

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上字第249號

上訴人 廖述盛

訴訟代理人 簡旭成律師

被上訴人 詹啓杉

訴訟代理人 王耀賢律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國110年10月27日臺灣臺中地方法院110年度訴字第504號第一審判決提起上訴，本院於111年11月1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部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號A、面積140平方公尺之建物拆除，並將所占用土地返還上訴人；及應自民國110年4月15日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人新臺幣4,247元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

上訴人如以新臺幣348萬6000元為被上訴人供擔保後得假執行。但如被上訴人以新臺幣1045萬8000元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造為同母異父之兄弟，臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）原為伊父親廖繼勳所有，於民國00年間由伊與胞妹廖芸家（原名廖娟娟）共同繼承。約於61年間，兩造母親廖林秀霞在系爭土地上興建如附圖臺中市○○地政事務所複丈日期110年4月29日土地複丈成果圖所示編號A之建物即門牌號碼臺中市○○區○○○巷000號房屋（下稱系爭房屋），被上訴人一家人即與廖林秀霞同住於系爭房屋。嗣廖芸家於93年間將其應有部分出賣予伊，伊取得系爭土地全部所有權。嗣因伊有使用系爭土地興建旅館之計

劃，乃於109年12月11日委請律師發函請求被上訴人遷讓房地，然被上訴人於110年1月11日以律師函回覆稱系爭房屋為其所有並拒不遷讓，伊始知廖林秀霞將系爭房屋辦理稅籍變更為被上訴人，然伊並未同意被上訴人使用系爭土地，被上訴人並無占有系爭土地之合法權源，伊自得請求被上訴人拆屋還地。又廖林秀霞於系爭土地上建造系爭房屋時，伊為00歲之限制行為能力人，伊無法亦未同意與廖林秀霞就系爭土地成立使用借貸契約；縱廖林秀霞與伊有使用借貸關係，亦因廖林秀霞死亡，伊於110年4月間依民法第472條第4款規定對廖林秀霞之其餘繼承人為終止之意思表示，其與廖林秀霞之使用借貸關係因終止而消滅，被上訴人繼續占有系爭土地，為無權占有。又縱兩造間就系爭土地另行成立使用借貸契約，然因伊有興建旅館做生意之計畫，且被上訴人未經伊同意允許第三人「金樞金樽有限公司」（下稱金樞公司）營業使用系爭房屋，伊依據民法第472條第1、2款規定，分別以起訴狀繕本之送達、民事準備(二)狀之送達作為終止使用借貸關係之意思表示。而被上訴人迄未返還，受有相當於租金之不當得利，參酌實價登錄行情，以每坪每月1千元計算租金，被上訴人應按月給付伊相當於租金之不當得利4萬2,350元。爰依民法第470條第2項、第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號A之建物拆除，並將所占用土地返還上訴人；及依不當得利之法律關係，請求被上訴人應按月給付伊相當於租金之不當得利4萬2,350元（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人應將系爭土地上如附圖所示之編號A建物（面積140平方公尺）拆除，並將所占用土地返還上訴人。(三)、被上訴人應自110年2月1日起至返還前項附圖所示土地之日止，按月給付上訴人4萬2,350元。(三)、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭房屋係廖林秀霞約於61年間建造，供兩造、廖芸家、廖林秀霞及伊之父詹南海等全家人共同居住生

