臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第217號

上　訴　人　張登宗(即蔡陳銀豆之繼承人)

000000000000000000

張晉碩(即蔡陳銀豆之繼承人)

000000000000000000

張采蓁(即蔡陳銀豆之繼承人)

000000000000000000

蔡德宗(即蔡陳銀豆之繼承人)

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　蔡秀美

余香蘭

上　訴　人　蔡美麗(即蔡陳銀豆之繼承人)

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　余香蘭

上　訴　人　蔡瑞隆(即蔡順興之繼承人)

000000000000000000

蔡瑞安(即蔡順興之繼承人)

000000000000000000

蘇蔡美玉(即蔡順興之繼承人)

000000000000000000

方蔡美珍(即蔡順興之繼承人)

000000000000000000

被上訴　人　蔡信義

蔡寅三

共　　同

訴訟代理人　邱國逢律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國114年8月15日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第337號第一審判決提起上

訴，本院於115年4月1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張登宗、張晉碩、張采蓁、蔡德宗、蔡美麗連帶負擔四分之三，餘由上訴人蔡瑞隆、蔡瑞安、蘇蔡美玉、方蔡美珍連帶負擔。

事實及理由

一、上訴人張登宗、張晉碩、張采蓁、蔡瑞安、蘇蔡美玉、方蔡美珍均經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：伊等原係分割前坐落高雄市路○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，系爭土地經臺灣高雄地方法院103年度訴字第1639號判決分割，由蔡信義單獨取得同段000-10地號土地所有權（下稱000-10地號土地）、蔡寅三單獨取得同段000-9地號土地所有權（下稱000-9地號土地）。上訴人張登宗、張晉碩、張采蓁、蔡德宗、蔡美麗（以下合稱蔡德宗等5人）共有如原判決附表一編號1所示建物（下稱系爭16號建物），無權占用000-10地號土地如原判決附圖（下稱附圖）編號A部分，上訴人蔡瑞隆、蔡瑞安、蘇蔡美玉、方蔡美珍（以下合稱蔡瑞隆等4人）共有如原判決附表一編號6所示建物（下稱系爭26號建物），無權占有000-9地號土地如附圖編號F部分，上訴人無法律上原因受有相當於租金之利益，致伊等受有損害，爰依民法第767條、第179條規定，請求拆除系爭16號建物及系爭26號建物（以下合稱系爭建物），並給付起訴前回溯5年即民國106年至111年之不當得利等語。並聲明：㈠蔡德宗等5人應將坐落000-10地號土地如附圖編號A部分之地上物拆除，將該部分土地返還蔡信義；蔡瑞隆等4人應將坐落000-9地號土地如附圖編號F部分之地上物拆除，將該部分土地返還蔡寅三；㈡蔡德宗等5人應給付蔡信義新台幣（下同）63,624元，並自民事

準備九狀繕本送達翌日即113年6月28日起至返還上開土地之日止，按月給付蔡信義1,060元；蔡瑞隆等4人應給付蔡寅三20,461元，並自民事準備九狀繕本送達翌日即113年6月14日起至返還上開土地之日止，按月給付蔡寅三341元。（被上訴人敗訴部分未聲明不服，非本院審理範圍，不贅述）

三、上訴人則以：系爭土地原為蔡姓宗族共有，兩造同係蔡姓宗族之子孫，早年父祖輩商議分配土地登記時，伊等雖未受分配土地，然仍被允許使用系爭土地，系爭16號建物係蔡德宗等5人之被繼承人即訴外人蔡興泰、蔡陳銀豆起造，自62年1月起課徵房屋稅歷經50餘年，系爭26號建物係蔡瑞隆等4人之父親即訴外人蔡順興起造，自66年7月起課房屋稅已歷經40餘年，興建系爭建物時均經系爭土地共有人同意，與系爭土地共有人存在使用借貸法律關係，伊等繼承系爭建物後，基於繼承之法律關係仍繼受前揭使用權利；又系爭土地分割前之共有人每年均向伊等收取系爭土地地價稅，屬使用系爭土地之對價即租金，伊等與分割前系爭土地共有人間亦存在租賃關係。系爭建物係有權占用系爭土地，被上訴人不得請求拆除建物及給付不當得利。再者，系爭建物占用系爭土地已歷經40、50餘年，系爭土地共有人及其等部分後代子孫亦居住於此，長久以來相安無事未曾請求拆除或遷讓，足以引起伊等正當信任不欲行使其權利，被上訴人現請求伊等拆遷，致伊等無家可歸，已屬權利濫用而悖於誠信，依民法第148條規定，應駁回被上訴人之請求。退步言，倘被上訴人之請求有理由，因伊等世代居住此地且年事已高，不易另覓住處，爰依民事訴訟法第396條第1項規定請求酌定履行期間等語置辯。

