# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第89號

上　訴　人　洪毓婕

　　王世裕

上二人共同

訴訟代理人　陳建良律師

被上訴人　　祭祀公業王三規堂

000000000000000000

特別代理人　張瑋妤律師

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2月24日臺灣彰化地方法院112年度重訴字第76號第一審判決提起上訴，本院於115年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於：㈠命上訴人洪毓婕、王世裕應將坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地上如原判決附圖即彰化縣彰化地政事務所土地複丈成果圖113年2月23日彰土測字第422號標示編號A二層樓（144平方公尺）、編號B一層樓（161平方公尺）均拆除，並將土地返還被上訴人；㈡命上訴人洪毓婕、王世裕自民國112年6月1日起至返還前項土地之日止，按月給付被上訴人超過新臺幣20,459元；㈢命上訴人洪毓婕、王世裕給付被上訴人超過新臺幣296,985元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

二、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。

三、其餘上訴駁回。

四、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之九十九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：伊為彰化縣○○市○○段000000000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，系爭土地上原有一建物王

氏家廟，上訴人王世裕之祖父○○○（已歿）逕自將王氏家廟拆除，無權占用系爭土地，興建如原判決附圖即彰化縣彰化地政事務所土地複丈成果圖民國113年2月23日彰土測字第422號（下稱附圖）標示編號A二層樓（144平方公尺）、編號B一層樓（161平方公尺）（下合稱系爭建物），現由上訴人洪毓婕、王世裕（下以姓名稱之，或合稱上訴人）居住使用，自應拆屋還地，並給付自本件起訴時起往前回溯5年起相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求：㈠上訴人應將系爭建物均拆除，並將土地返還予伊。㈡上訴人應自112年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付伊新臺幣（下同）15萬4782元。㈢上訴人應給付伊835萬6380元及自112年6月1日起至清償日止之法定遲延利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行（原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，聲明上訴。被上訴人對原審判決其敗訴部分，未聲明不服，該部分業已確定，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

貳、上訴人則以：系爭建物與王氏家廟為同一建物，王氏家廟為被上訴人之財產，上訴人並非系爭建物之事實上處分權人，無拆除權能。系爭建物自日據時期以來即由派下員○○○（即王世裕之先祖）子孫分管使用，上訴人為被上訴人之派下員即公同共有人，並非無權占用系爭土地。上訴人眼見系爭建物長期處於無人管理之狀態致老舊破損，且積欠逾200萬元之地價稅，故對系爭土地及系爭建物為修繕及整理，並將之出租後再以租金作為管理及維護費用，係屬民法第828條第2項準用同法第820條第5項所為之簡易修繕及保存行為。如認上訴人無權占用系爭土地，原審以系爭土地公告現值之8%計算不當得利，於法不合，應以申報地價年息3%計算。又①洪毓婕支出系爭建物修繕費用115萬4000元、②王世裕整理系爭土地支出30萬4400元，得依民法第176條第1項規定請求被上訴人償還；③王世裕自107年至111年繳納系爭土地地價稅93萬0565元，得依民法第176條第1項、第2項

（擇一請求）規定，請求被上訴人償還，均為抵銷抗辯等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

參、本院之判斷：

一、被上訴人主張伊為系爭土地之所有權人，系爭土地上原有一建物王氏家廟；系爭建物占用系爭土地如附圖標示編號A二層樓（144平方公尺）、編號B一層樓（161平方公尺），自本件起訴時起往前回溯5年起迄今，由上訴人占用中等情，為上訴人所不爭執（見本院卷第139、185、248頁），復經原審現場履勘並囑託地政機關測量詳確，有勘驗筆錄、現場照片、土地複丈成果圖附卷可稽（見原審卷第315-323、329頁），另有土地登記第類謄本、建物登記第二類謄本在卷可憑（見原審卷第89、169頁），堪信實在。

