臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第838號

上　訴　人　林碧珠

000000000000000000

訴訟代理人　林樹旺律師

　　莊志成律師

被　上訴人　蕾盈實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳月惠

被　上訴人　僑馥建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　彭慶

被　上訴人　華泰商業銀行股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　賴昭銑

共　　同

訴訟代理人　王東山律師

複　代理人　李美寬律師

000000000000000000

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8月15日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第1056號第一審判決提起上訴，本院於109年1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：被上訴人蕾盈實業股份有限公司（下稱蕾盈公司）於民國105年4月26日登記為坐落臺北市○○區○○段0○段000地號（下稱系爭土地）之所有權人，應有部分226800分之74550，嗣於107年1月15日將其所有之系爭土地應有

部分226800分之74550信託登記予被上訴人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司），再於108年5月10日變更信託登記予被上訴人華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行）。上訴人未經系爭土地全體共有人之同意，在系爭土地上搭建如原判決所附臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示之未辦保存登記建物（門牌臺北市○○區○○路0段000號，下稱系爭建物），無權占用系爭土地如附圖所示編號Ａ、面積15平方公尺之土地（下稱系爭占用土地），妨害所有權人就系爭占用土地之圓滿行使狀態，華泰銀行自得依民法第767條、第821條等規定，請求上訴人拆屋還地；又系爭土地生活機能完善，遭上訴人以系爭建物無權占用系爭占用土地，致被上訴人受有相當於租金之損害，是上訴人應分別返還蕾盈公司自105年4月26日起至107年1月14日止，按各該年度申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利新臺幣（下同）8萬4207元，返還僑馥公司自107年1月15日起至108年5月9日止，按各該年度申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利6萬2105元，並自108年5月10日起至拆除系爭建物騰空返還系爭占用土地之日止，按月給付華泰銀行3925元等語。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條等規定提起本件訴訟，聲明求為：上訴人應將系爭建物拆除後，將系爭占用土地騰空返還予華泰銀行及其他全體共有人，並應給付蕾盈公司8萬4207元、給付僑馥公司6萬2105元，及各自被上訴人107年12月28日民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日即108年1月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自108年5月10日起至拆除系爭建物並騰空返還系爭占用土地之日止，按月給付華泰銀行3925元之判決。原審為被上訴人勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭土地原為周姓家族共有，伊父於58年間向某周姓家族成員購置臺北市臨八德路之二層建物（下稱舊建物）供家人居住使用，嗣因道路拓寬工程，舊建物遭政府徵

收拆除殆盡，伊父遂於64年間在原址重建系爭建物，其過世後由伊管理該建物，並為該建物之納稅義務人。舊建物及系爭建物坐落系爭土地已近半世紀，周姓家族成員環居四周，從未聽聞該家族成員就系爭建物之存在表示異議，可知舊建物、系爭建物興建在系爭土地上，應經系爭土地原所有權人周添成、周添議同意，其2人並無請求返還系爭占用土地之意。蕾盈公司自周姓地主處取得系爭土地之應有部分，負有繼受渠等前手周添成、周添議容忍系爭建物之占有而不行使權利之義務，否則即屬違反誠信原則。又系爭建物面積甚小，老舊不堪，經濟價值甚低，被上訴人主張以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，顯屬過高，應以年息1%為適當等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查被上訴人蕾盈公司於105年4月26日登記為系爭土地所有權人（應有部分226800分之74550），於107年1月15日將前開土地應有部分信託登記予僑馥公司，再於108年5月10日變更信託登記予華泰銀行；上訴人之父於64年間因道路拓寬工程，舊建物遭拆除殆盡，遂在系爭土地上興建系爭建物，系爭建物占用系爭土地如附圖所示編號A、面積15平方公尺之土地，上訴人於其父死亡後繼承系爭建物，為該建物之納稅義務人等情，有土地登記謄本、異動索引、附圖、房屋稅籍證明書、照片附卷可參（見原審卷第15-29、56、67、77、126-217、246、280、281頁），且為兩造所不爭執（見原審卷第224、225頁），堪信為真實。

四、華泰銀行請求上訴人拆屋還地，將系爭占用土地返還予華泰銀行及其他共有人，有無理由：

㈠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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之， 民法第767條第1項、第821條分別定有

明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就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者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院86年度臺上字第1120號裁判意旨參照）。次按默示之承諾，必依要約受領人之舉動，或其他情事足以間接推知其有承諾之意思者，始得認之，若單純之沉默，則除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，足認為承諾者外，不得認為承諾（參照最高法院21年上字第1598號判例意旨）。

㈡查蕾盈公司於105年4月26日登記為系爭土地所有權人（應有部分226800分之74550），其於107年1月15日將前開土地應有部分信託登記予僑馥公司，再於108年5月10日變更信託登記予華泰銀行；上訴人為系爭建物之事實上處分權人，該建物占用系爭占用土地等情，業如前述，依前開說明，應由上訴人就其占有系爭占用土地係有正當權源乙節，舉證證明之。上訴人雖抗辯：伊父於58年間向某周姓家族成員購買舊建物供家人居住使用，嗣於64年間原址興建系爭建物，舊建物及系爭建物坐落系爭土地已近半世紀，周姓家族成員環居系爭建物四周，從未聽聞該家族成員就舊建物及系爭建物之存在表示異議，可知系爭建物之重建應為系爭土地原所有權人周添成、周添議同意云云，惟為被上訴人所否認。查上訴人抗辯：伊父於58年間向某周姓家族成員購買舊建物供家人居住使用乙節，為被上訴人所否認，上訴人未能陳明係向何人購買舊建物（見本院卷第105、106頁），復未就此舉證以實其說，已難以憑採。次查，上訴人抗辯：伊父於64年間在系爭土地上原址興建系爭建物時，曾取得系爭土地所有人周添成、周添議之同意等情，為被上訴人所否認，上訴人就此雖提出土地登記簿謄本為憑（見原審卷第232、233頁），惟依前開土地登記簿謄本之內容，至多僅能證明周添成、周添議曾於64年6月23日以繼承之原因登記為系爭土地應有部分7

