臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第247號

上　訴　人　蘇杜免
　　蘇勤盛
　　蘇玉美
　　蘇玉滿
　　蘇綉雅
　　蘇美靜
共　　同
訴訟代理人　龔君彥律師
　　邱學思律師
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　華泰商業銀行股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　賴昭銑
被 上訴 人　江蘇麗珠
共　　同
訴訟代理人　王東山律師
複 代理 人　李美寬律師
　　江昭燕律師

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12月16日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第741號第一審判決提起上訴，被上訴人減縮起訴聲明，本院於111年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決除減縮部分外，關於命上訴人給付金額超過（一）上訴人應給付蕾盈實業股份有限公司新臺幣貳拾陸萬肆仟捌佰參拾伍元部分；（二）上訴人應給付蕾盈實業股份有限公司新臺幣捌仟玖

佰捌拾捌元、江蘇麗珠新臺幣貳拾參萬壹仟玖佰捌拾玖元、華泰商業銀行股份有限公司伍萬參仟捌佰伍拾伍元，及均自民國一百零九年六月十四日起至清償日止按週年利率百分之五之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨除減縮部分外之訴訟費用裁判，均廢棄。

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。

其餘上訴駁回。

第一審除減縮部分外、第二審訴訟費用，由上訴人負擔五分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人江蘇麗珠於民國49年9月9日登記取得臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分3分之1，並於108年10月30日將該應有部分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）；另被上訴人蕾盈實業股份有限公司（下稱蕾盈公司）於105年4月26日取得系爭土地應有部分各42000分之33、42000分之22367（合計共42000分之22400），並於同年5月24日將該應有部分信託登記予訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經公司），嗣於108年5月10日改信託登記予華泰銀行，又蕾盈公司於108年11月29日取得系爭土地應有部分15分之2，再將該應有部分於109年1月21日信託登記予華泰銀行。上訴人為原判決附圖（即臺北市松山地政事務所108年8月29日之複丈成果圖，下稱原附圖）編號A地上物（下稱系爭地上物）之事實上處分權人，無權占有系爭土地之面積為37平方公尺。該地上物於110年11月9日遭拆除一部分，尚餘如本判決附圖（即臺北市政府地政局土地開發總隊111年3月18日之鑑定圖，下稱本判決附圖）所示綠色斜線部分建物（下稱綠色斜線建物），無權占有系爭土地之面積為16平方公尺，上訴人係無法律上原因而受有附表所示相當於租金之利益，致被上訴人受有損害等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，求為命上訴人拆除

綠色斜線建物、將該占有土地騰空返還予華泰銀行，並連帶給付華泰銀行新臺幣（下同）26萬4,835元；及命上訴人連帶給付蕾盈公司8,988元、江蘇麗珠23萬1,989元、華泰銀行5萬3,855元，及均自109年6月14日起算法定利息之判決（原審關此部分為上訴人敗訴判決，經其提起上訴。未繫屬本院者，不予贅述。至原審判准逾上開部分，因被上訴人於本院減縮起訴聲明〈見本院卷第161、304頁〉，而失其效力）。

二、上訴人則以：坐落系爭土地上之江蘇麗珠所有門牌臺北市○○區○○路0段000巷00號房屋，及伊之被繼承人即訴外人蘇和順之門牌同區○○路00巷00號房屋，係伊、江蘇麗珠先祖即訴外人蘇頭北於日治時期所興建相互連通之同一房屋，江蘇麗珠於49年9月9日取得系爭土地應有部分3分之1時，已同意蘇頭北占有系爭土地，嗣於87年4月15日簽訂被證4之協議書作為伊占有系爭土地之分管約定；縱無分管約定，至遲於87年起，亦有默示分管，或使用借貸之約定，或默示使用借貸，甚或租賃約定或默示租賃之約定。華泰銀行明知上情，自應受拘束，不得請求伊拆除綠色斜線建物，其請求不當得利金額亦屬過高，應以申報地價之年息2%計算等語，資為抗辯。其上訴聲明為：（一）原判決除減縮部分外，關於命上訴人為給付部分，及該部分假執行之宣告，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、江蘇麗珠於49年9月9日登記取得系爭土地應有部分3分之1，並於108年10月30日將該應有部分信託登記予華泰銀行；蕾盈公司於105年4月26日取得系爭土地應有部分各42000分之33、42000分之22367（合計共42000分之22400），並於同年5月24日將該應有部分信託登記予僑馥建經公司，嗣自108年5月10日改信託登記予華泰銀行；蕾盈公司復於108年11月29日取得系爭土地應有部分15分之2，並將該應有部分於109年1月21日信託登記予華泰銀行；華泰銀行因信託登記取得系爭土地應有部分情形為：108年5月10日信託登記取得蕾盈公