四、原審判命蔡德宗等5人拆除系爭16號建物後返還占用之土地予蔡信義，並給付原判決附表二編號1所示不當得利，另命蔡瑞隆等4人拆除系爭26號建物後返還占用之土地予蔡寅三，並給付原判決附表二編號6所示不當得利，駁回被上訴人對上訴人其餘請求。上訴人就其等敗訴部分不服提起上

訴，於本院聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、到場兩造（即蔡德宗、蔡美麗、蔡瑞隆及被上訴人）不爭執事項：

㈠蔡信義、蔡寅三原為系爭土地之共有人，系爭土地經臺灣高雄地方法院以103年度訴字第1639號民事確定判決裁判分割，由蔡信義單獨取得系爭000-10地號土地所有權、蔡寅三則單獨取得系爭000-9地號所有權。

㈡原判決附表一編號1所示占用系爭000-10地號土地如附圖A部分之門牌號碼高雄市路○區○○路00號未保存登記建物（即系爭16號建物），係由蔡陳銀豆起造並登記為房屋稅納稅義務人，於62年1月起課房屋稅。

㈢蔡陳銀豆於97年12月31日死亡，由其子女蔡美麗、蔡德宗、訴外人張蔡春米繼承系爭16號建物所有權而公同共有，張蔡春米嗣於111年12月22日死亡，其應繼分由其配偶及子女張登宗、張晉碩、張采蓁繼承，系爭16號建物所有權現由蔡德宗等5人因繼承而公同共有。

㈣原判決附表一編號6所示占用系爭000-9地號土地如附圖F部分之門牌號碼高雄市路○區○○路00號未保存登記建物（即系爭26號建物），係由蔡順興起造並登記為房屋稅納稅義務人，於66年7月起課房屋稅。

㈤蔡順興於105年6月5日死亡，系爭26號建物所有權由其子女即蔡瑞隆等4人因繼承而公同共有。

六、得心證之理由：

㈠被上訴人請求拆除系爭建物，有無理由？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。次按所有人對於無權占有者，依民法第767條第1項前段請求返還者，被告以非無權占有為抗辯，自應就其主張有占有之正當權

源，負舉證之責（最高法院112年度台上字第2161號判決要旨參照）。

2.查，000-9、000-10地號土地分別為蔡寅三、蔡信義所有，有土地第一類登記謄本可稽（見原審審訴卷第49、51頁）。占用000-10地號土地如附圖A部分之系爭16號建物，係由蔡陳銀豆起造並登記為房屋稅納稅義務人，於62年1月起課房屋稅，另占用000-9地號土地如附圖F部分之系爭26號建物，係由蔡順興起造並登記為房屋稅納稅義務人，於66年7月起課房屋稅等情，有系爭建物房屋稅籍證明書及高雄市政府地政局路竹地政事務所113年1月29日函檢送之土地複丈成果圖為證（見原審審訴卷第73-75頁、原審卷一第509-511頁），故蔡陳銀豆、蔡順興因分別出資興建系爭16號建物、系爭26號建物，而原始取得各該建物所有權，應堪認定。又蔡陳銀豆於97年12月31日死亡，由其子女蔡美麗、蔡德宗、張蔡春米繼承系爭16號建物所有權而公同共有，張蔡春米嗣於111年12月22日死亡，其應繼分由張登宗、張晉碩、張采蓁繼承，系爭16號建物所有權因此由蔡德宗等5人因繼承而公同共有一情，為蔡德宗、蔡美麗及被上訴人所不爭執，並有個人戶籍資料查詢結果、繼承系統表及繼承人戶籍謄本可參（見原審審訴卷第75、211-235頁）；另蔡順興於105年6月5日死亡，系爭26號建物所有權由其子女即蔡瑞隆等4人因繼承而公同共有，則有個人資料查詢結果、繼承系統表及繼承人戶籍謄本為憑（見原審審訴卷第77、237-253頁），均堪認定。

