臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第251號

上　訴　人　郭茂連

000000000000000000

訴訟代理人　陳建宏律師

被上訴人　　鄭金蓮

000000000000000000

訴訟代理人　郭士豪

　　鄭猷耀律師

　　吳鎧任律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年8月14日臺灣屏東地方法院113年度訴字第239號第一審判決提起上訴，本院於115年5月6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負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落屏東縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為伊單獨所有，與上訴人單獨所有之同段000-0地號土地（下稱000-0地號土地）相鄰。詎上訴人無合法權源以其門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00○0號房屋（下稱系爭房屋，未辦理建物所有權第一次登記）占有系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）編號A所示部分（面積110.41平方公尺，下稱系爭地上物），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，提起本件訴訟，並聲明：㈠上訴人應將系爭地上物拆除，並將該部分土地返還予被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）60,493元，及自民國113年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自113年10月14日起至返還第一項土地之日止，按月給付1,546元予被上訴人（至被上訴人於原審請求逾上開金額部分，經原審判決駁回，未據

被上訴人聲明不服，非本件審理範圍，不予載述。）

二、上訴人則以：兩造雖曾於99年成立訴訟上和解，然經被上訴人向法院聲請上訴人應將系爭房屋拆除之強制執行，然經執行法院認定無法執行，該拆屋約定應屬無效，已失其拘束力。況兩造於100年5月14日另立協議即合約書（下稱合約書），約定「10年後再行處理」，依契約自由原則，此新約已取代99年之舊約定，被上訴人於101年同意伊使用系爭土地並修繕系爭房屋鐵皮屋頂、鋪設水電，故伊占有系爭土地即具有正當法律權源。又合約書明定「10年後再行處理」，意指給予10年期滿後應優先進行買賣或租賃協商，被上訴人未經協商逕行起訴，已違反契約約定。縱合約書之10年期限已滿，在雙方未達成新處理合意前，使用契約尚未終止仍屬有權占有。伊另委託訴外人即其兄郭茂盛與被上訴人口頭協商，達成伊得繼續使用系爭土地之合意，被上訴人既已同意伊得無償使用系爭土地，兩造間存有未定期限之使用借貸關係，在伊使用系爭土地之目的完畢，即已無繼續居住系爭房屋或該房屋不堪使用時，返還期限始屆至；然系爭房屋目前現況良好且正處於出租獲益狀態，使用目的即未完畢，依民法第470條第1項規定，被上訴人不得終止使用借貸契約。縱使用借貸契約已終止，然系爭房屋與系爭土地於分割前實質上均源自同一家族共有關係，因99年分割而異其所有人，符合民法第425條之1「法定租賃關係」之要件，應存續至「房屋不堪使用時」為止，系爭房屋現況良好且正出租予第三人收益中，未達「不堪使用」之程度，被上訴人自不得要求拆除系爭地上物、返還土地。被上訴人長達13年期間未催告或請求伊拆屋還地，提起本件訴訟乃以損害他人為主要目的，屬權利濫用行為，亦有違誠信原則，其請求拆屋還地並無理由。又系爭土地位於鄉村地區，商業活動並不頻繁，交通流量普通，相當於租金之不當得利計算標準，調降為按申報地價年息3%或不超過5%計算，以符法制及公平原則等語置辯。

三、原審判決命上訴人應將系爭土地上之系爭地上物拆除，並將該部分土地返還予被上訴人，以及上訴人應給付60,493元本息及按月給付1,546元予被上訴人，駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴，於本院聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人為上訴人之二嫂。

㈡000-0、000-0地號土地於100年8月9日登記共有物分割前為同段000-0地號土地（下稱分割前000-0地號土地）。

㈢系爭土地即000-0地號土地於100年7月29日以發生原因為共有物分割、登記日期為100年8月9日，登記為被上訴人所有（權利範圍全部）。

㈣系爭地上物占用系爭土地如附圖即屏東縣東港地政事務所（下稱東港地政）113年3月14日屏港地二字第1130000612號土地複丈成果圖編號A所示（占用面積110.41平方公尺）。

㈤被上訴人前於112年11月27日以新市○○○區○○○○號碼97號存證信函通知上訴人，內容略為：上訴人應於函達15日內，將000-0地號上之00之0號房屋拆除騰空，並返還占用之土地與被上訴人，如逾期未拆除，將依民法第767條第1項等提出訴訟等語，因上訴人住址未明而退信。

