# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第236號

上　訴　人　鐘志杰（即鐘添來之繼承人）

000000000000000000

鐘添助

黃桃

上3人共同

訴訟代理人　張家豪律師

視同上訴人　鐘鄭秀卿（即鐘添來之繼承人）

000000000000000000

鐘志佳（即鐘添來之繼承人）

000000000000000000

鐘文鈴（即鐘添來之繼承人）

000000000000000000

鐘美月（即鐘海之繼承人）

000000000000000000

鐘彥鵬（即鐘海之繼承人）

000000000000000000

鐘美枝（即鐘海之繼承人）

000000000000000000

鐘美智（即鐘海之繼承人）

000000000000000000

鐘郭玉梅（即鐘羅瑞珠之繼承人）

000000000000000000

鐘翊琛（即鐘羅瑞珠之繼承人）

000000000000000000

鐘湧鈞（即鐘羅瑞珠之繼承人）

000000000000000000

鐘翊菱（即鐘羅瑞珠之繼承人）

000000000000000000

鐘翊僑（即鐘羅瑞珠之繼承人）

方鐘麗香（即鐘羅瑞珠之繼承人）

鐘雅緣（即鐘舜堯之繼承人）

鐘仕驊（即鐘舜堯之繼承人）

鐘宇辰（即鐘舜堯之繼承人）

鐘小婷（即鐘舜堯之繼承人）

鐘雅慧（即鐘舜堯之繼承人）

鐘謝玉柳（即鐘乾隆之繼承人）

鐘惠眞（即鐘乾隆之繼承人）

鐘芸紡（即鐘乾隆之繼承人）

鐘聰賢（即鐘乾隆之繼承人）

鐘佩君（即鐘乾隆之繼承人）

鐘惠貞（即鐘乾隆之繼承人）

鐘幸□（即鐘乾隆之繼承人）

鐘渝廷（即鐘乾隆之繼承人）

鐘紀薇（即鐘乾隆之繼承人）

林武重（即鐘乾隆之繼承人）

林文俊（即鐘乾隆之繼承人）

林文瑛（即鐘乾隆之繼承人）

林文溪（即鐘乾隆之繼承人）

林文香（即鐘乾隆之繼承人）

張鐘紡（即鐘乾隆之繼承人）

鐘敏慧（即鐘乾隆之繼承人）

鐘淵洲（即鐘乾隆之繼承人）

鐘屘（即鐘乾隆之繼承人）

被上訴人　　屋號游合成

法定代理人　游禎達

訴訟代理人　黃英傑律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年4月30日臺灣彰化地方法院112年度重訴字第67號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人鐘志杰、鐘添助、黃桃負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件被上訴人主張坐落○○縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如原審判決附表一編號1、2、4、5「附圖編號」欄所示建物（以下合稱系爭建物，或逕以附表一編號1、2、4、5建物分稱之）分別為鐘海之繼承人、鐘添來之繼承人、鐘羅瑞珠之繼承人、鐘乾隆之繼承人所公同共有，上開訴訟標的對各該繼承人全體必須合一確定，故鐘海及鐘添來之繼承人即上訴人鐘志杰（下稱鐘志杰）、鐘羅瑞珠之繼承人即上訴人鐘添助（下稱鐘添助）、鐘乾隆之繼承人即上訴人黃桃（下稱黃桃）提起上訴，其效力及於原審同造之其餘公同共有人，應將渠等列為視同上訴人（以下與鐘志杰、鐘添助、黃桃合稱上訴人，或逕以姓名分稱之）。

二、次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人於原審依民法第767條第1項前、中段規定，訴請上訴人拆除系爭建物，並騰空返還所占用土地；嗣於本院審理中追加民法第470條第2項規定為請求權基礎（見本院卷第77-87頁），經核與原訴均係本於系爭建物占用系爭土地所衍生之糾紛，可認請求之基礎事實同一，依前揭規定，應予准許。

三、除鐘志杰、鐘添助、黃桃、鐘淵洲以外之上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭土地為被上訴人所有，遭上訴人之被繼承人以系爭建物無權占用，被上訴人自得依民法第767條第1