3.被上訴人主張系爭建物無權占有其等所有000-9、000-10地號土地，上訴人未否認系爭建物占有系爭土地之事實，僅辯稱非無權占有，依前揭說明，應由上訴人就占有之正當權源負舉證責任。經查：

⑴上訴人主張系爭建物興建時已取得系爭土地共有人之同意，基於使用借貸法律關係，有權占有系爭土地，為被上訴人所否認。上訴人固稱系爭建物長年占用系爭土地，系爭土地共

有人未曾為反對之表示，可推認興建之時已取得系爭土地共有人之同意。然按所謂默示之意思表示，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，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示之意思表示（最高法院101年度台上字第1294號判決意旨參照）。系爭建物興建後，系爭土地共有人縱未立即出面反對，亦僅能認係單純沉默，上訴人復未提出證據資料足認被上訴人之舉動或其他情事，有足以間接推知其有默示同意之意思，無從據此認定系爭土地共有人默示同意系爭建物使用系爭土地，上訴人抗辯與系爭土地共有人間存在使用借貸關係，尚難採信。

⑵上訴人主張系爭土地共有人於分割前每年向其等收取系爭土地地價稅，屬使用系爭土地之對價即租金，其等與系爭土地共有人間存在租賃關係等語，屬第二審始提出之新攻擊防禦方法，審酌上訴人於原審即辯稱系爭建物非無權占有系爭土地，是其前開主張可謂係就原審已提出之攻擊防禦方法為補充，依民事訴訟法第447條第1項第3款規定應准許提出。上訴人就此主張引用證人康庭琰、蔡康烏咔、蔡伍松等人之證述為其論據。惟被上訴人否認之。而查：

①證人康庭琰證稱：我自63年出生時起即住在高雄市路○區○○路00號，從小就看到系爭建物蓋在現在位置，我不知道有無得到地主同意，但我約25歲時有一次看到蔡德宗在宗祠那裡拜拜時，交地價稅給地主蔡登鶴之子，應該是租金，我有問蔡德宗，他說有收租金，租金1年500元或1,000元等語（見本院卷第249-252頁）；證人蔡康烏咔證述：我從結婚後就住在高雄市路○區○○路00號，系爭建物是舊房子倒塌後原地重建，地主有同意，因為這是祖先蓋的，有付錢給地主，地主有好幾個人，其他地主已經搬離路竹，只有蔡登鶴住在同村，所以由他來收錢，蔡登鶴是從我嫁過去後就開始收錢，他搬走後就由蔡瑞隆的母親幫忙向住在附近的人收

錢，收好以後再轉交給蔡登鶴，但我不清楚蔡登鶴收錢後有無交給其他地主，也不知道蔡登鶴收錢有無經過全部地主同意；每年祭拜祖先時，蔡瑞隆都會收錢交給蔡登鶴，都是按蔡瑞隆講的金額支付，我們家也有付這筆錢，我在拜拜時有看到余香蘭付錢給蔡瑞隆等語（見本院卷第253-257頁）；證人即蔡登鶴之子蔡伍松則證稱：蔡登鶴是系爭土地分割前共有人，系爭建物已經蓋很久了，我不知道是誰蓋的，不曉得有無得到地主同意，也不清楚系爭建物興建時有無付錢給地主，我有聽蔡登鶴說過他有向系爭16號建物所有權人收地價稅，但不知從何時起收地價稅、收地價稅之原因及金額，也不曉得蔡登鶴收取地價稅後有無轉交給其他共有人，我自己沒有去收過地價稅，我不曉得蔡登鶴有無向系爭26號建物所有權人收地價稅等語（見本院卷第307-310頁）。

