

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第941號

上訴人 楊青芳
訴訟代理人 楊進興律師
被上訴人 蘇文耀
蘇文雄
蘇文平
蘇章和
蘇秀芬

共同

訴訟代理人 陳仲豪律師
複代理人 呂浥頡律師

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7月19日臺灣士林地方法院108年度重訴字第51號第一審判決提起上訴，並為訴之一部撤回及聲明之減縮，本院於114年2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

壹、程序方面

本件上訴人於原審請求(一)被上訴人及原審被告蘇章松應將坐落新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)上之門牌號碼新北市○○區○○街000號建物(下稱系爭建物)如附圖(即新北市汐止區地政事務所民國107年11月30日複丈成果圖)編號E、F所示部分(下稱E、F所示建物)，返還占用土地予上訴人及其他全體共有人；(二)被上訴人及蘇章松應給付上訴人新臺幣(下同)1萬3,704元，及自107年4月2日起至返還占用土地之日止，按年給付上訴人2,888元；(三)願供擔保請准宣告假執行(見原審卷第49頁)。嗣於本院審理時，上訴人因蘇章松並非系爭建物之共有人，撤回對蘇章松之起

01 訴，經蘇章松視為同意(本院將民事部分被告撤回狀送達蘇
02 章松，其於撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議，見本
03 院卷三第377至379頁)，依民事訴訟法第262條規定，上訴人
04 此部分撤回已生效力；上訴人並就不當得利部分，因計算錯
05 誤，更正為請求被上訴人給付上訴人1萬1,768元，及自107
06 年4月2日起至返還占用土地之日止，按年給付上訴人2,903
07 元；另僅針對拆屋還地部分為假執行之聲請(見本院卷三第5
08 07、396頁)，與民事訴訟法第446條第1項、第256條、第255
09 條第1項第3款並無不合，應予准許(撤回及減縮部分非本院
10 審理範圍，下不贅述)。

11 貳、實體方面

12 一、上訴人主張：伊為系爭土地之共有人，應有部分32/1200，
13 被上訴人共有之系爭建物無正當權源占用系爭土地如附圖編
14 號E、F所示部分，受有相當於租金之不當得利。縱認系爭建
15 物係基於使用借貸契約而占用系爭土地，因經過相當時間，
16 依民法第470條第1項，已使用完畢；且伊已依同法第472條
17 第1款、第4款規定終止使用借貸契約。爰依民法第767條第1
18 項、第821條、第179條規定，求為命被上訴人拆除E、F所示
19 建物，返還占用土地予上訴人及其他全體共有人，並給付自
20 起訴日回溯5年相當於租金之不當得利之判決(原審為上訴人
21 敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴)。其上訴聲明：(一)原
22 判決關於駁回後開第(二)至(四)項之訴部分廢棄；(二)被上訴人應
23 將坐落系爭土地上之E、F所示建物拆除，返還占用土地予上
24 訴人及其他全體共有人；(三)被上訴人應給付上訴人1萬1,768
25 元，及自107年4月2日起至返還占用土地之日止，按年給付
26 上訴人2,903元。(四)就前開第(二)項請求拆屋還地部分，願供
27 擔保請准宣告假執行。

28 二、被上訴人則以：系爭建物係由被上訴人蘇文耀、蘇文雄、蘇
29 文平(下稱蘇文耀等3人)、訴外人蘇文昌(即被上訴人蘇章和
30 之被繼承人)、蘇文德(即被上訴人蘇秀芬之被繼承人)於
31 64年間共同出資興建，蘇文耀等3人、蘇文昌、蘇文德(下稱

01 蘇文耀等5人)興建前已獲系爭土地全體共有人出具土地使用
02 權同意書(下稱系爭同意書)，並向改制前臺北縣政府建設局
03 (下稱北縣建設局)申請建造執照獲准並取得使用執照，伊
04 係因使用借貸契約(下稱系爭借貸契約)而占用系爭土地，非
05 無權占有。系爭土地全體共有人於簽立系爭同意書時，即可
06 預見系爭建物將占用系爭土地至建物滅失或無法繼續使用為
07 止，現系爭土地之返還期限尚未屆至，系爭借貸契約亦未經
08 合法終止，上訴人請求拆屋還地、相當於租金之不當得利均
09 無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受
10 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實(見本院卷三第551至
12 552頁)。