項前、中段規定，求為命上訴人拆除系爭建物，並騰空返還所占用土地。又上訴人無權占用系爭土地而獲有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有損害，被上訴人另得依同法第179條規定，求為命上訴人給付相當於租金之不當得利等情（原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應拆除系爭建物，將所占用土地騰空返還被上訴人；並連帶給付被上訴人如原審判決附表二「本院判斷」之「5年總額」欄所示金額，及自原審判決附表三「法定遲延利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自原審判決附表三「原告言詞辯論要旨狀送達日」欄翌日起至騰空返還所占用土地之日止，按年連帶給付被上訴人如原審判決附表二「本院判斷」之「每年數額」欄所示金額；另依兩造之聲請為假執行及附條件免為假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之訴。鐘志杰、鐘添助、黃桃就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，被上訴人又於本院審理時，追加民法第470條第2項為請求權基礎，並為選擇合併）。並答辯聲明：上訴駁回。【至於原審判命原審被告鐘○○拆除原審判決附表一編號3「附圖編號」欄所示建物，並將所占用土地騰空返還被上訴人及給付被上訴人不當得利，暨被上訴人請求上訴人連帶給付超逾前開不當得利數額之敗訴部分，均未據上訴，不在本院審理範圍，下不贅述】

二、上訴人部分：

㈠鐘志杰、鐘添助、黃桃則以：渠等否認鐘海、鐘添來、鐘羅瑞珠、鐘乾隆為系爭建物之事實上處分權人，被上訴人應舉證系爭建物究由何人出資，不得逕以房屋稅籍或水電使用人資料認定事實上處分權人。縱認鐘海、鐘添來、鐘羅瑞珠、鐘乾隆對系爭建物均有事實上處分權，惟被上訴人之管理人○○○及訴外人○○○均曾將系爭土地地價稅繳款通知書交給鐘海及其堂兄弟等人輪流繳款，兩造間就系爭土地應存在租賃契約。況系爭建物興建至今已有數年，本件被上訴人之請求應有權利失效原則之適用等語，資為抗辯。並上訴聲

明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡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。

㈡鐘鄭秀卿、鐘志佳、鐘文鈴、鐘仕驊、鐘宇辰、鐘小婷、鐘雅慧、鐘雅緣、鐘彥鵬則以：系爭建物非鐘海、鐘添來、鐘羅瑞珠、鐘乾隆所有。縱認為渠等所有，因系爭建物占用系爭土地已近百年，應係得被上訴人同意後始建築完成，且被上訴人對此未曾異議，亦應認兩造間就系爭土地存在默示使用借貸契約，被上訴人訴請拆除系爭建物，乃權利濫用等語，資為抗辯。

㈢鐘聰賢、鐘謝玉柳、鐘惠眞、鐘芸鈁、鐘佩君則以：附表一編號5建物應為鐘乾隆所蓋，原為竹筒屋，後由○○○改建為磚造，訴外人鐘舜堯再加蓋鐵皮，應屬○○○、○○○及鐘淵洲所共有等語，資為抗辯。

㈣鐘淵洲則以：伊未居住在系爭土地上，對被上訴人之主張均不清楚等語，資為抗辯。

㈤其餘上訴人未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明及陳述。

三、到庭兩造不爭執事項（見本院卷第112-113、143-144頁）：

㈠被上訴人屬祭祀公業之非法人團體，系爭土地為被上訴人所有。

㈡系爭建物占用系爭土地之情形如附表一「附圖編號」欄所示。

㈢鐘海於000年00月00日死亡，其繼承人如附表一編號1「建物所有權人」欄所示（下稱鐘美月以次等8人）。

㈣依附表一編號2建物之房屋稅籍紀錄表所載，該建物原所有權人為鐘添來，嗣經劃除，變更為鐘志杰及鐘志佳公同共有。

㈤鐘羅瑞珠於00年0月00日死亡，其繼承人如附表一編號4「建物所有權人」欄所示（下稱鐘郭玉梅以次等7人）。

㈥鐘乾隆於00年0月00日死亡，其繼承人如附表一編號5「建物

所有權人」欄所示（下稱黃桃以次等24人。另彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書記載附表一編號5建物由○○○、○○○、鐘淵洲各自有1/3持分）。

㈦兩造造提出之證物形式上為真正。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，到庭兩造同意就本院113年12月2日準備程序中，雙方協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第113-114頁之筆錄）。茲就雙方之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠系爭建物之所有權人及事實上處分權人詳如附表一編號1、2、4、5「建物所有權人」欄所示：

