

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第524號

上訴人 洪杉

訴訟代理人 吳繼釗

上訴人 陳冰

被上訴人 阿薩投資顧問有限公司

法定代理人 梁家源

訴訟代理人 葉凱禎律師

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年9月12日臺灣彰化地方法院112年度訴字第418號第一審判決提起上訴，本院於115年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命洪杉應拆除、移除，並騰空返還土地及給付金額部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、陳冰之上訴駁回。
- 四、第一審訴訟費用（除確定部分外）由陳冰負擔百分之44，餘由被上訴人負擔。第二審訴訟費用，關於洪杉之上訴部分，由被上訴人負擔；關於陳冰之上訴部分，由陳冰負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、被上訴人在原審先位聲明如附表編號1□欄所示、備位聲明如附表編號1□欄所示。嗣於本院審理時減縮先位聲明如附表編號2□欄所示、備位聲明如附表編號2□欄所示（本院卷一第66-67頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款規定，應予准許。

01 二、原審判決(一)上訴人洪杉應將坐落彰化縣○○鄉○○○段000
02 地號土地(下稱系爭土地)上如附圖編號B部分面積746.92
03 平方公尺平房及平房前空地之地上物(下合稱B地上物)拆
04 除、移除,並將該部分土地騰空返還被上訴人及其他全體共
05 有人;及應給付新臺幣(下同)5,185元,及自民國112年1
06 月1日起至返還上開土地之日止,按月給付139元。(二)上訴人
07 陳冰應將系爭土地上如附圖編號C部分面積111.09平方公尺
08 二層樓房(下稱C建物)及編號D部分面積466.67平方公尺二
09 層樓房周圍空地之地上物(下稱D地上物)拆除、移除,並
10 將該部分土地騰空返還被上訴人及其他全體共有人;及應給
11 付2,234元,及自112年1月1日起至返還上開土地之日止,按
12 月給付39元;暨駁回被上訴人其餘之訴。洪杉、陳冰就上開
13 不利部分提出上訴,被上訴人就原審判決駁回部分,則未提
14 出上訴。其中被上訴人在原審對陳冰及原審被告陳福慶、陳
15 福來、陳美麗(下合稱陳福慶等3人)訴訟部分(即附表編
16 號2□欄所示聲明第2、4項所載)並非固有必要共同之訴,
17 陳冰提起上訴部分,效力不及於陳福慶等3人,故被上訴人
18 對陳福慶等3人之訴訟部分,及被上訴人對洪基芳之訴訟部
19 分(即附表編號2□欄所示聲明第1、3項所載),均非本院
20 審理範圍,兩造就此部分亦無意見(本院卷第68頁),併此
21 敘明。

22 貳、被上訴人主張:

23 被上訴人於108年11月22日因拍賣登記取得系爭土地,而與
24 訴外人陳學通等人共有系爭土地。洪杉所有B地上物為門牌
25 號碼彰化縣○○鄉○○路00號三合院房屋使用之部分範圍,
26 及陳冰所有C建物、D地上物,均無權占用系爭土地,侵害系
27 爭土地全體共有人所有權,被上訴人得請求洪杉、陳冰拆除
28 上開各自占用部分地上物,並返還土地予被上訴人及其餘共
29 有人,另得請求洪杉、陳冰各給付自108年11月7日至111年1
30 2月31日相當於租金之不當得利5,185元、2,234元;暨各自1
31 12年1月1日起至返還土地之日止,按月給付139元、39元。

爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條及第179條等規定，求命：(一)洪杉應將B地上物拆除、移除，並將該部分土地返還予被上訴人及其他共有人。(二)洪杉應給付被上訴人5,185元，及自112年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付139元。(三)陳冰應將C建物、D地上物拆除、移除，並將該部分土地返還予被上訴人及其他共有人。(四)陳冰應給付被上訴人2,234元，及自112年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付39元。(原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴；被上訴人敗訴部分，未據其聲明不服，已告確定，非本院審理範圍，不予贅載)。並在本院答辯聲明：上訴駁回。

參、洪杉抗辯：

B地上物所有權係洪杉之配偶陳美出資興建所取得，洪杉是陳美之招贅夫，洪杉並無權利拆除、移除B地上物等語。並上訴聲明：(一)原判決不利於洪杉部分，應予廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴應予駁回。

肆、陳冰抗辯：

C建物、D地上物是陳冰之父親陳宜出資興建，陳宜死亡後，經陳宜之全體繼承人即陳冰與陳福慶等3人協議分割予陳冰所有。陳宜曾於47年間向訴外人陳廷英、陳寬和兄弟購買系爭土地，並交給陳宜使用，但因當時地政人員沒有比對土地地號，而未將陳宜買受部分移轉登記完成等語。並上訴聲明：(一)原判決不利於陳冰部分，應予廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴應予駁回。

