

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1184號

上訴人 吳明財

吳明賢

吳明勝

吳益昌

上一人

訴訟代理人 林宜璇

上二人

訴訟代理人 詹順貴律師

陳長文律師

上訴人 吳進川

吳進和

吳秋雲

視同上訴人 吳色娥

吳秋月

吳美玉

吳玲芳

簡吳春霞

吳惠貞

陳吳惠玉

張秀鳳

吳杰欣

吳昱靜

被上訴人 好魚田股份有限公司

法定代理人 黃石堂

訴訟代理人 許獻進律師

歐陽佳怡律師

李仲翔律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年7月27日臺灣基隆地方法院109年度訴字第634號第一審判決提起上訴，本院於112年6月7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：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。被上訴人於原審主張訴外人吳石枝、吳萬金所遺建物無權占有其所有土地，請求該2人之全體繼承人即原審共同被告將坐落新北市○○區○○○段○○小段00-00、00-00、00-00等地號土地（下稱系爭土地）上之建物（門牌號碼：新北市○○區○○街00號）及地上物，即如原判決附圖（下稱附圖）編號A1、A2、A3、B、C、D部分所示面積共356平方公尺之房屋與地上物（下合稱系爭建物）拆除，將系爭建物占用土地返還被上訴人及全體共有人；並給付被上訴人新臺幣（下同）84,924元及自民國110年8月25日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付被上訴人1,469元。訴訟標的對原審共同被告須合一確定。是本件雖僅上訴人吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲提起上訴，上訴效力應及於未提起上訴之吳色娥、吳秋月、吳美玉、吳玲芳、簡吳春霞、吳惠貞、陳吳惠玉、張秀鳳、吳杰欣、吳昱靜，爰併列其等為視同上訴人，先予敘明。

二、除吳明勝、吳益昌外，其餘上訴人、視同上訴人（下合稱上訴人）經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：被上訴人於105年10月31日因買賣取得系爭土地，應有部分均為45/48。上訴人所有之系爭建物無權占有系爭土地，妨害被上訴人及其他共有人之所有權。爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人將系爭建物拆除，並將占用土地返還予被上訴人及全體共有人。又上訴人無權占有系爭土地，係無法律上之原因受有相當於租金之利益，為此依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求上訴人給付自105年10月31日起至110年8月24日止所受不當得利25,647元，及自110年8月25日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人441元（未繫屬本院部分不予贅述）。

二、上訴人抗辯：

(一)系爭土地於6年間為吳呆九等人共有，至11年間吳呆九之持分達1/2，於17年後由其後人繼承；而吳呆九即為吳明勝之祖父、吳益昌之曾祖父。又系爭建物與登錄為歷史建築之○○街00、00號建物相同，係清朝至日治時期居民就地取材、堆砌石頭所建。該建物於12年1月起課房屋稅，原始設籍人為吳呆九之子鄒連春（由鄒阿呆收養），其後由其子鄒金福取得建物，註記管理人為吳添壽即吳益昌之父，並於72年12月10日申設水表。鄒金福於日治時期即居住馬崗當地，與吳明勝、吳益昌分別為堂兄弟、叔姪關係，可見系爭建物自日治時期迄今均為吳呆九家族承續使用。

(二)系爭建物興建時間與吳呆九持有系爭土地之期間重疊，且鄒連春與吳呆九為父子關係，可推知系爭建物應係吳呆九所興建或其同意鄒連春興建並供其使用。另依臺灣省文獻委員會編印之「臨時臺灣舊慣調查會第一部調查第三回報告書臺灣司法第一卷」所載，臺灣舊慣中共有人得按照所有之持分範圍使用。系爭建物占用系爭土地之面積計356平方公尺，並未超過吳呆九持分1/2換算之土地面積2,960.5平方公尺（分割前為同段00-00地號土地），可證自日治時期起，系爭建物對系爭土地即具合法占有權源，吳呆九與共有人間之分管約定對於系爭土地之受讓人仍應繼續存在。而歷年來系爭土

01 地之地主均知悉上訴人占有土地且不曾為反對之表示，更輪
02 流向上訴人收取土地使用費，並於上訴人因房屋不敷使用而
03 需改建時提出同意書，可證系爭土地之所有人確實同意上訴
04 人繼續居住使用。是本件應類推適用民法第425條之1規定或
05 依該條規定法理，上訴人於系爭建物傾頽前均有占有系爭土
06 地之權源。被上訴人主張上訴人無權占有，請求拆屋還地及
07 給付不當得利，並非有據。

08 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應
09 將系爭建物拆除，並將占用土地返還被上訴人及其他共有
10 人；上訴人應給付被上訴人25,647元，及自110年8月25日起
11 至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人441元，並酌定
12 擔保為准免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘之訴（被上
13 訴人未就敗訴部分聲明不服，非本院審理範圍）。上訴人不
14 服，提起上訴，聲明為：(一)原判決關於主文第1項命上訴人
15 拆屋還地、第2項命上訴人給付不當得利，及該部分假執行
16 之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及
17 假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

