

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第751號

上訴人 高普機械有限公司

法定代理人 張啟瑞

訴訟代理人 蔣大中律師

陳毓芬律師

被上訴人 湛維漢

訴訟代理人 許聰元律師

粘毅群律師

上一人

複代理人 鄭雅文律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國109年8月6日臺灣新北地方法院108年度重訴字第443號第一審判決提起上訴，本院於110年8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○○○○段00000地號土地上如附圖編號00-00(1)、00-00(3)、00-00(4)、00-00(5)所示地上物，返還該部分土地，並按月給付被上訴人金錢部分，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、廢棄部分之第一審、第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面

按當事人上訴第二審，依民事訴訟法第447條第1項前段之規定，原則上不得提出新攻擊防禦方法，惟事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者，則例外許當事人得在第二審提出，以兼顧訴訟當事人之權益，並維持實質之公平，此觀同條項第2款、同條第2項規定自明。查，上訴人於本院抗辯：伊於

01 民國109年9月1日與訴外人李金益、李振豐與李振榮（下稱
02 李金益等3人）簽訂廠房土地租賃契約（下稱系爭租約），
03 租用坐落新北市○○區○○段○○○○段00000地號土地
04 （下稱系爭土地），並提出該租約為憑（見本院卷第85頁至
05 第90頁），核係於第一審言詞辯論終結後始發生之事實，揆
06 諸上開規定，應予准許。

07 乙、實體方面

08 一、被上訴人主張：伊為系爭土地共有人，應有部分30分之1，
09 上訴人無權占用系爭土地如附圖編號00-00 (1)、00-00 (3)、
10 00-00 (4)、00-00 (5)所示部分興建鐵皮屋廠房（下稱系爭地
11 上物）經營停車場，經伊請求拆除系爭地上物並返還該土地
12 與伊及其共有人，均未獲置理。上訴人無權占用該土地致伊
13 受有損害，以上訴人占用面積共1211平方公尺及108年間系
14 爭土地申報地價每平方公尺新臺幣（下同）4000元，按年息
15 10%計算，伊得請求上訴人每月給付相當於租金之不當得利1
16 346元等情。爰依民法第767條、第821條、第179條規定，求
17 為命上訴人拆除地上物、返還所占用之土地及自108年5月3
18 日起按月給付伊1346元之判決（被上訴人逾此部分主張，非
19 本院審理範圍）。

20 二、上訴人則以：系爭土地原為訴外人李福有單獨所有，為助其
21 子李振榮創業並擔任伊公司股東，自84年起無償提供系爭土
22 地予伊興建廠房使用，伊分別於84年、87年及92年間興建系
23 爭地上物。嗣李福有於96年間過世後，全體繼承人於98年間
24 於臺灣新北地方法院（原臺灣板橋地方法院，下稱新北地
25 院）成立分割遺產和解，被上訴人之前手李秀珍已確認系爭
26 地上物為伊所有，且同意放棄請求使用土地相當於租金之不
27 當得利，伊長期以系爭地上物占用系爭土地，全體共有人多
28 年未曾異議，成立默示分管協議，同意李金益等3人分管使
29 用伊以系爭地上物占用系爭土地部分，伊復於109年9月1日
30 與李金益等3人依民法第820條第1項規定將系爭土地出租伊
31 使用，伊合法占用系爭土地，被上訴人不得請求伊拆屋還地

01 及給付相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。

02 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
03 訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄
04 部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上
05 訴人答辯聲明：上訴駁回。

06 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見本院卷第172
07 頁，並依判決格式增刪修改文句)：

08 (一)系爭土地原為李福有所有，現所有權人為李金益應有部分10
09 分之3、李振豐應有部分10分之3、李振榮應有部分10分之
10 3、楊昇翰應有部分30分之1、李明昌應有部分300分之5、李
11 明祥應有部分300分之5、被上訴人應有部分30分之1。