13 (一)系爭土地原為訴外人詹啟生、呂九乞共有，應有部分各1/
14 2。呂九乞於40年4月10日死亡，其繼承人未立即辦理繼承登
15 記。蘇文耀等5人於64年間共同出資興建而共有系爭建物
16 (當時未辦理保存登記)，占用系爭土地如附圖編號E、F所
17 示部分，面積合計72平方公尺。蘇文耀等5人嗣於73年8月6
18 日因買賣而各取得系爭土地應有部分204/6000。蘇文昌於97
19 年5月5日死亡，蘇章和、蘇章松繼承系爭土地應有部分各10
20 2/6000；蘇文德於101年9月9日死亡，蘇秀芬繼承系爭土地
21 應有部分204/6000。蘇文昌、蘇文德先後死亡後，系爭建物
22 為被上訴人共有，於108年10月9日辦理保存登記，應有部分
23 各1/5。

24 (二)上訴人於67年6月13日因繼承取得系爭土地1/24，於73年8月
25 6日與呂青榮、呂水源、呂青楠一同出售名下系爭土地予蘇
26 文耀等5人(上訴人出售其名下應有部分18/1200)。其後，上
27 訴人就系爭土地之應有部分一直維持為32/1200。

28 四、本院之判斷

29 按以無權占有為原因，請求返還土地，占有人對土地所有權
30 存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權
31 人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，應由占有人就其

01 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
02 字第1120號判決意旨參照）。被上訴人就系爭建物占用上訴
03 人共有之系爭土地如附圖E、F所示部分之事實，既無爭執，
04 依前述說明，自應就占用系爭土地之正當權源，負舉證責
05 任。被上訴人抗辯蘇文耀等5人前取得系爭土地全體共有人
06 出具之系爭同意書而興建系爭建物，基於系爭借貸契約占用
07 系爭土地等語，為上訴人所否認，主張系爭同意書非真正，
08 亦無系爭借貸契約存在，縱有系爭借貸契約，亦經合法終止
09 云云。茲查：

10 (一)系爭同意書應為真正。

11 1.依本院向新北市政府所調得之系爭建物建造及使用執照案卷
12 (下稱系爭案卷)，蘇文耀等5人為申請興建系爭建物，於6
13 4年5月間委由訴外人文榮建築師事務所，代為辦理原汐止段
14 汐止小段56地號(即系爭土地)、57-1地號(下稱57-1地號)新
15 建住宅店鋪工程，請領建築執照一切手續事宜，並檢具委託
16 書、系爭土地及57-1地號土地地籍圖謄本、訴外人蘇春生於
17 於64年5月31日出具之57-1地號土地使用權同意書及同年8月
18 6日出具之原有房屋拆除同意書、詹啟生及呂九乞之派下員
19 全體於64年7月4日所出具之土地使用權同意書(即系爭同意
20 書)、呂九乞之繼承系統表、呂九乞及其繼承人之戶籍登記
21 簿、蘇文德、蘇春生及訴外人林國樑所出具之使用共同壁協
22 定書、由汐止鎮長確認之證明申請書、施工圖說及拆除執照
23 申請書等件為申請，經北縣建設局核准後，取得64建字第25
24 83號建造執照，系爭建物於65年7月1日竣工完成，復於65年
25 8月11日檢附同年9月9日改制前臺北縣警察局汐止鎮戶政事務
26 所門牌證明書、訴外人合興建設股份有限公司保固證明書、
27 文榮建築師事務所安全證明書，申請取得65使字第1732號使
28 用執照等情，有新北市政府109年1月31日函覆系爭案卷可稽
29 (見本院卷一第413至414頁)。