2分之1之所有人，無從證明周添成、周添議確曾同意上訴人之父在系爭土地上興建系爭建物，上訴人就此並未另提出事證證明，洵非可取。另上訴人抗辯：舊建物、系爭建物坐落系爭土地已近半世紀，周姓家族成員環居四周，從未聽聞該家族成員就系爭建物之存在表示異議，顯見系爭建物之重建應經系爭土地原所有權人同意云云，惟在被上訴人提起本件訴訟之前，縱使系爭土地共有人未曾有人出面就系爭建物坐落系爭土地之事表示異議，惟或因系爭土地之共有人數眾多，彼此非經常互通聲息，不明瞭系爭建物坐落系爭土地之原因為何，致未表態，或因不願衍生事端而為隱忍，可能之原因多端，尚難僅因系爭土地共有人單純沈默未予異議，即謂可間接推知系爭土地全體共有人有承諾上訴人之父在系爭土地上興建系爭建物之意，上訴人是項抗辯，亦非可採。綜上，上訴人既未能舉證證明其占有系爭占用土地有何正當之權源，則被上訴人主張上訴人無權占有系爭占用土地乙節，即屬有據。華泰銀行現既基於信託之原因登記為系爭土地共有人之一，依信託本旨，為維護蕾盈公司及系爭土地其他共有人之利益，基於管理系爭土地之目的，請求上訴人應將系爭建物拆除後，將系爭占用土地騰空返還予華泰銀行及其他全體共有人，自屬於法有據，且無違反誠信原則之情事。是華泰公司此部分請求，即有理由。

五、上訴人應給付被上訴人相當於租金之不當得利之數額以若干為適當：

㈠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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（參照最高法院61年臺上字第1695號判例意旨），是占有他人之土地，所有權人得請求返還相當於租金之利益。查系爭建物占有使用

系爭占用土地，上訴人就系爭建物有事實上處分權等情，業如前述，依一般社會通念，上訴人受有使用系爭占用土地之利益，致系爭土地共有人受有無法使用收益之損害。而蕾盈公司於105年4月26日登記為系爭土地所有權人（應有部分226800分之74550），嗣於107年1月15日將前開土地應有部分信託登記予僑馥公司，再於108年5月10日變更信託登記予華泰銀行等情，亦如前述，則被上訴人各就其等登記為系爭土地所有權人期間，請求上訴人返還其占有系爭占用土地所受相當於租金之不當利益，即屬有據。

㈡次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言。本院審酌系爭占用土地坐落臺北市八德路4段及塔悠路口，緊臨饒河觀光夜市、八德停車場，距松山捷運站、松山火車站及松山國小均僅數百公尺，駕車沿塔悠路經麥帥二橋往環東大道及堤頂交流道即得上高速公路，亦得由八德路前行通往基隆路，有照片、地圖、勘驗筆錄附卷可佐（見原審卷第64、92-96、244、246頁），生活機能完整、交通甚為便利、商業活動興盛，是被上訴人主張本件不當得利應按系爭占用土地申報地價年息10%計算，尚屬允當。又系爭占用土地之面積為15平方公尺，被上訴人之應有部分為226800分之74550，該土地於105年1月至106年12月之申報地價為每平方公尺9萬9294元，107年1月至108年12月之申報地價為每平方公尺9萬5532元等情，有附圖、土地登記謄本、地價謄本在卷可參（見原審卷第15、19、67、90、91頁），準此，上訴人應分別給付蕾盈公司自105年4月26日起至107年1月14日止，按各該年度申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利共8萬42

07元【｛15平方公尺×74550/226800×9萬9294元×10%×1又250/365（105年4月26日至106年12月31日共1年250日）＋｛15平方公尺×74550/226800×9萬5532元×10%×14/365（107年1月1日至同年1月14日共14日）｝＝8萬4207元】，給付僑馥公司自107年1月15日起至108年5月9日止，按各該年度申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利共6萬2105元【15平方公尺×74550/226800×9萬5532元×10%×1又115/365（107年1月15日至108年5月9日共1年115日）＝6萬2105元】，核無不合，應予准許。

㈢又請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。本件上訴人一再爭執其就系爭占用土地有合法占有之權源，業如前述，足見其並無返還系爭占用土地之意，華泰銀行自有預為請求上訴人給付其返還系爭占用土地之前所受相當於租金之不當利益之必要，是華泰銀行請求上訴人自108年5月10日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付3925元（15平方公尺×74550/226800×9萬5532元×10%÷12＝3925元），亦有理由。

六、綜上，華泰銀行依民法第767條第1項前段、第821條等規定，請求上訴人應將系爭建物拆除後，將系爭占用土地騰空返還予華泰銀行及其他全體共有人；被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人應分別給付蕾盈公司8萬4207元、給付僑馥公司6萬2105元，及各自被上訴人107年12月28日民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日即108年1月15日（見原審卷第125頁之回執）起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自108年5月10日起至拆除系爭建物並騰空返還系爭占用土地之日止，按月給付華泰銀行3925元，均有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴意旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及已經所提之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此

敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由。爰依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　12　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　邱靜琪

法　官　蕭清清

正本係照原本作成。

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日內向本院補提理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　12　　日

書記官　張淑芳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。