

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第39號

上訴人 哈佛人出版有限公司

法定代理人 呂旭明

訴訟代理人 張清富律師

被上訴人 林王秀鶯(即林照森之承受訴訟人)

林慶興(即林照森之承受訴訟人)

林浩鑫(即林照森之承受訴訟人)

林哲彬(即林照森之承受訴訟人)

共 同

訴訟代理人 蔡瑞煙律師

複代理人 許煜婕律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國109年11月20日臺灣彰化地方法院109年度訴字第1284號第一審判決提起上訴，本院於民國111年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項及第三項之訴部分，及假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應將坐落彰化縣○○市○○段000地號土地如附圖編號B-1（面積33.1平方公尺）、C-1（面積96.66平方公尺）所示之地地上物拆除，將該占用之土地返還予上訴人。

被上訴人應自民國一百零九年十月二十七日起至返還前項土地之日止，按月給付上訴人新臺幣壹仟壹佰零肆元。

其餘上訴駁回。

第一審及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
03 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又上開所  
04 定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造  
05 當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條  
06 分別定有明文。本件被上訴人林照森於民國110年7月27日訴  
07 訟程序中過世，是其繼承人林王秀鶯、林慶興、林浩鑫、林  
08 哲彬具狀聲明承受訴訟，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、上訴人主張：伊向訴外人頂美國際有限公司（下稱頂美公  
11 司）買受坐落彰化縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭  
12 土地），於109年7月23日辦理所有權移轉登記，被上訴人無  
13 權占用系爭土地如附圖（即彰化縣彰化地政事務所100年11  
14 月18日彰土測字第3327號土地複丈成果圖）編號B-1、C-1所  
15 示部分土地，並於其上搭建一層鐵皮鋼架造建物（面積33.1  
16 平方公尺）及一層屋瓦磚造建物（門牌號碼：彰化縣○○市  
17 ○○○街00000號，面積96.66平方公尺）（以上建物合稱系  
18 爭房屋），受有相當於租金之不當得利。被上訴人雖援引本  
19 院101年度上易字第447號民事判決（下稱前案）抗辯其係有  
20 權占有，然依據最高法院98年度臺再字第35號判決，伊仍得  
21 行使前案既判力時點後取得之權利，且最高法院97年度台上  
22 字第1842號判決認為既判力不能創設新的實體法關係，前案  
23 僅是確認被上訴人基於互易契約而得對訴外人台灣鳳梨股份  
24 有限公司（下稱台鳳公司）主張有權占有系爭土地，該互易  
25 契約僅有債之效力，效力並不及於伊。伊是與買方綜合考量  
26 土地現況及開發難度，經磋商議價後，單純購買土地，當時  
27 並不知悉被上訴人與台鳳公司有互易契約，更未繼受台鳳公  
28 司與被上訴人間之契約關係。縱因該互易契約而認兩造就系  
29 爭土地有租賃關係存在，亦非租地建物契約，且系爭房屋自  
30 69年興建完成迄今已有40年，早已因不堪使用而屆至，被上  
31 訴人未將互易土地移轉登記予台鳳公司或其繼受人，顯然違

01 反系爭協議書約定，伊自得隨時終止租約收回土地，且已寄  
02 發存證信函合法終止，故請求被上訴人拆屋還地，並不構成  
03 民法第148條誠信原則。爰依民法第767條第1項、第179條規  
04 定，求為命上訴人拆除系爭房屋，將該占用部分土地遷讓返  
05 還予伊，並自起訴狀繕本送達之日起至遷讓返還上開土地  
06 之日止，按月給付伊新臺幣（下同）15,000元之判決【原審  
07 為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴】。並上訴聲明：(一)  
08 原判決廢棄。(二)被上訴人應將坐落系爭土地上之系爭房屋拆  
09 除，並將系爭土地返還予上訴人。(三)被上訴人應自起訴狀繕  
10 本送達之日起至拆除前項房屋返還系爭土地之日止，按月給  
11 付上訴人15,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被上訴人則以：系爭土地原為台鳳公司所有，訴外人林德壽  
13 於69年3月21日與台鳳公司簽署協議書（下稱系爭協議  
14 書），同意提供所承租之彰化市○○段00000地號（重測後  
15 ○○段000、000-2地號）土地，與台鳳公司所有之○○段00  
16 0地號位於往第五公墓新拓道路入口北側以北寬九公尺之地  
17 段（指重測後○○段000、000、000地號）土地互換，惟雙  
18 方均未移轉該等土地之所有權予對方，是雙方真意係讓對方  
19 取得各該土地使用權，核其性質應屬互為租賃之關係。林德  
20 壽於換得之系爭土地，興建系爭房屋，再於79年7月將系爭  
21 房屋贈與給其子林照森；台鳳公司於93年9月27日就系爭土  
22 地辦理信託登記，受託人為銘志營造有限公司，嗣再先後變  
23 更為萬弘開發股份有限公司、生寶資產管理有限公司，經生  
24 寶資產管理有限公司向林照森提起前案拆屋還地訴訟遭駁回  
25 敗訴確定後，108年11月22日變更受託人為頂美公司，並於1  
26 09年7月23日出賣給上訴人。故上訴人為前案訴訟繫屬後當  
27 事人之繼受人，明知其前手與林德壽就系爭土地簽訂系爭協  
28 議書，系爭房屋坐落系爭土地已40年，有足使第三人知悉之  
29 公示狀態，且上訴人於取得系爭土地所有權前已取得前案判  
30 決資料，又自承與賣方磋商以不到公告現值三分之一價格取  
31 得系爭土地，自非善意受讓之第三人，而有民事訴訟法第40

