

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第695號

上訴人 江信東

訴訟代理人 詹順貴律師

陳長文律師

被上訴人 三邦實業有限公司

法定代理人 廖其隆

訴訟代理人 高奕驤律師

李怡潔律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年5月8日臺灣新北地方法院106年度訴字第1277號第一審判決提起上訴，本院於109年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人拆除坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖編號1193（1）面積二十一平方公尺、同段○○○○地號土地上如附圖編號1194（A）面積六百四十二平方公尺、編號1194（3）面積四十五平方公尺、編號1194（5）面積一百五十三平方公尺、編號1194（6）面積一百二十一平方公尺之建物，將該土地騰空返還被上訴人及其他全體共有人，並命上訴人給付如附表編號2、3所示不當得利部分，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用負擔之裁判，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、其他上訴駁回。

四、廢棄改判部分之第一審訴訟費用由被上訴人負擔；第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之七；餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造為坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○地號土地（下合稱系爭土地，個別以地號稱

之) 共有人，伊就系爭土地應有部分依序為5130分之3364、5130分之3122、20520分之11893、164160分之57521，惟上訴人所有門牌號碼新北市○○區○○○路00號、00○0號建物(下合稱系爭建物，個別則以門牌建物稱之)無權占有系爭土地如附圖編號1191(1)面積57平方公尺、1193(1)面積21平方公尺、1194(A)面積642平方公尺、1194(3)面積45平方公尺、1194(5)面積153平方公尺、1194(6)面積121平方公尺、1195(1)面積6平方公尺、1195(2)面積1平方公尺，致伊受有如附表所示按系爭土地申報地價8%計算相當於租金之損害，而上訴人則係無法律上原因受有此利益等情。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭建物，返還占用土地與伊及其他共有人，並給付附表各編號「江信東應給付之金額」欄所示金錢之判決(未繫屬本院者，不予贅敘)。

二、上訴人則以：系爭土地重測前為改制前臺北縣○○鎮(現改制為新北市○○區，下同)○○段00○0地號土地(下稱00○0地號土地)，為伊家族共有，另成立訴外人祭祀公業江璞亭，嗣於35年辦理土地總登記，分割增加00○0、00○0、00○0、00○0地號，並登記派下員名下，祭祀公業江璞亭於31年1月28日經全體派下員選任江摺為管理人，負責管理系爭土地，於43年間將00○0地號土地出租予訴外人協大紡織廠股份有限公司(下稱協大公司)興建廠房，並設定地上權予協大公司(下稱系爭地上權)，嗣陸續擴建為系爭建物，伊於85年間因買賣輾轉取得系爭建物之所有權及事實上處分權，自得依民法第426條之1法理，承繼前揭租地建屋法律關係，有合法占有系爭土地權源；系爭土地於73年間曾進行地籍調查，共有人於指界時已明確指出系爭建物之坐落位置、範圍，顯見系爭土地共有人皆已同意系爭建物存在事實及使用狀況，未曾異議，共有人對各自管理、使用及收益各自土地互相容忍，未予干涉，歷有年所，有明示或默示分管協議存在；本件相關證物因年久而有遺失或毀損情形，應由被上

01 訴人提出反證始謂公平；被上訴人陸續取得0000地號土地應
02 有部分後，為圖轉售私利，旋訴請伊拆屋還地，實屬損害他
03 人為主要目的，亦構成權利濫用等語，資為抗辯。

04 三、原審就前開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
05 訴，其聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄
06 部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上
07 訴人則答辯聲明：上訴駁回。

08 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷一第48
09 8頁）：

10 (一)被上訴人以買賣為原因於104年12月4日登記為0000地號土地
11 所有權人，並陸續取得應有部分合計5130分之3364；復以買
12 賣為原因於104年12月4日登記為0000地號土地所有權人，並
13 陸續取得應有部分合計5130分之3122；又以買賣為原因於10
14 4年12月4日登記為0000地號土地所有權人，並陸續取得應有
15 部分合計20520分之11893；再以買賣為原因於104年12月4日
16 登記為0000地號土地所有權人，並陸續取得應有部分合計16
17 4160分之57521。

18 (二)上訴人於85年12月17日與訴外人林振東簽訂房地產買賣契約
19 書，嗣以買賣為原因於86年3月14日登記為系爭建物（含門
20 牌00、00○0號）所有權人，應有部分均為全部，建物面積
21 各為73.6平方公尺、59.93平方公尺、合計133.53平方公
22 尺。