1.按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。而房屋戶口設籍之人或占有人，非必為房屋所有人或有事實上處分權。故不能僅憑戶籍設於系爭房屋，或占有該房屋，即認該人有事實上處分權，而命其拆屋還地。（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。又未經保存登記之建物，仍得為不動產之標的，由其原始建築者，取得所有權，而毋須登記。因繼承而取得不動產所有權者，屬於民法第759條規定之範圍，一經發生繼承事實，即繼承取得不動產所有權，倘非更予處分，則不以登記為生效要件。從而，起造建物而原始取得該建物之所有權者，原則上自有拆除之權能，如起造人已死亡，其原始取得之建物為其複數之繼承人所繼承者，繼承人因繼承而取得該建物所有權，原則上亦有拆除之權能。

2.經查：

⑴關於附表一編號1建物部分：

①鐘志杰經原審以當事人身分訊問時具結陳稱：伊是附表一編號1「附圖編號」欄A1、A3之使用人，伊父親鐘添來從小居住在該處，所以伊不認為是伊父親蓋的，應該是再上一代所建造。在伊的印象中，伊祖父

鐘海、父親鐘添來及兄弟姊妹大家都在使用，房屋屋齡已經超過50年以上等語（見原審卷二第209-211頁）。

②依農業部林業及自然保育署之航照圖顯示，附表一編號1建物至少於63年間即已興建完成（見原審卷一第315-317頁）。參以鐘添來於00年0月00日出生（見原審卷二第29頁），上開航照圖拍攝時年僅18歲，應無足夠之經濟能力建造附表一編號1建物。佐以鐘志杰前揭所陳，附表一編號1「附圖編號」欄A1、A3建物為鐘添來上一代即鐘海所建，並由鐘海及其子女使用等情相互以觀，堪認附表一編號1「附圖編號」欄A1、A3建物之原始起造人應為鐘海。另附表一「附圖編號」欄A-1建物乃「附圖編號」欄A1建物本體與「附圖編號」欄A2雨遮重疊之處，此觀諸原審卷一第287頁之現場照片即明，既為「附圖編號」欄A建物之一部分，自亦屬鐘海所有。

③上訴人雖辯稱鐘海之兄弟及渠等父親○○暨○○之兄弟均曾設籍坐落系爭土地上之「○○縣○○市○○巷0號」建物，附表一編號1建物非鐘海單獨出資興建云云。惟附表一編號1建物查無稅籍資料，上開鐘海之兄弟等人所設籍之建物門牌號碼是否即為現存之附表一編號1建物，自非無疑。況戶籍登記為戶籍之行政管理措施，非認定住所之唯一標準，上開鐘海之兄弟等人有無實際居住在附表一編號1建物，亦有可疑，尚不能僅憑上開鐘海之兄弟等人所設籍之建物門牌號碼率認渠等亦有出資興建附表一編號1建物。是上訴人此部分抗辯，難以遽採。

④又鐘海業於000年00月00日死亡，其繼承人為鐘美月以次等8人（見不爭執事項㈢），均未聲明拋棄繼承（見原審卷三第131頁），鐘美月以次等8人亦未抗辯渠等已就附表一編號1建物為遺產分割協議，附表一

編號1建物仍為渠等維持公同共有，故鐘美月以次等8人現為附表一編號1建物之所有權人，即堪認定。

⑵關於附表一編號2建物部分：

①鐘志佳經原審以當事人身分訊問時具結陳稱：鐘添來是伊父親，附表一編號2建物的起造人伊不確定，但伊確實居住在此，伊出生時，房子就已經存在了，所以伊也不知道起造人是誰，但原審判決附圖各編號所示使用人是正確的，小時候伊也居住在附表一編號1「附圖編號」欄A1建物，附表一編號2建物算是共同使用空間，長大後伊居住在「附圖編號」A2建物，哥哥鐘志杰居住在附表一編號1「附圖編號」A1建物，從原審卷一第93頁來看，附表一編號2建物是從伊父親鐘添來繼承過來的等語（見原審卷二第212－215頁）。

②依86年農業部林業及自然保育署之航照圖顯示，附表一編號2建物於86年間即已存在（見原審卷一第321-322頁），鐘志杰及鐘志佳當時僅分別18、17歲，應無足夠經濟能力建造附表一編號2建物。參以附表一編號2建物之房屋稅籍紀錄表記載原所有權人為鐘添來（見原審卷一第93頁，不爭執事項㈣），以及鐘志佳前揭所陳，附表一編號2建物於其出生時即已存在，應係繼承自鐘添來等情相互以觀，被上訴人主張附表一編號2建物係由鐘志杰、鐘志佳之父親鐘添來起造等語，符合經驗法則，堪以認定。