30 2.上訴人固以改制前臺灣省臺北縣系爭土地登記簿(下稱系爭
31 土地登記簿，見原審卷第125至128頁)，主張原為呂九乞所

01 有之系爭土地應有部分1/2係由呂九乞之部分繼承人即上訴
02 人、呂清得、呂清榮、呂旭旗、呂水源、呂青勇、呂青楠
03 (後6人下稱呂清得等6人)所繼承，並非由系爭同意書上所載
04 之呂家齊、呂張牽、呂旭旗、呂尊賢、呂尊義、呂明堂、呂
05 明華、呂明通、呂金枝、呂素蓮、呂雲(後9人下稱呂旭旗等
06 9人)、呂水源、楊素梅、上訴人、呂青勇、呂青楠、楊雪
07 卿、呂秀真、呂惠玉(後5人下稱呂青勇等5人)、余菜瓜、邱
08 呂碧(下合稱上訴人等呂九乞繼承人)所繼承云云。然查，依
09 系爭案卷所附戶籍登記簿，呂九乞生前育有呂家齊(長
10 子)、呂國治(次子)、呂心正(三子)、呂水(四子)、
11 呂水源(五子)、呂水柳(六子)、謝呂茶(長女)、呂吉
12 (長女)、余菜瓜(次女)、邱呂碧(三女)共10人，於呂
13 九乞死亡時，僅呂家齊、呂水源、余菜瓜、邱呂碧尚生存，
14 已死亡之呂心正、呂水、謝呂茶、呂吉均無繼承人，故除尚
15 生存之呂家齊、呂水源、余菜瓜、邱呂碧外，另有呂國治、
16 呂水柳之繼承人為呂九乞之繼承人，是系爭同意書作成時
17 (即64年7月4日)，呂九乞之繼承人為呂家齊、呂張牽(即
18 呂國治之配偶)、呂旭旗等9人(即呂國治之子女)、呂水
19 源、楊素梅(即呂水柳之配偶)、上訴人、呂青勇等5人(上
20 訴人及呂青勇等5人為呂水柳之子女)，余菜瓜、邱呂碧(即
21 上訴人等呂九乞繼承人)，核與系爭同意書所列之呂九乞之
22 全體繼承人相符。至上訴人提出之系爭土地登記簿雖登載呂
23 九乞所有之系爭土地應有部分嗣後由上訴人及呂清得等6人
24 繼承，惟該登記簿所載登記日期為67年6月13日，晚於系爭
25 同意書64年7月4日作成之時，參以呂家齊於66年2月8日死
26 亡，呂清得、呂清榮為呂家齊之子，有新北市汐止戶政事務
27 所113年11月4日函覆之呂家齊及其子女戶籍資料可憑(見本
28 院卷三第413至447頁)，則上訴人、呂清得等6人於67年6月1
29 3日就呂九乞所有系爭土地應有部分為繼承登記，應係呂九
30 乞全體繼承人於呂家齊死亡後再為協議之結果，並無從反推
31 系爭同意書作成時，系爭土地已由上訴人及呂清得等6人繼