二、被上訴人主張上訴人無權占用系爭土地，並受有相當於租金之不當得利等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。綜析兩造攻防，本件之爭點為：㈠系爭建物與王氏家廟是否同一建物？㈡上訴人占用系爭土地有無正當權源？㈢上訴人就系爭建物有無拆除權能？㈣上訴人是否受有相當於租金之不當得利？金額若干？

三、關於系爭建物與王氏家廟是否同一建物部分：

(一)依王氏家廟之建物登記第二類謄本所示（見原審卷第169頁），可知王氏家廟之第一次登記日期為39年8月1日、建物坐落地號為系爭土地，主要建材為「土骨木造」、層數及層次為1層、總面積為313.12平方公尺；另依王氏家廟之房屋稅籍圖說所示（見原審卷第171頁），僅能查知王氏家廟之平面設計分布（含部分尺寸），但因欠缺地政機關之實測圖說，無從確認王氏家廟確切坐落在系爭土地之位置及面積。

(二)被上訴人固提出系爭土地80年4月18日、102年9月27日空照圖（見原審卷第405、407頁）欲證明王氏家廟已遭拆除滅失，系爭建物與王氏家廟並非同一建物云云，但受限於前開

空照圖之解析度及欠缺地政機關之測繪圖說，實無從確認王氏家廟係坐落在前開空照圖中之何部分，自難單憑上開2張空照圖比較後，有被上訴人所指改做停車場之情形，即遽認王氏家廟業已全遭拆除。

(三)另依系爭建物之房屋稅籍證明書所示（見原審卷第67-82頁），層次1卡序AO部分（下稱層次1卡序AO部分）之構造別為「木石磚造（磚石造）」，面積56.8平方公尺，起課年月為「0000」、折舊年數為93，核與其餘卡序之構造別均為「鋼鐵造」、起課年月為104年6月以後、折舊年數為6年或8年等，明顯不同。其中關於層次1卡序AO部分，雖然構造別與王氏家廟建物登記之主要建材「土骨木造」未盡相同，但就使用木材乙節，則屬一致，參以起課年月不可考（記載為「0000」）、折舊年數長達93年，足見該部分建物係於王氏家廟辦理第一次登記前即已存在。被上訴人又主張依臺灣史蹟圖集所示，王氏家廟之裝飾尚有匾額等物件（見原審卷第409-417頁），全然未見於現存之系爭建物，欲證明王氏家廟已遭拆毀云云，但上開裝飾物件未見於系爭建物之原因非一，無從單憑此即遽認王氏家廟已遭全數拆毀之事實。據上，層次1卡序AO部分之建物係屬王氏家廟之一部，洵堪認定。

(四)上訴人雖辯稱系爭建物與王氏家廟為同一建物，對系爭土地及系爭建物係為民法第820條第5項所定之簡易修繕及保存行為云云，但系爭建物除層次1卡序AO部分外，其餘部分之構造別為「鋼鐵造」，核與王氏家廟登記之主要建材「土骨木造」迥異；如附圖編號A所示二層樓，亦與王氏家廟登記層次僅為1層不同；且系爭建物層次1層之面積（包括層次1卡序AO部分）合計為358.2平方公尺（計算式：56.8＋89.3＋100＋45＋27.5＋30＋9.6＝358.2），有上開房屋稅籍證明書可佐（見原審卷第67頁），明顯超逾王氏家廟登記之總面積313.12平方公尺，均難認係依民法第820條第5項所定之簡易修繕及保存行為，則系爭建物關於房屋稅籍證明書所載構造

別為鋼鐵造部分，應認與王氏家廟並非同一建物。

四、關於上訴人占用系爭土地有無正當權源部分：

(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。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。被告僅以非無權占有為抗辯，自應就其主張有占有之正當權源負舉證之責（最高法院111年度台上字第1971號判決參照）。上訴人自承占用系爭建物（見本院卷第185、248頁），但抗辯稱其非無權占有云云，依上開說明，自應由上訴人就占用系爭土地係有正當權源乙事負舉證責任。