㈥上訴人輾轉受讓為系爭房屋事實上處分權人。

㈦訴外人郭可勉前訴請兩造等就其等共有之母地號同段000地號土地提起分割共有物訴訟，經原審法院99年度家訴字第24號審理在案，嗣該案當事人於99年9月23日成立和解（下稱系爭和解），該和解筆錄第1項第5款、第2項記載：同意由兩造原物分割取得分割前000-0地號土地，並按每人應有部分各2分之1維持共有，該案當事人同意由分得土地上之原建物所有人負責拆除建物後，交予分得之共有人等（下稱系爭和解筆錄）。

㈧被上訴人前持系爭和解筆錄為執行名義，向原審法院民事執

行處聲請上訴人應將系爭房屋拆除等語，經該處以114年度司執字第7291號裁定認為系爭和解筆錄第2項就建物應拆除之位置、範圍不明確，礙難據以實施強制執行，亦無從補正等語，駁回被上訴人之強制執行聲請。

㈨系爭土地自110年1月起至110年12月止之公告地價每平方公尺1,900元、自111年1月起至112年12月止之公告地價每平方公尺2,000元、自113年1月起至今之公告地價每平方公尺2,100元。

五、兩造爭執事項：

㈠系爭地上物占有系爭土地如附圖編號A部分，有無合法權源？

㈡被上訴人主張依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並騰空返還占用之土地予被上訴人，有無理由？

㈢被上訴人依民法第179 條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利60,493元本息及按月給付1,546 元，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠系爭地上物占有系爭土地如附圖編號A部分，有無合法權源？

1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有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辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。基此，上訴人對於系爭土地為被上訴人所有，系爭房屋占用系爭土地等節均不爭執，則依前揭說明，應由上訴人就其有合法占有權源之利己事實負舉證責任。

2.上訴人抗辯：兩造前於100年5月14日簽立合約書，雙方間成立使用借貸契約，伊本於該法律關係得繼續占有使用系爭土地如附圖編號A所示云云，固提出合約書為據（見原審潮補卷第69頁），被上訴人否認合約書之形式上真正。而按私文書之真正，如他造當事人有爭執者，舉證人必先證明其為真

正，始有形式上之證據力，此觀民事訴訟法第357條規定自明（最高法院114年度台上字第1613號民事判決參照）。基此，應由上訴人就私文書之真正，負舉證責任。經查，因上訴人聲請，將被上訴人提出親自簽名之印鑑登記申請書、印鑑變更登記申請書、指紋卡片及被上訴人當庭書寫姓名之筆跡等原本，欲證明合約書上署名「Ａ０４」為本人親簽，指模為被上訴人捺印，經原審囑託法務部調查局鑑定合約書原本之筆跡及指模，與上開印鑑登記申請書、印鑑變更登記申請書、指紋卡片及被上訴人當庭書寫姓名之筆跡簽名、指模與合約書上之「Ａ０４」及捺印，是否為同一人所為，經該局於113年9月16日以調科貳字第11303243510號函略以：因參考筆跡質量不足，依現有資料歉難鑑定等語（見原審卷一第233頁），可知依以科學儀器鑑定合約書之筆跡及指模鑑定之結果，無從認定被上訴人曾在合約書上親自簽名捺印。然縱合約書為真，其約定文字僅為「整地及圍牆費用由上訴人負擔。如被上訴人要處理土地須10年後。如提前須平均負擔費用。」等語（見原審潮補卷第69頁、本院卷第151頁），該內容係針對整地及圍牆費用之負擔，並未載明搭蓋房屋、興建鐵皮屋之事，亦未特定何地號、位置及範圍，復未表明使用土地之權利內容，尚難據此推論被上訴人有同意上訴人無償使用系爭土地。再參以合約書所載使用期限已於110年5月14日屆至，縱被上訴人曾簽立合約書同意借用，無礙於上訴人於使用借貸期限屆至後仍屬無權占有系爭土地，尚難為有利於上訴人之認定。

3.上訴人抗辯：伊於合約書將屆期前之108年9、10月間，另委託其兄郭茂盛與被上訴人口頭協商，被上訴人同意伊得繼續使用系爭土地，且被上訴人於101年間同意伊使用系爭土地並修繕系爭房屋鐵皮屋頂、鋪設水電。又自被上訴人之子Ａ０５於112年通話錄音譯文內容，可知其自陳伊就系爭土地有「使用權」，足認被上訴人有同意伊之系爭房屋占用土地，兩造間有使用借貸關係云云，固舉證人郭茂盛及Ａ０２

