

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度簡上字第29號

上訴人 廣德建設有限公司

法定代理人 郭惠正

上訴人 王秀雲 住屏東縣○○鄉○○路0段000巷00號0樓

葉世芳

陳建宏

陳怡君

共同

訴訟代理人 洪國欽律師

被上訴人 施俊良

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國112年12月6日本院屏東簡易庭112年度屏簡字第165號第一審判決提起上訴，本院於民國113年11月27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、被上訴人起訴主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000○000地號土地（下分稱系爭952、953土地）原均為伊所有，嗣伊將系爭953土地出售予訴外人吳宜珍，並訂有不動產買賣契約書（下稱系爭契約書）。上訴人廣德建設有限公司（下稱廣德公司）輾轉取得系爭953土地後，即興建屏東縣○○鄉○○段000○000○○○○○○○○號稱之），並於原審判決附表二（下稱附表二）所示登記日期，將附表二登記範圍欄之系爭911建物及同表備註欄之各項主建物，以買賣為原因分別移轉登記予上訴人王秀雲、葉世芳、陳建宏、陳怡君。伊起訴時系爭911建物為廣德公司、王秀雲所共有，系爭911建物之排水溝及磨石子地（下稱系爭地上物）無權占用系爭952

01 土地如原審判決附圖暫編地號952、面積13平方公尺部分，  
02 廣德公司、王秀雲自應將上開占用部分拆除。廣德公司並應  
03 自其登記為系爭953土地所有權人時起（即民國109年5月14  
04 日）起，至其將建物全部移轉登記予他人（即112年3月1  
05 日）止；王秀雲、葉世芳、陳建宏、陳怡君則應分別自買受  
06 並登記為系爭910、909、908、907建物所有權人暨系爭911  
07 建物共有人翌日起，至返還系爭952土地之日止，按其等就  
08 系爭953土地應有部分之比例，並以系爭953土地全部面積、  
09 系爭953土地申報地價年息之5%，按月給付相當租金之不當  
10 得利，爰依民法第767條第1項前段、第179條提起本件訴訟  
11 等語。並於原審聲明：(一)廣德公司、王秀雲應將系爭952土  
12 地上如原審判決附圖暫編地號952、面積13平方公尺之系爭  
13 地上物拆除後，將土地騰空返還被上訴人。(二)廣德公司應給  
14 付被上訴人49,913元，及自112年8月31日起至清償日止，按  
15 年息5%計算之利息。(三)王秀雲應自111年10月7日起至拆除  
16 系爭地上物並將土地返還被上訴人之日止，按月給付被上訴  
17 人598元。(四)陳怡君應自112年3月2日起至拆除系爭地上物並  
18 將土地返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人593元。(五)  
19 陳建宏應自112年3月2日起至拆除系爭地上物並將土地返還  
20 被上訴人之日止，按月給付被上訴人593元。(六)葉世芳應自1  
21 12年2月2日起至拆除系爭地上物並將土地返還被上訴人之日  
22 止，按月給付被上訴人598元（原判決駁回被上訴人其餘請  
23 求部分，未據被上訴人聲明不服，即非本院審理範圍，不予  
24 贅述）。

25 二、上訴人則以：系爭契約書主體應為被上訴人與廣德公司，雙  
26 方並於其他特約事項欄訂有「…同段952地號無條件提供使  
27 用，蓋同意書等，由乙方（即承買人）決定使用日期」等文  
28 字（下稱系爭文字）之同意使用約款，上訴人自非無權占用  
29 系爭952土地。縱系爭買賣契約係存在於被上訴人與吳宜珍  
30 間，惟被上訴人早已知悉廣德公司日後會於系爭953土地上  
31 建築房屋出售，而使用系爭952土地，則吳宜珍後手即上訴

人自不受債之相對性拘束，得依系爭文字約款及占有連鎖法律關係，取得占有系爭952土地之合法權源。又倘認上訴人屬無權占有，王秀雲、葉世芳、陳建宏、陳怡君均不知悉系爭買賣契約締約過程，如將系爭地上物拆除，將影響建物現況安定性，且被上訴人出售系爭953土地前即可得知土地日後使用情形，卻仍提起本件訴訟，有違誠信原則，且屬權利濫用等語。並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審判決：(一)廣德公司、王秀雲應將系爭952地號土地上之系爭地上物拆除，將土地騰空返還被上訴人。(二)廣德公司應給付被上訴人2,759元，及自112年8月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息(三)王秀雲應自111年10月7日起至拆除系爭地上物並將土地騰空返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人62元。(四)葉世芳應自112年2月2日起至拆除系爭地上物並將土地騰空返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人35元。(五)陳建宏應自112年3月2日起至拆除系爭地上物並將土地騰空返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人62元。(六)陳怡君應自112年3月2日起至拆除系爭地上物並將土地騰空返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人35元。(七)被上訴人其餘之訴駁回。暨依職權宣告假執行及宣告上訴人預供擔保得免為假執行。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)被上訴人請求廣德公司、王秀雲拆除地上物，並返還占用土地部分：

