上
28 訴人所否認，依上開說明，應由上訴人就占有之正當權源負
29 舉證責任。

- 30 2. 經查：

- 31 (1)系爭336號房屋為屏東縣枋寮鄉於65年12月23日實施建管前

01 完成之舊有合法房屋，有屏東縣枋寮鄉公所110年7月16日枋
02 鄉建設字第11030961600號函可稽（見本院卷一第11頁），
03 堪認系爭336號房屋係於65年12月23日以前即已合法興建完
04 成之建物，占有系爭土地上開部分已至少已47年。另系爭34
05 0號房屋係於00年00月間，由陳崑論之父陳章榮向屏東縣政
06 府建設局申請興建農舍，並於興建完成後，取得建設局核發
07 之（68）屏枋鄉建市外字第121號都市計畫以外地區自用農
08 舍使用執照，但嗣後未辦理建物第一次所有權登記，為兩造
09 所不爭執（見不爭執事項(七)），並有該建物之屏東縣枋寮鄉
10 公所實施都市計畫以外地區自用農舍建造執照申請書、建築
11 物使用土地範圍切結書、土地使用權同意書、使用執照申請
12 書等件為證（見本院卷二第293-320頁），可認系爭340號房
13 屋亦係於00年00月間合法興建完成之建物，且占用系爭土地
14 前揭部分至少44年之久。又依申請建造執照及使用執照之相
15 關規定，占用他人土地興建房屋者，必須提出土地所有權人
16 出具之土地使用權同意書，主管機關始會核發建造執照及使
17 用執照，而系爭336號、340號房屋皆為合法建物，業如前
18 述，是上訴人主張陳章三、陳章榮興建房屋前均取得陳章華
19 等3人之同意，堪信為真。

20 (2)被上訴人雖主張林春金不識字，未曾同意陳章三、陳章榮使
21 用系爭土地建築房屋，陳章榮申請系爭340號房屋建造執照
22 時出具之上開土地使用權同意書（下稱系爭使用同意書，見
23 本院卷二第297頁）上之「林春金」簽名及印文係屬偽造，
24 並提出林春金之戶籍謄本為證（見本院卷一第113頁）。參
25 諸林春金之戶籍謄本記載教育程度為不識字，比對系爭土地
26 使用同意書上之「林春金」簽名字體工整、筆畫流暢，與一
27 般不識字者書寫自己姓名時因不知如何運筆、施力往往致字
28 跡歪斜、扭曲之常情不符，固堪信上開「林春金」簽名非其
29 親簽，但該同意書上有林春金之印文，依民法第3條規定，
30 蓋章與簽名生同等之效力，故非以親簽為必要。再審酌系爭
31 340號房屋自68年興建完成迄今已逾44年，且林春金居住地

○○○○路000號，有上開戶籍謄本為憑，距離系爭340號房屋不遠，自當知悉陳章榮在系爭土地上興建房屋之事，林春金卻未曾為異議之表示，堪認林春金應有同意陳章榮使用系爭土地興建房屋，而授權他人在系爭土地使用同意書上簽名、用印。

(3)上訴人主張系爭336號房屋、系爭340號房屋均係合法建物，建築房屋前均已取得陳章華等3人之同意，而陳章華等3人係基於與陳章三、陳章榮達成設定地上權之合意始同意交付同意，故上訴人基於地上權之關係係有權占有系爭土地等語（見本院卷一第223頁）。惟陳章三、陳章榮占用系爭土地興建系爭336號房屋、系爭340號房屋前，應有取得陳章華等3人之同意一情，固經本院認定如前，但土地所有人同意他人在自己土地上興建房屋之可能原因多端，例如基於使用借貸契約、租賃契約、合建契約之合意等均有可能，非可僅因陳章華等3人曾出具土地使用權同意書，同意在系爭土地上興建系爭336號房屋、系爭340號房屋，即可當然推論陳章三、陳章榮與陳章華等3人有達成設定地上權之合意，且前揭建物興建完成迄今已40逾年，倘確有地上權設定之合意，陳章三、陳章榮豈會迄今未曾向地政機關申請辦理地上權設定登記，上訴人就設定地上權合意存在之利己事實，並未提出其他積極證據以實其說，故上訴人主張陳章三、陳章榮與陳章華等3人有達成地上權設定之合意，因此有權占有系爭土地，難認可信。則上訴人主張其等各自陳章三、陳章榮處受讓、繼承上開地上權合意，基於占有連鎖關係，有權占有系爭土地，即無理由。

(4)上訴人另主張林松茂於90年間曾與陳章華之繼承人陳國平簽立協議書及和解書，約定將系爭土地全部分歸陳國平所有，亦即林松茂已將系爭土地之所有權讓與陳國平，陳國平亦同意其等使用系爭土地，上訴人即係有權占有系爭土地等語，並提出林松茂與陳國平於90年5月10日所簽和解書，及陳國平、陳鄭月、林松茂與林春金簽署之土地分割協議書為證

