# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第478號

上　訴　人　方士元
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　柯禹夆
共　　同
訴訟代理人　裘佩恩律師
　　唐世韜律師
　　吳祈緯律師
上　訴　人　方佳惠
　　方翠華
　　方宜萍
被上訴人　　延平郡王三聖宮
000000000000000000
法定代理人　許鈞翔

上列當事人間請求塗銷地上權登記等事件，上訴人對於中華民國112年8月18日臺灣苗栗地方法院111年度重訴字第94號第一審判決提起上訴，本院就被上訴人請求拆屋還地等部分於114年1月15日言詞辯論終結，先為一部判決如下：

主　文

上訴均駁回。

第二審訴訟費用，關於柯禹夆、方士元上訴部分，各由柯禹夆、方士元負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件被上訴人請求訴外人○○○之繼承人拆屋還地等訴訟，其訴訟標的對於其全體繼承人須合一確定，原審判決後，雖僅據上訴人方士元就該部分提起上訴，然○○○之其他繼承人即同造當事人方佳惠、方翠華、方宜萍（下稱方佳惠等3

人，與方士元合稱方士元等4人），均未拋棄繼承，此業據臺灣新竹地方法院、苗栗地方法院分別函覆明確（見本院卷㈠第219頁、第251頁、第253頁），依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，方士元上訴之效力應及於方佳惠等3人，爰併列其3人為上訴人，合先敘明。

二、按訴訟標的之一部或以一訴主張之數項標的，其一達於可為裁判之程度者，法院得為一部之終局判決，民事訴訟法第382條前段定有明文。被上訴人於原審對○○○之繼承人起訴請求終止坐落○○縣○○鎮○○段000地號土地上之地上權（下稱系爭地上權）；並為繼承登記後塗銷該地上權，併請求給付不當得利、損害賠償及調整租金（下稱終止系爭地上權等部分）；嗣依民法第767條第1項、第179條規定及繼承之法律關係，追加上訴人柯禹夆、方士元等4人為被告，依備位之訴請求柯禹夆將原判決附圖（下稱附圖）三編號c、d、e、h，方士元等4人將附圖三編號a、b、f、g之地上物拆除，並將各該部分土地返還被上訴人及給付相當於租金之不當得利（下稱拆屋還地等部分），經原審判決後，上訴人方士元、柯禹夆分別就其不利判決部分提起上訴，○○○之其他繼承人就終止系爭地上權等部分亦聲明不服，經本院審理後，認拆屋還地等部分已達於可為裁判之程度，故先為一部之終局判決（被上訴人就此之先位之訴，及其餘備位之訴受敗訴判決部分，均未聲明不服，不在本院審理範圍，不予贅述）；至終止系爭地上權等部分另行審結，併此敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：坐落○○縣○○鎮○○段000○000○000地號土地（下各稱000、000、000地號土地，合稱系爭土地）為伊所有，前遭○○○無權占有，並在上建有如附圖三編號a、b、f、g所示鐵皮屋、廁所，現由柯禹夆占有管理使用，柯禹夆並於附圖三編號c、d、e、h所示位置、面積搭建招牌鐵架、欄杆及冷氣（與編號a、b、f、g地上物，合稱系爭乙建物），均已侵害伊對系爭土地之所有權，爰依民法第767