伍、本院之判斷：

一、被上訴人主張其為系爭土地共有人，系爭土地上有B地上物、C建物、D地上物等情，業據其提出土地登記謄本為證(原審卷第39-43頁)，並經原審囑託彰化縣二林地政事務所複丈測量如附圖在案，有勘驗筆錄(原審卷第221頁)、現場照片(原審卷第225-231頁；本院卷一第211-287頁)可佐，堪予信實。

01 二、被上訴人主張洪杉應移除、拆除B地上物，並返還土地及給
02 付不當得利部分：

03 (一)按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資
04 興建之原始建築人，又房屋之拆除為一種事實上之處分行
05 為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處
06 分權者，始得予以拆除（最高法院96年度台上字第2772號判
07 決意旨參照）。

08 (二)被上訴人雖主張洪杉為B地上物之所有權人，並提出房屋稅
09 籍資料為證（原審卷第75-77頁），而該房屋稅籍登記表在
10 所有人、典權人或管理人一欄記載「洪杉」，然房屋稅籍稅
11 籍資料係行政機關為課稅目的，便於行政管理之行政措施，
12 與建物所有權歸屬並無必然關聯性，不能僅以該房屋稅籍資
13 料為享有建物所有權之證明。況且，洪杉抗辯其為陳美之招
14 贅夫，B地上物係陳美出資興建等語，亦有其提出戶籍謄本
15 為證（本院卷二第27-29頁），並經證人陳美在本院證稱：B
16 地上物所在之三合院是我出資興建的房子，差不多是洪杉入
17 贅結婚後再過10年蓋的，洪杉當時比較窮沒得娶，所以才入
18 贅，我爸爸幫我招贅的，我當時花了20多萬元，是我的房
19 子，因為洪杉是家裡男人，為了要給洪杉面子，房屋稅的名
20 字才用洪杉的名字，但不是要把房子給洪杉等語（本院卷二
21 第20-22頁），而被上訴人並未否認洪杉為陳美之招贅夫之
22 事實，陳美亦明確證稱洪杉資力不佳及其出資興建附圖編號
23 B之平房部分之始末，與常情並無相違，陳美前揭證詞堪以
24 採憑。則洪杉辯稱其非B地上物之所有權人一情，即非無
25 據。

26 (三)至於被上訴人主張洪杉在原審曾陳稱並不知悉何人興建三合
27 院等語，嗣於原審判決後改稱是陳美興建，可見洪杉所述不
28 實云云，查洪杉在原審並未到庭，而是原審被告洪基芳之訴
29 訟代理人吳繼釗在原審表示：洪杉是洪基芳的父親，三合院
30 不知道何人興建使用等語（原審卷第219-221頁），且洪杉
31 在本院始委任吳繼釗為訴訟代理人（本院卷一第73-75

01 頁），而吳繼釗為洪杉之女婿（本院卷一第65頁），其亦陳
02 明並未住在B地上物，獲得資訊不完整，故在原審始陳稱不
03 知道何人出資興建等語（本院卷二第188-189頁），則原審
04 被告洪基芳訴訟代理人吳繼釗雖在原審陳稱不知悉何人出資
05 興建B地上物一節，惟此部分陳述不能逕認亦是洪杉所為之
06 主張，故被上訴人主張洪杉前後陳述不一而無足採云云，應
07 屬無據。

08 (四)被上訴人另主張縱認陳美在65年間出資興建B地上物，而洪
09 杉與陳美在54年3月15日結婚，依74年6月3日修正公布前
10 （下稱修正前）民法第1016條、第1017條規定，屬於夫妻聯
11 合財產而為洪杉所有云云。經查：