③鐘添來業於00年0月00日死亡，其繼承人為鐘鄭秀卿、鐘志杰、鐘志佳、鐘文鈴（下稱鐘鄭秀卿以次等4人），有除戶戶籍謄本、各繼承人戶籍謄本及繼承系統表附卷可稽（見原審卷二第265-271、卷三第267頁），渠等均未聲明拋棄繼承（見原審卷二第157頁），亦未抗辯渠等已就附表一編號2建物為遺產分割協議，附表一編號2建物仍為渠等維持公同共有，

故附表一編號2建物之所有權人現應為鐘鄭秀卿以次等4人。至於彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書雖載有附表一編號2建物係由鐘志杰及鐘志佳公同共有（見不爭執事項㈣），然房屋納稅義務人，非必為房屋所有權人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院70年度台上字第3760號判決意旨參照），稅籍登記僅供稅務目的之登記，尚難憑此逕認建物所有權之歸屬。

⑶關於附表一編號4建物部分：

①鐘添助經原審以當事人身分訊問時具結陳稱：鐘羅瑞珠是伊母親，鐘添來是伊同輩，伊小時候住在附表一編號4建物，從伊有記憶以來房子就是一直維持現在這個樣子，以前鐘羅瑞珠及二哥○○○居住在該處，伊兄長去世之後，該房子就維持現狀，空著沒有人使用等語（見原審卷二第215-218頁）。

②依農業部林業及自然保育署之航照圖顯示，附表一編號4建物於63年間即已存在（見原審卷一第317頁），鐘添助當時年僅19歲（見原審卷二第135頁），應無足夠經濟能力建造前開建物。參以附表一編號4建物之用電及用水名義人均為鐘羅瑞珠（見原審卷一第135、139頁），以及鐘添助前揭所陳，鐘羅瑞珠一直居住在附表一編號4建物等情相互以觀，被上訴人主張鐘羅瑞珠為附表一編號4建物之起造人等語，應值採信。

③上訴人雖辯稱鐘羅瑞珠之夫○○及其兄弟、其父親○○暨○○之兄弟均曾設籍坐落系爭土地上之「○○縣○○市○○巷0號」建物，附表一編號4建物非鐘羅瑞珠單獨出資興建云云。惟附表一編號4建物查無稅籍資料，上開○○等人所設籍之建物門牌號碼是否即為現存之附表一編號4建物，自非無疑。況戶籍登記為戶籍之行政管理措施，非認定住所之唯一標準，上開

○○等人有無實際居住在附表一編號4建物，亦有可疑，尚不能僅憑上開○○等人所設籍之建物門牌號碼率認渠等亦有出資興建附表一編號4建物。是上訴人此部分抗辯，難以遽採。

④鐘羅瑞珠業於00年0月00日死亡，其繼承人為鐘郭玉梅以次等7人（見不爭執事項㈤），均未聲明拋棄繼承（見原審卷二第159頁），亦未抗辯渠等已就附表一編號4建物為遺產分割協議，附表一編號4建物仍為渠等維持公同共有，故附表一編號4建物之所有權人現應為鐘郭玉梅以次等7人。

⑷關於附表一編號5建物部分：

①黃桃經原審以當事人身分訊問時具結陳述：伊不太清楚附表一編號5建物係何人所蓋，但是使用人是伊；伊21歲嫁給鐘舜堯，婚後前30幾年沒有居住在那裡，之後隨鍾舜堯搬回去住；之前回去那邊的時候，是伊公公鐘乾隆跟婆婆○○住在那裡等語（見原審卷三第174-175頁）。

②依農業部林業及自然保育署之航照圖顯示，附表一編號5建物於63年間即已存在（見原審卷一第317頁）。參以黃桃否認附表一編號5建物為其配偶鐘舜堯所建（見原審卷一第314頁）；再佐以黃桃前揭所陳，鐘乾隆持續居住在附表一編號5建物等情相互以觀，被上訴人主張鐘乾隆為附表一編號5建物之起造人等語，應值採信。