條第1項規定及繼承之法律關係，請求○○○之繼承人即方士元等4人、柯禹夆各將上開地上物拆除並返還占用之土地（見原審卷二第243-246頁）。又方士元等4人、柯禹夆長期無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，爰併依民法第179條規定，請求方士元等4人、柯禹夆各給付伊自民國111年7月1日起回溯5年即106年7月起111年6月止，就上開各地上物所占用系爭土地面積，按土地申報地價年息8%計算之相當於租金之不當得利新臺幣（下同）5萬9,658元、1,114元；及自111年7月1日起至返還系爭土地之日止，各按月給付伊相當於租金之不當得利994元、19元。並求為命：㈠柯禹夆將000地號土地上如附圖三編號c面積0.17平方公尺、編號d面積0.14平方公尺之招牌鐵架、編號e面積0.13平方公尺之欄杆，000地號土地上如附圖三編號h面積0.27平方公尺之冷氣拆除，將各該土地返還予被上訴人。㈡柯禹夆應給付被上訴人1,114元，及自111年7月1日起至返還前項所示土地之日止，按月給付被上訴人19元。㈢方士元等4人應將000地號土地上如附圖三編號a面積4.57平方公尺之鐵皮屋，000地號土地上如附圖三編號b面積26.69平方公尺之鐵皮屋、編號f面積0.15平方公尺之廁所，000地號土地上如附圖三編號g面積1.22平方公尺之廁所拆除，將土地返還予被上訴人。㈣方士元等4人應給付被上訴人5萬9,658元，及自111年7月1日起至返還前項所示土地之日止，按月給付被上訴人994元（原審就前開部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭乙建物均係自000地號土地上之如附圖四編號A、B鐵皮屋擴建而來，即屬000地號土地地上權之設定範圍內，系爭地上權為渠等占有之權源。被上訴人請求方士元等4人、柯禹夆拆除各該地上物並給付不當得利，均無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決主文第5、6項命柯禹夆拆除地上物返還土地及給付不當得利部分，及原判決主文第7、8項命方士元等4人拆除地上物返還土地及給付不

當得利部分均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執之事實：

㈠000地號土地為被上訴人所有（見原審卷一第81頁），其上坐落如原判決附表（下稱附表）二所示建物（下稱系爭建物，見原審卷一第89頁），並設有地上權(下稱系爭地上權，見原審卷一第37頁、第81至87頁）。

㈡被上訴人前於104年間向原法院訴請柯禹夆拆除000地號土地上如附圖四編號A、B之鐵皮屋等（即原法院104年度訴字第431號），經原法院以無從認定鐵皮屋為柯禹夆所建造，駁回此部分之訴確定（下稱104年前案）。

㈢附圖三所示編號a、b、c、d、e、f坐落於000、000地號土地；編號g、h坐落於000地號土地。

㈣000、000地號土地均被上訴人所有，000地號土地111年1月申報地價為每平方公尺3,680元，000地號土地111年1月申報地價為每平方公尺4,784元（見原審卷三第169至170頁土地建物查詢資料），000地號土地109年1月申報地價為每平方公尺3,217元（見原審卷一第27頁土地登記第二類謄本）。

四、法院之判斷

㈠被上訴人於104年前案，訴請柯禹夆拆除如附圖四編號A、B之鐵皮屋，雖經判決敗訴確定（見原審卷三第87頁），惟附圖四之A、B鐵皮屋坐落於000地號土地，附圖三編號a、b、c、d、e、f則坐落於000、000地號土地，二者土地地號、位置均有不同；其餘附圖三編號g、h所示之廁所、冷氣，雖坐落於000地號土地上，但凸出於附圖四編號A以外之位置，與附圖四編號A、B之鐵皮屋有別，核非屬同一事件，自不生為既判力效力所及，而不得重新起訴之問題。再者，本件與104年前案之訴訟標的物不僅有別，且前案所爭執之重點，即附圖四所示A、B地上物之事實上處分權人是否為柯禹夆，與本件兩造爭執之所在，即系爭乙建物事實上處分權人係何人，是否為系爭地上權設定目的範圍內之建物，及有無占有

之正當權源，尚有不同，自難認104年前案理由中之判斷，對於後訴之本案亦有拘束力，故無爭點效適用之餘地，柯禹夆抗辯被上訴人對其提起本案有違一事不再理及爭點效云云，均無可採。