23 (三)上訴人以贈與為原因於95年7月3日登記為0000地號土地所有
24 權人，所有權應有部分為13680分之312。

25 五、兩造之爭點如下：

26 (一)上訴人以系爭建物占有系爭土地是否有合法權源？

27 (二)被上訴人得否請求上訴人給付相當於租金之不當得利？若為
28 肯定，金額若干？

29 (三)被上訴人請求拆屋還地是否構成權利濫用？

30 六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

31 (一)被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地如附圖編號1191

(1) 面積57平方公尺、1195 (1) 面積6平方公尺、1195
(2) 面積1平方公尺，請求拆除該土地上之建物，為有理由；逾此範圍，即非有據：

1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。又受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但書所定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認已盡舉證之責。

2.上訴人抗辯：系爭建物使用系爭土地，乃因其前手向系爭土地管理人承租基地建屋，其輾轉受讓取得系爭建物所有權或事實上處分權，非無權占有等語，為被上訴人所否認。經查：

(1)00○0地號土地於35年辦理土地總登記，並分割增加00○0、00○0、00○0、00○0地號，其中00○0地號土地（即分割、重測後0000地號）於50年又分割增加00○0（即73年9月重測後0000地號）、00○00、00○00、00○00、00○00、00○00等地號，00○00地號土地於53年再分割增加00○00地號（即73年9月重測後0000地號），嗣陸續分割增加0000、0000○0地號土地，00○0地號土地於53年分割增加00○00至00地號、於73年9月重測後合併為0000地號，再於80年分割增加0000○0、0000○0地號土地等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第9、47、52頁），堪信為真。上訴人抗辯：祭祀公業江璞亭於日據時代為00○0番地土地實際所有人，嗣以派下

員江摺、江全等人名義登記等情，亦據提出台帳、共有人書狀保持證、臺北縣土地登記簿暨共有人名簿（00○0地號土地）可稽（見原審卷五第593至605頁、本院卷一第85頁、第97頁），且經證人江為翔證述：「伊為祭祀公業江璞亭派下員，系爭土地為祭祀公業江璞亭管理土地之一，伊之曾祖父江揪、祖父江朝祥均曾擔任管理人，江摺於31至47年擔任管理人；日據早期均是祭祀公業江璞亭土地，後來有代表登記及各房繼承狀況，故有非祭祀公業派下之外姓之人登記為土地共有人」、「伊可確定日據時期整塊土地都是祭祀公業的，但在伊協助祖父管理祭祀公業前，已有某些代表登記的江姓宗親後代主張登記名下土地為私人所有，非公業所有，並私下移轉」等語（見原審卷五第290至291頁、第294頁、第573頁），且有祭祀公業江璞亭同意書可考（見本院卷一第277至293頁），亦可採認。至00○0地號土地係於50年始自原00○0地號土地分割增加之地號（即73年9月重測後0000地號土地），業如前述，被上訴人以該地號土地共有人尚包括祭祀公業江浣槐、祭祀公業江東峯、林豐年、黃崇明等顯非祭祀公業江璞亭派下員（見原審卷一第99、101頁），因認上訴人所辯不實，即非可採。

(2)依卷附00○0地號土地登記謄本記載土地共有人為江全等30人，於43年10月15日設定系爭地上權予協大公司，存續期間自43年9月15日至88年5月14日共44年8月、權利範圍40.392坪，嗣於47年8月讓與林真瑛，再於53年5月20日贈與林信福，並於同年6月22日辦理登記（見原審卷一第103至109頁），核與上訴人提出林貞瑛與林信福（林聲溪為法定代理人）簽訂地上權贈與證書內容相符（見原審卷二第355頁）；00○0地號土地登記簿記載其上建物（0建號）所有權人為協大公司、門牌○○○路00號、面積133.53平方公尺、44年6月4日登記（見原審卷一第103頁）；與臺北縣○○○○0○○○○00○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○鎮○○○路00號（原00○0地號土地內）、面積40.39

