

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第47號

上訴人 甲頂混凝土有限公司

法定代理人 廖玉秀

訴訟代理人 梁志偉律師

被上訴人 楊景貴

楊席憲

共 同

訴訟代理人 黃叙叡律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年2月27日臺灣屏東地方法院112年度重訴字第4號第一審判決提起上訴，經本院於113年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾自民國一一一年七月一日起至民國一一二年十月十三日止，按月給付被上訴人新台幣肆萬捌仟元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟事件不屬普通法院之權限者，依民事訴訟法第249條第1項第1款規定，法院固應以裁定駁回之。惟是否屬民事訴訟之範疇，應以原告起訴主張為訴訟標的之法律關係為斷（最高法院88年度台抗字第168號民事裁判意旨足參）。本件被上訴人起訴主張上訴人承租其所有坐落屏東縣○○鎮○○

段000○000地號土地（下分稱750、754地號土地，合稱系爭土地）以營運水泥廠，並擅自申請建造執照，惟於租賃契約期滿後，在未請領拆除執照，即逕自拆除建物，且未申報建物滅失登記，亦未辦理建物之房屋稅籍、使用執照之註銷登記、更未撤回建照執照之申請等，侵害其所有權，故依民法第767條之規定提起本訴，請求上訴人應為原審判決主文第2項至第6項所示之行為。依此，被上訴人既係本於其私權受侵害而請求排除，故而提起本訴，揆諸前揭說明，本院自有審判權，被上訴人辯稱本件係公法上之爭議等語，尚有所誤。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊等之父楊鎮南於民國93年間將系爭土地出租予上訴人，雙方於107年7月1日續訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），租期至111年6月30日止。嗣系爭土地由伊等繼承，並分別於111年4月15日、111年5月24日通知上訴人租期屆滿後即不再續租，並請上訴人屆期拆除地上物將系爭土地返還伊等。詎上訴人於租期屆滿後仍繼續無權占用系爭土地迄今，伊等自得請求上訴人騰空返還系爭土地。又上訴人前誣稱曾與楊鎮南於110年9月20日簽訂土地使用同意書，欲於系爭土地上興建另一建物，並經屏東縣政府以(110)屏府城管建（恆）字第01645號建造執照（下稱系爭建造執照）核准。嗣上訴人雖於111年6月15日函請屏東縣政府表示撤回系爭建照執照申請，惟迄今尚未履行及辦理撤回系爭建照執照之後續行政程序，而該建造執照之存續致伊等就系爭土地無從另為建築執照申請，影響伊等所有權之完整行使甚鉅，上訴人自有撤回全案申請及完備程序之義務。另系爭750地號土地上有上訴人於租約存續中興建之屏東縣○○鎮○○段00○號建物乙棟（下稱系爭建物），系爭建物領有建築物使用執照，上訴人未依法申請建物拆除執照即逕為拆除，惟系爭土地因使用執照未經註銷，致伊等無法重新申請建造執照，對伊等就系爭土地所有權之完整行使亦有妨害。是上訴人自應

01 依法請領系爭建物拆除執照，並應於系爭建物拆除後向相關
02 單位報請完工勘驗，且應向屏東縣政府恆春地政事務所申請
03 系爭建物之滅失勘查及建物滅失登記，及向屏東縣政府財稅
04 局申請註銷系爭建物之房屋稅籍登記，系爭土地方能回復所
05 有權圓滿狀態。再者，上訴人於租期屆滿翌日即111年7月1
06 日起仍繼續無權占用系爭土地迄至112年11月1日，依民法第
07 179條之規定，自應依系爭土地之公告現值，以法定利率5%
08 計算，給付占用期間相當於租金之不當得利，每日為新台幣
09 (下同)6,778元。爰依民法第767條、第179條提起本訴，聲
10 明：(一)上訴人應將系爭土地如屏東縣恆春地政事務所112年3
11 月15日恆測法字第019800、019900號複丈成果圖（下稱附
12 圖）所示之A（面積762.92平方公尺）、B（面積4.15平方公
13 尺）、C（面積54.42平方公尺）部分拆除，並將上開土地騰
14 空返還被上訴人。(二)上訴人應向屏東縣政府撤回系爭建造執
15 照。(三)上訴人應向屏東縣政府請領第1項建物之拆除執照，
16 並依法申報完工勘驗。(四)上訴人應於第1項建物拆除完竣
17 後，向屏東縣政府申請註銷屏府建管使（恆）字第176651號
18 之使用執照。(五)上訴人應於第1項建物拆除完竣後，向屏東
19 縣恆春地政事務所申辦系爭建物之建物滅失勘查及建物滅失
20 登記。(六)上訴人應於第1項建物拆除完竣後，向屏東縣政府
21 財稅局申請註銷系爭建物之房屋稅籍。(七)上訴人應自111年7
22 月1日起至騰空拆除第1項所示建物而返還第1項土地之日
23 止，按日給付被上訴人6,778元。(八)願供擔保請准宣告假執
24 行。

