

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第311號

上訴人 魏筠臻

朱屏

共同

訴訟代理人 林錦隆律師

複代理人 周美瑩律師

被上訴人 朱寧

訴訟代理人 賈俊益律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年4月29日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1221號第一審判決提起上訴，本院於113年10月15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負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落○○市○區○○段00000○000000地號土地及其上同段0000建號建物即同區民生路000巷0號房屋（下稱0號房屋，以下同段建物、土地或同巷房屋各以其建號、地號或門牌號稱之）為伊所有，相鄰之00-00、00-00地號土地及其上0000建號建物即同巷0號房屋（下稱0號房屋）與該屋北方之鐵皮及磚造增建物（下稱系爭鐵皮建物）之所有權及事實上處分權原為上訴人朱屏所有，嗣經朱屏於民國111年12月1日一併贈與移轉予其配偶即上訴人魏筠臻。惟系爭鐵皮建物無權占用00-00、00-000地號土地（下合稱系爭土地）如原判決附圖（下稱附圖）所示A、B部分，伊自得依民法第767條第1項中段、前段規定，請求魏筠臻拆除該占用部分建物，並返還該占用部分土地予伊；並得依民法第179

01 條規定，請求朱屏返還自本件起訴回溯前5年即自107年6月1
02 日起至其移轉建物前即111年11月30日止、魏筠臻返還自其
03 受移轉建物即111年12月1日起至112年5月31日及起訴後即112
04 年6月1日起至返還占用土地部分之日止，均按土地申報地價
05 年息8%計算之不當得利等情。爰依上開規定，提起本件訴
06 訟，請求上訴人拆屋還地並給付不當得利〈原審判命魏筠臻
07 應拆除系爭鐵皮建物並返還占用土地，另給付新臺幣（下
08 同）7,068元本息及自112年6月1日起至返還土地之日止按月
09 給付1,178元，朱屏應給付76,456元本息，並為准、免假執
10 行之宣告，上訴人不服提起上訴；至被上訴人敗訴部分，未
11 據其上訴已告確定，非本院審理範圍，不予贅述〉。並答辯
12 聲明：上訴駁回。

13 二、上訴人則以：被上訴人與上訴人朱屏之父○○○（於000年0
14 0月00日死亡）育有4名子女，依序為長女即被上訴人、次女
15 ○○○、長子即朱屏、三女○○○。○○○分別於59、66年
16 間各以被上訴人、朱屏名義購買原00-00、00-00地號土地，
17 嗣各該土地分別分割出00-000、00-00地號土地；○○○復
18 於64年間，以朱屏、○○○為起造人，委託建商興建0號、0
19 號房屋，並於66年間各以朱屏、○○○名義辦理保存登記，
20 然仍與被上訴人與朱屏之母先後設籍居住於0號、0號房屋；
21 嗣○○○為分配家產，分別於79、81年間將0號、0號房屋所
22 有權移轉登記予朱屏、被上訴人。由上述歷程可知，上開土
23 地及建物雖分別登記於兩造名下，但○○○仍保有處分、使
24 用、收益權，兩造亦概括授權○○○管理、使用、處分上開
25 建物及土地。朱屏於76年以前在00-00、00-000、00-00、00
26 -00地號土地上搭建系爭鐵皮建物以供兩造家人停車使用，
27 係依○○○之指示，因此，應認被上訴人與朱屏就系爭鐵皮
28 建物坐落對方土地部分，互有使用借貸契約。嗣朱屏固將系
29 爭鐵皮建物之事實上處分權連同0號房屋及坐落基地之所有
30 權一併移轉予魏筠臻，然衡諸系爭鐵皮建物及上開使用借貸
31 關係之存在已30餘年，雖未經登記，然已具備使第三人知悉

01 之公示狀態，基於債權物權化之法理，應認魏筠臻亦承受上
02 開使用借貸關係。而上開使用借貸目的尚未完畢，被上訴人
03 之終止並非有效。準此，系爭鐵皮建物占用系爭土地具有正
04 當權源，自非無權占有，被上訴人請求上訴人拆屋還地及返
05 還不當得利，均無理由等語，茲為抗辯。並上訴聲明：(一)
06 原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴
07 人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