01 1條第1項既判力主觀效力之適用。上訴人以低價惡意受讓系  
02 爭土地所有權後，再行使物上請求權請求伊拆屋還地，顯然  
03 故意妨害伊之占有，亦應認係以損害他人為主要目的，有違  
04 誠信原則。另林照森就系爭房屋與基地所有人台鳳公司間有  
05 不定期之租賃關係，上訴人前手頂美公司出賣系爭土地時，  
06 未經通知其地承租人即被上訴人優先承購，依民法第426條  
07 之2及土地法第104條規定，亦不得對抗伊。系爭房屋占用系  
08 爭土地合計面積僅39.25坪，係供住宅使用未享有商業利  
09 益，而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報  
10 總價額年息百分之10為限，縱認為上訴人得請求相當於租金  
11 之不當得利，其就不當得利之計算，亦是無據等語，資為抗  
12 辯。答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣  
13 告免為假執行。

### 14 三、本院之判斷：

15 (一)上訴人提起本件訴訟，不違背民事訴訟法第401條第1項、第  
16 249條第1項第7款規定：

17 1、按確定判決就訴訟標的之法律關係所生之既判力，基於「既  
18 判力相對性」之原則，原則上僅在訴訟當事人間發生作用，  
19 而不能使未實際參與訴訟程序之第三人受到拘束，以免剝奪  
20 該第三人實質上受裁判之權利，及影響其實體上之利益，避  
21 免其因未及參與訴訟程序及享有程序主體權之保障致權益遭  
22 受損害。又確定判決如係以對世權之物權請求權為訴訟標的  
23 者，其既判力固依民事訴訟法第401條第1項規定，例外擴張  
24 及於受讓訴訟標的物之特定繼受人在內，惟該項規範之目的，  
25 並非在創設或變更實體法上之權利義務，故讓與人因一  
26 己事由受不利益之確定判決，而該事由於實體法上受讓人並  
27 不受其拘束時，原確定判決之效力即不及於該受讓人，以避  
28 免因訴訟法上之規定，變更實體法上之權利義務關係。最高  
29 法院97年度台上字第1842號民事判決意旨參照。

30 2、查生寶資產管理有限公司前對林照森提起拆屋還地訴訟，法  
31 院審理結果，認為系爭土地之所有權人即台鳳公司與林德壽

前已簽訂系爭協議書，足據為林德壽占有系爭土地之依據，林德壽於系爭土地上興建系爭房屋，嗣後將之贈與林照森，故林照森抗辯係有正當權源等語，應屬可採，因而前案判決生寶資產管理有限公司敗訴確定等情，有前案裁判書在卷可按（見原審卷第85-119頁），且經本院調閱前案卷宗查核屬實。依此觀之，生寶資產管理有限公司以前案提起拆屋還地訴訟，雖本於民法第767條規定，起訴請求林照森遷讓返還系爭土地，經法院認定林照森就非屬無權占有等情，而判決生寶資產管理有限公司敗訴確定，惟林照森與林德壽為父子，台鳳公司與林德壽間就系爭協議書之權利義務則屬債之關係。且上訴人提起本件訴訟，係主張其自頂美公司經由買賣而受讓登記取得系爭土地之所有權，而林照森所抗辯有權占有之正當權源，基於債權相對性，對伊不生效力等語，是由上訴人所提起之後訴，顯係基於實體法之固有物權，又前案既僅是確認林照森基於互易契約而得對訴外人台鳳公司主張有權占有，該互易契約僅有債之效力，是就訴訟標的法律關係而言，後訴法院須依上訴人起訴所憑原因事實，審酌系爭協議書對上訴人有無拘束力，及被上訴人得否據為對上訴人占有之正當權源，足見本案訴訟實體法上權利義務狀態，本非前訴業已判斷範圍，既民事訴訟法第401條第1項規範目的，非在創設或變更實體法上之權利義務，本案復須於實體法上審酌被上訴人有何足資對上訴人主張之占有權源存在，自不能認為上訴人因前開規定受禁止重訴限制而不得提起後訴。被上訴人於程序上爭執上訴人應受前案既判力所及乙節，應是不可取。

