

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第122號

上訴人即附

帶被上訴人 施京甫

訴訟代理人 韓國銓律師

被上訴人即

附帶上訴人 施純泯

訴訟代理人 曾逸豪律師

黃俊華律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年1月14日臺灣彰化地方法院113年度訴字第700號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴並為訴之追加，本院於114年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、原判決關於駁回附帶上訴人後開第三項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 三、附帶被上訴人應自民國113年5月28日起，至返還坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地如原判決附圖所示編號A、B建物占用之土地止，按月於次月28日給付附帶上訴人新臺幣2,944元。
- 四、附帶被上訴人應另自第三項各期金額應給付日之翌日起至清償日止，給付附帶上訴人按年息5%計算之利息。
- 五、其餘附帶上訴及追加之訴均駁回。
- 六、上訴部分，第二審訴訟費用由上訴人負擔；附帶上訴部分，第一、二審訴訟費用(含追加之訴)，由附帶被上訴人負擔10分之1，餘由附帶上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

01 按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
02 但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第44
03 6條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人即
04 附帶上訴人施純泯(下稱施純泯)於原審請求上訴人即附帶被
05 上訴人施京甫(下稱施京甫)按月給付租金部分，不論是先位
06 或備位聲明，均不含各期應給付之翌日起至清償日止之法定
07 遲延利息(見原審卷第185-186頁)。提起附帶上訴後，則追
08 加請求各期應給付之翌日起至清償日止之法定遲延利息(見
09 本院卷第117-118頁)，核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸
10 前揭說明，應予准許。

11 貳、實體部分：

12 一、施純泯主張：伊為坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地
13 (下稱系爭土地)之所有權人。施京甫所有坐落系爭土地上，
14 如原判決附圖(下稱附圖)編號A、B所示、門牌號碼為彰化縣
15 ○○鄉○○村○○街000號、未辦保存登記之鐵皮建物(下稱
16 系爭建物)，並無合法占有系爭土地之權源，爰先位依民法
17 第767條第1項前段、中段規定，請求施京甫拆屋還地；並依
18 民法第179條、第184條第1項前段規定，擇一請求施京甫自
19 民國113年5月28日受讓系爭建物起至返系爭土地止，按月於
20 次月28日給付伊新臺幣(下同)2萬8,716元及各期之法定遲延
21 息。如認兩造就系爭建物與土地間成立法定租賃契約，則備
22 位依民法第425條之1第2項規定，請求核定租金為每月2萬8,
23 716元，並依租賃契約之法律關係，請求施京甫自113年5月2
24 8日起至兩造租賃契約終止之日止，按月於次月28日給付伊2
25 萬8,716元及各期之法定遲延息之判決(未繫屬本院部分茲不
26 贅述)。

27 二、施京甫則以：系爭土地及建物，原均同屬兩造之父親施萬却
28 所有，施萬却於99年1月13日將系爭土地贈與施純泯；系爭
29 建物則由訴外人洪榮華向法院拍定後，嗣再於113年5月28日
30 讓與伊，故系爭建物占有系爭土地應有民法第425條之1第1
31 項之推定租賃關係之適用，伊並非無權占有系爭土地，自無

01 不當得利。另系爭建物已無水電，且地處偏遠，利用價值甚
02 低，法院核定租金數額時，應參考土地法第97條、第105條
03 之規定，始符公允等語置辯。

04 三、原審為施純泯先位之訴一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命
05 施京甫應將系爭建物拆除，將所占用之土地返還，並駁回施
06 純泯關於不當得利之請求(備位聲明則未予審酌)。施京甫就
07 先位之訴敗訴部分聲明不服，提起上訴(備位之訴則生移審
08 效力)，其上訴聲明：(一)原判決關於命施京甫應拆屋還地部
09 分廢棄；(二)上開廢棄部分，施純泯於原審先位之訴駁回；(三)
10 施純泯原審備位之訴駁回。施純泯答辯聲明：施京甫之上訴
11 駁回。另施純泯亦就原審敗訴部分提起附帶上訴(不包括洪
12 榮華部分)，其附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回施純泯後
13 開第(二)項之訴部分廢棄；(二)上開廢棄部分：1.先位聲明：施
14 京甫應自113年5月28日起至返還系爭土地之日止，按月於次
15 月28日給付2萬8,716元及自各期應給付日之翌日起至清償日
16 止，按年息5%計算之利息；2.備位聲明：(1)請核定施京甫占
17 有系爭土地之租金為每月2萬8,716元；(2)施京甫應自113年5
18 月28日起至兩造租賃關係終止之日止，按月於次月28日給付
19 2萬8,716元及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息
20 5%計算之利息。施京甫則答辯聲明：施純泯之附帶上訴駁
21 回。

