

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第142號

上訴人 曹水炎
許正和
許之妍
許家豐

兼前列共同

訴訟代理人 曹登木

上一人

訴訟代理人 莊志剛律師

被上訴人 張凱菁

訴訟代理人 劉哲宏律師

陳廷瑋律師

吳昌坪律師

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1月17日臺灣臺南地方法院第一審判決(112年度訴字第1444號)提起上訴，本院於113年11月12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、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；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1款定有明文。查被上訴人主張其所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），遭上訴人曹登木以次5人因繼承而共同共有之未保存登記建物（下稱系爭建物），無權占用如原判決附圖（下稱附圖）編號A至E所示，面積共計125.49平方公尺，依民法第767條第1項前段規定，請求其等拆除系爭建物，將該占有之土地返還被上訴人，並給付相當租金之不

01 當得利。經原審判決後，雖僅曹登木上訴，依民事訴訟法第
02 56條第1項第1款前段規定，其效力及於未提起上訴之同造當
03 事人曹水炎以次4人，爰將之併列為上訴人，先予敘明。

04 二、被上訴人主張：伊於民國112年5月26日以拍賣為原因，登記
05 為系爭土地之所有權人（權利範圍：全部）。上訴人共同共
06 有之系爭建物，無權占用系爭土地，如附圖編號A至E所示面
07 積共計125.49平方公尺。因此，依民法第767條第1項前段、
08 第179條規定，請求上訴人將系爭土地上如附圖所示編號A至
09 E部分、面積共125.49平方公尺之建物拆除，將該部分土地
10 返還被上訴人；並給付相當於租金之不當得利，即上訴人曹
11 登木、曹水炎應各給付被上訴人新臺幣(下同)753元；上訴
12 人許正和、許之妍、許家豐應各給付被上訴人251元，及均
13 自民國112年11月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計
14 算之利息。上訴人應自112年8月26日起至返還系爭土地之日
15 止，曹登木、曹水炎按月各給付被上訴人251元；上訴人許
16 正和、許之妍、許家豐按月各給付被上訴人84元。原審為伊
17 勝訴之判決，於法並無違誤等語。答辯聲明：上訴駁回。
18 (被上訴人逾上開請求，受敗訴判決，未上訴，本院自無庸
19 審酌)。

20 三、上訴人則抗辯：系爭土地係其父(或祖父)曹永瑟（於100年
21 11月15日死亡）生前與訴外人甘炳章（即系爭土地之前手）
22 共同出資購買，並於88年10月1日簽立共有土地所有權持分
23 協議書（下稱系爭協議書），系爭土地之所有權雖登記在甘
24 炳章名下，曹永瑟亦為系爭土地之共有人，基於所有權人之
25 地位，使用系爭土地，同意配偶曹甘金環(104年12月16日死
26 亡)興建系爭建物，自有合法使用系爭土地之權利。被上訴
27 人之前手甘炳章亦同意（或默示同意)曹永瑟之配偶曹甘金
28 環無償使用系爭土地，建築系爭建物，故被上訴人自應繼受
29 容任上訴人無償使用系爭土地之義務。又上訴人於系爭土地
30 拍定前，就系爭建物及系爭土地有共有權，同屬一人，被上
31 訴人拍定並取得系爭土地之所有權，致系爭土地及地上物非

01 屬同一人所有，於被上訴人取得系爭土地之所有權時，應依
02 民法第425條之1第1項規定，兩造間推定在系爭建物得使用
03 期限內，有租賃關係存在，而有使用系爭土地之正當權源等
04 語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分
05 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之
06 聲請均駁回。

07 四、兩造不爭執事實：

08 (一)被上訴人於112年5月26日，以拍賣為登記原因，取得系爭土
09 地之所有權全部。

10 (二)坐落系爭土地上之未保存登記建物，即系爭建物，為上訴人
11 曹登木、曹水炎之母，其餘上訴人之外祖母曹甘金環（104
12 年12月16日歿）起造，上訴人係全體繼承人。

13 (三)原審法院於112年11月14日現場履勘之結果略為：系爭土地
14 北側有一未保存登記建物，門牌號碼為臺南市○○區○○路
15 0段000○○號，該未保存登記建物由東至西分別由A、B、C三
16 組結構構成，為一層樓之平房，A結構為鋼鐵造、B結構為磚
17 造、C結構為鐵皮造。東側臨○○路1段，北側臨○○路1段
18 599巷(原審卷第119頁)。

19 五、被上訴人主張上訴人所有系爭建物，無權占有被上訴人所有
20 系爭土地如附圖編號A至E所示面積共計125.49平方公尺，則
21 為上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件首應審酌者，上訴
22 人有無占有系爭土地之合法權源?經查：

23 (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。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
25 段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之
26 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
27 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
28 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。
29 如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度
30 台上字第1552號判決意旨參照）。被上訴人主張其為系爭土
31 地之所有權人，為兩造不爭執之事實，並有系爭土地登記謄

01 本在卷可憑(見原審卷第17頁)。上訴人既抗辯其有使用系爭
02 土地之合法權源，自應就此事實，負舉證之責。

03 (二)上訴人固抗辯：1.系爭土地係曹永瑟與甘炳章共同出資購
04 買，其基於所有權人之地位，有合法使用系爭土地之權源；
05 2.甘炳章同意上訴人無償使用系爭土地，被上訴人應繼受容
06 任上訴人無償使用；3.本件應有民法第425條之1第1項規定
07 之適用，推定在房屋得使用期限內，對系爭土地有租賃關係
08 云云。然查：