25 二、上訴人則以：伊公司廠房內設備繁多，被上訴人催告伊應於
26 租期屆滿前拆除設備，客觀上難以期待伊履行完成，被上訴
27 人提起本訴恐與誠信原則之精神有違。又伊已於111年6月15
28 日發函屏東縣政府撤回系爭建造執照申請，且於000年0月間
29 已完成拆除系爭建物及騰空返還系爭土地之作業，被上訴人
30 聲明第1項、第2項之請求即無理由。再者，伊非系爭土地之
31 所有權人，被上訴人未舉證說明何以伊於法律上具有聲明第

01 3至第6項之作為義務，被上訴人此部分之請求即無理由。另
02 兩造於000年0月間合意調漲租金至每月48,000元，已約定系
03 爭土地使用收益之合理租金。縱認伊應給付相當於租金之不
04 當得利，仍應以雙方約定之租金為計算之準據等語置辯。答
05 辯聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
06 請准宣告免為假執行。

07 三、原審判決上訴人應自111年7月1日起至騰空系爭土地，返還
08 被上訴人之日止，按月給付被上訴人48,000元；上訴人應同
09 意向屏東縣政府撤回系爭建造執照之申請、請領系爭建物之
10 拆除執照，並同意於該建物拆除完畢後依法向主管機關申報
11 完工勘驗。另應同意於系爭建物拆除完竣後，向屏東縣政府
12 申請註銷該建物之屏府建管使(恆)字壹柒陸陸伍壹號(即
13 (93)屏府城管使(恆)字第0000000號)建物使用執照，並向屏
14 東縣恆春地政事務所申辦系爭建物之滅失勘查及建物滅失登
15 記，另向屏東縣政府財稅局申請註銷系爭建物之房屋稅籍登
16 記。而駁回被上訴人其餘之請求。上訴人就其敗訴部分聲明
17 不服，上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分均廢棄。(二)上開
18 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
19 被上訴人答辯聲明：上訴駁回(被上訴人就其敗訴部分，未據
20 上訴，不在本院審理範圍，茲不再論述)。

21 四、兩造不爭執事項為：

22 (一)系爭土地原為被上訴人之被繼承人楊鎮南所有，嗣由被上訴
23 人繼承系爭土地，權利範圍各為1/2，且已於111年4月27日
24 辦理土地所有權繼承登記。

25 (二)系爭土地前經楊鎮南與上訴人訂立租賃契約，約定租賃期間
26 自106年7月1日起迄111年6月30日止，租金原為每月15,000
27 元，嗣自000年0月間起經兩造合意調整為每月48,000元。

28 (三)被上訴人於系爭租約屆滿前之111年4月15日、111年5月24日
29 分別以存證信函通知上訴人期滿不擬續約。

30 (四)系爭土地經上訴人用以營運水泥廠。

31 (五)系爭750地號土地上有上訴人興建之系爭建物，系爭建物領

01 有使用執照(93)屏府城管使（恆）字第176651號，或屏府建
02 管使（恆）字壹柒陸陸伍壹號。

03 (六)上訴人前於000年0月間向屏東縣政府申請新建造執照，擬於
04 系爭土地上興建新建物，並經該府以系爭建造執照核准在
05 案。嗣經被上訴人異議後，上訴人於111年6月15日函請屏東
06 縣政府撤回系爭建造執照之申請。