之證詞、上訴人與Ａ０５LINE對話紀錄及Ａ０５之錄音譯文內容為據。然查：

⑴經證人郭茂盛於原審具結證稱：兩造分別是我二弟的配偶（被上訴人）、弟弟（上訴人），沒有看過合約書，但知道系爭房屋是其祖父郭金泉出資興建的，郭金泉往生後，其5名子女以抽籤方式決定如何繼承；上訴人曾打電話跟我說被上訴人兒子Ａ０５曾透過LINE訊息（見下述⑵）向上訴人表示，上訴人騙取被上訴人的身分證及擅刻被上訴人印章去辦理土地登記，上訴人並有印他與Ａ０５間LINE對話紀錄給我看，但我沒有親自與被上訴人確認將該LINE對話紀錄內容，（後改稱）我有親自打電話跟被上訴人確認，被上訴人跟我說是誤會，且說可以繼續讓上訴人使用000-0地號土地（即系爭土地）等語，我跟被上訴人說將來系爭土地若要處理再讓被上訴人處理，上訴人就還他，我還建議被上訴人把系爭土地賣給上訴人，我後續再把被上訴人同意上訴人使用系爭土地的事轉知上訴人。我是兩造的大哥，我只幫忙聯繫而已等語（見原審卷二第14至16頁）。則依證人郭茂盛前揭證詞，僅是幫忙傳達聯繫，未能具體證述兩造間就系爭土地究有無約定使用借貸期限、目的及無償與否等細節，尚難以郭茂盛上揭證詞，遽認被上訴人曾於108年間同意上訴人占有使用系爭土地，以及兩造間就系爭土地成立使用借貸契約。

⑵再參諸Ａ０５於108年9月20日以LINE訊息向上訴人表示「叔叔（即上訴人，下同），想請問一下，奶奶（即郭陳欝）有留下多少遺產？這些遺產如何分配？」、「另外如果要辦理遺產繼承與拋棄繼承，不是應該有申請表要給我們簽名嗎？」「就像當初中洲（即分割前000-0地號土地，下同）那邊分割，叔叔你沒經過媽媽（即被上訴人，下同）同意就拿他的身分證辦理印鑑遺失，這些程序都有問題。而且中洲土地我們跟叔叔家怎麼分配也都沒有跟媽媽商量，且媽媽也沒同意在中洲土地上蓋鐵皮。叔叔您還跑去要求媽媽簽一張不得轉賣同意書...」等語（見原審潮補卷第59頁），足見

當時Ａ０５係為辦理遺產繼承文件等而與上訴人聯繫，並一併表明上訴人未經被上訴人同意即擅自在系爭土地搭建鐵皮（屋）等情，亦難以此為有利於上訴人之認定。

⑶又審酌被上訴人提出112年10月14日Ａ０５致電予證人郭茂盛之對話錄音譯文內容，Ａ０５：「因為中洲那些地我要使用，他（指上訴人）占在那裡不知道怎麼處理，要跟他談這件事」、「我的部分要使用。」「他蓋在那裡我沒辦法使用...」，郭茂盛表示：「當初那時候叔叔要蓋那些房子不是有跟你們講?」，Ａ０５即表示：「叔叔哪有跟我們講，他就跟我們簽一張，跟媽媽說要簽一張十年的使用權，也超過十年了」，郭茂盛表示；「這樣喔」（見原審卷二第55頁），則依前揭對話內容，Ａ０５係向郭茂盛明確表達上訴人在系爭土地上搭蓋房屋並未徵得被上訴人允許等情，自難以Ａ０５提及「使用權」，即逕認被上訴人同意上訴人於系爭土地上搭建房屋，Ａ０５上開對話內容不足採為不利於被上訴人之認定。