18 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
20 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
21 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
22 項、第821條分別定有明文。經查：

23 (一)系爭土地為被上訴人與他人共有，被上訴人之應有部分為
24 45/48，有土地登記謄本為證（原審卷一第19-41頁）。又系
25 爭建物為未辦保存登記建物，上訴人自認其等因繼承取得系
26 爭建物處分權（原審卷一第94頁）。而該建物占有系爭土地
27 如附圖編號A1、A2、A3、B、C、D所示位置、面積等情，亦
28 經原審會同兩造至現場勘驗，並囑託地政機關測量屬實，有
29 卷附勘驗筆錄、現場相片及附圖在卷可憑（原審卷一第445-
30 467頁）。

31 (二)上訴人抗辯本件應類推適用民法第425條之1規定或該條規定

01 法理，上訴人於系爭建物傾頽前有占有系爭土地之權源云
02 云。

03 1. 按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且
04 房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，本院48年台上字
05 第1457號判例之本旨，係依此法理加以闡釋，謂土地及房屋
06 同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷土
07 地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，體現上述法理，以
08 保護房屋既得之使用權。民法第425條之1之增訂乃以上開判
09 例意旨及法理而予以明文化。若房屋及土地轉讓之事實，發
10 生於上開規定施行前，非不得以該判例或法理為基礎，推斷
11 土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受
12 讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關係。惟上開判例係
13 對土地及地上房屋同屬一人所有，而僅就土地或僅就房屋所
14 有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時
15 所為闡釋。使用借貸契約為債之關係，僅契約當事人相互間
16 有效力，第三人並不當然受拘束（最高法院99年度台上字第
17 2344號、95年度台上字第2717號判決意旨參照）。

18 2. 查系爭土地於大正6年即民國6年為吳呆九、吳生傳、吳阿水
19 共有，吳阿水於大正11年出售其應有部分予吳呆九、吳連
20 木、吳財乙節，固有系爭土地日治時期土地登記簿可憑（本
21 院卷一第367頁、卷二第51頁），可證吳呆九確曾為系爭土
22 地之共有人。又查，系爭建物有兩稅籍編號，原始設籍人分
23 別為鄒連春、鄒金旺。鄒連春部分之房屋稅自12年1月起
24 課，嗣由鄒金福繼承取得全部持分且註記管理人為吳添壽，
25 迄今未變更。鄒金旺部分房屋稅自11年1月起課，迄今未變
26 更，有新北市政府稅捐稽徵處瑞芳分處函可憑（原審卷二第
27 263頁、本院卷二第81頁）。而鄒連春原為吳呆九次子，於
28 明治00年即民前00年生，於明治34年由鄒阿呆收養（本院卷
29 一第463頁），其於12年初設房屋稅籍時已約00歲，以上足
30 徵系爭建物係由鄒姓二人初設稅籍，且當時鄒連春早已成
31 年，有建屋、購屋能力，而其後亦由其子鄒金福繼承其建物

01 並申請用水（本院卷一第421-425頁、卷二第87-91頁），是
02 客觀上並無任何證據可認系爭建物係吳呆九興建。是本件系
03 爭建物與坐落土地並無同屬一人所有，而就土地或建物讓與
04 相異之人之情形，不屬民法第425條之1規定及其法理所規範
05 之範圍。揆之首開說明，自無從類推適用前開規定或援引其
06 法理，推斷系爭建物之所有人在建物使用期限內，對系爭土
07 地之所有人有租賃關係存在。是上訴人此部分抗辯，即屬無
08 據。

09 (三)上訴人又抗辯退而言之，系爭建物亦應是吳呆九同意鄒連春
10 興建並供其設籍使用，且系爭土地之後手均向上訴人收取土
11 地使用費，可認上訴人有權占有云云。惟查：

12 1. 系爭土地為吳呆九與其他共有人共有乙節，業如前述，又系
13 爭土地歷經諸多共有人繼承、買賣，此觀系爭土地登記謄
14 本、人工土地登記簿、新北市地籍異動索引及被上訴人整理
15 之系爭土地移轉登記歷程圖所載土地所有人變動過程可佐
16 （原審卷一第333-431頁、卷二第67-71頁、本院卷二第115
17 頁）。則系爭建物興建之初，是否經系爭土地全體共有人同
18 意，及當時之共有人間是否確有分管之約定，及其後手是否
19 均知悉或可得而知分管契約之存在，均非無疑。是縱認吳呆
20 九曾同意鄒連春占有系爭土地，雙方間僅成立使用借貸契
21 約，基於債之相對性，僅契約當事人間有效力，並不當然拘
22 束吳呆九之後手。

23 2. 上訴人雖提出系爭土地前地主陳東波於84年間、吳菊於87年
24 及95年間、吳旺鏌於92年間、吳菊之子吳彬誠於101年及103
25 年間、吳清助於102年間向上訴人收取土地使用費之單據、
26 吳菊於99年9月26日同意修改修建系爭房屋之同意書為證
27 （原審卷一第298-317頁、本院卷二第93-113頁），並舉證
28 人江芑萍證述104年間地主委由陳祈財前來收取土地使用費
29 等情（本院卷一第206-208頁），主張歷年地主均同意上訴
30 人占有系爭土地云云。惟依上開單據可知系爭土地之地主並
31 非逐年收取土地使用費，且亦非全體共有均收取或同意系