12 (二)系爭地上物均為上訴人出資興建。

13 (三)系爭土地108年度申報地價為每平方公尺4000元。

14 五、兩造之爭點如下：

15 (一)上訴人占有系爭土地如編號00-00(1)、編號00-00(3)、編號00
16 -00(4)、編號00-00(5)所示部分，是否有正當權源？被上訴人
17 請求上訴人拆屋還地，是否有理由？

18 (二)如上訴人無正當占有權源，被上訴人得請求上訴人給付相當
19 於租金之不當得利若干？

20 六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

21 (一)上訴人占有系爭土地有合法占有使用權源，被上訴人請求上
22 訴人拆除系爭地上物，將系爭土地返還上訴人及其他全體共
23 有人，為無理由：

24 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
25 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
26 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
27 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
28 台上字第1120號判決要旨參照)。上訴人抗辯：伊所有系爭
29 地上物係合法占有使用系爭土地等語，為被上訴人所否認，
30 依上說明，自應由上訴人就占有系爭土地有正當權源之利己
31 事實負舉證責任。

01 2.上訴人抗辯：上訴人與李福有間就系爭土地有使用借貸關
02 係，自有占有系爭土地正當權源等語。經查：

03 (1)系爭土地原所有人為李福有，於96年6月25日死亡等情，有
04 土地登記第一類謄本、地籍異動索引、除戶謄本可稽（見原
05 審卷第91至105頁、新北地院97年重調字第276號卷《下稱重
06 調字卷》第12頁），據證人李金益證稱：因為伊弟弟李振榮
07 要和同學設工廠蓋廠房，伊父親李福有於84年間將系爭土地
08 交給李振榮及其同學去蓋廠房，伊父親在世時就蓋好了。伊
09 出具之聲明書裡面記載伊父親過世之後，伊3兄弟都同意延
10 續伊父親在世時作法，寫聲明書只是有個書面證據等語（見
11 原審卷第277至281頁），且有李金益3人出具之聲明書可稽
12 （見原審卷第37頁），足見李福有生前確有無償提供系爭土
13 地予上訴人興建廠房使用，雙方有使用借貸法律關係存在，
14 李福有雖未與上訴人約定使用期限，衡諸李福有出借系爭土
15 地係供上訴人興建系爭地上物作為廠房使用，非有相當之期
16 限不能達其目的，探求當事人之真意，應認該使用借貸期間
17 至上訴人興建之系爭地上物不堪使用時為止。

18 (2)李福有於96年6月間過世後，上訴人與李福有間就系爭土地
19 之使用借貸關係，依民法第472條規定，不因貸與人李福有
20 死亡而發生終止之效力，自應由李福有之全體繼承人依民法
21 第1148條第1項規定承受該使用借貸關係之權利義務。李福
22 有之繼承人李時、李金益等3人曾對其他繼承人李秀珍、李
23 秀玲（下稱李秀珍等2人）及楊昇翰於97年間向原法院提起
24 分割遺產訴訟，李秀玲等2人對於李金益等3人及李時主張系
25 爭土地無償提供上訴人使用，曾聲請傳訊上訴人負責人張啟
26 瑞作證（見重調字卷第45頁、原法院98年度重家訴字第4號
27 卷第36、38頁），嗣李福有之全體繼承人於98年8月20日成
28 立訴訟上和解，同意將包括系爭土地在內之遺產按比例成為
29 分別共有，並確認系爭土地上之系爭地上物為上訴人所有，
30 李秀珍等2人及楊昇翰均同意放棄對李金益等3人及李時請求
31 至本件和解成立之前相當於租金之損害金或不當得利等情，