- 12 1.陳美與洪杉係在54年3月15日結婚，及陳美係在65年興建B地
13 上物，而B地上物該部分平房屬於未辦第一次所有權登記之
14 建物等事實，為被上訴人及洪杉所不爭執，堪以採憑。
- 15 2.又未辦理建物第一次所有權登記以前，該建物所有權屬於出
16 資興建之原始建築人，陳美既為出資興建B地上物者，則陳
17 美即為該地上物之所有權人。
- 18 3.依修正前民法第1016條、第1017條規定，固然B地上物為陳
19 美及洪杉在婚姻關係存續中取得之財產，屬於聯合財產，非
20 陳美在結婚時所有之財產，亦非屬於陳美在婚姻關係存續中
21 因繼承或其他無償取得之財產，不能認為是陳美之原有財
22 產，而為洪杉所有。惟按74年6月4日以前結婚，並適用聯合
23 財產制之夫妻，於婚姻關係存續中以妻之名義在同日以前取
24 得不動產，而婚姻關係尚存續中且該不動產仍以妻之名義登
25 記者，於本施行法85年9月6日修正生效1年後，適用74年民
26 法親屬編修正後之第1017條規定，民法親屬編施行法第6條
27 之1定有明文，該規定立法理由載明：「在74年6月4日以
28 前，妻於婚姻關係中非因繼承或其他無償取得之財產，均非
29 為妻之原有財產，其所有權歸屬於夫，然此類型案例，除民
30 法親屬編施行法有特別規定之外，並不適用修正後之規定，
31 故明訂婚姻關係存續中以妻之名義在74年6月4日以前取得不

01 動產，而今婚姻關係尚存續中且該不動產仍以妻之名義登記
02 者或夫妻已離婚而該不動產仍以妻之名義登記者，在新法施
03 行後1年緩衝期間內，得由夫妻重新認定財產之歸屬，於施
04 行1年後，則一體適用新法，以配合登記制度並維護妻之權
05 益」等語，則洪杉與陳美之婚姻關係尚在存續中，且並無證
06 據證明陳美有將B地上物所有權或事實上處分權讓與洪杉，
07 依舉重以明輕原則，及適用民法親屬編施行法第6條之1、修
08 正後民法第1017條規定，B地上物所有權應為陳美之婚後財
09 產而為陳美所有。被上訴人主張應適用修正前民法第1016
10 條、第1017條規定，而逕認洪杉為B地上物所有權人，即無
11 可採。

12 (五)從而，洪杉既非B地上物所有權人或事實上處分權人，即無
13 拆除該部分地上物之處分權利，故被上訴人主張洪杉應拆
14 除、移除B地上物，核屬無據。

15 (六)被上訴人再主張洪杉無權占用附圖編號B部分土地而應返還
16 該部分土地云云。按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之
17 關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為
18 占有人，民法第942條定有明文，查洪杉為陳美之家屬，雖
19 與陳美曾一起居住在B地上物，但現在已住在養老院之事
20 實，業據證人陳美結證無訛（本院卷二第96頁），則洪杉為
21 陳美之配偶，雖與陳美曾共同居住使用附圖編號B部分平
22 房，為陳美之占有輔助人，並非直接占有人，且洪杉現實上
23 已未占用附圖編號B部分土地，故被上訴人主張洪杉應返還
24 附圖編號B部分土地一節，即屬無據。至於被上訴人主張洪
25 杉應給付相當於租金之不當得利云云，洪杉既無拆除、移除
26 B地上物之處分權利，自無造成被上訴人之損害而受有拆
27 除、移除前之不當利益，故被上訴人此部分主張，亦屬無
28 據。

29 (七)綜上，被上訴人請求洪杉應將B地上物拆除、移除，並將附
30 圖編號B部分土地返還予被上訴人及其他共有人；及應給付
31 被上訴人5,185元，及自112年1月1日起至返還上開土地之日

01 止，按月給付139元部分，均無理由。

02 三、上訴人主張陳冰應移除、拆除C建物、D地上物，並返還土地
03 及給付不當得利部分：

04 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
06 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
07 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
08 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
09 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
10 明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

11 (二)上訴人主張陳冰為C建物、D地上物之所有權人一節，而陳冰
12 則陳明C建物、D地上物為其父親陳宜出資興建，陳宜死亡
13 後，經陳宜之全體繼承人即其與陳福慶等3人協議分割予己
14 所有等語，足認陳冰係因繼承而為C建物、D地上物之所有權
15 人。

16 (三)被上訴人主張C建物、D地上物無權占用系爭土地一情，雖為
17 陳冰所否認，並提出其辯稱陳宜在47年間向訴外人陳廷英、
18 陳寬和兄弟購買土地之買賣契約（下稱甲契約；本院卷一第
19 301-302頁）為證。惟查，甲契約所載之買賣標的為重測前
20 王功段000-0地號土地（即重測後新王功段00地號土地），
21 並非系爭土地，足見陳冰之被繼承人陳宜並無買受系爭土地
22 之事實。又陳冰另抗辯其已於115年1月間以其子陳宏義之名
23 義登記取得系爭土地應有部分24分之1一節，固提出土地所
24 有權狀、登記謄本為證（本院卷二第201-203頁），惟陳冰
25 已陳明C建物、D地上物係其父親陳宜在30幾年前興建等語
26 （本院卷二第190頁），而陳冰之子陳宏義則在115年1月間
27 始因贈與而登記取得系爭土地應有部分24分之1，並不能證
28 明陳宜在興建C建物、D地上物時有獲得當時系爭土地全體共
29 有人同意，亦不能證明該等建物、地上物有何占有使用系爭
30 土地之合法權源。則陳冰所有C建物、D地上物占用系爭土地
31 既無合法權源，被上訴人依第767條第1項、第821條規定，