③上訴人雖辯稱鐘乾隆之兄弟曾設籍在坐落系爭土地上之「○○縣○○市○○巷0號」建物，附表一編號5建物非鐘乾隆單獨出資興建云云。惟上開鐘乾隆之兄弟所設籍之建物門牌號碼是否即為現存之附表一編號5建物，自非無疑。況戶籍登記為戶籍之行政管理措施，非認定住所之唯一標準，上開鐘乾隆之兄弟有無實際居住在附表一編號5建物，亦有可疑，尚不能僅

憑上開鐘乾隆之兄弟所設籍之建物門牌號碼率認渠等亦有出資興建附表一編號5建物。是上訴人此部分抗辯，難以遽採。

④鐘乾隆業於00年0月00日死亡，其繼承人為黃桃以次等24人（見不爭執事項㈦），均未聲明拋棄繼承（見原審卷三第283頁），亦未抗辯渠等已就附表一編號5建物為遺產分割協議，附表一編號5建物仍為渠等維持公同共有，故附表一編號5建物之所有權人現應為黃桃以次等24人。至於彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書雖載有附表一編號5建物係由○○○、○○○、鐘淵洲各自所有1/3持分（見原審卷一第123-127頁），然房屋納稅義務人，非必為房屋所有權人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院70年度台上字第3760號判決意旨參照），稅籍登記僅供稅務目的之登記，尚難憑此逕認建物所有權之歸屬。

㈡兩造就系爭土地未成立租賃契約或默示使用借貸契約：

1.按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院110年度台上字第1842號判決意旨參照）。

2.上訴人抗辯兩造間就系爭土地存在租賃契約或使用借貸契約等語，無非係以彰化縣稅捐稽徵處84、85、92年地價稅繳款書為據（見原審卷二第383-385頁）。惟該繳稅單充其量僅能證明系爭土地之地價稅於某一年度曾由上訴人或其前手繳納，尚難據此逕認兩造就系爭土地存在長期之租賃或使用借貸契約。上訴人復未提出其他證據證明兩造就系爭土地究於何時達成租賃契約或使用借貸契約之合意及該合意之具體約定內容，所為舉證自有不足。佐以被上訴人前管理人○○○於00年00月0日死亡後（見原審卷二第1

83頁），迄至111年間被上訴人之派下員始選任「游禎達」為管理人（見原審卷一第41頁），被上訴人於此期間內應無得與上訴人成立租賃或使用借貸契約之代表人。故上訴人抗辯兩造間存在租賃或使用借貸契約云云，即難憑採。

㈢被上訴人訴請上訴人拆除系爭建物及返還所占用土地，不構成權利濫用，亦無權利失效原則之適用：

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，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

2.查被上訴人為系爭土地之所有權人（見不爭執事項㈠），系爭建物之所有權人及事實上處分權人則詳如附表一編號1、2、4、5「建物所有權人」欄所示，且上訴人無法證明其有占用系爭土地之正當權源，已如前述，則被上訴人依民法第767條第1項前、中段之規定，訴請上訴人各自拆除系爭建物，並將所占用土地騰空返還被上訴人，於法即屬有據。

3.復按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條固有明定。然民法第148條第1項係規定行使權利，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年台上字第105號判決意旨參照）。再按權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事，足以引起義務人之正當信賴，認為權利人已不

欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，或以此信賴為其行為之基礎，按一般社會通念，應對義務人加以保護，即認權利人所行使之權利，不發生應有之效果，乃源於誠信原則之「權利失效原則」。法院為判斷時，應綜合權利性質、法律行為種類、當事人間關係、社會經濟狀況、當時時空背景及其他相關情事，以為認定之依據（最高法院111年度台上字第1961號判決意旨參照）。

4.查上訴人既無占有系爭土地之正當權源，被上訴人本無忍受上訴人占用之義務，衡以系爭建物散落系爭土地各處，所占用面積達1,310.14平方公尺，已達系爭土地面積2,508平方公尺之半數，影響被上訴人完整使用系爭土地之權利甚鉅，尚難認為被上訴人訴請上訴人拆除系爭建物係專以損害他人為目的，而應認係權利之正當行使。是上訴人抗辯被上訴人請求上訴人拆除系爭建物已構成濫用權利等語，委無可採。又系爭建物興建至今雖已有數十年，但考量被上訴人於前任管理人○○○00年00月0日死亡後，迄至111年間游禎達被選任為管理人期間，被上訴人長期處於無管理人可代表行使權利之狀況，而依農業部林業及自然保育署之航照圖顯示，系爭建物又係於上開期間始為興建，此情應不足以引起上訴人之正當信賴，認為被上訴人已不欲行使其權利，或不欲上訴人履行其義務，故上訴人主張本件被上訴人之請求應有權利失效原則之適用云云，亦無足取。

