

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上更一字第21號

上訴人 楊佳琪

訴訟代理人 施廷勳律師

被上訴人 張思瑤

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年3月21日臺灣彰化地方法院110年度訴字第645號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審（除確定部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國110年4月23日因拍賣取得坐落彰化縣○○鎮○○段000○○000地號土地（下稱系爭土地），其上門牌彰化縣○○鎮○○路○段○000○00號未辦理保存登記建物（下稱系爭建物）為上訴人之被繼承人即訴外人楊錫謀出資興建，無正當權源占用系爭土地如原判決附圖編號甲部分（下稱占用土地）。上訴人因楊錫謀於110年5月30日死亡，繼承取得系爭建物之事實上處分權。爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭建物並返還占用土地，及自110年4月23日起至返還占用土地之日止，按月給付新臺幣（下同）2,678元之判決（被上訴人於原審請求上訴人給付超過上開金額部分，經原審為被上訴人敗訴判決後，未據其聲明不服，已告確定，非本院審理範圍）。並答辯聲明：上訴駁回。

01 二、上訴人則以：系爭土地原為楊錫謀之配偶即訴外人洪淑美
02 （於108年10月19日死亡，其目前之遺產管理人為受告知訴
03 訟人林助信律師）所有，系爭建物亦為洪淑美出資興建。伊
04 自107年1月1日起向洪淑美承租系爭建物，及自113年3月1日
05 起向訴外人即受告知訴訟人許志諭承租系爭建物，伊非系爭
06 建物事實上處分權人，僅為占有人。雖被上訴人因拍賣取得
07 系爭土地，惟系爭建物依民法第425條之1規定，於得使用期
08 限內對系爭土地具法定租賃關係，伊有權占用系爭建物，所
09 獲為建物之使用收益，不及於建物坐落土地，被上訴人無法
10 使用系爭土地所受之損害與伊並無直接因果關係等語置辯。
11 並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄
12 部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

13 三、得心證之理由：

14 (一)洪淑美於94年1月27日以買賣為原因，取得系爭000、000地
15 號土地（當時地號分別為彰化縣○○鎮○○○段○○○○段
16 0000○○地號土地）所有權；系爭土地上建有未辦保存登記
17 之系爭建物，門牌號碼為彰化縣○○鎮○○路0段○000○○
18 號，於96年6月設立稅籍，納稅義務人為洪淑美等情，為兩
19 造所不爭執（見本院卷74頁不爭執事項(二)(三)），堪信真
20 實。

21 (二)系爭建物係洪淑美出資興建而為事實上處分權人，楊錫謀無
22 事實上處分權：

23 1.被上訴人主張系爭建物為楊錫謀所出資興建，楊錫謀死亡
24 後，由上訴人繼承系爭建物之事實上處分權，應負拆除系爭
25 建物之責任等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。按稅捐
26 稽徵機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納
27 稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有
28 權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則上
29 係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），且於
30 一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅
31 籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事實上處分權

之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之一。系爭建物於96年5月24日由洪淑美向彰化縣稅捐稽徵處申報房屋新建，而經彰化縣地方稅務局於96年6月核定稅籍，並登記納稅義務人為洪淑美，已如前述，並有彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書、平面圖、房屋新建申報書在卷可參（見本院前審卷一第77至79頁、第115、145頁）。系爭建物亦記載於洪淑美之全國財產稅總歸戶財產查詢清單中，有財政部中區國稅局彰化分局110年11月8日中區國稅彰化營所字第0000000000號函在卷可憑（見原審卷第137至138頁），均得做為洪淑美為系爭建物事實上處分權人之佐證。

2. 上訴人主張洪淑美購入系爭土地後，為興建系爭建物，曾向臺灣省彰化農田水利會申請於系爭土地與道路間之排水溝上架設寬10公尺橋樑獲准，並據此繳納使用費152,000元等情，業據上訴人提出臺灣省彰化農田水利會95年7月24日彰水管灌字第0000000000號函及使用費收費明細可稽（見本院前審卷一第13、15頁）。又洪淑美於興建系爭建物時，以由其擔任負責人之宜得企業社名義，將系爭建物興建工程中之水電工程部分發包予訴外人寶盛機電企業有限公司承攬，總工程款1,826,656元；系爭建物完工後，洪淑美將宜得企業社登記地址設於系爭建物；嗣因洪淑美將系爭建物做為宜得企業社之營業場所，乃委託彰化縣消防局第一大隊和美分隊消防技師按時檢修申報等情，亦據被上訴人提出宜得企業社商工登記公示資料、寶盛機電企業有限公司96年1月21日編製之請款單、洪淑美於99年11月10日向彰化縣消防局第一大隊和美分隊申報系爭建物消防安全設備檢修之受理單等在卷可按（見本院前審卷一第17至21頁）。綜合前揭客觀事證，足以認定系爭建物為洪淑美所興建，並為系爭建物之事實上處分權人。