01 有該和解筆錄附卷可佐（見本院卷第147至151頁），顯然李
02 秀珍因繼承成為系爭土地共有人後，除繼承該使用借貸關係
03 外，並知悉系爭地上物為上訴人所有，迨其出售系爭土地應
04 有部分前，對上訴人以系爭地上物占用系爭土地從無異議，
05 亦未曾要求上訴人拆除返還土地，不論李秀珍是否同意繼續
06 出借系爭土地，或系爭土地原共有人間有無成立分管契約，
07 甚至共有人李振豐非為全體共有人利益，於99年間私下要求
08 上訴人給付租金而單獨與上訴人締結租約，對其他共有人不
09 生效力，均無礙李秀珍繼受該使用借貸之權利義務，於系爭
10 土地使用借貸契約終止前，難認上訴人以系爭地上物占用系
11 爭土地無正當權源。

- 12 (3)被上訴人於108年1月17日向李秀珍購買包括系爭土地應有部
13 分在內3筆土地（均係購買應有部分），有不動產買賣契約
14 書可稽（見本院卷第275至285頁），並自承：當時上訴人是
15 拿來做停車使用，被上訴人想可以整合周遭土地重劃開發利
16 用，以該區域土地1平方公尺價格為8萬9千元，如果土地有
17 整合開發起來，應該還是有利潤，當初有考量整合的人力等
18 成本才買等語（見本院卷第272頁），參諸上訴人自李福有
19 無償借貸系爭土地起陸續興建系爭地上物占有使用系爭土地
20 已逾20年，系爭地上物長期占用系爭土地之事實，已存有足
21 使契約當事人以外第三人知悉之公示狀態，被上訴人當可於
22 購買前詢問李秀珍系爭土地使用情形或洽詢上訴人，可得而
23 知該使用借貸契約存在及系爭土地之占有實況，於考量日後
24 整合成本認為有利可圖後，仍向李秀珍買受取得系爭土地應
25 有部分，使李福有與上訴人間就系爭土地使用借貸債權契約
26 （嗣李福有死後由全體繼承人概括承受該權利義務）對於受
27 讓系爭土地應有部分之被上訴人繼續存在，產生「債權物權
28 化」之法律效果，令被上訴人受該使用借貸關係拘束，不僅
29 能維持契約原先所欲達成之目的，並維持法律秩序之安定，
30 亦無致其財產權受不測損害之虞，或有何悖於公平正義及誠
31 信原則之情形，自應認被上訴人應受系爭土地原所有人使用

01 借貸契約之拘束。準此，上訴人抗辯其原係因使用借貸關係
02 占用系爭土地興建系爭地上物，非無權占有系爭土地等語，
03 應屬實情，堪可採信。

04 3.遑論上訴人與李金益等3人於109年9月1日就系爭土地簽訂系
05 爭租約，並於109年9月2日通知被上訴人，有系爭租約、律
06 師函附卷可參（見本院卷第85至91頁），且上訴人已按各共
07 有人應有部分比例給付租金，亦有玉山銀行交易明細查詢
08 表、支票影本、函件執據可稽（見本院卷第129至145頁），
09 核李金益等3人出租系爭土地予上訴人使用，可認係管理系
10 爭土地之行為，非僅為李金益等3人之自益行為。又系爭土
11 地共有人共7人，李金益等3人應有部分合計達10分之9，已
12 超過3分之2，其等所為出租之管理行為，合於民法第820條
13 第1項之規定，對於全體共有人均屬有效，被上訴人自應受
14 其拘束，並應認上訴人已與系爭土地全體共有人合意終止原
15 使用借貸關係。是上訴人自109年9月1日起基於系爭租約法
16 律關係占有使用系爭土地，仍難認無合法正當使用權源。

17 4.被上訴人雖以：上訴人已無償使用系爭土地達25年，無再與
18 李金益等3人簽訂系爭租約增加經營成本之理，且系爭土地
19 上廠房已全部興建完成，系爭租約卻記載將系爭土地出租上
20 訴人興建廠房使用，並記載係於法院判決後，為解決爭議，
21 才簽定系爭租約，顯係意在作上訴審攻防之用，虛偽合意，
22 屬通謀虛偽意思表示而無效云云。然系爭租約前言已敘明上
23 訴人前依使用借貸法律關係於系爭土地上興建系爭地上物，
24 因被上訴人不同意該使用借貸關係，並起訴請求拆屋還地，
25 目前仍由法院審理中，為解決前述爭議，李金益等3人依民
26 法第820條第1項規定，基於管理系爭土地之權限，將系爭土
27 地出租上訴人興建廠房使用等旨（見本院卷第85頁），李金
28 益等3人為系爭土地共有人，既有管理系爭土地出租上訴人
29 之意思，上訴人亦有改支付租金以使用收益系爭土地之事
30 實，雙方就系爭土地承租及管理出租之意思，均無非真意之
31 表示，亦無非真意之合意，非通謀虛偽意思表示，自屬有效