㈣被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利數額：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。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，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件上訴人無權占有系爭土地，

致被上訴人受有無法使用系爭土地之損害，依上開說明，被上訴人得請求上訴人返還相當於租金之不當得利。

2.復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限；上開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。前揭規定係屬強制規定，如當事人間約定之租金超過此限制，其超過部分無請求權（最高法院43年台上字第392號判決意旨參照)。建築基地之租金，按申報價額年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息百分之10計算(最高法院46年台上字第855號判決意旨參照）。所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦分別規定甚明。另基地租金之數額，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百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。查系爭土地位在○○縣○○市○○路0段00巷000弄與○○巷交界處，交通尚屬便利；附近雖有公司、工廠，但商業繁榮程度不高等情，有地籍圖資網路資料、勘驗現場照片及GOOGLE地圖等在卷可佐（見原審卷一第265-291頁、卷三第337頁）。本院綜合上情，認被上訴人得請求相當於租金之不當得利數額，應按系爭土地申報地價之百分之5計算，較為適當。

3.又系爭土地自113年1月間被上訴人所提追加起訴狀繕本送達上訴人起回溯5年，即於108年1月、109年至110年、111年至112年之公告地價分別為每平方公尺1,400元、1,500元、1,600元，申報地價分別為1,120元、1,200元、1,280

元，此有系爭土地（重測前為○○市○○段00地號，見原審卷三第215頁）公告地價資料在卷可查（見原審卷三第339-342頁）。系爭土地113年申報地價雖已調高至每平方公尺1,360元（見原審卷三第215頁），然被上訴人僅請求按1,280元計算，自無不許之理。依此，被上訴人得請求上訴人自追加起訴狀繕本送達上訴人起回溯5年及送達後按年給付不當得利之計算結果詳如原審判決附表二「本院判斷」之「5年總額」、「每年數額」欄所示。

4.再附表一編號1、2、4、5「建物所有權人」欄所列上訴人本於公同共有關係無權占用系爭土地而產生之不當得利債務，屬民法第292條所定之不可分債務，準用關於連帶債務之規定，是被上訴人得請求各建物所有權人為連帶給付。而依民法第273條第1項、第279條規定，債權人得對連帶債務人中之一人或數人或全體，同時或先後請求，其利益或不利益對他債務人不生效力，故債權人就給付無確定期限之連帶債務，先後向各連帶債務人為催告時，債權人得請求各連帶債務人給付遲延利息之起算時點，應自債權人先後催告各連帶債務人之翌日分別起算（臺灣高等法院暨所屬法院71年度法律座談會民事類第3號研討結果參照）。準此，被上訴人得請求上訴人就原審判決附表二「本院判斷」之「5年總額」欄給付之法定遲延利息應自原審判決附表三「法定遲延利息起算日」欄所示之日起算。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前、中段之規定，請求附表一編號1、2、4、5「建物所有權人」欄所列上訴人應拆除「附圖編號」欄所示之建物，並騰空返還所占用之土地，及依同法第179條之規定，請求附表二編號1、2、4、5「給付義務人」欄所列上訴人應連帶給付「本院判斷」之「5年總額」欄所示金額，及各自附表三「法定遲延利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自「原告言詞辯論要旨狀送達日」欄翌日起至騰空返

還所占用土地之日止，按年連帶給付被上訴人如附表二「本院判斷」之「每年數額」欄所示金額，均屬正當，應予准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又被上訴人請求上訴人拆屋還地部分，本院已依民法第767條第1項前、中段規定，認被上訴人之請求為有理由，被上訴人於本院追加同法第470條第2項規定為請求權基礎，並為選擇合併，本院即無再予審究之必要，附此說明。

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

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　11　　日

民事第三庭　　審判長法　官 許旭聖

法　官 莊嘉蕙

法　官 林筱涵

正本係照原本作成。

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(均須按他造當事人之人數附繕本)。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 呂安茹

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　11　　日