2坪（見原審卷一第183頁），按每坪為3.30579平方公尺計，面積約133.53平方公尺，大抵相符，顯然43年使字第23號使用執照所示建物與00○0地號土地登記簿所載0建號建物應屬同一。又0建號建物係協大公司於44年6月4日辦理建物所有權第1次登記，嗣於79年3月16日將基地號變更為0000地號（即原00○0地號土地，於50年分割自00○0地號土地），並於86年3月26日辦理建物分割增加0000建號，此有建築改良物登記簿可考（見原審卷一第117、121頁），且經新北市板橋地政事務所（下稱板橋地政所）108年11月28日函敘在卷（見本院卷二第73頁），足徵系爭地上權坐落基地應與0建號建物坐落基地均為00○0地號土地，僅因43年使字第23號使用執照誤繕建築地址仍為35年土地總登記前日據時代所編定之00○0番地，致地政機關錯將0建號建物坐落基地登記為00○0地號土地，並誤載系爭地上權登記坐落基地為00○0地號土地所致。上訴人抗辯：江摺擔任祭祀公業江璞亭管理人時，最遲於43年10月15日將00○0地號土地出租予協大公司並設定系爭地上權供興建廠房等語，應非子虛。

(3)上訴人抗辯：協大公司為擴大廠房，於44年6月3日向江乞購買00○0地號土地（當時尚未分割出00○0地號土地）其中130坪等情，業經提出土地出賣證、江乞之子江木圳與江木全於61年4月5日共同出具之同意書可稽（見本院卷三第217頁、第273頁）；參照卷附臺北縣建設局45年使字第004號使用執照存根記載：業主協大針織廠代表人游楨裕、增建廠房，建築地址○○○路00號、建築地址為00○0地號土地等詞（見本院卷一第111頁），及系爭建物其中0000建號建物108年房屋稅籍證明書記載折舊年數64年（見本院卷一第237頁），上訴人提出0000建號建物所有權狀亦記載該加強磚造建物坐落0000地號土地，45年3月27日建築完成，主要用途為廠房，於107年9月25日登記並發狀（見本院卷一第105頁），且有板橋地政所函送0000建號（坐落0000地號土地）建物所有權第1次登記資料及建物測量成果圖可考（見本院

卷二第79頁、第81至198頁、第331至341頁），足徵協大公司於44年6月3日購得上開130坪土地後，旋擴建廠房並依法取得45年使字第004號使用執照。堪信上訴人此部分辯解為真。

(4)依37年6月17日臺灣省政府訓令發佈台灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點規定：建物與土地所有權人不同時，除由建物所有人蓋章認定外，並由土地所有權人蓋章證明，同時應填具他項權利登記申請書，申請地上權登記。可知台灣光復後地政機關受理建物所有權第一次登記，如建物與基地非屬同一人所有者，應附使用基地之證明文件始可受理登記。0建號建物既經協大公司於44年6月4日辦理建物所有權第1次登記獲准，應可推認協大公司已取得坐落基地即原00○0地號土地全體共有人同意。又依原臺北縣政府建設局核發45年使字第004號使用執照當時有效之建築法第11條第3款規定：「起造人之土地權利並附有具證明文件」及內政部50年2月6日台內字第00000號代電函：「查建築法第11條第3款（新建築法第30條）所規定『起造人之土地權利並附具證明文件』，並不限於土地所有權之證明文件，如為使用土地權利證明文件時，當亦准予起造，對於土地權利證明文件是否經全體共有人同意之審查，基於信賴保護原則，採形式審查，如有建築基地私權發生爭執事宜，依行政院62年2月23日台內字第0000號函或內政部68年6月8日台內營字第000000號函辦理，此有新北市政府工務局109年2月7日函可佐（見本院卷二第385至386頁），證人江為翔亦證述：「祭祀公業江璞亭有將土地佃租給宗親耕作，伊幼時在紡織廠玩，亦有聽伊祖父江朝祥說曾祖父江摺在40幾年時有出租土地給紡織廠蓋廠房，其他細節不清楚」等語（見原審卷五第291、293頁），參諸系爭建物長期坐落系爭土地，未經其他共有人請求拆屋還地，上訴人復持45年使字第004號使用執照等資料向板橋地政所辦理0000建號建物所有權第1次登記獲准；0000地號土地謄本亦記載其上有0建號、0000