（二）上訴人依民法第767條及第179條規定，請求被上訴人拆除系爭房屋返還土地，並給付相當於租金之不當得利，為被上訴人以上開情詞所拒，經查：

- 1、查台鳳公司於93年9月27日就系爭土地辦理信託登記，受託人為銘志營造有限公司，先後變更為萬弘開發股份有限公司、生寶資產管理有限公司，嗣受託人於108年11月22變更

01 為頂美公司，頂美公司於109年7月23日將系爭土地出售予上  
02 訴人，有卷附地籍異動索引所示（見原審卷第121-125  
03 頁），又生寶資產管理有限公司係94年12月9日以「受託人  
04 變更」登記為所有權人，委託人為台鳳公司，有列印日期10  
05 0年9月27日列印之系爭土地登記第二類謄本附於前案卷宗可  
06 稽。上訴人之系爭房屋占用系爭土地位置及面積如附圖編號  
07 B-1、C-1所示，業經前案承辦法官至現場勘驗並囑託彰化縣  
08 彰化地政事務所測繪屬實，有系爭土地第二類登記謄本、空  
09 照圖、現場照片、土地複丈成果圖等在卷可按（見原審卷第  
10 17-21、129頁，本院卷第25、41頁）；此部分事實，堪以認  
11 定。

12 2、上訴人主張：前案僅是確認林照森基於互易契約而得對台鳳  
13 公司主張有權占有系爭土地，他人間債權契約，效力並不及  
14 於伊等語。被上訴人則抗辯：系爭協議書之內容屬互為租賃  
15 之關係，伊就系爭房屋與基地所有人存有不定期租賃契約，  
16 頂美公司出賣系爭土地時，未經通知伊優先承購，依民法第  
17 426條之2及土地法第104條規定，不得對抗伊等情。經核：

18 ①按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於特  
19 定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非  
20 如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，  
21 並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三  
22 人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權  
23 絕對性）。又學說所稱「債權物權化」，就以不動產為標的  
24 所訂立之債權契約在合乎一定要件下，對於第三人繼續存  
25 在。在此所謂「物權化」一詞，指涉債權契約具有「對抗第  
26 三人之效力」，由於物權之所以能發生對世效力，係因物權  
27 具有法定之公示外觀，於不動產有登記制度，於動產以占有  
28 為公示外觀，而債權因無上述公示外觀，故效力僅發生於相  
29 對人間，債權之「物權化」效力，其要件即必須有一公示外  
30 觀存在，雖未經以登記為公示方法，然因已具備使第三人知  
31 悉該狀態之公示作用，該公示方法即與不動產以登記為公示

方法之效果等量齊觀，該債權契約始能對於受讓不動產標的之第三人繼續存在（最高法院97年度台上字第1729號、101年度台上字第437號判決意旨參照）。對審判法院而言，有鑑於基本權對於司法者的拘束效力，受訴法院僅得在「適用與類推適用」的範圍內，在個案中肯認債權契約具有對抗第三人之效力。因此，物權化的類型與範圍，均應以法律規定及其制度目的為依歸。