07 (七)上訴人已於112年5月23日自行拆除系爭建物完畢，被上訴人
08 則於112年11月2日起以鐵絲網圍籬圈起並禁止第三人進入，
09 管領系爭土地全部範圍。

10 五、本院得心證理由如下：

11 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請
13 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
14 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
15 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
16 地，可能獲得相當於租金之利益則為社會通常之觀念(最高
17 法院61年台上字第1695號裁判意旨參照)。又土地所有人依
18 不當得利法則向無權占用其土地之人請求返還相當於租金之
19 損害金，其數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
20 位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所
21 受利益等項，以為決定。經查：

22 1.被上訴人主張系爭租約已於111年6月30日屆至，並經被上訴
23 人於系爭租約屆至前2月以上期間，通知上訴人不擬續約等
24 情，為兩造所不爭執。而依系爭租約第4條約定：租期屆
25 滿，...，不續租時，乙方(即上訴人)應將地上物遷移，將
26 土地恢復狀交還甲方。此有系爭租約在卷可憑(原審卷一第4
27 9頁)。是自111年7月1日起，系爭租約既因期限屆滿而消
28 滅，上訴人依約即應返還系爭土地，惟上訴人仍繼續占用系
29 爭土地，當屬無權占用，而其占用，依一般社會通常之觀
30 念，將獲有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，則被
31 上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自111年7月1日起，

01 至返還系爭土地之日止，按日返還所獲相當於租金之不當得
02 利，核屬有據。

03 2.又按占有之移轉，因占有物之交付而生效力。前項移轉，準
04 用第761條之規定，民法第946條定有明文。是所謂交付即為
05 移轉占有，除現實交付及簡易交付外，尚得以占有改定及指
06 示交付（讓與返還請求權）代替。再按所謂返還租賃之土
07 地，當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃土地之占有而
08 言。依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付
09 而生效力。如果僅由債務人一方拋棄其占有，則惟有民法第
10 241條所定之情形，始得免其給付之義務（最高法院73年度台
11 上字第4363號民事裁判參照）。上訴人主張其已於112年5月2
12 3日將系爭建物拆除完畢，並已返還系爭土地等語。惟為被
13 上訴人所否認，辯稱：上訴人並未表明放棄事實上占有而交
14 還土地等語。查：上訴人雖於112年5月23日將系爭建物拆除
15 完畢，並於112年5月24日呈報法院，此有陳報狀在卷可參
16 （原審卷一第247頁）。惟依上訴人於陳報狀所陳內容，僅係
17 單純向原審陳報已完成遷出作業，未有向被上訴人表示將系
18 爭土地交還之意，嗣於112年10月13日原審言詞辯論期日始
19 表示112年5月已經將系爭土地回歸被上訴人持有，此有筆錄
20 可參（原審卷一第360頁）。則縱上訴人已自行於112年5月23
21 日拆除系爭建物完畢，並向法院陳報已遷出，而有拋棄占有
22 之意，惟上訴人在未能證明有通知被上訴人受領，且被上訴
23 人有受領遲延之情形下，上訴人既尚未將系爭土地交付被上
24 訴人，依前開說明，尚無從僅憑其向原審呈報拆除一事，即
25 免其交付之義務。是上訴人辯稱已於112年5月23日交還系爭
26 土地等語，尚無足採。另參酌上訴人於112年10月11日仍有所
27 屬車輛進出並停放系爭土地，且有人員下車之情，此有照
28 片為據（原審卷一第391頁、第393頁、本院卷第83頁至第87
29 頁），堪認上訴人於斯時仍有占用系爭土地之事實。又上訴
30 人係於112年10月13日始於原審向被上訴人表示已交還系爭
31 土地，是應認上訴人自111年7月1日起至112年10月13日止仍