01 建號、0000建號等合法建物（見本院卷一第245、503頁），
02 再衡以地政機關辦理建物登記程序嚴謹，0000建號建物所有
03 權第1次登記，非僅依申請人現場指認，地政機關尚須依照
04 建築物使用執照存根、竣工平面圖、房屋稅籍證明書、歷年
05 稅籍異動資料、買賣契約書等文件，並現場實測建物所得坐
06 落位置辦理，亦有板橋地政所109年1月17日函可考（見本院
07 卷二第331頁），足徵0建號（含分割出0000建號）、0000建
08 號之建物原所有人應已取得有權使用基地者（包括土地全體
09 共有人或因分管使用特定部分共有人）之同意，始能取得主
10 管機關發給使用執照，俾辦理建物所有權第1次登記。被上
11 訴人徒以建築主管機關及地政機關僅為形式審查是否經地主
12 同意，分別核准使用執照及保存登記，因認上訴人前手未取
13 得地主同意興建門牌原○○○路00號房屋云云，尚無憑採。

14 (5)被上訴人復主張：上訴人前手承租0000地號土地，未依98年
15 1月23日修正前民法第820條第1項規定取得全體共有人之同
16 意，亦未提出繳納租金之事證，顯見上訴人或其前手與系爭
17 土地共有人間並無土地租賃關係等語，並提出土地登記謄
18 本、0000地號土地所有權人登記事項統整表、證人江玉葉另
19 案證述為憑（見原審卷四第695至697頁、本院卷二第287至2
20 88頁、卷四第223至228頁）。惟：依上開資料可知，江玉葉
21 於00年0月00日生，繼承原因發生日期為16年4月3日，嗣於6
22 5年8月5日始辦理繼承登記，縱共有人江玉葉未曾允諾出租0
23 000地號土地，亦不能排除原00○0地號土地已經由祭祀公業
24 江璞亭管理人代表出租，或各共有人分別按照持分額管理
25 （詳如後述）；至上訴人有無提出其或前手繳納租金之證
26 據，充其量僅係地主或出租人得否終止租約之問題，均不足
27 為有利於被上訴人認定之依憑。是被上訴人此部分主張，亦
28 無憑採。

29 (6)協大公司創辦人林聲溪於42年申請在○○○路00號設立針織
30 工廠，有臺灣省工廠設立申請書佐憑（見本院卷四第33
31 頁），而林振東、林振榮、林信福均為林聲溪之子，亦有臺

01 北○○○○○○○○○○檢送戶籍資料足參（見本院卷三第85
02 至105頁）。原○○○路00號房屋於64年9月1日門牌整編為
03 ○○○路00號房屋，86年3月18日門牌增編○○○路00○0
04 號，有新北○○○○○○○○○○（下稱板橋戶政所）106年2月
05 8日核發門牌號碼證明書可稽（見本卷一第115頁）；依卷附
06 門牌45號房屋歷年稅籍異動資料，可知系爭建物包括編號Z0
07 0000000000（即A部分，原納稅人林振榮）、Z00000000000
08 （即B部分，原納稅人林信福，於79年3月23日以買賣為原因
09 變更為林振東）、Z00000000000（即C部分，原納稅人林振
10 東）等3個稅籍（見本院卷二第163頁）；再參諸A部分房屋
11 自53年起納稅義務人為林信福、管理人林聲溪（見本院卷三
12 第299至322頁），B部分房屋47年業戶為協大針織廠、管理
13 人林振榮、48年起業戶為林振榮（見本院卷三第323至356
14 頁），C部分房屋47年業戶為協大公司、管理人林振東、48
15 年起變更業戶為林振東（見本院卷三第357至389頁），亦有
16 上訴人提出前揭A、B、C部分之房捐納稅通知書可考，對照
17 林致遠於47年12月4日申請利用都市計畫公布前舊屋，檢附
18 租地契約書，在該址申請設立大方織造廠，經臺北縣政府以
19 該廠基地共有人與租地契約書之所有人不符退回後，補正敘
20 明廠房基地有共有人死亡，且原已由各共有人分別按照持分
21 額管理，檢附同意書後，再由板橋鎮公所轉呈臺北縣政府、
22 臺灣省政府建設廳審查核准登記並發給工廠登記證，嗣大方
23 織造廠於57年3月申請變更登記為大方織造廠股份有限公司
24 （下稱大方公司），並由大方織造廠林致遠將現有廠房租權
25 讓與大方公司承租等情，有工廠基本資料、新北市政府經濟
26 發展局108年12月2日檢送大方公司之工廠設立及登記案卷、
27 營利事業（變更登記）統一申請書等資料、合同書可查（見
28 本院卷二第63頁、第199至226頁、本院卷四第167至175
29 頁），協大針織廠則於47年12月30日因歇業註銷登記（見本
30 院卷二第259頁），可知整編前○○○路00號房屋於協大針
31 織廠歇業後，仍由林聲溪之子林振榮、林信福、林振東繼續