09 1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更
10 者，非經登記不生效力；不動產物權經登記者，推定登記
11 權利人適法有此權利，民法第758條第1項、第759條之1第
12 1項分別定有明文。該登記之推定效力，乃登記名義人除
13 不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何
14 人主張之。且借名登記契約為借名人與出名人間之債權契
15 約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固
16 無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出
17 名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。

18 2.上訴人雖提出系爭協議書1份為證(見原審卷第95頁)，
19 用以證明，其所抗辯系爭土地係曹永瑟與甘炳章共同出資
20 購買，全部登記在甘炳章名下，曹永瑟亦為系爭土地之共
21 有人云云。然如前所述，縱系爭協議書為真，亦係曹永
22 瑟、甘炳章間之債權契約，曹永瑟或其繼承人之上訴人並
23 未取得系爭土地所有權應有部分，其抗辯其為系爭土地之
24 共有人，對被上訴人有權使用系爭土地，自非可採。

25 3.至上訴人抗辯甘炳章同意或默示同意其使用系爭土地云
26 云。惟按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別
27 情形外，僅對當事人發生效力。本件系爭土地原登記甘炳
28 章所有，縱甘炳章同意上訴人之被繼承人無償使用系爭土
29 地，亦不能拘束拍賣取得系爭土地之被上訴人，而對被上
30 訴人主張有使用系爭土地之權利，上訴人此部分之抗辯，
31 亦無可取。

01 4.另按民法425條之1第1項前段係規定，土地及其土地上之
02 房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他
03 人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受
04 讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人
05 間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。而本件系爭
06 土地原登記為甘炳章所有，系爭土地拍賣時由其繼承人甘
07 英珠、甘英惠、甘竣宇、甘明昌4人共同共有(見原審卷第
08 155頁)，再由被上訴人拍賣取得。曹永瑟未曾成為系爭土
09 地之共有人。又於系爭土地上建屋之人為曹甘金環。本件
10 並無系爭土地與系爭建物同屬一人或其他共有人，僅將土
11 地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先
12 後讓與相異之人等情形，上訴人抗辯其依上開規定，對系
13 爭土地有租賃關係，顯無可取。

14 (三)綜上，被上訴人為系爭土地之所有權人，上訴人無法舉證
15 證明，其共同共有之系爭建物占有系爭土地之合法權源，
16 自屬無權占用系爭土地，則被上訴人依民法第767條第1項
17 規定，請求上訴人將系爭建物拆除，並將該部分土地返還
18 予被上訴人，為有理由，應予准許。

19 六、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返
21 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
22 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
23 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
24 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年
25 度台上第1695號判決意旨參照)。再按租用基地建築房屋，
26 租金以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，土地法第
27 105條、第97條定有明文。所謂土地總價額，係以法定地價
28 為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地
29 法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。
30 而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
31 基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之經濟價

01 值及所受利益等情事，以為決定，並非必達申報總地價年息
02 百分之10最高額。上訴人共同共有之系爭建物無權占用系爭
03 土地，可認上訴人無法律上原因而受有相當於租金之利益，
04 致被上訴人受有損害，依上開說明，被上訴人請求上訴人給
05 付相當於租金之不當得利。審酌系爭建物之使用情形，詳兩
06 造不爭執事實(三)所示，認被上訴人請求上訴人給付以系爭土
07 地申報地價年息之百分之6計算每月相當於租金之不當得
08 利，尚屬合理。而系爭土地111年1月之申報地價為每平方公
09 尺1,200元，112年未更新申報地價，認被上訴人得請求上訴
10 人給付112年5月26日起至112年8月25日止（即起訴前已到期
11 部分）之相當於租金之不當得利2,259元【計算式：125.49
12 平方公尺×每平方公尺1,200元×6%÷12月×3月=2,259元，小數
13 點以下4捨5入(下同)】；自112年8月26日起至上訴人返還占
14 用系爭土地部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利75
15 3元【計算式：125.49平方公尺×每平方公尺1,200元×6%÷12
16 月=753元】，核屬有據。又數繼承人因繼承而共同共有之建
17 物，無權占用他人土地，數繼承人於繼承後，因自己本身侵
18 害土地所有人之歸屬利益而應負不當得利債務之情形，數繼
19 承人應按各自就該建物之應繼分（即潛在應有部分）而分擔
20 應負之不當得利數額，上訴人曹登木、曹水炎應繼分均為3
21 分之1；上訴人許正和、許之妍、許家豐應繼分均為9分之
22 1，是上訴人各自應分擔之利得數額，分述如下：1.就被上
23 訴人請求給付112年5月26日起至112年8月25日止（即起訴前
24 已到期部分）之相當於租金之不當得利，上訴人曹登木、曹
25 水炎各應負擔753元；上訴人許正和、許之妍、許家豐各應
26 負擔251元。2.就被上訴人請求自112年8月26日起至上訴人
27 返還占用系爭土地部分之日止，按月給付相當於租金之不當
28 得利，上訴人曹登木、曹水炎各應負擔251元；上訴人許正
29 和、許之妍、許家豐各應負擔84元。

30 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，
31 請求上訴人將系爭建物拆除，並將該部分土地返還予被上訴

01 人，及請求上訴人給付如前述相當於租金之不當得利，暨就
02 起訴前已到期之不當得利部分之法定遲延利息，即自最後一
03 位上訴人收受民事準備暨追加被告狀繕本翌日即112年11月7
04 日（原審卷第105頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計
05 算之利息，為有理由，應予准許。從而原審就上開應准許部
06 分為上訴人敗訴之判決，並酌定上訴人拆除系爭建物之履行
07 期間，經核並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄
08 改判，為無理由，應駁回上訴。

09 八、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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
13 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

15 民事第二庭 審判長法官 吳上康

16 法官 余玟慧

17 法官 李素靖

18 上為正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

21 書記官 李鎧安