⑷據證人Ａ０２於本院到庭證述：約十幾年前，伊受上訴人委託施作鐵皮屋之水電工程。討論時做水電工程時，被上訴人已經在現場，所以她有同意要經過她的地，因為排水管有經過被上訴人的地。沒有開始做。上訴人指示鐵皮屋要蓋的範圍時，Ａ０４女士當下沒有反應，也沒表示反對。她有答應說就蓋下去等語（見本院卷第132至133頁），然又證述：我是依上訴人指示作水電工程，因為我向上訴人請款，所以依照上訴人指示去做。鐵皮屋部分，上訴人與被上訴人他們講什麼，我不清楚，因為上訴人請我做水電工程部分，是上訴人跟我說從哪裡開始做，就從哪裡開始做。至於上訴人如何跟被上訴人說，伊不知道等語（見本院卷第133至134頁），則按證人Ａ０２之證詞，可知Ａ０２悉依上訴人指示施作水電工程的部分，並向上訴人請款，其固有證述排水管經過被上訴人土地乙節，然實際就鐵皮屋搭蓋範圍，兩造如何協商之細節，Ａ０２並不知情，自難以其證詞逕認被上訴人同意

上訴人之系爭房屋無償使用系爭土地，無從遽採為有利於上訴人之認定。

4.綜上2.3.，兩造間並未達成上訴人之系爭房屋得使用系爭土地之合意，並無上訴人所稱兩造間存有未定期限之使用借貸關係乙節，則上訴人抗辯：系爭房屋屋況良好，伊使用系爭土地之目的尚未完畢，依民法第470條第1項規定，被上訴人不得終止使用借貸契約云云，委無可採。

5.上訴人又抗辯：系爭房屋與系爭土地於分割前實質上均源自同一家族親緣共有關係，因99年系爭和解分割而異其所有人，符合民法第425條之1「法定租賃關係」之要件，應推定兩造間存在租賃關係云云，固舉最高法院107年度台上字第1797號判決意旨為據。為被上訴人否認。然按各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第825條定有明文。共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之權源。且因共有人間互負擔保義務，不因分割共有之土地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法第425條之1規範意旨，係為解決同屬一人所有之土地及其上房屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目的在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋之合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之情形尚有不同（最高法院110年度台上字第409號民事判決意旨參照）。查，系爭房屋建物原為訴外人郭可勉所有，嗣於99年9月23日成立系爭和解分割協議，由兩造共有分割前000-0地號土地，並約定拆除土地上之房屋（見前揭不爭執事項㈦），後於100年5月間，上訴人取得系爭房屋事實上處分權，又於10

0年8月9日因分割000-0地號土地，由被上訴人登記取得系爭土地，上訴人登記取得000-0地號土地，參諸前揭說明，應係終局消滅共有關係及各自取得分得部分所有權之效力。依前揭說明，共有人在分管之特定部分土地上之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之權源。至上訴人固舉最高法院107年度台上字第1797號判決意旨，然該案係針對建物所有權人本為坐落基地共有人之一，縱嗣因其基地應有部分遭「拍賣」，倘其建物係經共有人全體同意所興建，仍得推定租賃關係存在乙情，與本件原因事實不同，自不得比附援引。

6.至上訴人另抗辯：被上訴人自99年間系爭和解至本件起訴長達13年期間，未催告或請求伊拆屋還地，亦即長期未對上訴人行使權利，其知悉系爭地上物坐落系爭土地，多年未提出反對意見，故被上訴人請求拆屋還地並無理由云云。惟被上訴人為上訴人之二嫂而具親戚關係，因念及親誼關係而未請求為反對表示或加以制止，甚至請求拆屋還地，與常情尚無違背。此外，復無其他證據可證被上訴人有何舉動或其他特別情事，而足以推知其有同意上訴人無償使用系爭土地並在其上興建系爭地上物之意思，業如前述，自不得以被上訴人未為反對之意見，逕認已默示同意與上訴人成立使用借貸契約。

7.綜上，上訴人所舉證據資料，無法證明兩造間就系爭土地存有使用借貸之合意，以及系爭地上物占用系爭土地具有正當權源。

㈡被上訴人主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並騰空返還占用之土地予被上訴人，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，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。又房屋之拆除為事實上之處分行為，亦得以就該未保存登記建物有事實上處分權之人，作為