(二)關於層次1卡序AO部分占用系爭土地56.8平方公尺部分：查系爭建物中之層次1卡序AO部分係屬王氏家廟之一部，業經本院審認如前，兩造復均一致表示王氏家廟之登記所有權人「王氏家廟」即係被上訴人（見本院卷第248頁），可知層次1卡序AO部分之建物坐落系爭土地係被上訴人本身所為，自非無權占用。被上訴人主張此部分建物係王世裕之祖父〇〇〇（已歿）逕自將王氏家廟拆除後，無權占用系爭土地而興建云云，即不可採。又上訴人抗辯稱：王世裕為被上訴人前管理人即派下員〇〇〇之子孫，洪毓婕為王世裕之母，層次1卡序AO部分向由〇〇〇及其子孫居住使用等語，業據其提出與所述相符之戶籍謄本、戶籍登記簿、臺灣彰化地方檢察署檢察官109年度偵字第1596、7257號不起訴處分書（見原審卷第177-193、367-387頁，下稱1596號處分書、7257號處分書）、本院76年度上更㈡字第284號刑事判決（下稱284號刑事判決）、土地第二類謄本（見本院卷第81-97、111頁）為證，復經本院調取7257號處分書偵查卷核閱無訛，且與祭祀公業通常選任派下擔任管理人為原則（參臺灣民間習慣調查報告，法務部編輯，96年六版，第775頁）吻合，堪信可採。基此，上訴人抗辯稱其等係基於派下員之分管契約而合法占用層次1卡序AO部分及該部分占用之系爭土地等語，洵屬有據，自堪憑採。

(三)如附圖編號A、B所示其餘建物（不包括層次1卡序AO部分，下稱系爭增建部分）占用系爭土地248.2平方公尺（計算式：編號A所示144平方公尺＋編號B所示161平方公尺－層次1卡序AO部分56.8平方公尺＝248.2平方公尺）部分：上訴人雖辯稱其等係基於派下員間之分管契約而合法占用土地云云，並以284號刑事判決、1596號處分書、7257號處分書為證，但系爭建物關於房屋稅籍證明書所載構造別為鋼鐵造部分，均係104年6月以後起課房屋稅，與王氏家廟並非同一建物，業經本院審認如前，284號刑事判決既係76年12月16日判決（見本院卷第97頁），對於被上訴人之派下員有無就系爭增建占用系爭土地部分成立分管契約乙事，即無從佐證。訴外人○○○、○○○、○○○、○○、○○○等人雖於1596號處分書、7257號處分書等偵查案件中陳述或出具同意書，表示同意上訴人使用或修繕房屋，此可參該2份處分書及本院調取之7257號處分書偵查案卷，但上訴人無法證明被上訴人全體派下員均同意上訴人占用系爭增建部分所坐落之土地，或有就該部分土地之使用達成分管契約之事實，此部分所辯，尚乏明證，無法遽採。此外，上訴人又未能提出其他積極證據證明就系爭增建部分所占用之土地有正當占有權源，被上訴人主張上訴人就此部分係無權占有等語，即堪採認。

五、關於上訴人就系爭建物有無拆除權能部分：

按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。又共有物之處分，應得共有人全體之同意，為民法第819條第2項所明定。查關於層次1卡序AO部分，係王氏家廟之一部，王氏家廟為被上訴人所有乙節，已如前述，上訴人對於層次1卡序AO部分，自無拆除權能。關於系爭增建部分，依系爭建物之房屋稅籍明書所示（見原審卷第67、81頁），王世裕、洪毓婕之持有比例分別為1/60、4/60，另有其餘共有人，依上開規定，上訴人未經全體共有人同意，並無拆除之處分權能。是以上訴人抗辯其