占有管領使用，並可合法作為大方織造廠址使用。被上訴人以主管機關僅係就申請資料為形式審查，且基地共有人與租地契約書之所有人不符，否認上訴人之前手以門牌○○○路00號房屋占有系爭土地有正當權源云云，亦無足取。

(7)至協大公司則於47年11月4日改組增加資本更名為緯綸實業股份有限公司（下稱緯綸公司），嗣緯綸公司於60年12月29日召開股東臨時會，原董事長將持股權數轉讓朱逸民，於61年間變更為天聲實業股份有限公司（下稱天聲公司），有經濟部47年11月4日、61年4月25日核發執照、緯綸公司臨時股東會議紀錄可稽（見本院卷二第365頁、第369至371頁、本院卷三第213頁）；天聲公司登記之工廠係61年7月29日獲准由緯綸公司針織廠變更為天聲公司纖維廠，亦有新北市政府經濟發展局（下稱新北市經發局）109年1月20日函及檢送工廠變更登記案卷資料可按（見本院卷二第343至381頁），並由天聲公司代表人朱逸民於62年7月5日申請翻修○○○路00號房屋，敘明該址內有平房1棟，原為邱沛然日據時代經營豆腐店所有，旋因協大針織廠擴充場地即連同此棟平房一齊買受，沿用至今已有18年時間等詞（見本院卷三第277頁），適與前述協大公司為擴大廠房，於44年6月3日向江乞購買00○0地號土地其中130坪，並擴建廠房取得臺北縣建設局45使字第004號使用執照存根之時間相近。對照前揭新北市經發局檢送緯綸公司針織廠登記證載明廠址設於整編前臺北縣○○鎮○○○路00號（見本院卷二第381頁），位置毗鄰大方針織廠，均臨○○○路（見本院卷二第377頁）；參以卷附73年地籍調查表（見本院卷一第125頁），顯示界址標示係以圍牆區隔00○0地號（73年9月重測後0000地號土地）與00○0地號土地（重測後0000地號土地），復為被上訴人所不爭執（見本院卷三第255頁）；再斟酌重測前00○0地號土地於50年分割自00○0地號土地、兩造不爭執之系爭建物拆除後現場圖（見本院卷四第10、73頁）等情交互以觀，可知協大公司廠區（即35年土地總登記時00○0地號土

地，50年分割增加00○0地號土地）原編列門牌○○○路00號，嗣擴充廠區並買受邱沛然日據時代經營豆腐店之平房，另增設原門牌00號（其上建物坐落50年分割後之00○0地號土地，即重測後0000地號土地），並以圍牆區隔。協大針織廠歇業後，原門牌00號房屋仍由林聲溪家族繼續使用，並新設大方針織廠；原門牌00號房屋則由協大公司輾轉供緯綸公司、天聲公司先後經營針織廠、纖維廠使用，仍以原即建有圍牆表彰各自管領範圍。足見上訴人辯稱：大方針織廠與緯綸公司各自在○○○路00號、00號經營、申設工廠等語，應屬實情。

(8)被上訴人復主張：45年使字第004號使用執照存根記載建築基地應係門牌○○○路00號舊址，為坐落同段0000地號土地上之建物，非系爭建物之使用執照等語，提出訴外人簡素霞等人於另案提出之板橋戶政所門牌證明書、本院102年度上字第461號確定判決為憑（見本院卷一第407頁、第437至456頁）。惟：依戶役政資訊系統，64年9月1日「○○○路00號」整編為「○○○路00號」、「○○○路00號」整編為「○○○路00號」，有板橋戶政所108年11月22日函及檢送門牌資料可參（見本院卷二第67至71頁），並經證人即該所承辦人沈宥勝證述：「從戶役政電腦資料調出門牌歷史沿革，可以看出○○○路00號經整編為○○○路00號，再增編為00○0號，等於從1戶變成2戶；另外○○○路00號整編為00號；被上訴人提出另案影印如本院卷一第407頁之門牌證明書很奇怪，因為校對章不能亂蓋，如果加蓋校對章一定會有增刪的情形，這份門牌證明書有蓋校對章，但看起來又無增刪的情形」等語屬實（見本院卷四第138、140頁），即難徒憑被上訴人提出上開記載內容有疑慮之門牌證明書，遽謂原○○○路00、00房屋經整編合併為○○○路00號，進而推論系爭建物非基於前揭45年使字第004號使用執照合法興建而來。被上訴人此部分主張，即非可採。