㈡系爭乙建物非屬地上權保護範圍：

被上訴人所有000地號土地，於16年間先經訴外人即上訴人（柯禹夆除外）之被繼承人○○○設定質借權並登記在案，臺灣光復後則設定系爭地上權在案，嗣○○○即在系爭土地上興建系爭建物，以供醫院使用，與光復初期手抄登記簿謄本（見原審卷一第37頁）記載「本号地上权以建築改良物為目的」並無不符。系爭建物因年代久遠、建築老舊，早非供醫院使用，雖舊址業經苗栗縣政府指定為古蹟，然在醫院舊址以外如附圖四編號A、 B、C所示鐵皮屋，與附圖一編號B（內含B1、B2）之鐵皮屋互相比對可知：上述二附圖所繪製之鐵皮屋，無論坐落位置、建物外形特徵均相符，面積亦大致相當（由附圖一備註欄右側分別標示其測量之基準點，附圖四則無，故無法排除面積之所以略有出入，係因測量點不同所致），堪認二者之主體建物（即鐵皮屋）應屬同一。又附圖四編號A、B、C所示鐵皮屋，係由柯禹夆之繼父即○○○所興建，已據柯禹夆於原審陳述明確（見原審卷三第117頁），兩造就代表同一建物即附圖一所示B鐵皮屋，及超過鐵皮屋圍牆以外，以房屋滴水線為界測量所得之E4部分，均係由○○○所興建一節，亦不爭執（見原審卷三第263頁、第265頁），再將附圖三編號a、b、c、d、e、f、g、h所示各個地上物之坐落位置，與附圖一、四互核參照，益足證明系爭乙建物係由附圖一編號B之鐵皮屋擴建而來，柯禹夆此部分主張固堪採信。然觀諸泉松醫院係以華麗的歷史柱式，豐富線板，高聳鐘樓組合而成，設計上似辰野或或似巴洛克式的水平飾帶，而本體建築為磚造承重牆結構，開口部楣樑設有鋼筋混凝土構造，屋頂則採用檜木片防水層，後方住宅量體屋瓦採用傳統仰合瓦、體簷鋪有簷口尺專與封簷板（見

苗栗定古蹟竹南鎮泉松醫院調查研究-成果報告書第2-19頁、第3-55頁所載及第3-73頁所附照片）；而系爭乙建物現況則為簡陋磚造上方之鐵皮建物，此業經原審履勘屬實，並製有勘驗筆錄、照片可稽，再與被上訴人所提柯禹夆占用之鐵皮屋現況照片（見原審卷三第47頁）參互核對亦顯示：原泉松醫院無論建築工法、設計、構造或建材，與○○○為經營工廠而簡單建蓋之鐵皮屋均有顯著之差異，○○○復非○○○之唯一繼承人，本件既乏證據證明○○○於建造鐵皮屋等地上物時，已得全體繼承人之同意，○○○自無權在系爭土地上興建鐵皮屋供已占有使用，本案鐵皮屋（包括柯禹夆後來擴建部分），無論外觀設計、建材又無文化保存之必要，自難認係系爭地上權之設定目的範圍內之建物已甚明確。

㈢請求拆除系爭乙建物及相當租金不當得利部分

⑴附圖三編號c、d、e、h部分：

①按當事人主張之事實，經他造於言詞辯論時自認者，無庸舉證，民事訴訟法第279條第1項定有明文。經查，柯禹夆於原審已自認附圖三編號c、d、e、f、g、h為其所蓋，雖其又抗辯上開地上物均係自000地號土地上原來鐵皮屋擴建而來，為000地號土地上之鐵皮屋之一部分，同為系爭地上權之設定範圍內，故屬有權占有云云。惟系爭地上權之標的土地係000地號土地，不包含000、000地號土地在內，如附圖三編號c、d、e既位於000、000地號土地，即非系爭地上權設定範圍所能及；其次，系爭地上權並不包含原泉松醫院建蓋完畢後，由○○○擅自於000地號土地上所興建之鐵皮屋在內，已如前述，柯禹夆又未能舉證有何其他占有之正當權源，則被上訴人本於民法第767條第1項規定，請求柯禹夆拆除附圖三編號c、d、e、h所示之地上物，並返還各該部分土地，洵屬有據，應予准許。