01 請求陳冰應將C建物、D地上物予以拆除、移除，將占用之土
02 地返還被上訴人及其他全體共有人，即屬有據。

03 (四)又無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第179條前段定有明文，而得請求之不當得利範
05 圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
06 準，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為
07 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參
08 照）。陳冰無合法權源而以C建物、D地上物占用被上訴人共
09 有系爭土地，則陳冰就占用土地範圍即獲有相當於租金之不
10 當利益，而陳冰對於被上訴人請求自108年11月7日至111年1
11 2月31日期間之不當得利為2,234元，及自112年1月1日起至
12 返還占用土地範圍（即附圖編號C、D部分）之日止，按月給
13 付39元，已表示同意等語（本院卷二第136-137頁），則被
14 上訴人主張陳冰應給付2,234元，及自112年1月1日起至返還
15 占用土地之日止，按月給付39元部分，亦屬有據。

16 四、綜上，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條
17 規定，請求陳冰應將C建物、D地上物拆除、移除，並將該部
18 分土地返還予被上訴人及其他共有人；暨應給付被上訴人2,
19 234元，及自112年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給
20 付39元部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即無
21 理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為洪杉敗訴之
22 判決，尚有未合，洪杉上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
23 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文第二項
24 所示。原審就上開應予准許部分，為陳冰敗訴之判決，尚無
25 不合，陳冰上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
26 判，並無理由，應駁回其上訴。

27 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
28 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，不另論
29 述。

30 柒、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
31 主文。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日
02 民事第九庭 審判長法官 吳崇道
03 法官 李慧瑜
04 法官 林孟和

05 正本係照原本作成。

06 上訴利益逾新臺幣150萬元始得上訴。

07 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
08 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
09 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

10 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
11 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
12 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

14 書記官 何佳錡

15 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

16 附表

編號/欄位	原審聲明
1 <input type="checkbox"/> 先位聲明	1. 洪基芳應將系爭土地上如附圖所示編號B面積746.92平方公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還被上訴人及其他共有人。 2. 陳冰、陳福慶、陳福來、陳美麗應將系爭土地上之如附圖所示編號C、D面積共577.76平方公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還被上訴人及其他共有人。 3. 洪基芳應給付被上訴人11,553元，及自112年1月1日起至返還系爭土地止，按月給付被上訴人199元。 4. 陳冰、陳福慶、陳福來、陳美麗應給付被上訴人8,937元，及自112年1月1日起至返還系爭土地止，按月給付被上訴人154元。
<input type="checkbox"/> 備位聲明	1. 洪衫應將系爭土地上如附圖所示編號B面積746.92平方公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還被上訴人及其他共有人。 2. 陳冰、陳福慶、陳福來、陳美麗應將系爭土地上如附圖所示編號C、D面積共577.76平方公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還被上訴人及其他共有人。

		3. 洪杉應給付被上訴人11,553元，及自112年1月1日起至返還系爭土地止，按月給付被上訴人199元。 4. 陳冰、陳福慶、陳福來、陳美麗應給付被上訴人8,937元，及自112年1月1日起至返還系爭土地止，按月給付被上訴人154元。
編號/欄位		本院聲明
2	<input type="checkbox"/> 先位聲明	1. 洪基芳應將系爭土地如附圖所示編號B面積746.92平方公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還被上訴人及其他共有人。 2. 陳冰、陳福慶、陳福來、陳美麗應將彰化縣○○鄉○○○段000地號土地如附圖所示編號C、D面積共577.76平方公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還被上訴人及其他共有人。 3. 洪基芳應給付被上訴人11,553元，及自112年1月1日起至返還附圖所示編號B土地之日止，按月給付被上訴人199元。 4. 陳冰、陳福慶、陳福來、陳美麗應給付被上訴人8,937元，及自112年1月1日起至返還附圖所示編號C、D土地之日止，按月給付被上訴人154元。
	<input type="checkbox"/> 備位聲明	1. 洪杉應將系爭土地如附圖所示編號B面積746.92平方公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還被上訴人及其他共有人。 2. 洪杉應給付被上訴人11,553元，及自112年1月1日起至返還附圖所示編號B土地之日止，按月給付被上訴人199元。