01 成立。被上訴人復未舉證上訴人與李金益等3人間有何通謀
02 而為虛偽系爭租約意思表示，是被上訴人此部分主張，即不
03 可採。

- 04 5.被上訴人復主張：系爭土地屬農業區農牧用地，係按區域計
05 畫法劃定之耕地，必須依區域計畫法第15條規定作為耕地利
06 用，不能違法出租於上訴人蓋廠房作為停車設備經營使用，
07 李金益等3人之出租行為違反區域計畫法第15條規定，依民
08 法第72條規定，系爭租約應屬無效云云。惟：區域計畫公告
09 實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄市或縣
10 （市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土
11 地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備
12 後，實施管制。非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類
13 別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用，固為區域
14 計畫法第15條第1項、非都市土地使用管制規則第6條第1項
15 前段所明定；然上開規則第8條第1項另規定：「土地使用編
16 定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，
17 在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用…」，
18 且依據行政院農業委員會89年10月5日(89)農企字第8
19 90147855號函示，非都市土地使用管制規則第8條所定「土
20 地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區
21 規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之
22 使用」，僅係承認該建築物仍得為從來之使用，而不視為違
23 規使用（見本院卷第61頁）。準此，系爭土地是否限制專為
24 農牧使用，系爭地上物是否為違建物，核屬行政機關依法管
25 理部分，上訴人以系爭地上物占有使用系爭土地迄今已逾20
26 多年，縱有違反上開規定而作他用之情形，依區域計畫法第
27 21條之規定，應由該管機關處罰鍰、限期令其變更使用、停
28 止使用或拆除其地上物回復原狀，亦即係由該管主管機關予
29 以取締，是上開規定並非涉及民法契約效力之規定。又系爭
30 地上物為鐵皮工廠廠房，並無危害於公共安全或有違反公序
31 良俗之情形，亦有原審勘驗筆錄、土地複丈成果圖可考（見

原審卷第109至111頁、第123頁），被上訴人執此主張系爭租約無效，亦無足取。

6.基上，上訴人以系爭地上物占有系爭土地，有合法占有使用權源，應堪認定。被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，洵非有理；其進而主張依民法第767條第1項、第821條規定請求上訴人拆屋還地，將占用之土地返還被上訴人及其他全體共有人，亦非有據。

(二)上訴人以系爭地上物占有系爭土地有正當權源，被上訴人依不當得利法律關係請求上訴人給付相當於租金之不當得利，為無理由：

1.按於「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，即可認為基於同一原因事實致他人受損害，並欠缺正當性；亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容的利益，而不具保有該利益之正當性，始構成無法律上之原因，成立不當得利。

2.上訴人以系爭地上物占用系爭土地既有正當使用權源，並非欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益，不生不當得利問題。則被上訴人請求上訴人併返還相當於租金之不當得利，亦非有理。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第821條、第179條之規定，請求上訴人拆除系爭地上物，返還該土地與被上訴人及全體共有人，並請求上訴人自108年5月3日起至返還土地之日止，按月給付相當於租金之金額計1346元，為無理由，應予駁回，原審就該部分為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。

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。

01 丙、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日

03 民事第二十四庭

04 審判長法 官 胡宏文

05 法 官 陳心婷

06 法 官 朱慧真

07 正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 （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
11 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
12 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
13 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，
14 應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日

16 書記官 陳永訓