01 無權占用系爭土地。至被上訴人主張上訴人於112年10月27
02 日仍有進出系爭土地，故尚占用中等語，並提出錄影畫面及
03 截圖為證(本院卷第81頁、第103頁至第105頁)。惟此僅可證
04 上訴人所有車輛曾經過系爭土地，尚無從證明上訴人仍占用
05 系爭土地，是此部分主張，尚無可採。

06 3.本院審酌系爭土地為都市計畫內乙種工業區，系爭土地周圍
07 有他人設立之混凝土廠、洗衣廠，此業經兩造分別陳明在卷
08 並有屏東縣地理圖資整合系統屬性查詢在卷可參(原審卷一
09 第20頁、第47頁、本院卷第98頁)。又兩造間就系爭土地租
10 金於000年0月間，經雙方合意調漲為每月48,000元，而上訴
11 人係以系爭土地為營運水泥廠之用，系爭750、754地號土地
12 於111年1月之申報地價分別為每平方公尺720元及880元，亦
13 有系爭土地登記謄本在卷足稽(原審卷一第39頁、第41頁)
14 等情，認被上訴人請求相當於租金之不當得利以每月48,000
15 元計算為適當。從而，被上訴人依民法第179條之規定，請
16 求上訴人自111年7月1日起至112年10月13日止，按月給付4
17 8,000元，即屬有據，逾此範圍之請求，尚無所據。

18 (二)按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。對於妨
19 害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中
20 段定有明文。又按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去
21 之，民法第767條中段定有明文。此所謂妨害者，係指以占
22 有以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行
23 使其所有權之行為或事實而言。而所謂「不法」，僅須所有
24 人對於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足(最
25 高法院88年度台上字第2420號民事裁判足參)。經查：

26 1.上訴人前於110年間就系爭土地，以獲得楊鎮南同意為由，
27 向屏東縣政府申請新建造執照擬建築新建物，嗣經該府以系
28 爭建照執照准予成案辦理中，嗣經被上訴人察覺，疑有偽
29 造、盜用楊鎮南印章、印文之嫌而向上訴人提出異議，並副
30 知屏東縣政府後，上訴人於111年6月15日自行函請屏東縣政
31 府撤回系爭建造執照申請等情，為兩造所不爭執。又系爭建

01 照執照，已由起造人申報開工，未逾建築期限尚未失其效力；另起造人依建築法令申請建築，自應由設計人依一宗土地(即建築基地)概念按該區都市計畫訂定之土地使用分區管制要點規定依法檢討建蔽率及容積率，並應併同該一宗土地內之地上物(含欲興建)已領得合法建築物使用執照及建造執照者一併納入檢討，此有屏東縣政府112年5月22日屏府城管字第11216977000號函在卷可參(原審卷一第227頁、第228頁)。足見上訴人雖曾表示撤回系爭建照執照之申請，惟實際上仍依系爭建照執照申請開工，系爭建照執照仍未失效，而系爭建造執照之存續，將影響被上訴人日後欲利用系爭土地建築時應有建蔽率及容積率之計算基準，顯屬有害於被上訴人就系爭土地所有權之圓滿行使。是被上訴人依前開法條規定及說明，請求上訴人應撤回系爭建造執照之申請，即屬有據。

15 2.又按建築物之拆除應先請領拆除執照，建築法第78條前段定有明文。從而建物於拆除前應向主管機關請領拆除執照，未經請領拆除執照擅自拆除建物者，依同法第86條第3款規定將受罰鍰處分。查：系爭建物係經上訴人辦理保存登記而為建物所有權人，有建物登記謄本可稽(原審卷一第95頁)。又上訴人雖已於112年5月23日拆除系爭建物，惟並未申請拆除執照，亦未辦理註銷系爭建物之使用執照，亦為上訴人所自陳(本院卷第98頁)。而同一宗土地上如已有建物使用執照登記在案，於土地所有權人另行申請建造執照時，需將原使用執照建物併同納入檢討容積率，已如前所述，則被上訴人為避免日後欲建築時，容積率及建蔽率遭併同檢討，而受損害，以圓滿行使系爭土地之所有權，併請求上訴人應申請註銷系爭建物之使用執照，即屬有據。