等對系爭建物並無拆除權能等語，洵屬有據，堪予採信。是以被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人應將系爭建物均拆除，並將土地返還予被上訴人，於法無據，應予駁回。

六、關於被上訴人請求不當得利部分：

(一)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，民法第179條前段定有明文。又依社會通常觀念，建物之占有人因使用建物，通常被認係基地之占有人，其無權占有使用他人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益（最高法院103年度台上字第2578號判決參照）。查上訴人自本件起訴時起往前回溯5年起迄今，無權占用系爭增建部分所坐落之系爭土地248.2平方公尺乙節，業如前述，則被上訴人主張上訴人因而自本件起訴時起往前回溯5年起獲有相當於租金之不當得利，並致被上訴人受有損害，依民法第179條規定，請求上訴人返還不當得利，自屬有據。

(二)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築改良物申報總價年息百分之10為限。上開規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地總價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條亦有規定，而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法所申報之地價。又所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查系爭土地位在彰化繁榮熱鬧地區，系爭增建部分係屬店面，面臨中華路，有原審勘驗筆錄所附現場照片、國土測繪圖資、谷歌圖片可參（見原審卷第319-323頁、本院卷第239-242頁），本院審酌系爭土地之位置、交通、繁榮程度及上訴人使用狀況等情，認以系爭土地申報地價年息百分之5作為計算相當於租金之不當得利的基準，應屬適當。

(三)查系爭土地之申報地價自107年1月份起迄今，均為每平方公

尺19,783.2元，有地價查詢資料可稽（見本院卷第237頁）；被上訴人係於112年5月25日提起本件訴訟，有起訴狀可憑（見原審卷第9頁）；王世裕有繳納系爭土地107年至111年地價稅合計93萬0565元，為兩造所不爭執，均堪先認定。基此，被上訴人主張上訴人自本件起訴時起往前回溯5年受有相當於租金之不當得利合計122萬7548元【計算式：19,783.2元x248.2平方公尺x5%＝245,510元，元以下四捨五入，下同。245,510元x5年＝122萬7550元】，經扣除王世裕所繳納之上開地價稅93萬0565元後，依民法第179條規定，請求上訴人給付29萬6985元【計算式：122萬7550元－93萬0565元＝29萬6985元】及自112年6月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自112年6月1日起至返還上開土地時止，按月給付不當得利20,459元【計算式：19,783.2元x248.2平方公尺x5%÷12月＝20,459元】，自屬有據，應予准許。被上訴人逾此部分之不當得利請求，為無理由，應予駁回。

(四)上訴人雖辯稱①洪毓婕支出系爭建物修繕費用115萬4000元、②王世裕整理系爭土地支出30萬4400元，得依民法第176條第1項規定請求被上訴人償還云云，並提出支出憑證為憑（見原審卷第209、211頁）。但觀諸洪毓婕之支出憑證明細，顯係針對系爭增建部分而支出，並供上訴人使用而已；王世裕整理系爭土地亦係用於空地，出租作為停車場之收益亦由上訴人收取，以上均未經被上訴人或全體派下員同意，難認上訴人係為被上訴人而管理事務，或不違反本人明示或可得推知之意思，核與民法第176條第1項所定適法無因管理之要件不合，上訴人依前開規定，請求被上訴人償還上開費用，並主張與前述不當得利相互抵銷云云，即不可採。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人應將系爭建物均拆除，並將土地返還予被上訴人，為無理由，應予駁回。被上訴人另依民法第179條規定，請求上訴人給付29萬6985元及自112年6月1日起至清償

日止，按年息百分之5計算之利息，暨自112年6月1日起至返還上開土地時止，按月給付不當得利20,459元，自屬有據，應予准許；逾此部分之不當得利請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為該部分假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

肆、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，併此敘明。

伍、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　蔡建興

法　官　莊嘉蕙

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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日內向本院補提上訴理由書（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　廖婉菁

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日