其請求對象。

2.上訴人自陳於100年5月自郭可勉受讓系爭房屋（見原審卷二第23頁），嗣於102年7月間增建鐵皮棚架等語（見原審卷二第224至225頁），亦有屏東縣房屋稅籍登記表載有系爭房屋為郭可勉與上訴人100年6月立約買賣移轉等語在卷可憑（見原審卷一第43頁）；上訴人為系爭房屋事實上處分權人，為兩造不爭執（見不爭執事項㈤）。被上訴人為系爭土地之所有權人，上訴人之系爭地上物坐落系爭土地，即如附圖編號A所示（面積110.41平方公尺），有勘驗筆錄、現場照片及東港地政測繪之土地複丈成果圖在卷可憑（見原審潮補卷第83至84、87至91、101頁）。承上所述，上訴人既未能舉證證明有何占有使用系爭土地之法律權源，為無權占用系爭土地，則被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將占用系爭土地如附圖編號A所示部分之系爭地上物拆除，將該部分土地返還予被上訴人，應屬有據。

3.至上訴人抗辯；被上訴人同意伊使用系爭土地，伊因信賴始投入資金修繕鐵皮屋，將系爭房屋出租他人，被上訴人對此知悉甚詳，其提起本件訴訟，將使伊蒙受財產損失，乃以損害他人為主要目的，屬權利濫用行為，亦有違誠信原則，其請求拆屋還地並無理由云云。然上訴人系爭房屋占用系爭土地，出租他人獲取租金利益，僅由上訴人蒙受其利，上訴人復未支付使用土地之對價予被上訴人，上訴人於「其得使用系爭地上物之基地」一事，亦難認有值得保護之信賴存在。上訴人既無正當權源占有系爭土地，則被上訴人本於所有人地位，請求上訴人拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，均為權利之正當行使，堪認其權利之行使，並未以損害他人為主要目的之行為，自無從認其有違反誠信原則或權利濫用之情事。故上訴人此部分抗辯，顯無可採。

㈢被上訴人依民法第179 條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利60,493元本息及按月給付1,546 元，有無理由？

1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害，應返還其

利益，為民法第179條前段所明定。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此屬社會之通念，是土地所有人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限。又依土地法第105條準用第97條第1項規定，城市地方建築基地之租金，以不超過土地申報地價年息10%為限。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

2.經查，上訴人自100年6月間即以系爭地上物無權占用系爭土地如附圖編號A所示，面積110.41平方公尺，業如前述，被上訴人自得依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利。又系爭土地位處屏東縣○園鄉○○路旁，距○○國小、附設幼兒園約365公尺，距超商、學校、公園約500公尺內，約5分鐘內可到等節，有勘驗筆錄、現場照片及航照圖在卷可稽（見原審潮補卷第83至84、87至91頁，原審卷二第189至193頁）。則審酌系爭土地之利用狀況、所在位置、商業活動、生活便利及交通狀況均佳等一切情狀；並上訴人自陳：系爭房屋目前出租他人之月租計6,000元等語（見原審卷二第222頁），足見上訴人占有系爭土地作為出租獲取租金收益使用，並系爭土地之生活機能尚稱良好，故認以系爭土地申報地價年息10%計算，應屬適當，是上訴人抗辯：按申報地價年息3%或5%計算云云，委無可採。又系爭土地於110年、111年、112年、113年之申報地價各為每平方公尺1,520元、1,600元、1,600元、1,680元，有申報地價查詢結果可參。是以，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付110年5月14日至113年10月13日止相當於租金之不當得利計60,493元（計算式詳如附表，元以下4捨5入，下同），及自113年10月14日起至返還占用土地之日止，按月給付1,546元（計算式：1,680×110.41×10%÷12＝1,546），為有理由，應予准許。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭地上物占用系爭土地上如附圖編號A所示部分拆除，將該部分土地返還予被上訴人；並依民法第179條規定，請求上訴人給付60,493元，及自113年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年10月14日起至返還上開部分土地之日止，按月給付被上訴人1,546元，均有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　張琬如

法　官　郭慧珊

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　邱李如

附表：

編號	期間	計算式（小數點以下四捨五入）
1	110年5月14日至110年12月31日	（申報地價1,520元×面積110.41㎡×10%×1/12月×18/31日）＋（申報地價1,520元×面積110.41㎡×10%×7/12月）＝10,602元
2	111年1月1日至112年12月31日	申報地價1,600元×面積110.41㎡×10%×2年＝35,331元
3	113年1月1日至113年10月13日	（申報地價1,680元×面積110.41㎡×10%×9/12月）＋（申報地價1,680元×面積110.41㎡×10%×1/12月×13/31日）＝14,560元
合計		60,493元