01 3.再者，洪淑美曾將系爭建物自107年1月1日起出租給被上訴
02 人，雙方簽訂租賃契約書，業據上訴人提出租賃契約書為證
03 （見原審卷第61至65頁）。並據證人○○○於前審及本院分
04 別結證稱：伊受僱於洪淑美，薪水是洪淑美發給伊的，洪淑
05 美告訴伊系爭建物是她出錢蓋的，後來洪淑美說她公司做得
06 很累，不想做了，就把公司出租給上訴人，簽訂租賃契約書
07 時，洪淑美、上訴人及伊均在場，洪淑美與上訴人說好之
08 後，就拿給伊簽名，洪淑美出租給上訴人之後，伊的薪水就
09 換成上訴人給伊，上訴人每月都有付7萬元給洪淑美，是透
10 過伊轉交給洪淑美，洪淑美收到錢後自己會記帳等語綦詳
11 （見本院前審卷一第130至136頁，本院卷第126至131頁）。
12 益證系爭建物係由洪淑美出資興建做為其營業場所，洪淑美
13 為系爭建物之事實上處分權人，故於洪淑美決定不再營業
14 後，即出租予上訴人繼續於系爭建物營業使用。證人○○○
15 為上開租賃契約之見證人，且於本院再就其親身經歷之事
16 實為陳述，被上訴人主張其證詞均屬傳聞證據而不能採用，
17 尚非有據。

18 4.洪淑美之債權人向原審法院對洪淑美聲請強制執行，經原審
19 法院109年度司執字第44925號強制執行程序（下稱系爭執行
20 事件）受理，楊錫謀於109年11月6日該院至系爭建物執行查
21 封時，稱系爭建物是伊蓋的，也是伊在使用等情，固為兩造
22 所不爭執（見本院卷第74頁不爭執事項(五)）。惟以楊錫謀為
23 負責人之宜昇企業社，其登記地址並非系爭建物，而是在彰
24 ○○○○○○○○號0樓（見原審卷第238頁），且於楊錫謀110年5
25 月30日死亡後，系爭房屋亦未列於其遺產稅財產參考清單內
26 （見原審卷第57頁）。可知楊錫謀之上開陳述，並無客觀證
27 據可資勾稽，應僅係為避免強制執行所為之託詞，無從據以
28 認定楊錫謀為系爭建物之事實上處分權人。是被上訴人主張
29 系爭建物為楊錫謀出資興建，上訴人因繼承而取得系爭建物
30 之事實上處分權等情，自無可採。

31 (三)洪淑美於94年1月27日取得系爭土地所有權，嗣於系爭土地

上興建系爭建物，已如前述。系爭土地與系爭建物原同屬洪淑美所有，系爭土地嗣由被上訴人於110年4月23日經系爭執行事件拍定而取得所有權，為兩造所不爭執（見本院卷第74頁不爭執事項(六)）；系爭建物列屬債務人洪淑美所有，亦經原審法院112年度司執字第7320號強制執行事件於112年10月11日進行拍賣，當時被上訴人參與競標而未提出異議，嗣由許志諭拍得後再以債權作價承受而取得事實上處分權等情，並據本院調閱上開執行卷宗查核屬實。依民法第425條之1第1項規定，推定被上訴人先後與洪淑美、許志諭在系爭建物得使用期限內，有租賃關係。系爭建物目前由許志諭出租給上訴人營業使用，業據上訴人提出房屋租賃契約可按（見本院卷第101至103頁），堪認系爭建物仍在得使用期限內，與系爭土地之間有租賃關係。準此，被上訴人主張系爭建物無權占有系爭土地，已無可取，其更進一步依民法第767條第1項規定，請求無事實上處分權之上訴人拆除及返還土地，均無理由，不應准許。

(四)按不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸屬內容不應取得之利益，亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利。又房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地；而土地所有人得自由使用、收益、處分其土地，並排除他人干涉，如無特別情事（如設定地上權或出租他人等），原則上為使用土地的權益歸屬對象，享有得使用土地之權能，而得對無權占有土地之人請求返還不當得利。換言之，土地上若存在租賃契約，則使用土地之權益歸屬對象為土地承租人，並非土地所有人。系爭建物與系爭土地之間有民法第425條之1第1項規定之租賃關係，已如前述，則被上訴人雖為土地所有人，惟並非使用土地之權益歸屬對象，依前揭說明，被上訴人對於以承租系爭房屋之方式使用系爭土地之上訴人，無從行使不當得利請求權。是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自110年4月23日起至返還占用土地

01 之日止，按月給付2,678元之不當得利，亦無理由，不應准
02 許。

03 (五)綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，
04 請求上訴人拆除系爭建物並返還占用土地，及自110年4月23
05 日起至返還占用土地之日止，按月給付2,678元之不當得
06 利，為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判
07 決，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上
08 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
09 自應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

10 四、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
11 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
12 ，附此敘明。

13 五、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

15 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

16 法官 高士傑

17 法官 陳宗賢

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

22 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
23 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
24 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。
25 如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分
26 應一併繳納上訴裁判費。

27 書記官 金珍華

28 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日