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項前段及中段定有明文。又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（最高法院106年度台上字第2511號判決意旨可資參照）。

2.查被上訴人為系爭952土地之所有權人，於112年1月3日提起本件訴訟，廣德公司前於系爭953土地興建系爭907至910建號（即門牌號碼屏東縣○○鄉○○路0段000巷00號2至5樓房屋）及系爭911建物（前開房屋之公共設施），嗣先後於附表二所示時間，將附表二所示不動產以買賣為原因，移轉登記予王秀雲、葉世芳、陳建宏、陳怡君等情，有本院收文戳章、系爭952土地登記第一類謄本、系爭907至910建物登記謄本為證（見原審卷第17、192至199頁），堪信為真實。又系爭地上物占用系爭952土地如原審判決附圖暫編地號952、面積13平方公尺乙節，經原審會同兩造及屏東縣屏東地政事務所測量人員實地測量後，亦確有占用之情形，有卷附勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖（即原審判決附圖）可憑（見原審卷第278至296、328頁），應認廣德公司、王秀雲確以系爭911建物占用系爭952土地。

3.上訴人雖抗辯：依系爭契約之系爭文字，被上訴人已同意系爭952土地可供廣德公司無條件使用。縱認系爭契約係存在於吳宜珍與被上訴人間，上訴人應不受債之相對性拘束，得依系爭文字約款及占有連鎖法律關，取得占用系爭952土地之法律上依據云云。惟為被上訴人所否認，主張當初廣德公司與原審被告即代書莊素卿係向伊表示因建築房屋需空地放置建材，商請伊將系爭952土地借予其等放置建材使用，房屋建築後即會歸還，但無法確定工程完成日，故不押使用日期，伊始會在系爭文字約款旁蓋章等語（見本院卷第92、185至186頁）。經查：

(1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文，故解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭

01 執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一  
02 般社會之客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示  
03 發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以  
04 檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最  
05 高法院104年度台上字第1575號判決意旨參照）。

06 (2)觀諸系爭契約書其他特約事項欄固有記載系爭文字即：

07 「…同段952地號無條件提供使用，蓋同意書等，由乙方  
08 （即承買人）決定使用日期」等語（見原審卷第53頁），  
09 惟觀之被上訴人所提出系爭911建物施工建築現場照片，  
10 系爭911建物施工時，於系爭952土地上確有堆置相關建材  
11 （見原審卷第59頁），並為廣德公司所不爭執（見原審卷  
12 第388頁），是被上訴人主張系爭文字「無條件提供使  
13 用」真意乃於建築系爭911建物時，提供系爭952土地供放  
14 置建材使用，因未能確定完工日，故未明定使用日期等  
15 語，非全然無憑。又本院審酌系爭952、953土地原均為被  
16 上訴人所有，其面積分別為159平方公尺、111平方公尺，  
17 有土地登記謄本在卷可參（見原審卷第17、23頁），被上  
18 訴人出售系爭953土地，如將面積達159平方公尺之系爭95  
19 2土地，全數未限制使用目的、未定有期限，併交予買受  
20 人無償使用，對被上訴人財產權影響甚鉅，實與常情有  
21 違，故自難僅以系爭文字，逕予推認被上訴人有同意將系  
22 爭952土地未限制使用目的，無償供買受人使用之意。

23 (3)又證人即代書莊素卿於本院審理時證稱：系爭契約書簽立  
24 時，伊有向被上訴人提到系爭文字，係指系爭952土地要  
25 供買受人申請指定建築線及通行使用等語（見本院卷第19  
26 1頁）；廣德公司法定代理人郭惠正於本院審理時陳稱：  
27 簽約時伊有在場，會約定系爭文字，係因要申請指定建築  
28 線，並供通行使用等語（見本院卷第195頁），可知證人  
29 與郭惠正均一致陳稱系爭文字真意，乃系爭952土地要供  
30 買受人申請指定建築線及通行使用，此雖與被上訴人主張  
31 係供暫置建材使用目的不同，然縱確為供申請指定建築線

及通行使用，亦無法包含可供作為設置系爭地上物使用。則上訴人以系爭文字約款，或據此所生占有連鎖法律關係，主張為設置系爭地上物占有系爭952土地之合法權源，自屬無據。從而，被上訴人民法第767條第1項規定，請求廣德公司、王秀雲拆除系爭地上物，並騰空返還系爭952土地予被上訴人，即屬有據。

4.至上訴人抗辯，被上訴人出售系爭953土地前，即可得知土地日後使用情形，且如將系爭地上物拆除，將影響建物現況安定性，被上訴人提起本件訴訟，有違誠信原則，且屬權利濫用云云。惟按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判決意旨參照）。查系爭952土地遭上訴人以系爭地上物無權占用，依系爭文字難認被上訴人有同意未限制使用目的供他人使用之意，業經本院認定如前，且系爭地上物並非主建物主體，縱予以拆除，亦不致危害建物結構甚鉅，則被上訴人為土地所有權人，其積極排除私人無權占有行為，自無自己所得利益極少，而上訴人及國家社會所受之損失甚大等情事，核屬權利之正當行使，並無違反誠信原則或權利濫用之情事。從而，上訴人此部分抗辯，並不可採。