②觀諸系爭協議書記載：「台鳳公司願意以○○段000地號位於第五公墓新拓道路入口北側以北寬九公尺之地段，和業主提供之道路（新拓十二公尺路）用地為交換地段，台鳳公司同意互換之地段，土地分割後過戶與業主（如用地超出互換面積時其超出部分由九公尺線起算補足）」等語，未有任何關於租地建屋之文字，自難解為租地建屋契約，則台鳳公司與林德壽之間權利義務即與民法第426條之2及土地法第104條規定無涉，被上訴人主張頂美公司出售系爭土地應通知伊優先承購云云，已屬無憑。又上訴人並非系爭協議書當事人，系爭協議書基於債之相對性，原則上不對其發生法律上效力。被上訴人雖以林德壽自始非○○段000-3地號土地所有權人，且其與台鳳公司於69年3月21日簽訂系爭協議書後，僅占用自台鳳公司換來之系爭土地，因此雙方真意是使用權之互換，非所有權之互換，於此情形我國實務判決即認應屬租賃云云。然本院前案就此僅認為系爭土地之所有權人即台鳳公司與林德壽所簽訂協議書，性質為互易契約，並未認定該契約具有租賃性質，另前案係以林德壽為林照森之父，系爭房屋係供自己及子女居住，而認林照森對於生寶公司得主張占有之正當權源，未曾認定系爭協議書是否足生租賃契約效力，有前案判決可參（見原審卷第85-119頁），且前案判決未有關於系爭協議書能否拘束嗣後因買賣取得土地之第三人之爭點，實不能據此以認系爭債權契約有租賃性質，足對於其後因買賣取得土地之第三人發生對抗效力。又互易乃當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權，並準用

01 關於買賣之規定。民法第398條定有明文。而租賃乃當事人  
02 約定，以一方以物租予他方使用、收益，他方支付租金。前  
03 項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。同法第421條亦有  
04 明文。依此觀之，互易契約原基於財產權移轉之規範特徵準  
05 用關於買賣之規定，而非準用租賃契約之規定。蓋租賃契約  
06 對第三人發生效力，原有保護承租人目的，但互易契約準用  
07 買賣，契約雙方當事人地位原是相當，苟僅因其屬有償契  
08 約，即解為租賃而賦與物權效力，對於第三人仍難免保護不  
09 周，是以我國實務就特定類型(例如：分管契約、地界曲折  
10 互立協議同意界址曲折取其直線以建屋，亦有部分案例承認  
11 出具土地使用同意書以供他人申請建築執照，效力是拘束第  
12 三人)，援引債權物權化法理使債權契約對第三人得以發生  
13 效力，實際上仍係個案事實上，因已具備使第三人知悉該債  
14 權契約之公示作用，且該公示方法即與不動產以登記為公示  
15 方法之效果等量齊觀，始足當之。

- 16 ③被上訴人雖主張上訴人明知其前手與林德壽就系爭土地簽訂  
17 系爭協議書，系爭房屋坐落系爭土地已40年，有足使第三人  
18 知悉之公示狀態，且上訴人於取得系爭土地所有權前已取得  
19 前案判決資料，又自承與賣方磋商以不到公告現值三分之一  
20 價格取得系爭土地，非善意受讓，而認被上訴人不得對伊行  
21 使物上請求權云云。然查系爭房屋固坐落於系爭土地上已數  
22 十年，惟觀之系爭土地鄰近墓地(即000地號)，系爭房屋則  
23 係一層鐵皮鋼架造建物(編號B-1)及一層屋瓦磚造建物  
24 (編號C-1)，均為未登記建物，是以系爭房屋之存在客觀  
25 上僅能呈現系爭土地有一部遭以未登記建物占用之客觀事  
26 實，並不足認定該地上物之占有人與土地所有人之間有何債  
27 權契約，更不足以認定上訴人即知悉林德壽與台鳳公司間有  
28 系爭協議書存在，或台鳳公司依何債權契約使被上訴人繼續  
29 占有系爭土地之公示作用。又上訴人陳稱其係考量整體開發  
30 計畫、評估未來投入成本後決意以與賣方磋商後之總價格65  
31 6萬元一併購買系爭土地及相鄰同段000、000、000及000地

號土地，亦據其提出彰化縣政府108年12月27日府工建字第1080435112號函及附件、彰化縣政府109年8月18日府地用字第1090283481號函、前揭土地遭他人占用照片、申請相鄰建物使用執照之文件及相鄰539地號土地地籍圖及公告現值查詢表等資料佐證（見本院卷第305-327頁），堪認上訴人確實是為自己利益而進行買賣交易取得系爭土地所有權，所為亦無悖於一般不動產交易實務上之合理、專業行為，則縱或台鳳公司存有以低價出售系爭土地以脫免容忍被上訴人占有系爭土地之義務之動機，仍難謂上訴人明悉土地登記與現實不符。故本件並無法依前述「債權物權化」法理所衍生之結果，而認定上訴人非善意信賴登記之第三人，系爭協議書未經履行或經核法解除前，上訴人有受系爭協議書拘束之情形。上訴人主張伊單純購買土地，不知悉協議書存在，亦未繼受台鳳公司與被上訴人間之契約關係等語，即非無憑。此外，被上訴人未再提出其得繼續占有使用系爭土地之事證，上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，應可信為真實。