08 三、兩造經本院整理及簡化爭點如下(見本院卷第110、234頁)：

09 (一)兩造不爭執事項：

- 10 1. ○○○為被上訴人及上訴人朱屏之父親，其於101年12月24
11 日死亡。○○○共有四名子女，分別為長女即被上訴人、次
12 女○○○、長子即朱屏、三女○○○。
- 13 2. 上訴人2人為配偶關係。
- 14 3. 被上訴人於59年12月11日以買賣為原因登記取得00-00地號
15 土地所有權，該土地於96年3月22日分割出同段00-000地號
16 土地。
- 17 4. 被上訴人至今仍為前項2筆土地之所有權人。
- 18 5. 朱屏於66年3月9日以買賣為原因登記取得00-00地號土地所
19 有權，該土地於67年9月14日分割出同段00-00地號土地。
- 20 6. 0號房屋於66年6月4日辦理第一次所有權登記，所有權人為
21 朱屏。
- 22 7. 0號房屋建物於66年6月4日辦理第一次所有權登記，所有權
23 人為○○○。
- 24 8. 朱屏於79年6月28日以買賣為原因，自○○○處移轉登記取
25 得0號房屋所有權。
- 26 9. 被上訴人於81年1月9日以買賣為原因，自上訴人朱屏處移轉
27 登記取得0號房屋所有權。
- 28 10. 朱屏有在00-00、00-00、00-00、00-000地號土地上興建系
29 爭鐵皮建物，其占用位置及面積如附圖編號A、B、C、D所
30 示。
- 31 11. 魏筠臻於111年12月1日以配偶贈與為原因，自朱屏處移轉

01 登記取得00-00、00-00地號土地、8號房屋所有權；魏筠臻
02 亦同時一併自朱屏處，受讓取得系爭鐵皮建物之事實上處分
03 權。

04 (二)兩造爭執事項：

- 05 1. 被上訴人主張魏筠臻之系爭鐵皮建物無權占用系爭土地，依
06 民法第767條第1項中段規定，請求魏筠臻應拆除附圖編號
07 A、B部分之系爭鐵皮建物，並依同條項前段規定請求返還該
08 部分土地，有無理由？
- 09 2. 被上訴人依民法第179條規定，請求魏筠臻應給付自111年12
10 月1日起至112年5月31日止，及自112年6月1日起至返還前項
11 土地之日止按月計付相當於租金之不當得利，有無理由？
- 12 3. 被上訴人依民法第179條規定，請求朱屏給付自107年6月1日
13 至111年11月30日止相當於租金之不當得利，有無理由？
- 14 4. 上訴人抗辯：系爭鐵皮建物係於76年以前經○○○指示及被
15 上訴人概括授權所興建，被上訴人及朱屏就系爭鐵皮建物所
16 坐落之系爭土地成立使用借貸契約，且目前使用借貸目的亦
17 尚未完成，又基於債權物權化之法理，魏筠臻亦承受上開使
18 用借貸契約，因此系爭鐵皮建物並非無權占用等語，是否可
19 採？
- 20 5. 被上訴人主張縱認兩造間有前項使用借貸關係存在，被上訴
21 人亦已向上訴人為終止借貸契約之意思表示（見原審卷第
22 263頁），上訴人仍屬無權占有，是否可採？

23 四、得心證之理由：

24 (一)系爭鐵皮建物無權占有系爭土地，被上訴人得請求拆屋還
25 地：

- 26 1. 按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
27 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
28 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其
29 取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應
30 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判
31 決意旨參照）。被上訴人主張魏筠臻所有系爭鐵皮建物無權

01 占有系爭土地，上訴人則以前揭情詞為辯，依前揭說明，自
02 應由上訴人就其所辯被上訴人及朱屏間就系爭土地成立使用
03 借貸契約，魏筠臻並承受上開使用借貸契約等情負舉證之
04 責。