01 活。雖興建系爭房屋時上訴人及廖芸家尚未成年，但2人成
02 年後，仍持續與廖林秀霞、詹南海共同居住於系爭房屋，顯
03 未反對上揭用途。廖芸家96年間結婚遷出系爭房屋另居彰
04 化，上訴人於75年間出國留學、80年結婚遷出另居他處，系
05 爭房屋仍由廖林秀霞、詹南海、伊及其配偶、子女共同居
06 住。上訴人曾明確表示將來會幫助伊買房子，以作為對詹南
07 海養育栽培之恩，若無，系爭房屋就給伊，廖芸家亦未反
08 對，在獲得2人之共識同意下，系爭房屋確定給伊及其配
09 偶、子女居住生活，使用借貸關係之使用目的尚未完結，廖
10 林秀霞亦在105年4月6日將系爭房屋贈與伊，上訴人本不能
11 挪做其他用途，未料上訴人竟因其投資計畫，於109年間請
12 伊遷出系爭房屋。上訴人對於系爭房屋之建造、供伊及其配
13 偶、子女居住用，知之甚詳，卻以興建旅館為由，終止使用
14 借貸關係，顯屬權利濫用，上訴人自不得請求伊拆屋還地。
15 又金樞公司僅登記於系爭房屋，系爭房屋實際上作為居住使
16 用，登記負責人為伊之配偶，實際上係由伊經營，上訴人早
17 已知悉亦未為反對。又本件係使用借貸關係之使用目的，應
18 無償提供伊及其配偶、子女居住，上訴人亦不得請求伊給付
19 相當於租金之不當得利。另系爭房屋位處狹窄巷道，欠缺商
20 業機能，與一般住家相較，出入交通與停車均非便利，關於
21 土地法第97條所定申報總價年息部分，應以1至4%為宜等
22 語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

23 三、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第310至312頁、第
24 410頁）

25 (一)、不爭執事項：

26 1、兩造之母親廖林秀霞與原配偶廖繼勳生有上訴人（00年間出
27 生）、廖芸家（00年間出生）；廖繼勳於00年0月00日死
28 亡，廖林秀霞於00年0月0日與詹南海結婚，生有被上訴人
29 （00年間出生），廖林秀霞嗣於000年00月00日死亡。

30 2、系爭土地原為廖繼勳所有，廖繼勳死亡，由上訴人、廖芸家
31 繼承，應有部分各2分之1；廖芸家於93年3月26日以買賣原

01 因將應有部分2分之1移轉登記予上訴人。

02 3、廖林秀霞於61年間於系爭土地上興建系爭房屋，占有系爭土
03 地位置及面積如附圖所示編號A之建物所示（見原審卷第153
04 頁）。

05 4、廖林秀霞委由地政士廖素棉於105年4月12日將系爭房屋辦理
06 贈與予被上訴人之相關程序，被上訴人取得系爭房屋事實上
07 處分權。

08 5、金樞公司在110年2月1日經臺中市政府核准設立，負責人為
09 被上訴人之配偶。

10 6、上訴人於110年4月8日以○○○○郵局000號存證信函向系爭
11 土地借用人廖林秀霞之繼承人廖芸家、被上訴人為終止使用
12 借貸關係之意思表示，經渠等分別於同年月9日、14日收
13 受。

14 7、上訴人另依民法第472條第1款規定，以起訴狀繕本之送達為
15 終止兩造使用借貸關係之意思表示。

16 (二)、爭點：

17 1、廖林秀霞於系爭土地上興建系爭房屋，有無與上訴人成立使
18 用借貸之法律關係或為無權占有？

19 2、如廖林秀霞與上訴人間有使用借貸之法律關係，於廖林秀霞
20 將系爭房屋贈與被上訴人，被上訴人主張兩造因而成立使用
21 借貸關係，有無理由？如未成立使用借貸關係，被上訴人主
22 張依據占有連鎖之法律關係，並非無權占有，有無理由？

23 3、上訴人主張其已終止與廖林秀霞之使用借貸關係，被上訴人
24 即屬無權占有系爭土地，有無理由？

25 4、兩造於廖林秀霞死亡，是否另行成立使用借貸關係？

26 5、如兩造間有使用借貸契約，上訴人依據民法第472條第1
27 款、第2款規定，終止使用借貸契約，有無理由？

28 6、上訴人依據民法第470條第2項、第767條第1項前段、中段規
29 定，請求被上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號A之建物
30 拆除，並將該部分土地返還上訴人；及依不當得利之法律關
31 係，請求被上訴人應給付相當於租金之不當得利，有無理