(二)被上訴人向上訴人請求給付相當於租金之不當得利部分：

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條前段定有明文。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。系爭911建物原為廣德公司、王秀雲共有，嗣廣德公司於原審訴訟繫屬中如附表一編號2至4所示時間，將其所有系爭911建物應有部分先後移轉予葉世芳、

01 陳建宏、陳怡君，且廣德公司、王秀雲均無占用系爭952土  
02 地之法律上依據，均如前述，葉世芳、陳建宏、陳怡君取得  
03 系爭911建物所有權應有部分後，亦無合法占有權源，應認  
04 其等自登記為系爭911建物所有權人時起，無法律上之原因  
05 而受有占用系爭952土地之利益，致被上訴人受有不能使用  
06 占有土地之損害，則被上訴人請求上訴人就無權占有系爭95  
07 2土地部分給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

08 2.次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97  
09 條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限。而  
10 該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地  
11 價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所  
12 有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地  
13 申報價額，即指該土地之申報地價。又土地法第105條準用  
14 同法第97條所定，建築基地之租金，按申報價額年息10%為  
15 限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額  
16 年息10%計算；基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎  
17 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用  
18 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以  
19 為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071  
20 號判決意旨參照）。查系爭952土地位於萬丹市區，鄰近多  
21 家便利超商，飲食、教育、醫療等各項生活機能均屬便利，  
22 業據被上訴人陳明在卷，並有google地圖資料附卷可佐（見  
23 原審卷第304至322頁）。本院審酌系爭952土地坐落區域、  
24 路段交通、工商繁榮程度、系爭911建物均供住家使用之現  
25 況、占用土地面積及被上訴人利用所獲經濟利益等一切情  
26 狀，認被上訴人主張以系爭952土地申報地價之總額年息5%  
27 計算不當得利，應屬適當。

28 3.被上訴人固主張廣德公司應給付相當租金不當得利之始、末  
29 日，分別為109年5月14日、112年3月1日等語。然始日部分  
30 之109年5月14日，僅係廣德公司取得系爭952地號土地之日  
31 期，難認廣德公司自該日起即已開始占用系爭952土地，被

上訴人既未舉證廣德公司究係何時建成系爭911建物，是本  
件被上訴人請求廣德公司給付相當租金不當得利部分，仍應  
以系爭911建物建築完成日期即110年11月4日起算；至末日  
部分，廣德公司既已於112年3月1日將其就系爭911建物之應  
有部分分別移轉予陳建宏、陳怡君，則廣德公司自112年3月  
1日起即未再享有以系爭911建物占用系爭952土地之利益，  
是給付相當租金不當得利之末日，應為辦理附表二編號3、4  
移轉登記之前一日即112年2月28日。

4.又廣德公司、王秀雲、葉世芳、陳怡君、陳建宏以系爭911  
建物占用系爭952土地之面積為13平方公尺，已如前述，而  
系爭952土地109至111年度之申報地價為3,600元，有系爭95  
2土地登記第一類謄本、申報地價查詢結果（見原審卷第1  
7、455至458頁）附卷足憑，而廣德公司已分別於附表二所  
示時間，將系爭911建物之應有部分，以買賣為原因移轉登  
記予葉世芳、陳怡君、陳建宏，有系爭907至910建物登記公  
務用謄本可佐（見原審卷第192至199頁）。從而，廣德公  
司、王秀雲、葉世芳、陳建宏、陳怡君以系爭911建物占用  
系爭952土地之相當於租金之不當得利，應分別按其等占用  
系爭952土地之面積、持有系爭911建物之期間及應有部分計  
算（計算式詳如原審判決附表三），則被上訴人請求廣德公  
司、王秀雲、葉世芳、陳建宏、陳怡君給付此部分相當於租  
金之不當得利，應屬有據，逾此範圍之請求，即屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第179條規定，請求：  
（一）廣德公司、王秀雲應將系爭952地號土地上之系爭地上物  
拆除，將土地騰空返還被上訴人。（二）廣德公司應給付被上訴  
人2,759元，及自112年8月31日起至清償日止，按年息5%計  
算之利息（三）王秀雲應自111年10月7日起至拆除系爭地上物並  
將土地騰空返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人62元。  
（四）葉世芳應自112年2月2日起至拆除系爭地上物並將土地騰  
空返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人35元。（五）陳建宏  
應自112年3月2日起至拆除系爭地上物並將土地騰空返還被

上訴人之日止，按月給付被上訴人62元。(六)陳怡君應自112年3月2日起至拆除系爭地上物並將土地騰空返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人35元，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並依職權宣告假執行及預供擔保免為假執行，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 18 日  
民事第三庭 審判長法官 潘 快  
法官 陳茂亭  
法官 郭欣怡

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 12 月 19 日  
書記官 謝鎮光