(9)門牌00號房屋（整編前原門牌00號房屋）嗣陸續增編門牌00

○0至00○0號、00○00號，均坐落0000地號土地，為被上訴人所不爭執（見本院卷三第254頁），且有本院102年度上字第461號確定判決可稽（見本院卷一第437至456頁）；系爭建物（門牌00號房屋，包括前述A、B、C部分等3棟建物）則由上訴人於79年11月10日起向林振東承租，復於85年12月17日出售予上訴人並將占用基地之權利一併移轉等情，各有房屋租賃契約書、房地產買賣契約書可稽（見本院卷三第231至238頁、原審卷一第123至129頁），賣方並交付使用執照影本、歷來房屋稅單正本為憑（見本院卷三第254、289頁）。經本院勘驗上訴人提出82年、107年空照圖與套繪地籍圖顯現系爭建物環繞○○○路及不知名巷道位置大致相符，透明地籍圖比例與空照圖比例應該差距不大等情，有各該空照圖與套繪地籍圖可稽（置於本院卷二證物袋內），復為兩造所不爭執（見本院卷三第6、7頁）。本院審酌系爭建物均興建於40年代，距今已近70年，且相關使用執照資料及土地登記檔卷資料均已逸失或逾保存年限業已銷毀（本院卷一第273頁、卷二第73頁），經降低上訴人所提各項證據之證明度，並綜合以上各間接事證，足徵林聲溪之子林振東輾轉繼受協大公司與地主間之租地建屋契約、持分買賣契約（使用00○0土地特定130坪部分），歷經多年無人異議，協大公司及林聲溪家族以系爭建物が在坐落0000、0000地號土地（均源自35年總登記之00○0地號土地）範圍內分管使用，未據其他共有人干涉已歷數十年，應認該公司及林聲溪家族與他共有人間已成立默示分管契約，且林聲溪家族成員之分管權利業由上訴人輾轉自林振東承受，自應認上訴人以系爭建物占有0000、0000地號土地均有正當占有權源。被上訴人所舉反證均無足推翻前揭認定，尚難僅因上訴人未能提出土地租約之證據，遽謂其所辯為不可採。則被上訴人請求上訴人拆除該部分建物，洵非有據。至系爭建物占用0000地號（源自35年土地總登記00○0地號土地）、0000地號部分（源自00○0地號土地），均非35年土地總登記時原00○0地

號土地範圍，上訴人未舉證有何占用該部分土地之正當權源，則被上訴人請求上訴人拆除該部分建物，應予准許。

3. 準此，被上訴人主張上訴人無權占有如附圖編號1191（1）面積57平方公尺、1195（1）面積6平方公尺、1195（2）面積1平方公尺，並請求拆除該部分土地上之建物，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

(二) 被上訴人請求上訴人給付如附表編號1、4所示相當於租金之不當得利，為有理由；逾此範圍之請求，不應准許：

1. 按非給付型不當得利中之侵害型不當得利，係因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，而對受損人不具有取得利益之正當性，即可認為受損與受益間之損益變動具有因果關係而無法律上原因，構成民法第179條之不當得利。本件上訴人為系爭建物之所有人及事實上處分權人，未證明有合法使用如附圖編號1191（1）面積57平方公尺、1195（1）面積6平方公尺、1195（2）面積1平方公尺之正當權源，侵害就該部分土地應歸屬於被上訴人及其他共有人之權益內容而取得利益，致被上訴人受有損害，且欠缺正當性，依上說明，自可成立不當得利。

2. 查：0000地號土地、0000地號土地於107年申報地價均為每平方公尺2萬5760元，有土地登記謄本可稽（見原審卷四第687、699頁），上開土地位於南雅夜市，步行至捷運站約3分鐘，經濟狀況繁榮、交通便利等情，有原審107年2月9日勘驗筆錄及現場照片為證（見原審卷三第13至18之63頁），原審斟酌上情，認為本件應以該土地申報地價年息8%計算相當於租金之不當得利，尚稱允當。則被上訴人請求自107年9月12日起至返還該土地之日止，按月各給付如附表編號1、4所示相當於租金之不當得利，洵屬有據，逾此範圍之請求，則非有理，不應准許。