22 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
23 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

24 (一)不爭執事項：

- 25 1.系爭土地及系爭建物(包括附圖編號C、D部分)，原均為施
26 萬却所有。系爭建物並未辦理保存登記，亦非農舍。
- 27 2.施純泯為施萬却與配偶陳阿嬋之子；施京甫則為施萬却與
28 訴外人洪嘉蓮之子。
- 29 3.施純泯於99年1月13日因贈與而取得系爭土地之所有權，
30 系爭土地為特定農業區之農牧用地(見原審卷第19頁)。
- 31 4.施萬却將系爭土地贈與施純泯之後，曾簽發本票一張(面

01 額2,200萬元) 予洪嘉蓮。洪嘉蓮嗣聲請本票強制執行，
02 拍賣系爭建物。

03 5.洪嘉蓮之遠親洪榮華於107年6月28日經原法院強制執行程
04 序得標買受系爭建物(執行債務人為施萬却)，並於107年7
05 月13日取得系爭建物所有權，拍賣範圍不包含系爭建物坐
06 落之基地(見原審卷第25-26、36頁)。

07 6.洪榮華拍定取得系爭建物之前，系爭建物由施萬却出租予
08 國彰興業有限公司(下稱國彰公司)作為營業使用。國彰公
09 司嗣遷出系爭建物，並申請斷電，目前閒置作為簡易倉庫
10 使用。

11 7.系爭建物並未臨路，大部分坐落於系爭土地，現況經由施
12 純泯所有另筆同段000-0土地進出，000-0地號土地為施純
13 泯於102年1月25日因贈與而取得(見原審卷第23頁)。

14 8.洪榮華前曾對國彰公司(負責人為施萬却之配偶陳阿嬋)及
15 陳阿嬋、施順文及施純泯，起訴請求遷讓系爭建物，及自
16 107年6月29日起至111年1月20日止相當於租金之不當得利
17 (原法院111年度重訴字第41號，下稱前案)。雙方嗣於二
18 審達成和解，內容概略如下(見原審卷第27頁)：

19 (1)國彰公司、陳阿嬋願連帶給付洪榮華110萬元。

20 (2)雙方確認，系爭建物已於112年10月11日點交予洪榮華
21 使用。

22 (3)系爭建物所占有之系爭土地，迄至112年10月11日以前
23 所生不當得利之請求，國彰公司、施純泯同意不再向洪
24 榮華主張。但自本件調解成立後，就系爭建物占有系爭
25 土地之相關糾紛，不在本件調解範圍內。

26 9.施純泯曾於前案訴訟中之111年6月30日，將其依民法第17
27 9條對洪榮華因使用系爭土地持續發生之相當於租金之不
28 當得利債權，讓與國彰公司。嗣於114年3月7日，國彰公
29 司再將對洪榮華自112年10月12日起至113年5月27日止之
30 不當得利債權，及對施京甫自113年5月28日起至拆屋還地
31 之日止之不當得利債權，讓與施純泯。

01 10.洪榮華於113年5月28日將系爭建物之房屋稅籍及事實上處
02 分權轉讓予施京甫（見原審卷第75-76頁）。

03 (二)本件爭點：

- 04 1.系爭建物及系爭土地，有無民法第425條之1第1項之適
05 用？
- 06 2.若無民法第425條之1第1項之適用，施純泯請求施京甫拆
07 除系爭建物並將坐落之基地返還，暨請求相當於租金之不
08 當得利或損害賠償，有無理由？
- 09 3.若有民法第425條之1第1項之適用，系爭建物占用系爭土
10 地之租金，應核定為多少始為合理？施純泯請求施京甫按
11 月給付租金迄兩造租賃契約終止時止，有無理由？

12 五、得心證之理由：

13 (一)系爭建物及系爭土地，並無民法第425條之1第1項之適用：

- 14 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅
15 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與
16 相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋
17 受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租
18 賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第42
19 5條之1固有明文。惟該條規定之立法目的在於使房屋不因
20 土地物權嗣後變動而受影響，仍得繼續利用土地，俾免房
21 屋遭受拆除而損及社會經濟利益，並兼顧受讓人利益。然
22 如該房屋之興建或繼續使用，明顯違反土地使用管制規
23 定，本應拆除而不得繼續使用，例如於農業用地上違章興
24 建工廠，或違反農舍與農業之經營不可分離之使用，自無
25 適用該條規定之必要（最高法院109年度台上字第2428號
26 民事判決意旨參照），意即該條規定在上開情形下應為目
27 的性限縮解釋，始符立法目的，先予敘明。
- 28 2.施京甫固辯稱系爭土地及系爭建物原同屬施萬却所有，嗣
29 施萬却於99年1月13日以贈與為原因，將系爭土地移轉登
30 記予施純泯，而系爭建物則於107年6月28日由洪榮華拍定
31 取得，再由洪榮華於113年5月28日讓與伊，故系爭建物占