05 2. 上訴人辯稱：系爭鐵皮建物係於75年間經○○○指示及被上
06 訴人默示同意概括授權所興建，供兩造家人停車使用，應認
07 被上訴人與朱屏間就系爭鐵皮建物坐落對方土地部分，互有
08 使用借貸契約等語，然為被上訴人所否認。經查，依上訴人
09 所提出系爭土地自65年至109年間之農業部林業及自然保育
10 署航測及遙測分署航照圖所示（影本見本院卷第137至213
11 頁，照片正本外附），其中自75年5月4日以後所拍攝之航照
12 圖，可見0號、0號房屋北側有一略呈長方形之建物，其位置
13 及形狀與臺中市中山地政事務所人員至現場實際測量所繪製
14 如附圖編號A、B、C、D所示建物大致相符，是上訴人主張系
15 爭鐵皮建物於75年間即已興建乙節，固屬可採，然此僅可證
16 明系爭鐵皮建物坐落系爭土地之客觀事實，而系爭鐵皮建物
17 與66年間辦理所有權登記之0號、0號房屋分別於不同時間興
18 建（見兩造不爭執事項5.、6.），尚無從據以推知系爭鐵皮
19 建物占用系爭土地之權源為何，而被上訴人長年旅居美國，
20 亦為兩造陳明在卷（見本院卷第129、133、249頁），自難
21 以有其他家族成員曾使用0號、0號房屋等情，逕認被上訴人
22 有同意朱屏於系爭土地興建系爭鐵皮建物之事實。

23 3. 再按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情
24 事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有
25 特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為
26 默示之意思表示。「知悉」，並不同於「同意」，又某人
27 知悉某項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同
28 意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思
29 者，始足當之（最高法院29年渝上字第762號、95年度台上
30 字第2952號判決意旨參照）。單純之沈默，與默許同意之意
31 思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而

01 未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使用（最高
02 法院105年度台上字第13號判決意旨參照）。經查：

03 (1)被上訴人於59年12月11日以買賣為原因登記取得00-00地號
04 土地所有權，該土地於96年3月22日分割出同段00-000地號
05 土地，迄今仍為系爭土地所有權人。朱屏於66年3月9日以買
06 賣為原因登記取得00-00地號土地所有權，該土地於67年9月
07 14日分割出同段00-00地號土地。0號房屋於66年6月4日辦理
08 第一次所有權登記為朱屏所有，0號房屋建物於66年6月4日
09 辦理第一次所有權登記為○○○所有。朱屏於79年6月28日
10 以買賣為原因，自○○○處移轉登記取得0號房屋所有權，
11 被上訴人則於81年1月9日始以買賣為原因，自朱屏處移轉登
12 記取得0號房屋所有權，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事
13 項3.、4.、6.至9.），應堪認定。則朱屏於75年間，在被上
14 訴人早於59年間起即登記為所有權人之系爭土地上，興建系
15 爭鐵皮建物時，被上訴人並非0號、0號房屋之所有權人，當
16 無何使用朱屏所有土地之情事，自亦無從概括授權0號、0號
17 房屋之使用人同意興建系爭鐵皮建物之事，被上訴人復長年
18 旅居國外，難認於朱屏興建系爭鐵皮建物之當下知悉其事。

19 (2)再查，依0號房屋建物登記謄本（見原審卷第23頁）及參照
20 附圖所示，0號房屋坐落於朱屏所有00-00、00-00地號土地
21 及被上訴人所有系爭土地，而有使用被上訴人之系爭土地，
22 而朱屏所建之系爭鐵皮建物亦係使用自有00-00、00-00地號
23 土地如附圖編號D、C所示及被上訴人之系爭土地如附圖編號
24 A、B所示；然被上訴人迄81年間始登記取得0號房屋所有
25 權，依0號房屋建物登記謄本（見原審卷第153頁）及參照附
26 圖所示，0號房屋坐落於被上訴人所有之00-00、00-000地號
27 土地，並未使用朱屏所有00-00、00-00地號土地。上訴人主
28 張兩造互相使用對方土地而有使用借貸契約存在云云，顯屬
29 無據。縱使被上訴人於返台期間曾見及系爭鐵皮建物而事後
30 知悉之，亦難認於朱屏在系爭土地興建系爭鐵皮建物之際，
31 即知悉上開占用事實。上訴人主張經父親○○○指示而為興

