臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第166號

上訴人即附

帶被上訴人 林志勳

訴訟代理人 洪錫鵬律師

被上訴人即

附帶上訴人 林淑美

0000000000000000

0000000000000000

黃金雀

共 同

訴訟代理人 鄭福榮

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年4月29日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第836號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）主張：坐落於高雄市○○區○○段0000地號（面積65平方公尺，下稱系爭土地）原為被上訴人林淑美與他人共有，經林淑美於民國92年間向臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）訴請分割共有物，該院以93年度訴字第267號判決變價分割確定。林淑美於111年6月向原法院執行處聲請拍賣上該土地，經林淑美及被上訴人黃金雀於111年6月2日拍賣取得土地所有權（林淑美應有部分59/100、黃金雀應有部分41/100）。然上訴人在該地尚有如原判決附圖（下稱附圖）編號A所示2層樓鐵皮屋1棟（門牌號碼為高雄市○○區○○路00號，下稱系爭鐵皮屋），屬無權占用，經被上訴人函請拆屋還地未獲置理，爰

01 依民法第767條第1項、第179條規定起訴。聲明：(一)上訴人
02 應拆除上該鐵皮屋返還土地予被上訴人；(二)上訴人應自112
03 年6月2日起至返還前項土地之日止，按月給付被上訴人16,8
04 50元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。(被上訴人於原審對
05 林信成以另棟鐵皮屋占用上該土地，請求拆屋還地部分，經
06 原審調解成立，非本院審理範圍)。

07 二、上訴人即附帶被上訴人(下稱上訴人)則以：上訴人父親林
08 鐵雄原為該地共有人，因86年道路拓寬，導致原有平房拆
09 除，林鐵雄經其他共有人同意興建鐵皮屋，嗣後並將土地應
10 有部分及該屋贈與上訴人。系爭土地雖經被上訴人拍賣取得
11 所有權，然上訴人依民法第425條之1第1項規定，於使用期
12 限內對其等有租賃關係存在，非無權占有等語置辯。

13 三、原審判令上訴人應拆除該鐵皮屋並返還土地予被上訴人，及
14 自112年6月2日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人2,2
15 80元。上訴人不服，提起上訴。聲明求為廢棄原判決，並駁
16 回被上訴人之訴及假執行聲請。被上訴人答辯聲明：上訴駁
17 回。並就其等敗訴部分為附帶上訴，聲明：(一)原判決關於駁
18 回後開之訴部分廢棄；(二)上訴人應自112年6月2日起至返還
19 土地之日止，按月再給付被上訴人14,570元。上訴人答辯聲
20 明：附帶上訴駁回。

21 四、不爭執事項：

22 (一)林淑美與上訴人之父林鐵雄原均為上該土地共有人，上訴人
23 於95年4月18日、99年10月20日因林鐵雄贈與而取得土地應
24 有部分194/1152。

25 (二)上該土地經高雄地院93年度訴字第267號判決准予變賣，被
26 上訴人嗣經拍賣取得該地所有權(112年6月2日取得權利移
27 轉證書)。

28 (三)上訴人為系爭鐵皮屋之事實上處分權人。

29 五、爭執事項：

30 (一)林鐵雄興建鐵皮屋時，是否有經過土地其他共有人全體同
31 意？上訴人主張其有民法第425條之1規定適用，有無理由？

01 (二)該屋如無權占有被上訴人土地，其等請求上訴人應按月給付
02 16,850元之相當於租金不當得利，有無理由？

03 六、本院判斷：

04 (一)林鐵雄興建鐵皮屋時，是否有經過土地其他共有人全體同
05 意？上訴人主張其有民法第425條之1規定適用，有無理由？

06 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
07 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
08 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
09 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
10 民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨係為保護
11 房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促
12 進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避
13 免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人
14 合理之利益，為重要之考量。因此法條雖明揭係讓與所有
15 權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅
16 得以事實上處分權讓與，性質上與實質之所有權無殊，應認
17 就無法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分權者，亦有
18 適用。又所稱「土地及房屋同屬一人所有」包括「土地及房
19 屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共
20 有人外，尚有其他共有人」之情形在內，以符合立法之規範
21 目的。故土地共有人倘經其他共有人全體之同意，在共有土
22 地上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，除當事
23 人另有約定外，仍應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使
24 用土地。然若土地共有人中之一人或數人，未得其他共有人
25 全體之同意，擅自在共有土地之特定部分興建房屋，因自始
26 非屬有權占有，即不得適用或類推適用民法第425條之1規
27 定，此乃基於法律既不保護不法占有，自不得反以類推方式
28 再予以保護。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有
29 人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗
30 辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責
31 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