01 有系爭土地應有民法第425條之1第1項之推定租賃關係之
02 適用等語。惟系爭土地之使用分區為特定農業區、使用地
03 類別為農牧用地，有土地登記第一類謄本在卷為憑（見原
04 審卷第19頁），是系爭土地應屬農業發展條例規定之農業
05 用地及耕地。又系爭建物並未辦保存登記，亦非合法興建
06 之農舍，且洪榮華拍定系爭建物前，系爭建物即由國彰公
07 司長期作為營業使用；洪榮華拍定後，原本要做出租使
08 用，但因為國彰公司占有中，故沒有出租成功，後來國彰
09 公司清空後，因國彰公司將系爭建物斷電，故系爭建物目
10 前閒置僅簡單做倉庫使用等情，亦為施京甫所自陳（見原
11 審卷第176頁）。依前開之說明，系爭土地為農（耕）
12 地，本應供農業使用，則欲實現其被劃為農地之分區目
13 的，其上所興建之建物自亦應供農業使用，方能完整實現
14 農地之用途，始符民法第425條之1推定租賃關係所欲達成
15 使房屋仍得繼續利用土地之立法本旨。茲系爭建物本屬違
16 章興建而應拆除，且長期供國彰公司營業使用，並非從事
17 農業使用，則其繼續存在於農地上，反會影響該農地發揮
18 其設置之用途，自難認有民法第425條之1規定之適用，施
19 京甫上開所辯，要難採憑。

20 (二)施京甫並無占有系爭土地之合法權源，施純泯先位請求施京
21 甫拆屋還地，為有理由：

22 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
23 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條
24 第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求
25 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而
26 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
27 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正
28 當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民
29 事判決意旨參照）。施京甫主張其所有系爭建物，有占用
30 系爭土地之合法權源，自應負舉證之責。

31 2.承前所述，系爭建物因明顯違反土地使用管制規定，自無

01 民法第425條之1第1項之適用，施京甫主張兩造就系爭建
02 物與系爭土地間成立法定租賃關係，伊並非無權占有系爭
03 土地，自無足取。此外，施京甫亦未主張及證明系爭建物
04 有何其他占有系爭土地之正當權源。則施純泯先位依民法
05 第767條第1項前段、中段規定，請求施京甫拆屋還地，應
06 有理由。

07 (三)施純泯依不當得利之規定，請求施京甫給付租金，為有理
08 由：

09 1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社
10 會通常之觀念。其數額則由法院參考土地申報地價、土地
11 位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及
12 所受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上字第1831
13 號判決意旨參照）。本件施京甫無權占有系爭土地，業經
14 本院認定如前，是依社會通常之觀念，其因此受有相當於
15 租金之不當得利。

16 2.施純泯雖於前案訴訟中之111年6月30日將其對洪榮華因使
17 用系爭土地之不當得利債權讓與國彰公司(參不爭執事項
18 第9點)，此有債權讓與契約(下稱A債權讓與契約)在卷可
19 按(見本院卷第73頁)。惟A債權讓與契約之內容係記載：
20 「甲方(指施純泯)依民法第179條對洪榮華有因使用土地
21 所受相當於租金之不當得利債權，今甲方將前開持續發生
22 之債權讓予受讓人即乙方(指國彰公司)」。可知，施純泯
23 讓與國彰公司之債權，乃伊對洪榮華之不當得利債權，並
24 不包括伊對施京甫之不當得利債權甚明。況且，縱認施純
25 泯依A債權讓與契約，有一併將伊日後對施京甫之不當得
26 利債權，亦讓與國彰公司之意思，惟國彰公司嗣於114年3
27 月7日再簽立債權讓與契約(下稱B債權讓與契約)，明確表
28 示，因洪榮華已於113年5月28日將系爭建物之事實上處分
29 權轉讓施京甫，國彰公司願將伊對施京甫自113年5月28日
30 起至拆屋還地之日止之不當得利債權讓與施純泯，亦有B
31 債權讓與契約在卷可按(見本院卷第71頁)。基上，施純泯