01 由？

02 四、得心證之理由：

03 (一)、廖林秀霞於系爭土地上興建房屋，應認上訴人與廖林秀霞間
04 成立使用借貸關係：

05 1、上訴人主張廖林秀霞於61年間於系爭土地上興建系爭房屋
06 時，伊僅00歲，為限制行為能力人，無法亦未同意與廖林秀
07 霞成立使用借貸契約，廖林秀霞未經其同意而於系爭土地上
08 興建房屋，為無權占有云云。惟按未成年子女，因繼承、贈
09 與或其他無償取得之財產，為其特有財產。父母對於未成年
10 子女之特有財產，有使用、收益之權。但非為子女之利益，
11 不得處分之。民法第1087條、第1088條第2項定有明文。又
12 民法第1088條第2項但書所稱之「處分」，應採廣義解釋，
13 涵蓋事實上之處分與法律上之處分，而法律上之處分，亦非
14 僅以處分行為為限，尚包含買賣、保證、簽發票據、贈與等
15 負擔行為在內，俾以貫徹保護未成年子女利益之立法旨趣，
16 而父母以法定代理人身分代理未成年子女處分其特有財產，
17 而非為未成年子女利益為之，係屬逾越權限之無權代理行
18 為，效力未定，應至該子女成年後自願承認時，始對該子女
19 生效；又父母非為子女之利益，固不得處分未成年子女之特
20 有財產，惟是否非為子女之利益，則應斟酌當時之一切情事
21 定之（最高法院110年度台上字第1902號、第2107號民事判
22 決意旨參照）。

23 2、查，系爭土地係上訴人、廖芸家繼承自廖繼勳而來，應有部
24 分各2分之1（見不爭執事項2），依民法第1087條規定，系
25 爭土地應有部分2分之1為上訴人之特有財產。廖林秀霞於61
26 年間於系爭土地上興建系爭房屋，斯時上訴人尚未成年，廖
27 林秀霞為上訴人之法定代理人，廖林秀霞提供上訴人、廖芸
28 家之系爭土地興建系爭房屋，並未支出任何對價，性質上應
29 屬廖林秀霞關於系爭土地所為使用借貸之處分行為。又上訴
30 人自承廖林秀霞興建系爭房屋係供廖林秀霞、兩造、廖芸
31 家、詹南海居住，直至其成年後仍居住系爭房屋，其後始行

01 搬離系爭房屋，嗣由廖林秀霞與被上訴人一家同住於系爭房
02 屋（參原審卷第12頁、本院卷第39頁）。則廖林秀霞於61年
03 間，在系爭土地上興建系爭房屋實係兼為養育照顧上訴人等
04 未成年子女而為，已難非為上訴人等未成年子女之利益所為
05 之處分。況且，上訴人於成年後，已知系爭房屋無償占用系
06 爭土地，縱其搬出系爭房屋後，亦未反對廖林秀霞繼續使
07 用，堪認上訴人於成年後自願承認其與廖林秀霞之使用借貸
08 關係，故被上訴人主張上訴人與廖林秀霞間成立使用借貸關
09 係，自屬有據，上訴人主張廖林秀霞興建系爭房屋，係無權
10 占有系爭土地云云，洵無足採。

11 (二)、被上訴人並不因取得系爭房屋之事實上處分權而與上訴人成
12 立使用借貸關係，且因上訴人與廖林秀霞間之使用借貸關係
13 經上訴人終止後，已不得依占有連鎖原則主張有權占有：

14 1、按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他
15 方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有
16 之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應
17 經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦
18 得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此
19 乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性
20 （該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占
21 有之正當權源）係屬二事。又物之占有人如係本於債之關係
22 而占有者，倘該債之關係係存在於占有人與債之關係之相對
23 人間，該占有人欲主張其為有權占有，須以該債之關係之相
24 對人對所有人亦有得為占有之正當權源，且得基於該權源，
25 而移轉占有予現在之占有人為前提（最高法院104年度台上
26 字第40號判決意旨參照）。