司應有部分42000分之22400、108年10月30日信託登記取得江蘇麗珠應有部分3分之1、109年1月21日登記取得蕾盈公司應有部分15分之2；上訴人之被繼承人蘇和順為系爭地上物事實上處分權人，蘇和順於103年5月1日死亡，繼承人為上訴人，系爭地上物尚未為遺產分割，其事實上處分權現為上訴人公同共有；訴外人蘇添全、蘇添根為蘇頭北之子；蘇添全為上訴人蘇杜免配偶蘇和順之父、蘇添根為被上訴人江蘇麗珠之父；系爭土地位於臺北市松山區八德路4段及塔悠路口，距饒河觀光夜市約25公尺、八德停車場約58公尺、松山捷運站及松山火車站約400公尺、松山國小約600公尺，由塔悠路行約250公尺即得經由麥帥二橋往環東大道及堤頂交流道上國道1號，由八德路4段行約200公尺即達基隆路，生活機能完善、交通方便、商業活動明顯。系爭土地103、104年度申報地價為每平方公尺5萬8,652元；105、106年度申報地價為每平方公尺8萬1,486元；107、108年申報地價為每平方公尺7萬8,128元；109年申報地價為每平方公尺7萬9,414元等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第164至166頁），堪信為真正。

四、被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，應拆除綠色斜線建物、騰空返還該占有土地，並給付不當得利各節，為上訴人以前開情詞所否認。經查：

（一）華泰銀行依民法第767條第1項前段、中段規定，得請求上訴人將綠色斜線建物拆除，並騰空返還該占有土地。

1、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，民法第767條第1項前段、中段有明文規定。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人以非無權占有為抗辯者，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，應認原告之請求為有理由。附表所示請求期間之被上訴人為系爭土地之共有人或所有人、上訴人為系爭地上物之事實上處分權人（見上三所示）。系爭地上物占有系爭土地之面積為

37平方公尺，有原附圖編號A可參。該地上物於110年11月9日遭拆除一部分，尚餘如本判決附圖所示之綠色斜線建物，面積為16平方公尺，為兩造所無異詞（見本院卷第204、258、312頁）。上訴人以其非無權占有為抗辯，應就其有權占有之事實負舉證之責。

2、訴外人周金石、周金生、周金全、賴養成，均係36年4月5日登記為系爭土地之共有人（見原審㈠卷第123頁土地登記簿所示），顯無與上訴人所稱蘇頭北於日治時期興建系爭地上物時達成借貸合意之可能。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。若單純之沉默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。系爭地上物占用系爭土地之原因為何，難僅憑其外觀而查知。縱系爭土地之共有人或買受人知悉該地上物之存在，未予異議或仍購買其應有部分，亦僅為單純之沈默，並不能謂已同意上訴人無償使用系爭土地，而有默示成立借貸合意之效果意思。況江蘇麗珠向周金石、周金生、周金全購買系爭土地之應有部分，於49年9月9日登記為系爭土地之共有人（見原審㈠卷第123頁土地登記簿所示），已否認曾同意上訴人可無償使用系爭土地，尤無成立借貸合意可言。至上訴人提出被證4之協議書影本，欲證明江蘇麗珠與蘇和順間就系爭土地有借貸合意云云，然該協議書為私文書，被上訴人已否認其真正（見本院卷第166頁），上訴人未舉證證明該協議書為真正前，要難執為江蘇麗珠與蘇和順或上訴人間確有借貸合意之認定。以故，上訴人稱：伊基於使用借貸合意，係有權占有系爭土地，華泰銀行應受上訴人與伊間使用借貸契約之拘束，不得違反民法148條第2項之誠信原則，請求伊拆除綠色斜線建物並返還該占有土地云云，均不足採。