(三) 被上訴人主張系爭建物無權占有0000、0000地號土地部分，請求上訴人拆屋還地，並未構成權利濫用：

1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目

01 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第14
02 8條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，
03 苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內（最高
04 法院45年台上字第105 號判例參照）。所謂權利之行使是否
05 以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之
06 利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
07 量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國
08 家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
09 的。

10 2.經查，上訴人所提證據，經本院降低證明度後，仍未能舉證
11 以系爭建物合法占有0000地號、0000地號土地之正當權源，
12 不因上訴人以系爭建物逾越原合法占有部分（即協大公司原
13 廠區於35年土地總登記時00○0地號土地，含嗣後於50年、5
14 3年分割增加00○0地號土地、00○00地號土地），歷經多年
15 無人異議，即可推認該土地共有人亦有與上訴人或其前手間
16 就前揭土地有默示分管意思表示。被上訴人本於系爭土地之
17 共有人地位，請求上訴人拆除該部分建物，將該占用之土地
18 返還被上訴人及其他全體共有人，核屬權利之正當行使，難
19 認係以損害上訴人為目的，亦不因上訴人耗費相當資力、時
20 間、心血維護系爭建物，即可謂其可逾越原有協大公司廠區
21 範圍任意擴建，難認被上訴人就該部分請求拆屋還地，有何
22 權利濫用或違反誠信原則之情事。是上訴人抗辯：被上訴人
23 拆除系爭建物占有該部分土地部分，構成權利濫用等語，亦
24 無足取。

25 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第821條、第179條之
26 規定，請求上訴人拆除系爭土地上如附圖編號1191（1）面
27 積57平方公尺、1195（1）面積6平方公尺、1195（2）面積1
28 平方公尺之建物，將該土地騰空返還被上訴人及其他全體共
29 有人，並請求上訴人按月給付如附表編號1、4所示相當於租
30 金之不當得利，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為
31 無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴

01 人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不
02 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
03 2項所示（本院於109年3月3日駁回上訴人對原判決主文第5
04 項關於准、免假執行宣告部分之上訴，依民事訴訟法第395
05 條第1項規定，於此範圍內，失其效力）。至於上開應准許
06 部分，原審為上訴人敗訴之判決，並依聲請分別命供擔保後
07 為准、免假執行之宣告，尚無不合。上訴人指摘原判決該部
08 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。並依民
09 事訴訟法第79條規定，為訴訟費用負擔之判決。

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

13 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
14 主文。

15 中 華 民 國 109 年 12 月 8 日
16 民事第二十四庭

17 審判長法 官 胡宏文

18 法 官 陳心婷

19 法 官 陳筱蓉

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （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
24 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
25 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
26 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
27 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 109 年 12 月 8 日
29 書記官 賴以真

30 附註：

31 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

01 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
 02 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
 03 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
 04 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
 05 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

06 附表（給付相當租金不當得利部分）：
 07

編號	江信東應給付之金額 (新臺幣)	坐落土地	計算式(申報地價×占用面積×相當於租金之百分比×應有部分÷12月，元以下四捨五入)
1	應自107年9月12日起至返還如附圖所示編號1191(1)部分土地之日止，按月給付6,419元。	系爭0000地號土地	$(25,760 \text{元} \times 57 \text{m}^2 \times 8\% \times 3364 / 5130 \div 12 \text{月}) \div 6,419 \text{元}$
2	應自107年9月12日起至返還如附圖所示編號1193(1)部分土地之日止，按月給付2,195元。	系爭0000地號土地	$(25,760 \text{元} \times 21 \text{m}^2 \times 8\% \times 3122 / 5130 \div 12 \text{月}) \div 2,195 \text{元}$
3	應自107年8月23日起至返還如附圖所示編號1194(A)、1194(3)、1194(5)、1194(6)部分土地之日止，按月給付95,652元。	系爭0000地號土地	$(25,760 \text{元} \times 961 \text{m}^2 \times 8\% \times 11893 / 20520 \div 12 \text{月}) \div 95,652 \text{元}$
4	應自107年9月12日起至返還如附圖所示編號1195(1)、1195(2)部分土地之日止，按月給付421元。	系爭0000地號土地	$(25,760 \text{元} \times 7 \text{m}^2 \times 8\% \times 57521 / 164160 \div 12 \text{月}) \div 421 \text{元}$