27 2、廖林秀霞於105年4月12日委由地政士廖素棉將系爭房屋辦理
28 贈與予被上訴人之程序，被上訴人因而取得事實上處分權乙
29 節，固為兩造所不爭執（見不爭執事項4）。然依據債之相
30 對性，上訴人與廖林秀霞間之使用借貸關係，並不因被上訴
31 人取得系爭房屋之事實上處分權即與上訴人間成立使用借貸

關係，自屬當然，被上訴人此部分之主張已屬無據。而於上訴人與廖林秀霞間之使用借貸關係消滅之前，被上訴人固因取得系爭房屋之占有，而得主張占有連鎖之原理，繼續占有系爭土地。然按借用人死亡者，貸與人得終止契約，為民法第472條第4款所明定。查，廖林秀霞於000年00月00日死亡（見不爭執事項1），上訴人於110年4月8日以○○○○郵局000號存證信函，以廖林秀霞死亡為由，向廖林秀霞之其他繼承人即廖芸家、被上訴人，依據民法第472條第4款規定終止使用借貸關係，經渠等分別於同年月9日、14日收受（見原審卷第133至139頁、不爭執事項6），則上訴人與廖林秀霞間之使用借貸關係應認於110年4月14日已因終止而消滅，則依上開最高法院判決之意旨，被上訴人即不得再基於上訴人與廖林秀霞間之使用借貸關係，而援引占有連鎖之理論主張其為有權占有。

(三)、兩造並未另行成立使用借貸關係，上訴人主張被上訴人無權占有系爭土地，應有理由：

1、按契約之成立，以當事人意思合致為要件。被上訴人雖主張兩造於廖林秀霞之治喪期間成立使用借貸關係（見本院卷第257頁），惟為上訴人所否認。而查，證人廖芸家於原審證稱：在治喪期間有聽過上訴人跟被上訴人說，請他繼續住並好好照顧這個房子等語（見原審卷第328、330頁）。觀之廖芸家前揭所證，僅有上訴人要被上訴人繼續住房子，照顧好房子，並無提及同意被上訴人使用土地等語。再參諸上訴人於109年12月11日寄發予被上訴人之律師函中表示：本人（即上訴人）為系爭土地及系爭房屋之所有權人，系爭房地是供廖林秀霞使用…等語（見原審卷第39至41頁）；而廖芸家並證稱：伊不知道廖林秀霞有無跟上訴人說系爭房屋要過戶給被上訴人之事（見原審卷第328頁），則上訴人主張伊是在被上訴人於110年1月11日以律師函回覆時稱系爭房屋為被上訴人所有（見原審卷第43至44頁），伊始知廖林秀霞將系爭房屋變更稅籍為被上訴人等語，應屬無虛。被上訴人雖

01 以108年2月14日之財政部中區國稅局遺產稅免稅證明書上，
02 系爭房屋並未列入廖林秀霞之遺產，可證上訴人已知系爭房
03 屋已贈與被上訴人云云。上訴人則稱廖林秀霞之遺產申報係
04 由被上訴人辦理，伊未看到遺產清冊等語。而查系爭房屋係
05 未保存登記建物，雖未列於廖林秀霞之遺產，並無從逕以得
06 知係已移轉稅籍予被上訴人；且由證人廖素棉於原審證稱：
07 廖林秀霞要把房子贈與給孩子，問伊需要什麼文件，伊說證
08 件備齊，看要給哪一個孩子，就請那個孩子一起來辦；廖林
09 秀霞簽自己的名字，被上訴人也簽自己的名字（見原審卷第
10 331頁），足見上訴人並未參與上開贈與過程。則被上訴人
11 主張上訴人在廖林秀霞贈與系爭房屋給伊時，或於申報遺產
12 稅時即已知該贈與事實，尚乏其據。因此，上訴人在廖林秀
13 霞治喪期間，縱曾對被上訴人說房子繼續住，好好照顧好房
14 子等語，然並不知系爭房屋已經廖林秀霞贈與被上訴人，甚
15 或誤以為自己為系爭房屋之權利人，而同意被上訴人繼續居
16 住「系爭房屋」，而非同意系爭房屋繼續使用系爭土地。足
17 見兩造關於被上訴人以系爭房屋事實上處分權人之身分，與
18 上訴人間就系爭土地，並無使用借貸之意思表示合致。被上
19 訴人主張兩造間成立使用借貸關係云云，洵無足採。被上訴
20 人復未舉證證明兩造有成立使用借貸之意思表示合致之事
21 實，尚難僅以被上訴人繼續居住於系爭土地上之系爭房屋乙
22 節，即認兩造間有成立使用借貸契約之事實。