01 上訴人以其父林鐵雄原為土地共有人，林鐵雄經其他共有
02 人之同意在該地興建鐵皮屋，上訴人自其父受贈該屋及土地應
03 有部分，上訴人對嗣後受讓土地之被上訴人，依民法第425
04 條之1第1項規定，有法定租賃權存在等情，為被上訴人所否
05 認，依上說明，應由上訴人就該屋之興建有得到全體共有人
06 同意之利己事實為舉證。

07 2.依證人林鐵雄於原審證述：鐵皮屋是我興建的，興建時有得
08 到全部共有人即林居章、林金定（林能隆母親）、林媽琴、
09 謝先抱同意；薛欽銓我不認識（原審訴字卷第105-106
10 頁）。上訴人陳述該屋係其父於86年道路拓寬時所蓋（原審
11 訴字卷第41頁），則據地籍異動索引資料及93年分割判決對
12 照以觀（原審審訴卷第49-51頁；原審訴字卷第15-20頁），
13 可知林鐵雄興建時，林振興（即林淑美之父）及薛欽銓亦為
14 土地共有人，然林鐵雄上該所證，除未提及有得林振興同意
15 外，且稱不識薛欽銓。此該情形足認林鐵雄實際上並未得到
16 其他土地共有人全體之同意而興建，林鐵雄稱其有得其他全
17 體共有人同意而建屋云云，應係出於對該地共有情形認知錯
18 誤而為之陳述，不可採信。是林鐵雄既未得其他共有人全體
19 之同意，其在共有土地之特定部分興建房屋，自始即非有正
20 當權源之占有，依上說明，無適用或類推適用民法第425條
21 之1規定之餘地。上訴人主張有該適用，據而主張其與被上
22 訴人間存有法定租賃關係，其有權占有土地云云，自非可
23 採。從而，被上訴人依民法767條第1項前段、中段規定，請
24 求上訴人拆除該屋並返還土地，自屬有據。

25 (二)被上訴人請求上訴人應按月給付16,850元之相當於租金不當
26 得利，有無理由？

27 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
28 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之不動
29 產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。無權
30 占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致不動產所有權人
31 受有損害，不動產所有權人自得依不當得利之法律關係，請

01 求無權占有人給付相當於租金之利益。上訴人無權占用上該
02 土地，已如前述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴
03 人自彼等取得權利移轉證書時即112年6月2日起至土地返還
04 之日止，按月給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

05 2.次按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報
06 總價額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情
07 形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所
08 謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須
09 照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁
10 榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益及社會感情
11 等情事，以為決定。另土地法第97條第1項所謂之土地價
12 額，依同法施行細則第25條之規定，係指法定地價而言。而
13 土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為
14 法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土
15 地之申報地價。訟爭土地位處高雄左營之舊部落地區，周邊
16 四鄰多為老舊住宅，商業及公共設施非多，土地面臨聖公
17 路，交通便利性尚可等情，有照片及GOOGLE地圖資料可參。
18 審酌該地位置、繁榮程度、生活機能及上訴人以該屋作為住
19 家使用等一切情狀，認以土地申報地價之年息6%計付利得
20 金額為適當。據此核計被上訴人得請求上訴人按月給付相當
21 於租金之不當得利為2,280元（計算式：占用面積38平方公
22 尺×申報地價12,000元×6%÷12=2,280元），逾此之請求則
23 屬無據。

24 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第17
25 9條規定，請求上訴人拆除前該鐵皮屋並返還系爭土地，上
26 訴人應自112年6月2日起至返還土地之日止，按月給付被上
27 訴人2,280元，均屬有據，應予准許，逾此之請求，則不應
28 准許。原審就上開應准許、不應准許部分分別為上訴人、被
29 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴及附帶上訴意旨指摘原
30 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴及
31 附帶上訴。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
02 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

03 九、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為無理由，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

06 民事第三庭

07 審判長法 官 許明進

08 法 官 周佳佩

09 法 官 蔣志宗

10 以上正本證明與原本無異。

11 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
12 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
13 （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
14 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
15 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

17 書記官 駱青樺

18 附註：

19 民事訴訟法第466條之1：

20 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
21 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

22 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
23 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
24 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

25 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。