01 建乙節，未據其舉證以實其說，且○○○並非系爭土地所有
02 權人，其指示與否，要屬無涉，亦難認有徵得系爭土地所有
03 權人即被上訴人之同意。參以現場google街景圖、原審勘驗
04 照片所示（見原審卷第31至37、第202至205頁），系爭鐵皮
05 建物阻擋0號房屋後門致其無法直接出入巷道，且系爭鐵皮
06 建物位在巷道轉角處，而00-000、00-00地號土地分割自00-
07 00、00-00地號土地係作為道路拓寬用地，經兩造陳明在卷
08 （見本院卷第236頁），系爭鐵皮建物所占用如附圖所示之
09 A、C位置係占用道路拓寬用地，妨礙用路人視角，易生往來
10 危險，對被上訴人有弊而無利，益徵被上訴人否認有同意上
11 訴人使用系爭土地為可信。況上訴人並未舉證證明被上訴人
12 有何舉動足以推知其有同意之意思，則僅有知悉或單純之沉
13 默，尚不足認朱屏在系爭土地興建系爭鐵皮建物，已徵得被
14 上訴人之同意。此外，復未據上訴人提出其他證據以實其
15 說，難認朱屏與被上訴人間，就其於系爭土地上興建系爭鐵
16 皮建物一事，成立未定期限之使用借貸關係，其妻魏筠臻自
17 亦無從繼受之，上訴人上開主張，洵非有據。

- 18 4. 綜上，上訴人未能舉證證明其系爭鐵皮建物占用系爭土地有
19 合法正當權源，是上訴人抗辯系爭鐵皮建物屬有權占有乙
20 節，即無可採。而按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
21 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，
22 民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按房屋之拆除為
23 一種事實上之處分；未保存登記不動產之受讓人，法律上雖
24 未取得所有權，但仍取得事實上之處分權，受讓人自有拆屋
25 之權能（最高法院80年度台上字第2516號判決意旨參照）。
26 經查，系爭鐵皮建物雖未經保存登記，然業由魏筠臻自朱屏
27 受讓取得系爭鐵皮建物之事實上處分權（見兩造不爭執事項
28 11.），則魏筠臻自有拆除系爭鐵皮建物之權能。又系爭鐵
29 皮建物占用系爭土地如附圖所示A、B部分，既屬無權占有，
30 則被上訴人依上開規定，請求魏筠臻將系爭鐵皮建物如附圖
31 所示A、B部分拆除，並將該部分土地返還予被上訴人，自屬

01 有據，應予准許。

02 (二)被上訴人得請求上訴人返還相當於租金之不當得利：

03 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
04 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
05 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
06 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
07 為度，非以請求人所受損害若干為準；而無權占有他人土
08 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求
09 人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相
10 當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號
11 判決意旨參照）。查系爭鐵皮建物於75年間興建，魏筠臻係
12 於111年12月1日自朱屏取得系爭鐵皮建物之事實上處分權
13 （見兩造不爭執事項11.），已如前（一）2.、4.段所述。
14 則被上訴人主張朱屏自107年6月1日起111年11月30日止，魏
15 筠臻自111年12月1日起至今，均因無權占有系爭土地如附圖
16 所示A、B部分而受有相當於租金之利益，顯無法律上原因，
17 而致被上訴人受有損害，被上訴人依民法第179條規定請求
18 上訴人返還相當於租金之不當得利，應屬有據。