承。

3. 上訴人又爭執系爭同意書上呂九乞繼承人印文之真正云云。惟由系爭案卷內容，可知系爭建物係由蘇文耀等5人委託文榮建築師事務所代為辦理系爭建物興建之相關手續，依照系爭案卷內所附呂九乞之繼承系統表、呂九乞及其繼承人之戶籍登記簿，該事務所承辦人確有核對確認呂九乞之繼承人為何，再觀諸系爭同意書上呂九乞全體繼承人之印文格式各異，核與分別取得呂九乞繼承人同意而蓋印之情狀相符；復衡以系爭建物占用系爭土地之面積共計72平方公尺，占系爭土地全部面積466平方公尺約15%，有系爭土地登記謄本、附圖可參（見湖簡調字卷第13頁、原審卷第32頁），所占面積非微，又系爭建物係作為住宅店鋪使用，系爭建物之所在，為系爭土地臨和平街之可作為店面或住宅使用之明顯位置，周遭為商家及住宅林立之市場區域（見本院卷三第529至531頁google地圖），系爭土地所有人絕無不知悉自己所有土地上有系爭建物存在之可能；況於系爭建物興建過程中、於65年7月1日竣工完成至上訴人於107年4月2日提起本件訴訟前，時間長達40餘年，若系爭建物未取得系爭土地全體共有人同意，何以工程順利完成取得使用執照，且逾40年以後始生本件爭議，再再足徵系爭案卷內所附之系爭同意書應屬真正。此外，上訴人與呂清得等6人於67年6月13日以繼承為原因取得系爭土地所有權後，上訴人、呂青榮、呂水源、呂青楠又於73年8月6日一同出售系爭土地應有部分各18/1200、68/1200、38/1200、1/24予蘇文耀等5人，使蘇文耀等5人各取得系爭土地應有部分204/6000（見本院卷一第469頁、不爭執事項(一)），合計1020/6000，蘇文耀等5人所取得之系爭土地應有部分比例，與系爭建物占用系爭土地比例相近，益徵上訴人等呂九乞繼承人確有同意蘇文耀等5人於系爭土地上興建系爭建物，足見上訴人此部分主張，並非可採。至上訴人主張呂青楠、呂惠玉於系爭同意書作成時為未成年人，應係其等母親楊素梅代理用印，楊素梅處分呂青楠、呂惠玉之

01 特有財產，非為其等利益，應屬無效云云。查呂青楠、呂惠
02 玉分別為00年00月0日、00年00月00日生，有系爭案卷所附
03 呂九乞及其繼承人之戶籍登記簿可參，於系爭同意書作成
04 時，其等確實尚未成年，然系爭土地嗣後於67年6月13日以
05 繼承為原因登記為上訴人、呂清得等6人所有後，呂青楠於7
06 3年8月6日將其繼承取得之系爭土地應有部分全部出售給蘇
07 文耀等5人(見本院卷一第469頁)，又系爭土地於呂九乞之全
08 體繼承人於呂家齊死亡後協議分割時，並未由呂惠玉繼承，
09 再參諸呂青楠、呂惠玉於66年、68年成年後迄今，未曾就系
10 爭同意書或系爭建物對被上訴人提起訴訟，應可推認其等已
11 承認系爭同意書之簽立，是上訴人以此主張系爭同意書無效
12 云云，亦非可採。

13 4. 綜上，詹啟生及上訴人等呂九乞繼承人曾出具系爭同意書，
14 同意蘇文耀等5人在系爭土地上興建系爭建物，且系爭同意
15 書為有效，應可認定。

16 (二) 被上訴人因系爭借貸契約而有權占用系爭土地，該契約未經
17 合法終止。

18 1. 詹啟生及上訴人等呂九乞繼承人於64年7月4日出具系爭同意
19 書，同意蘇文耀等5人在系爭土地上興建系爭建物，已如前
20 述。觀諸系爭同意書記載：「蘇文耀等5人擬在系爭土地上
21 建築4層、RC造建築物1座(即系爭建物)，業經本人等21人
22 完全同意，為申請建造執照，特立此同意書為憑」等語(見
23 原審卷第113至114頁)，依一般經驗法則，系爭建物不能脫
24 離系爭土地存在，且系爭建物為鋼筋混凝土構造，耐用年數
25 長達60年，堪認被上訴人抗辯蘇文耀等5人於64年間經系爭
26 土地斯時全體共有人同意出借該地供蘇文耀等5人建築系爭
27 建物使用，已與詹啟生及上訴人等呂九乞繼承人就系爭土地
28 成立系爭借貸契約，借貸目的即為興建系爭建物使用等語，
29 確有所憑；再參諸前述上訴人與呂清榮、呂水源、呂青楠於
30 73年8月6日出售其等因繼承取得之系爭土地應有部分予蘇文
31 耀等5人，使蘇文耀等5人取得系爭土地應有部分比例，與系

01 爭建物占用系爭土地之比例相近之情事，可徵上訴人等呂九
02 乞繼承人於簽立系爭同意書時，確有長期提供系爭土地為系
03 爭建物基地使用之意思，是被上訴人抗辯蘇文耀等5人與詹
04 啟生及上訴人等呂九乞繼承人於64年間成立系爭借貸契約而
05 占用系爭土地，應屬可採。