②依上開證詞以觀，可知系爭土地共有人蔡登鶴生前，每年都有向系爭建物所有權人收錢以支付系爭土地之地價稅，蔡德宗並曾向康庭琰稱此地價稅是租金，每年金額約500元或1,000元。惟被上訴人均於58年2月13日因繼承而登記取得系爭土地應有部分，蔡登鶴則於70年6月13日因贈與而登記取得系爭土地應有部分，有土地登記簿可稽（見本院卷第291-295頁），可知蔡登鶴僅為系爭土地共有人之一，縱使蔡登鶴曾向系爭建物所有權人每年收取租金，僅可推論蔡登鶴曾與系爭建物所有權人成立租賃契約，無從認定被上訴人亦同意將系爭土地出租給系爭建物所有權人，故被上訴人不受蔡登鶴與系爭建物所有權人間成立之租賃關係拘束，上訴人不得執上開租賃關係對抗被上訴人，是以，上訴人主張有權占有系爭土地，難認有據。

⑶從而，上訴人未能證明占用系爭土地之正當權源存在，依前揭規定及說明，其等之系爭建物係無權占用系爭土地，應堪認定。基此，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭建物後，返還占用之土地，自屬有據。

⑷上訴人固主張系爭建物占用系爭土地已長達40、50餘年，系

爭土地共有人及其等部分後代子孫亦居住於此，未曾請求拆除或遷讓，足以引起其等正當信任不欲行使其權利，被上訴人請求拆屋還地，屬權利濫用等語。惟按權利失效係源於誠信原則，以權利人不行使權利已達相當之期間，致義務人產生權利人將不再行使其權利之正當信賴，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則者，始足當之。準此，倘權利人僅長時間未行使權利，別無其他足致義務人產生將不再行使其權利之信賴，並據此信賴作為嗣後行為之基礎，而應予以保護者，即難認有權利失效原則之適用（最高法院113年度台上字第2189號判決可參）。上訴人非有權占有系爭土地，被上訴人身為系爭土地共有人，縱先前未積極要求被上訴人拆除系爭建物，僅係單純沈默，上訴人未證明被上訴人有何其他足致其等產生將不再行使其權利之舉措，無從認此信賴存在，依上開說明，上訴人主張被上訴人行使權利屬權利濫用，亦難認有理。

㈡上訴人依民事訴訟法第396條規定請求定履行期間，有無理由？

按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付。民事訴訟法第396條第1項前段定有明文。上訴人請求給予15至20年之履行期間云云。惟系爭16號建物占用000-10地號土地如附圖編號A部分（面積共187.13平方公尺），系爭26號建物占用000-9地號土地如附圖編號F部分（面積60.18平方公尺），業如前述，面積並非廣大，尚難認須耗費長時間之搬遷及移除，且被上訴人於112年12月12日提起本件訴訟（見原審卷一第7頁），至本院言詞辯論終結，已歷經2年4個月有餘，上訴人有充足時間得擇時遷移，上訴人並未就其非短時無法遷移及拆除一事提出證據證明，且被上訴人亦不同意給予上訴人履行期，故本件尚無定履行期間之必要，是上訴人請求酌定至少15至20年履行期間等

語，不應准許。

㈢被上訴人依民法第179條規定請求不當得利，有無理由？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條本文定有明文。查蔡德宗等5人所有系爭16號建物無權占用000-10地號土地如附圖編號A部分（面積共187.13平方公尺），蔡瑞隆等4人所有系爭26號建物無權占用000-9地號土地如附圖編號F部分（面積60.18平方公尺），自受有相當於租金之不當得利，被上訴人依民法第179條規定，得請求上訴人返還。原審審酌系爭土地坐落位置、生活機能、繁榮程度等情狀，認蔡德宗等5人、蔡瑞隆等4人自111年12月12日至116年12月13日之不當得利數額及計算式，分別如原判決附表二編號1、6「應准許範圍」及「左列金額計算式」欄所載，業經原審判決理由論述甚詳（見原判決第12頁第24行至第19頁第29行、第16-17頁附表二編號1、6），本院此部分意見與原審判決相同，爰依民事訴訟法第454條第2項規定予以援用，不再贅述。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求蔡德宗等5人拆除系爭16號建物，並返還占用之000-10地號土地，蔡瑞隆等4人拆除系爭26號建物，並返還占用之000-9地號土地，另給付如原判決附表二編號1、6所示不當得利，為有理由，應予准許。從而，原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其等之上訴。

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，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　22　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　黃悅璇

法　官　徐彩芳

以上正本證明與原本無異。

上訴人如對本判決上訴，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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　22　　日

書記官　陳雅芳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。