19 2. 又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
20 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而土地法
21 第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，
22 建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，
23 為土地法施行法第25條所明定。又所謂法定地價，依土地法
24 第148條規定，則指土地所有人依該法規定所申報之地價。
25 惟土地法第97條第1項之以年息百分之10為限，乃指房屋租
26 金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價
27 額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程
28 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社
29 會感情等情事以為決定之（最高法院46年台上字第855號、6
30 8年台上字第3071號判決意旨參照）。經查，系爭土地位於
31 都市發展之成熟區，地處○○市○區○○路000巷及○○街0

01 00巷之交叉口，周遭有向上國中、審計新村、國立台灣美術
02 館、向上市場等，交通及生活機能便利，有原審勘驗筆錄及
03 現場照片可稽（見原審卷第191至206、231至237頁），且為
04 兩造所不爭執（見本院卷第236頁）；而系爭土地之107年1
05 月之申報地價為每平方公尺6,080元、109年1月之申報地價
06 為每平方公尺4,880元，111年1月之申報地價亦為每平方公
07 尺4,880元，至於108年、110年則未更新其申報地價，有被
08 上訴人提出之地價謄本在卷可佐（見原審卷第67至69頁），
09 且為上訴人不爭執在卷（見本院卷第235頁），均堪認定。
10 衡諸系爭土地之位置、工商業繁榮之程度及上訴人利用土地
11 作為車庫及儲藏物品使用其經濟價值及所受利益等情，堪認
12 上訴人因使用系爭土地如附圖所示A、B部分，每年每平方公
13 尺所獲相當於租金之利益，應以當期申報地價年息百分之8
14 計算相當於租金之利益，較為允當，上訴人主張以百分之4
15 計算，尚屬過低，委無可採。

- 16 3. 基上計算回溯5年之不當得利金額，朱屏部分為76,456元
17 【計算式：(1)107年6月1日起至108年12月31日止：107年度
18 申報地價6,080元/平方公尺×年息8%×36.21平方公尺×2年
19 =35,225元。(2)109年1月1日起至111年11月30日止：109年度
20 申報地價4,880元/平方公尺×年息8%×36.21平方公尺×35
21 月/12月=41,231元。(1)35,225元+(2)41,231元=76,456元，
22 元以下四捨五入，下同】，魏筠臻部分為7,068元【計算
23 式：111年12月1日起至112年5月31日止：111年度申報地價
24 4,880元/平方公尺×年息8%×36.21平方公尺×6月/12月
25 =7,068元】、按月金額為1,178元【計算式：111年度申報地
26 價4,880元/平方公尺×年息8%×36.21平方公尺÷12個月
27 =1,178元】，為兩造所不爭執（見本院卷第109至110、235
28 至236頁），應可採憑。是以，被上訴人請求朱屏給付相當
29 於租金之不當得利76,456元，及自起訴狀繕本送達翌日即
30 112年5月18日（見原審卷第51頁送達證書）起至清償日止，
31 按年息5%計算之利息；並請求魏筠臻給付相當於租金之不

01 當得利7,068元，及其中6,468元【計算式：111年12月1日起
02 至112年5月16日止：4,880元/每平方公尺×年息8%×36.21平
03 方公尺×167天/365天=6,468元】自起訴狀繕本送達翌日即
04 112年5月18日（見原審卷第49頁送達證書）起至清償日止，
05 按年息5%計算之利息，暨自112年6月1日起至返還所占用土
06 地之日止，按月給付1,178元之不當得利，應予准許。

07 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，
08 請求魏筠臻應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A、B部分之
09 系爭鐵皮建物拆除，並將該部分土地返還予被上訴人；並依
10 民法第179條之規定，請求朱屏給付相當於租金之不當得利
11 76,456元及自112年5月18日起至清償日止，按年息百分之5
12 計算之利息；並請求魏筠臻應給付7,068元，及其中6,468元
13 應自112年5月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
14 息，暨應自112年6月1日起至返還系爭土地為止，按月給付
15 1,178元，均屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之
16 判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
17 判，為無理由，應駁回上訴。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

23 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

24 法官 陳宗賢

25 法官 吳崇道

26 正本係照原本作成。

27 上訴人得上訴。

28 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
29 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
30 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

31 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

01 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
02 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
03 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04

書記官 陳宜屏

05 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日