（見本院卷一第156-157頁）。惟林松茂、陳國平、陳鄭月於90年5月16日辦理共有物分割時，最終係由林松茂單獨取得系爭土地所有權全部，嗣於108年1月19日將系爭土地讓與被上訴人，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），並有系爭土地之異動索引可稽（見原審卷第83-87頁），是上開和解書、土地分割協議書縱使為真，且陳國平同意上訴人繼續使用系爭土地，但契約當事人嗣後並未依約履行並辦理所有權移轉登記，陳國平自非系爭土地所有權人，陳國平與上訴人間之上開約定亦不得對抗被上訴人，故上訴人此部分所辯，難認有據。

3. 惟按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟倘特定當事人間以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人明知或可得而知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，產生「債權物權化」之法律效果。次按默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。

4. 而查：

(1) 上訴人雖未能證明陳章三、陳章榮與陳章華等3人有達成地上權設定之合意，但陳章華等3人確有同意其等在系爭土地上興建房屋，業經本院認定如前，故陳章三、陳章榮對陳章華等3人而言自係有權占有系爭土地，陳章華等3人既同意以

01 系爭土地供陳章三、陳章榮興建房屋，基於經濟效益及房屋
02 不能與土地分離而存在之事物本質，其等已得預期系爭336
03 號房屋、系爭340號房屋所有權人或事實上處分權人將使用
04 系爭土地至房屋滅失或無法繼續使用之日止。

05 (2)林春金於70年7月15日將重測前885之2土地應有部分7/15贈
06 與其子林松茂（見不爭執事項(二)），距離系爭336號房屋、
07 系爭340號房屋興建完成不足6年，且林松茂與母親林春金同
08 住○○○路000號房屋，林松茂自應知悉其母同意提供系爭
09 土地供陳章三、陳章榮興建房屋居住使用之事，其對於系爭
10 336號房屋、系爭340號房屋所有權人或事實上處分權人將使
11 用系爭土地至房屋滅失或無法繼續使用之日止，亦已有所預
12 見，但林松茂直至108年1月19日將系爭土地所有權讓與被上
13 訴人時止，均未曾對系爭336號房屋、系爭340號房屋占有系
14 爭土地之正當權源提出質疑或異議，依此客觀情事，應足認
15 林松茂亦同意系爭336號房屋、系爭340號房屋所有權人及事
16 實上處分權人繼續占有使用系爭土地，是上訴人對林松茂而
17 言亦係有權占有系爭土地。

18 (3)又林松茂取得系爭土地所有權全部後，嗣於108年1月19日將
19 系爭土地所有權全部贈與被上訴人，並辦畢所有權移轉登記
20 （見不爭執事項(三)）。考量被上訴人乃林松茂之配偶，與林
21 松茂同住於○○路000號房屋，此觀被上訴人提出之系爭土
22 地第一類登記謄本及起訴狀登載之住址即明（見原審卷第1
23 9、27頁），其對於系爭336號房屋、系爭340號房屋坐落林
24 松茂所有土地上長達40逾年之久之客觀情狀，自當知悉，且
25 其基於與林松茂、林春金之配偶、近親等緊密關係，可輕易
26 向林松茂、林春金探知系爭336號房屋、系爭340號房屋長達
27 數十年占用系爭土地之緣由，故其受讓系爭土地所有權前，
28 對於系爭土地之歷年使用情形及林春金、林松茂同意系爭33
29 6號房屋、系爭340號房屋所有權人及事實上處分權人繼續占
30 有使用系爭土地等情，均應知之甚詳，是依前揭說明所示債
31 權物權化之效力，林春金、林松茂同意系爭336號房屋、系

01 爭340號房屋所有權人及事實上處分權人占有使用系爭土地
02 之債權效力，對被上訴人即應繼續存在，被上訴人應受拘
03 束。故陳崑論之系爭340號房屋，及徐美金之系爭336號房
04 屋，對被上訴人而言，係有權占有系爭土地，堪以認定。

05 5.從而，上訴人係有權占有系爭土地，被上訴人請求上訴人拆
06 除地上物並返還無權占有系爭土地，並給付不當得利或侵權
07 行為或損害賠償，即無理由。

08 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條、第185
09 條第1項規定，請求：(一)徐美金應將附圖編號1081部分面
10 積19.78平方公尺及編號1081(7)部分面積7.83平方公尺之地
11 上物予以拆除，將土地返還被上訴人；(二)陳崑論應將附圖
12 編號1081(3)部分面積118.83平方公尺之地上物予以拆除，並
13 將土地返還被上訴人；(三)徐美金、陳崑論均自起訴狀繕本
14 送達翌日起至返還土地之日止，分別按月給付被上訴人166
15 元、713元，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判
16 決，並為假執行之宣告，即有未洽，上訴意旨指摘原判決不
17 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
18 二項所示。

19 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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，併此敘明。

22 九、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

24 民事第六庭

25 審判長法 官 魏式璧

26 法 官 黃悅璇

27 法 官 徐彩芳

28 以上正本證明與原本無異。

29 本件不得上訴。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

31 書記官 楊馥華