3、上訴人雖稱：江蘇麗珠曾同意蘇頭北占有系爭土地，且江蘇麗珠與伊於87年4月15日簽訂被證4之協議書作為伊占有

系爭土地之分管約定；縱無分管約定，至遲於87年起，亦有默示分管，或租賃約定或默示租賃之約定云云，亦為江蘇麗珠所否認，而所謂分管約定，係指共有人全體就共有物管理方法所成立之內部協議。蘇頭北、上訴人既非系爭土地之共有人，要無與江蘇麗珠就系爭土地之占有成立分管約定之可能。此外，上訴人未舉證證明江蘇麗珠曾同意蘇頭北占有系爭土地、其與江蘇麗珠確有上開分管約定、默示分管約定，或租賃、默示租賃約定之事實，則其空言稱：伊有權占有系爭土地，華泰銀行明知上情，自應受拘束，不得請求伊拆除綠色斜線建物並返還該占有土地云云，自無足取。

4、基上，上訴人既未舉證證明系爭地上物係有權占有之事實，華泰銀行自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將綠色斜線建物拆除，並騰空返還該占有土地。

（二）被上訴人依民法第179條前段規定，得請求上訴人給付華泰銀行26萬4,835元；及請求上訴人給付蕾盈公司8,988元、江蘇麗珠23萬1,989元、華泰銀行5萬3,855元，均自109年6月14日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

1、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。附表所示請求期間之被上訴人為系爭土地之共有人或所有人，而上訴人之系爭地上物於附表所示請求期間，無權占有系爭土地如原附圖A之面積為37平方公尺，依社會之通常觀念，可能獲得相當於租金之利益，並致被上訴人受有損害，則被上訴人依民法第179條前段規定，自得請求上訴人返還相當於租金之不當得利。

2、城市地方基地之租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過土地申報總價額年息10％為限；所謂土地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依

法定地價；而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法所申報之地價。上訴人所受占有之利益，得參考上開規定，並斟酌土地之位置、工商業繁榮之程度及占有人利用該土地之經濟價值及所受利益等為決定。審酌系爭土地位於臺北市松山區八德路4段及塔悠路口，距饒河觀光夜市約25公尺、八德停車場約58公尺、松山捷運站及松山火車站約400公尺、松山國小約600公尺，由塔悠路行約250公尺即得經由麥帥二橋往環東大道及堤頂交流道上國道1號，由八德路4段行約200公尺即達基隆路，生活機能完善、交通方便、商業活動明顯，及系爭地上物之利用等情狀，認被上訴人以請求期間之系爭土地申報地價（其中華泰銀行108年5月10日至109年1月20日之請求期間，均以108年之申報地價計算）之年息5%，作為計算上訴人所受占有利益基準為允當。上訴人稱：被上訴人請求以申報地價年息5%計算不當得利之數額，應屬過高云云，尚不足採。被上訴人請求上訴人返還不當得利之依據為民法第179條前段，並未有連帶債務之規定，被上訴人訴請上訴人應連帶給付，尚屬無據。基此計算（詳如附表之計算式），華泰銀行得請求上訴人給付26萬4,835元、5萬3,855元，蕾盈公司得請求上訴人給付8,988元，及江蘇麗珠得請求上訴人給付23萬1,989元。

