

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第165號

上訴人 陳采榛

訴訟代理人 何朝棟律師

被上訴人 華城開發地產股份有限公司

法定代理人 許為城

被上訴人 達城建設股份有限公司

法定代理人 許為城

共同

訴訟代理人 徐志明律師

方瓊英律師

被上訴人 法蘭德股份有限公司（原名：法蘭德建設股份有限公司）

法定代理人 許為城

訴訟代理人 陳錫川律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國110年4月19日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第589號第一審判決提起上訴，本院於111年12月6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、被上訴人起訴主張：訴外人順友開發有限公司（下稱順友公司）於民國105年10月23日購得坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系爭土地）應有部分8398/10000，繼於105年12月間取得系爭土地剩餘應有部分，而為系爭土地所有人。被上訴人華城開發地產股份有限公司（下稱華城公司）、達城建設股份有限公司（下稱達城公司）、法蘭德股份有限公司（下稱法蘭德公司，與其他2公司合稱被上

訴人)於107年3月14日分別自順友公司取得系爭土地應有部分20/100、45/100、35/100，而為系爭土地共有人。上訴人所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號未辦保存登記建物(下稱系爭房屋)無正當權源占用系爭土地如附圖編號甲、甲1所示、面積123.5平方公尺，伊等自得請求上訴人拆屋還地及給付自105年10月23日起至返還占用土地之日止，相當於租金之不當得利等語。爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求拆屋還地，並依民法第179條、債權讓與之法律關係，請求：(一)上訴人應拆除系爭房屋，並將占用土地返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人華城公司新臺幣(下同)222,000元、達城公司499,500元、法蘭德公司392,266元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人應自106年3月23日起至返還前開土地之日止，按月給付華城公司44,000元、達城公司99,900元、法蘭德公司78,453元，及各期金額自應為給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(被上訴人請求原審被告周秀雄、林明德、林秋萍、周木火、周原興、蘇周碧雲、林秋月、林碧珠、周明琴、林明源、林明釗、溫苑如、周宜樺、周裕盛、劉正順、劉正清、劉正義、劉逸臻、高周惠美、高清塗、高添財、統聯汽車客運股份有限公司、李全洲即947手機通訊行、忠誠手機維修專門店、林耕玄即摩爾通訊行、巨昇通訊行、廖建南即上營大屋滷味攤拆屋還地、遷讓房屋及給付不當得利部分，除統聯汽車客運股份有限公司、林耕玄即摩爾通訊行、巨昇通訊行、廖建南即上營大屋滷味攤未就其等敗訴部分上訴外，其餘原審被告提起上訴後皆已撤回上訴，被上訴人未就其對前開原審被告敗訴部分提起上訴，皆已告確定，非本院審理範圍，下不贅述)。

二、上訴人則以：系爭房屋係訴外人魏明焯向高氏家族之高銅針租地興建，嗣魏明焯於54年2月14日將系爭房屋出賣訴外人王良益，王良益則於64年11月14日轉賣予伊，系爭房屋迄今未改建，伊有權使用系爭土地，雖系爭房屋鄰近捷運站且可

01 供營業登記使用，惟因疫情影響，商業價值已非高，被上訴
02 人請求之不當得利金額過高等語，資為抗辯。

03 三、原審為上訴人一部勝、敗訴之判決，即判決命上訴人應拆除
04 系爭房屋，並將占用土地返還被上訴人，及應自106年6月2
05 日起至返還占有土地止，按月給付華城公司19,499元、達城
06 公司43,872元、法蘭德公司34,122元，及各期金額自應為給
07 付之翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決，並駁回
08 被上訴人其餘對上訴人之訴，上訴人就其敗訴部分不服，提
09 起上訴（被上訴人就其對上訴人敗訴部分，未聲明不服，業
10 已確定，亦非本院審理範圍，下不贅述），並聲明：(一)原判
11 決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一
12 審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴
13 駁回。

14 四、按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年
15 1月23日修正前之民法第820條第1項定有明文，又共有物之
16 出租，係屬共有物之管理行為，應適用修正前民法第820條
17 第1項之規定，除契約另有訂定外，由共有人全體共同為
18 之，共有人一人或數人未經全體共有人同意，擅將共有物出
19 租與他人，對其他共有人應不生效力（最高法院79年度第2
20 次民事庭會議決議(三)可資參照）。是出租共有物乃共有人就
21 共有物管理範疇，依上開規定，應由共有人全體共同協議訂
22 定之。另按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
23 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
24 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
25 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
26 法院85年度台上字第1120號判決參照）。查被上訴人為系爭
27 土地共有人，華城公司、達城公司、法蘭德公司各於107年3
28 月14日分別取得系爭土地應有部分20/100、45/100、35/10
29 0，上訴人所有系爭房屋占用系爭土地如附圖編號甲、甲1所
30 示、面積123.5平方公尺等情，業據被上訴人提出土地登記
31 謄本為證（見原審卷三第62至63頁），並經原法院至現場履

勘及囑託臺北市古亭地政事務所測量明確，有勘驗筆錄及複丈成果圖可稽（見原審卷三第18至19頁、卷七第87至89頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。上訴人主張其非無權占有系爭土地，為被上訴人所否認，揆之前揭說明，自應由上訴人先就有權占有之事實負證明責任。經查：