23 2、被上訴人所有系爭房屋確有占用系爭土地，被上訴人既未能
24 證明其占有系爭土地有合法占有之正當權源，則上訴人主張
25 被上訴人無權占有系爭土地，應可採信。

26 (四)、上訴人請求被上訴人應將系爭房屋拆除，返還土地予上訴
27 人，並請求被上訴人返還相當於租金之不當得利，應有理
28 由：

29 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。
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
31 段、中段分別定有明文。經查，被上訴人之系爭房屋無權占

用上訴人所有系爭土地，業如前述，則上訴人依據上開規定，請求被上訴人應將系爭房屋即附圖編號A所示建物（面積140平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予上訴人，於法有據。

2、又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。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。再基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決先例意旨參照）。關於租用土地建築房屋之土地租金以不超過土地申報總價額年息10%為限，土地法第105條、第97條第1項亦有明文，是無權占用他人土地設置地上物之情形，依理應同此解釋。而該條所謂土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價而言。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所規定之土地公告現值（最高法院88年度台上字第108號判決意旨參照），是相當於租金之不當得利之計算，應以基地申報地價為基礎。經查：上訴人與廖林秀霞間之使用借貸關係於110年4月14日消滅，已如前述，則被上訴人之系爭房屋仍繼續占用系爭土地，為無權占有，被上訴人自受有相當於租金之不當得利，則上訴人請求被上訴人應自110年4月15日起至返還土地之日止給付相當於租金之不當得利，為屬有據。

3、而審酌系爭土地臨臺中市○○區○○段鄰○○00號快速道路及○○0號，附近有汽車服務廠、餐廳、飯店等商業活動，另

上訴人於鄰地已建有余舍行旅等情，有上訴人提出環中經貿商旅興建暨營運計劃書所附土地位置概述圖、現場照片及本院自網路下載之GOOGLE MAP等可參（見本院卷第54至55頁、第271至273頁、第417頁），另供被上訴人一家居住，及供其實際經營之金樞公司設址所用，為被上訴人自承在卷（見本院卷第308頁），並參酌被上訴人利用系爭土地之經濟價值及所受利益等情，本院認以申報地價7%計算被上訴人無權占有所受利益，為屬適當。又系爭土地於109年1月起之申報地價為每平方公尺5,200元，有申報地價查詢資料在卷可稽（見本院卷第297頁），則上訴人請求被上訴人應自110年4月15日起至返還占有系爭土地之日止，按月應給付相當於租金之不當得利4,247元【計算式：140平方公尺X5200元X7%÷12=4,247元，元以下四捨五入】，為屬有據。逾此部分請求，則不准許。

五、綜上所述，上訴人依據民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被上訴人應將坐落系爭土地上如附圖編號A所示之建物（面積140平方公尺）拆除，並將所占用土地返還上訴人；及請求被上訴人應自110年4月15日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人4,247元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴判決，於法不合，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，應由本院將此部分廢棄，並改判如主文第二所示。又就上訴人上開勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至上開不應准許部分，原審駁回上訴人該部分之請求及假執行之聲請，所持理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍應予以維持，上訴意旨指摘此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後認均不足影響判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
02 主文。

03 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日

04 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

05 法官 楊珮瑛

06 法官 李慧瑜

07 正本係照原本作成。

08 被上訴人得上訴。

09 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
10 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
11 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間
12 ，得向法院聲請回復原狀。

13 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
14 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
15 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
16 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 書記官 陳秀鳳

18 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日