01 主張，自施京甫113年5月28日取得系爭建物之事實上處分
02 權後，伊可針對純京甫無權占有系爭土地，請求給付相當
03 於租金之不當得利，自屬有據。

04 (四)施純泯請求給付相當於租金之不當得利，應參照土地法第97
05 條、第105條之規定計算之：

06 1.施純泯固主張，另案曾委託捷丞不動產估價師聯合事務
07 所，鑑定系爭建物所坐落土地範圍之租金，為每月2萬8,7
08 61元(見原審卷第38頁。按：施純泯於本件僅請求2萬8,71
09 6元)，然該鑑定報告已明確指出：「考量本案標的現況為
10 房地一體之型態下，無法僅就建物單獨出租，亦或僅土地
11 單獨出租，皆以房地一體下之不動產共同出租，始有其市
12 場性」(見原審卷第37頁)。可知，上開鑑定結論，關於土
13 地部分之租金，實係以房地一體進行評估後，再各別就建
14 物及土地分別拆分所得之結果。惟系爭土地及建物現已分
15 屬兩造分別所有，事實上已無從合併出租，且國彰公司於
16 前案將系爭建物點交洪榮華之後，系爭建物已呈斷電之狀
17 態，使用效益已大減，勢必影響一般人承租系爭建物或土
18 地之意願，從而前開鑑定報告所認定之系爭土地之租金數
19 額，自無採認之價值。

20 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
21 價年息10%為限；第97條、第99條及第101條之規定，於租
22 用基地建築房屋均準用之。土地法第97條第1項、第105條
23 定有明文。查，系爭土地於113年間之申報地價為每平方
24 公尺496元，此有地價第一類謄本在卷可按(見原審卷第85
25 頁)。另系爭土地坐落於彰化縣秀水鄉，地處彰化市與鹿
26 港鎮間之鄉村區，附近並無學校、重要政府機構或商場及
27 店家，有Google地圖在卷可稽(見本院卷第153-157頁)，
28 其所處地理位置偏遠、工商業繁榮之程度甚低，本院審酌
29 上情，認系爭土地之年租金應按申報地價之年息6%計算，
30 每月租金應為2,944元【計算式：496(申報地價)×1,187
31 (面積)×6%÷12=2,944，元以下4捨5入】，較為合理。

01 3.又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
03 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經
04 約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229
05 條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。施
06 純泯請求自113年5月28日起至返還土地止，各期應給付之
07 租金，其給付定有確定期限，施京甫如未按時給付，應自
08 期限屆至後負遲延責任，是施純泯請求施京甫自各期應給
09 付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦有理
10 由。

11 4.施純泯依不當得利之規定，請求施京甫給付租金既有理
12 由，則其另依侵權行為之規定，請求施京甫損害賠償部
13 分，則無庸再為論述。

14 (五)末按預備之訴，係以先位之訴無理由時，請求法院就預備之
15 訴為判決所合併提起之訴訟，在法院認其先位之訴有理由
16 時，自無庸就預備之訴為裁判（最高法院86年度台上字第14
17 14號民事判決意旨參照）。本院既認施純泯先位請求施京甫
18 拆屋還地及給付不當得利為有理由，依前揭判決意旨，自無
19 庸對備位之訴為裁判，併此敘明。

20 六、綜上所述，施純泯先位依民法第767條第1項前段、中段規
21 定，請求施京甫將系爭土地如附圖所示編號A、B之建物拆
22 除，將占有之土地返還；及依民法第179條之規定，請求施
23 京甫自113年5月28日起至返還土地止，按月於次月28日給付
24 2,944元及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%
25 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無
26 理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，其中判命施
27 京甫應拆屋還地部分，核無不當，施京甫之上訴意旨指摘原
28 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
29 訴。又施純泯提起附帶上訴，請求施京甫按月給付2萬8,716
30 元，及追加請求法定遲延利息，於2,944元本息範圍內為有
31 理由，應予准許，自應由本院將原判決此部分廢棄改判如主

01 文第三項所示，追加部分另判命如主文第四項之給付。至逾
02 此部分所為請求則無理由，不應准許，此部分之附帶上訴及
03 追加之訴應予駁回。

04 七、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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 八、據上論結，本件施京甫之上訴為無理由，施純泯之附帶上訴
08 及追加之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
10 民 事 第 七 庭 審 判 長 法 官 陳 得 利
11 法 官 廖 欣 儀
12 法 官 高 英 賓

13 正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

17 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
18 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
19 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。
20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

21 書記官 吳伊婷

22 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日