3、受領人於受領時，知無法律上之原因者，應將受領時所得之利益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第182條第2項、第203條規定即明。系爭土地非上訴人所有，其無權占有系爭土地所獲取相當於租金之不當得利，即應自受領時起附加利息一併返還。職是，蕾盈公司就其請求之8,988元、江蘇麗珠就其請求之23萬1,989元、華泰銀行就其請求之5萬3,855元，均得加計自109年6月14日起算之法定利息。

五、綜上所述，華泰銀行依民法第767條第1項前段、中段規定，

訴請上訴人將綠色斜線建物拆除，並騰空返還該占有土地；被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人給付華泰銀行26萬4,835元；及請求上訴人給付蕾盈公司8,988元、江蘇麗珠23萬1,989元、華泰銀行5萬3,855元，均自109年6月14日起至清償日止按週年利率百分之五之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍外之請求，為無理由，應予駁回。原審除減縮部分外，判命上訴人給付金額超過上開應准許部分，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄並改判如主文第2項所示；至於上開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，並准予假執行之宣告，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，上訴人請求訊問被上證2第1頁、第5頁之權利人，欲證明系爭土地全體共有人於87年間對上訴人有使用借貸之合意等（見本院卷第190頁），於前揭判斷不生影響，無調查之必要。而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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第2項、第85條第1項前段、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　9　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　賴彥魁

法　官　林政佑

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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　　111　　年　　8　　月　　9　　日

書記官　王韻雅

附表

被上訴人	請求期間	相當於租金之利益
蕾盈公司（就原判決主文第2項減縮起訴聲明，請求上訴人連帶給付8,988元本息，見本院卷第161頁）	105年4月26日（蕾盈公司取得系爭土地應有部分42000分之22400）至同年5月23日（至信託登記予僑馥建經公司前一日），共28日	81486×37×5%×28/365×22400/42000=6168（小數點下四捨五入）
	108年11月29日至109年1月20日（蕾盈公司取得系爭土地應有部分15分之2至信託登記予華泰銀行前，共1月23日）	78128×37×5%×1/12×5/12=1606 78128×37×5%×23/365×5/12=1214
江蘇麗珠（僅請求原判決主文第5項判命上訴人連帶給付之23萬1,989元本息，見本院卷第161頁）	103年10月16日至108年10月15日（追加訴之聲明日回溯5年）	⑴103年10月16日至104年12月31日（共1年2月16日）： 58652×37×5%×1×1/3=36139 58652×37×5%×2/12×1/3=6028 58652×37×5%×16/365×1/3=1585 ⑵105年1月1日至106年12月31日（共2年）： 81486×37×5%×2×1/3=100499 ⑶107年1月1日至108年10月15日（共1年9月15日） 78128×37×5%×1×1/3=48179 78128×37×5%×9/12×1/3=36134 78128×37×5%×15/365×1/3=1980
	108年10月16日起至108年10月29日（共14日）	78128×37×5%×14/365×1/3=1848 以上合計23萬2,422元
華泰銀行（僅請求原判決主文第3項判命上訴人連帶給付之5萬3,855元本息，見本院卷第161頁）	108年5月10日（取得蕾盈公司信託登記應有部分42000分之22400）至109年1月20日（共8月11日）	78128×37×5%×22400/42000×8/12=51391 78128×37×5%×22400/42000×11/365=2323
	自108年10月30日（取得江蘇麗珠信託登記應有部分3分之1）至109年1月20日（共2月22日）	78128×37×5%×1/3×2/12=8030 78128×37×5%×1/3×22/365=2904

		以上合計6萬4,648元
（就原判決主文第4項減縮起訴聲明，請求上訴人連帶給付26萬4,835元，見本院卷第305頁）	109年1月21日（取得蕾盈公司信託登記應有部分15分之2）起至110年11月8日止（共21月19日）	79414×37×5%×1/12＝12242（小數點下捨去） 12242×21＝257082 12242×19/30=7753 以上2項合計26萬4,835元