28 3.再者，依屏東縣建築管理自治條例第15條規定：「申請拆除執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：...二、建築物權利證明文件或其他合法證明。」拆除行為人依法申請拆除執照，如因行為人非建物所有人而無法取得前開條例規定應

01 附之建築物權利證明文件者，得持貴院判決即視為該項證明
02 文件，有屏東縣政府112年6月12日屏府城管字第1122210850
03 0號函足參(原審卷一第251頁至第252頁)。另有關建物全部
04 滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，
05 得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關
06 查明後逕為辦理消滅登記。分別為土地登記規則第30條、第
07 31條所規定。代位申請人得持法院判決書及判決確定證明書
08 並檢具身分證明文件，至地政機關填具建物測量與標示變更
09 登記申請書及土地登記申請書，代位申請建物滅失勘測及建
10 物滅失登記，俟經建物滅失勘測後，地政機關並依土地登記
11 申請書、建物測量成果通知書為建物滅失登記。亦有屏東縣
12 恆春地政事務所112年5月8日屏恆地一字地000000000000號函
13 可憑(原審卷一第219頁至第220頁參照)。可見建物欲拆除時
14 本應先辦理拆除執照，嗣建物拆除後，建物所有權人亦應依
15 規定申請滅失登記，僅於建物權利人未為申辦時，土地所有
16 權人始可代位依上開函文所示程序辦理。現兩造就系爭土地
17 既已無契約關係存在，被上訴人為享有系爭土地所有權之圓
18 滿行使，並無義務容忍系爭土地上尚存有上訴人所興建，惟
19 現已滅失之建物之相關登記，是被上訴人依上開規定，請求
20 一併除去系爭建物既有之系爭使用執照及保存登記，亦即應
21 辦理註銷系爭建物之使用執照及為建物滅失登記，依前揭說
22 明，自屬有據。

- 23 4.另依房屋稅條例第8條規定，房屋拆除完成後，應由納稅義
24 務人向房屋所屬稅捐稽徵機關註銷房屋稅籍，經派員查證
25 屬實後，即可停止課徵房屋稅。如建物經確定判決拆除並返
26 還占用之土地，嗣後該建物亦確實已拆除完畢，土地權利人
27 亦可以提示相關證明(如判決確定書、拆除前後之照片、土
28 地權利人之身分證明文件、土地所有權狀等)供本分局進行
29 後續清查作業，以利註銷已拆除建物之房屋稅籍。此有屏東
30 縣政府財稅局恆春分局112年5月3日屏財稅恆分壹字第11208
31 14232號函附卷可憑(原審卷一第217頁至第218頁)。是依此

足認，建物於拆除後，其房屋稅籍並不當然消滅，尚需由納稅義務人向稅捐機關辦理註銷稅籍，現上訴人既未申辦註銷系爭建物之房屋稅籍，而被上訴人亦無容忍其所有之系爭土地上存有系爭建物之房屋稅籍，則被上訴人依民法第767條第1項中段之規定請求上訴人應辦理系爭建物之稅籍登記註銷，亦有所據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條、第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人自111年7月1日起至112年10月13日止，按月給付48,000元，及上訴人應同意撤回系爭建造執照、申請系爭建物拆除執照並申報完工勘驗、註銷系爭使用執照、申辦系爭建物滅失勘查及建物滅失登記、註銷系爭建物稅籍登記等，均有理由，應予准許，逾此範圍之主張，則無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審判令上訴人給付及為一定行為，併為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨，就此部分指摘原判決不當，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，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條但書，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 21 日

民事第六庭

審判長法 官 楊國祥

法 官 黃悅璇

法 官 徐彩芳

以上正本證明與原本無異。

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

01 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
02 （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
03 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
04 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 8 月 21 日
06 書記官 曾允志

07 附註：

08 民事訴訟法第466條之1：

09 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
10 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 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
12 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
13 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

14 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。