01 爭房屋改建。另觀之上開單據均記載使用費依照地價稅調整
02 之，此核與馬崗11號建物共有人江芟萍對地主等人提告之偵
03 查案件中，吳彬誠所供稱「…以前我聽我母親吳菊說我們家
04 土地被他人占用，占用問題一直沒有解決，我母親於101年
05 過世。101年前我母親有去找占用人要一些錢，母親說是因
06 為地價稅要繳稅，要求他們補貼一些錢。101、102年我去找
07 占用人，去向他們要錢要求補貼地價稅，一戶收幾百元到
08 1,500元之間」等語（臺灣基隆地方檢察署109年度他字第
09 537號卷(一)第244頁）；及陳祈財所供稱「我聽我二伯陳東波
10 以前說我們家土地被很多人占用，陳東波已於4、5年前過
11 世。104年要繳地價稅我的部分好像是6,000多元，104年之
12 前是別的共有人吳清助在處理，後來吳清助過世，因為土地
13 是我們的但被占用，所以我認為占用人要幫忙補貼一點錢，
14 我有去找占用人」等語（同上卷頁）互核相符，堪認上開單
15 據僅係土地所有人因土地遭占用卻仍須負擔地價稅，故向占
16 有人索討補貼，方於單據記載使用費依照地價稅調整，不足
17 據此認定系爭土地之地主即同意上訴人占有。是上訴人所提
18 上開證據，亦不足證明其係有權占有系爭土地。

19 (四)綜上，被上訴人為系爭土地之共有人，上訴人未能證明有得
20 以對抗被上訴人之合法權源，是被上訴人依民法第767條第1
21 項、第821條規定，請求上訴人拆除系爭建物，並返還占用
22 土地，即屬正當。

23 五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
25 179條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人之土
26 地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高
27 法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查：

28 (一)上訴人主張系爭建物自日治時期即已存在，是上訴人占有系
29 爭土地，受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，該
30 等利益依性質不能返還，被上訴人自得請求上訴人償還相當
31 於租金之價額。

01 (二)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額
02 年息10%為限，前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土
03 地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而上開規定所謂
04 之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。
05 土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價
06 為法定地價。又依平均地權條例第16條規定，土地所有權人
07 未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。
08 被上訴人請求上訴人返還相當於租金之價額，惟未能證明系
09 爭土地之合理租金數額，是其主張參酌前開土地法之規定定
10 之，自可憑採。復按基地租金之數額，除以基地申報地價為
11 基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人
12 利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
13 較，以為決定（最高法院88年度台上字第1894號判決參
14 照）。本院審酌系爭土地坐落新北市○○區○○○○內，工
15 商不興，雖鄰近北部濱海公路，但自國道五號開通後，該公
16 路已非往宜蘭之最主要聯絡道路，且系爭土地之公告地價自
17 107年後甚至調降等情（原審卷一第47頁、本院卷一第120
18 頁），認應以系爭土地申報地價年息3%計算相當於租金之
19 價額為適當。被上訴人請求上訴人返還自105年10月31日起
20 至110年8月24日止相當於租金之價額，查系爭土地之公告地
21 價105年、106年為每平方公尺680元，107年至110年為每平
22 方公尺660元（原審卷一第47-57頁），而系爭建物占用系爭
23 土地之面積共356平方公尺，據此計算，上訴人應返還前開
24 期間相當於租金之價額共為25,647元【 $680\text{元} \times 80\% \times 356\text{平方公尺} \times \text{年息} 3\% \times 45 / 48 \times (62 / 366 + 1) + 660\text{元} \times 80\% \times 356\text{平方公尺} \times \text{年息} 3\% \times 45 / 48 \times (3 + 236 / 365) = 6,369\text{元} + 19,278\text{元} = 25,647\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同】，及自110年8月25
27 日起至返還上開土地之日止，按月給付原告441元【 $660\text{元} \times 80\% \times 356\text{平方公尺} \times \text{年息} 3\% \div 12\text{月} \times 45 / 48 = 441\text{元}$ 】。

30 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，
31 請求上訴人將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A1、A2、

01 A3、B、C、D部分建物及地上物拆除，將上開占用土地返還
02 予被上訴人及全體共有人；及依民法第179條規定，請求上
03 訴人給付25,647元，及自110年8月25日起至返還上開土地之
04 日止，按月給付被上訴人441元，均有理由，應予准許。原
05 審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘
06 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
07 訴。

08 七、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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

12 中 華 民 國 112 年 7 月 5 日

13 民事第十二庭

14 審判長法 官 陳婷玉

15 法 官 林晏如

16 法 官 曾明玉

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 112 年 7 月 6 日

20 書記官 陳盈璇