06 2.上訴人主張已於108年8月23日以汐止建成路郵局000108號存
07 證信函(下稱系爭存信函)，依民法第470條第1項請求取回系
08 爭土地，或依同法第472條第1款、第4款規定終止系爭借貸
09 契約云云，為被上訴人所否認，抗辯：系爭借貸契約之目的
10 係供蘇文耀等5人及親屬使用系爭建物，被上訴人仍繼續居
11 住使用系爭建物，系爭建物並無不堪使用，返還期限尚未屆
12 至，系爭借貸契約亦未合法終止等語。

13 (1)按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
14 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
15 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
16 求；有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：一貸與人
17 因不可預知之情事，自己需用借用物者。二借用人違反約定
18 或依物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人同意允
19 許第三人使用者。三因借用人怠於注意，致借用物毀損或有
20 毀損之虞者。四借用人死亡者，民法第470條第1項、第472
21 條分別定有明文。

22 (2)詹啟生、上訴人等呂九乞繼承人提供系爭土地供蘇文耀等5
23 人興建系爭建物使用，自應以蘇文耀等5人使用系爭土地之
24 目的完畢，即無繼續居住使用或系爭建物不堪使用時，返還
25 期限始屆至。又系爭建物屋況仍可供居住使用，有上訴人就
26 系爭土地提起分割共有物事件(即臺灣士林地方法院107年度
27 訴字第926號、本院110年度上易字第297號事件，下稱另案)
28 卷附之勘驗筆錄、系爭建物現場照片可憑(見原審卷第19至
29 25頁)，是上訴人以系爭土地遭占用40餘年，推定借用人已
30 使用完畢，有民法第470條第1項之契約當然終了原因云云，
31 並非可採。

01 (3)上訴人另主張以系爭存證信函終止系爭借貸契約云云。然詹
02 啟生、上訴人等呂九乞繼承人與蘇文耀等5人間之系爭借貸
03 契約權利義務，應由詹啟生、上訴人等呂九乞繼承人、蘇文
04 耀等5人本人行使負擔，或由其等繼承人所繼承，而系爭存
05 證信函係由上訴人、呂清得、莊郁庭、呂國榮、呂宏鐘、呂
06 惠玉、呂映樞、呂映萱、呂陳金枝、林國誠等系爭土地部分
07 共有人，寄發給被上訴人及蘇章松(見本院卷二第676至680
08 頁、卷一第141至149頁)，並非由詹啟生、上訴人等呂九乞
09 繼承人本人或全體繼承人向蘇文耀等5人本人或全體繼承人
10 為受意思表示，系爭借貸契約顯然未經上訴人依民法第263
11 條、第258條第2項之規定合法終止(最高法院70年度台上字
12 第1607號判決意旨參照)。系爭借貸契約既未經合法終止，
13 被上訴人仍有權占用系爭土地，上訴人民法第767條第1項、
14 第821條規定，請求被上訴人拆除E、F所示建物及返還占用
15 土地予上訴人及其他全體共有人，即無理由。

16 3.又被上訴人基於系爭借貸契約占用系爭土地，為有權占有，
17 非無法律上原因，亦不構成不當得利，上訴人請求被上訴人
18 給付相當於租金之不當得利，自非有據。

19 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第821條、第179條
20 之規定，請求被上訴人將坐落系爭土地上之E、F所示建物拆
21 除，返還占用土地予上訴人及其他全體共有人，給付上訴人
22 1萬1,768元，及自107年4月2日起至返還占用土地之日止，
23 按年給付上訴人2,903元，非有理由，不應准許。從而，原
24 審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
25 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

26 六、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
31 民事第十二庭

01 審判長法官 沈佳宜
02 法官 陳筱蓉
03 法官 翁儀齡

04 正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 （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
08 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
09 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
10 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
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

13 書記官 劉家蕙

14 附圖