②無權占用他人之物，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號判決意旨參照）。柯

禹夆上開地上物既無權占用系爭土地，致使被上訴人受有相當於租金之損害，被上訴人依不當得利之規定，請求其返還相當於土地租金之不當得利，自屬有據。又於城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。茲審酌系爭土地之位置、周遭工商業繁榮程度、柯禹夆占用土地係作為架設冷氣、擺設招牌、欄杆使用，及鄰地租金等，認按申報地價年息8%計算不當得利金額應屬適當。據此，附圖三編號c、d、e、h所示地上物，依序占用000地號土地面積0.17平方公尺、000地號土地0.14、0.13平方公尺，及000地號土地0.27平方公尺，依不爭執事實㈣所載土地申報地價各為3,680元、4,784元、3,217元計算，被上訴人請求柯禹夆給付自起訴起回溯5年即自106年7月至111年6月止，相當租金之不當得利共1,114元{計算式：[0.17㎡×3,680元/㎡＋（0.14＋0.13）㎡×4,784元/㎡＋0.27㎡×3,217元/㎡]×8%×5＝1,114.3，小數點以下四捨五入，下同}，另請求柯禹夆自111年7月1日起至返還所占用土地之日止，按月給付19元{計算式：[0.17㎡×3,680元/㎡＋（0.14＋0.13）㎡×4,784元/㎡＋0.27㎡×3,217元/㎡]×8%÷12＝18.5}，均屬有據，應予准許。

⑵附圖三編號a、b、f、g部分

①按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。而所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，此類附屬建物依前開條文所定，亦應由原建築所有人取得增建建物之所有權。經查，附圖三編號f、g之廁所與編號a、b鐵皮屋相連，且為鐵皮屋房屋內之廁所，僅得由內部進出，而不具構造及使用上之獨立性，此業據原審法院履勘屬實，堪認附圖三編號f、g所示之廁所，係編號a、b鐵皮屋之附屬建物，故應由鐵皮屋原始起造人○○○取得其所有權，○○○於80年4月9日死亡後，方士元等4人為其繼承人，渠等既未能舉證證明有何占有土地之合法權源，則被上

訴人訴請其4人將附圖三編號a、b、f、g拆除並返還該部分土地予被上訴人，洵屬有理由。

②又查，附圖三編號a、b、f、g分別占用000地號土地4.57平方公尺、000地號土地26.69、0.15平方公尺及000地號土地1.22平方公尺，按申報地價各3,680元、4,784元、3,217元計算，被上訴人請求方士元等4人給付起訴前回溯5年相當租金不當得利共5萬9,658元{計算式：[4.57㎡×3,680元/㎡＋（26.69＋0.15）㎡×4,784元/㎡＋1.22㎡×3,217元/㎡]×8%×5＝59,657.9}，另請求柯士元等4人自111年7月1日起至返還土地之日止，按月給付994元{計算式：[4.57㎡×3,680元/㎡＋（26.69＋0.15）㎡×4,784元/㎡＋1.22㎡×3,217元/㎡]×8%÷12＝994.2}，亦有理由，均應准許。

五、綜上，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，訴請柯禹夆將㈠附圖三編號c、d所示招牌鐵架、編號e所示欄杆、編號h所示之冷氣拆除，將各部分土地返還予被上訴人，並給付被上訴人1,114元，及自111年7月1日起至返還前項所示土地之日止，按月給付被上訴人19元，並㈡方士元等4人將附圖三編號a、b部分所示鐵皮屋，及編號f、g所示廁所併予拆除，將各該部分土地返還予被上訴人，並給付被上訴人5萬9,658元之不當得利，暨自111年7月1日起至返還前項所示土地之日止，按月給付被上訴人994元，均有理由，原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，並依兩造所請分別諭知准、免假執行之供擔保金額，均無不合，上訴意旨仍執前詞指摘原審上開判決部分失當，求予廢棄改判為無理由，其等上訴均應予駁回。末按方佳惠等3人係因與方士元同為○○○之繼承人，就本案訴訟有合一確定之必要，方士元之上訴始及於其等3人，故關於方士元上訴所生之訴訟費用，應由方士元負擔，以示公允。

六、兩造其餘攻擊防禦與證據方法，與本院前開判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　19　　日

民事第二庭　　審判長法官　謝說容

法　官　廖純卿

法　官　施懷閔

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　康孝慈

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　19　　日