3、被上訴人再辯稱上訴人以低價惡意受讓系爭土地所有權，顯然故意妨害被上訴人之占有，應認係以損害他人為主要目的，有違誠信原則云云。然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項已有明文。而民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度台上字第105號民事判決意旨可參）。誠信原則為一般行使權利、履行債務之共通原則，依據誠信原則之法理，雙方當事人彼此之利益應予衡量，務使其於法律關係上獲得公平妥當之結果。上訴人為系爭土地所有權人，上訴人占有使用系爭土地無正當法律權源，已如前述，則上訴人之系爭地上物無權占用系爭土地，影響上訴人就遭占用部分行使所有權能，上訴人本於所有人地位訴請被

01 上訴人拆除占用部分，乃其正當行使所有權之權能，非以損  
02 害他人為目的，難謂有何惡意，或不依法定方式、違反誠信  
03 原則或權利濫用之問題。被上訴人此部分所辯，亦是不可  
04 採。從而，上訴人本於物上請求權，請求被上訴人拆除系爭  
05 地上物，將占用之系爭土地返還上訴人，應屬有據。

06 4、另按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，依據民  
07 法第179條規定，負有返還其利益之義務。被上訴人無正當  
08 權源而占有使用系爭土地，致使被上訴人受有不能自行使用  
09 收益之損害，而其自身則因而獲得無須另行承租土地使用之  
10 不法利益，自應向上訴人給付相當租金之損害金至終止不法  
11 使用系爭土地之日為止。而土地所有人固得依不當得利法則  
12 向無權占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其  
13 數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商  
14 業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等  
15 項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價年  
16 息百分之十之最高額。查系爭土地使用分區為屬山坡地保護  
17 區，使用地類別為特定目的事業用地，使用用途受有限制，  
18 此觀前揭卷附之彰化縣政府函文（見本院卷第305頁）；又  
19 系爭土地於109年1月申報地價為每平方公尺1,280元，有土  
20 地謄本可參（見原審卷第17頁），其上之系爭地上物即如附  
21 圖編號B-1之一層鐵皮鋼架造及C-1之一層屋瓦磚造，合計占  
22 用系爭土地面積為129.43平方公尺。本院審酌上情及系爭土  
23 地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值  
24 及所受利益等項，認以系爭土地申報地價8%為計算租金之  
25 標準為適當。是上訴人請求被上訴人給付自起訴狀繕本送達  
26 日即109年10月27日（見原審卷第135頁）起至返還系爭土地  
27 之日止，應按月給付被上訴人相當於租金之不當得利1,104  
28 元（計算式：1,280元×129.43×8%÷12=1,104元，小數點以  
29 下四捨五入），應屬可取，逾此部分之請求則無理由，不應  
30 准許。

31 四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項及不當得利之法律關

01 係，請求被上訴人將坐落系爭土地上如附圖編號B-1（面積3  
02 3.1平方公尺）、C-1（面積96.66平方公尺）所示之系爭地  
03 上物拆除，並將該部分土地返還上訴人，暨請求被上訴人自  
04 109年10月27日起至返還前述土地之日止，按月給付上訴人  
05 1,104元，為有理由，應予准許。逾此部分請求，為無理  
06 由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判  
07 決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄  
08 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。  
09 又本件所命被上訴人給付，其上訴第三審所得之利益未逾15  
10 0萬元（被上訴人占用系爭土地面積合計為129.76平方公  
11 尺，以每平方公尺10,500元計算，訴訟標的為1,362,480  
12 元），不得上訴第三審，本院判決後已告確定，原審就此部  
13 分駁回上訴人假執行之聲請，理由雖有不同，結論則無二  
14 致，仍應予以維持。至於上訴人之請求不應准許部分，原審  
15 為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決  
16 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上  
17 訴。

18 五、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  
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
20 逐一論列，附此敘明。

21 六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主  
22 文。

23 中 華 民 國 111 年 3 月 16 日  
24 民事第四庭 審判長法官 林慧貞  
25 法官 劉惠娟  
26 法官 王怡菁

27 正本係照原本作成。  
28 不得上訴。

29 書記官 盧威在

30 中 華 民 國 111 年 3 月 16 日