(一)上訴人主張其所有系爭房屋係基於租地建屋之法律關係，有權占用系爭土地云云，固據其提出土地租賃契約、魏明焯與王良益間杜賣證書、王良益與上訴人間建築改良物買賣所有權移轉契約書、租金收據、魏明焯與鍾靈間杜賣證書等件為證（見原審卷一第57至59頁、61至64頁、原審卷三第7至14頁、原審卷六第409至415頁、本院卷第265至271頁），然被上訴人否認上開土地租賃契約、租金收據、魏明焯與鍾靈間杜賣證書形式真正，其中於50年4月7日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約）第1條、第4條約定：高銅針將其所有後開土地出租予承租人魏明焯以為建房之用，該契約係由前承租人賴桂珠轉移現租用人魏明焯繼續承租經雙方同意等語，然上訴人自承該租賃契約書並未標示魏明焯所承租土地範圍為何（見原審卷七第100頁、本院卷第171頁），另上訴人提出杜賣證書為魏明焯於54年2月14日出售王良益標的為「門牌號碼台北縣○○鎮○○段○○○○段000地號地上本國式磚造住家壹棟建坪拾壹坪八參0」建物（下簡稱第二份杜賣證書），核與上訴人提出魏明焯於50年5月4日向訴外人鍾靈購買不動產時簽立杜賣證書所附不動產標示記載坐落土地亦為「台北縣○○鎮○○段○○○○段000地號」（下稱重測前330地號土地）、建物為「本國式磚造蓋瓦平家住家壹棟建坪拾壹坪八合參勺」之記載大致相符（下簡稱第一份杜賣證書，分別見原審卷一第62頁、本院卷第269頁），然以系爭租約未記載租賃標的，且記載魏明焯繼受租賃權利受讓自訴外人賴桂珠，與第一份杜賣證書記載房屋所有人為鍾靈明顯不符，已難認魏明焯基於第一份杜賣證書向鍾靈購買房屋，即是魏明焯向高銅針依系爭租約承租土地所建房屋。況第一

份杜賣證書所附不動產標示記載於另紙，其本文所用紙張為黑框偏黃紙質，與不動產標示載於偏白紅色框信紙，明顯紙質、格式不同，二份文件僅用釘書針釘起，雖本文與附件間蓋有1個鍾靈印文作為騎縫章，但整份文件所用墨色至少3種以上顏色，且附件記載不動產標示部分字跡及「中央信託局事務科」、「臺北市○○○路○段00巷00弄00號」、「魏明焯」等字跡與本文字跡也不相同，難以辨識該杜賣證書本文中價款、賣主姓名、買主姓名及不動產標示中土地、建物記載是否同時書立（見本院卷第285頁、278頁），亦難認第一份杜賣證書標的即與第二份杜賣證書標的相符。是縱魏明焯將系爭房屋出售王良益後輾轉出售上訴人，亦難認魏明焯即是基於租地建物之法律關係，得以系爭房屋合法占用系爭土地。

(二)又依上訴人提出租金收據，雖記載高東村於50年4月4日向魏明焯收取重測前000地號基地45坪之租金，高昭清、高銅針於54年1月20日收取52年度租金，高昭清於54年1月24日收取53年度租金，於54年2月27日收取54年度租金，高銅針於57年5月19日收取56年度租金，高昭清（自稱地主代表人）於58年8月3日收取57、58年度租金（收執人為王牛），高銅針於59年7月23日收取系爭房屋地坪59坪至61年2月止之地稅等情（見原審卷三第7至14頁），然依系爭土地登記謄本記載，原重測前330地號土地於53年7月13日分割出同段000-0地號土地，繼於58年8月1日分割出同段000-0、000-0地號土地，嗣該000地號土地於69年重測後變更地號為○○段0小段000地號土地，該000-0地號、000-0地號土地於69年重測後合併變更地號為○○段○小段000地號土地（下各以地號稱之），該000地號土地再於77年間因和解分割出系爭土地，然自日據時期登記簿謄本及台帳至重測前、後登記簿謄本觀之，均無記載高銅針為上開土地共有人，且高東村就重測前000地號土地之權利範圍僅有16分之4，而高昭清為高東村之繼承人，就分割後000地號、000-0地號、000-0地號土地之

01 權利範圍僅有24分之1，均非系爭土地全部所有權人（見原
02 審卷二第39至76頁反面、原審卷四第36頁），則高銅針與魏
03 明焯簽訂系爭租約，或高東村、高昭清向魏明焯收取租金，
04 至多僅能證明高東村一脈同意出租系爭土地一部，尚難證明
05 其餘共有人有同意出租之意思表示。另上訴人雖抗辯系爭土
06 地共有人多有設籍於系爭房屋者，顯見系爭土地共有人有將
07 系爭土地出租上訴人之合意云云，惟是否設籍於系爭房屋與
08 是否同意出租系爭土地予上訴人實屬二事，尚不能僅以其他
09 共有人設籍系爭房屋即推定其等亦同意出租系爭土地，況依
10 臺北市文山區戶政事務所109年1月15日北市文戶資字第1096
11 000305號函所附系爭房屋設籍資料觀之（見原審卷六第115
12 至192頁），系爭房屋係於45年5月1日編定門牌，初次門牌
13 編定為○○里000之0號，設籍其內者為芮姓、王姓家族，後
14 續整編為同里000號、同里○○路000巷00號，設籍其內者為
15 龐姓、魏姓家族，繼整編為現有門牌後則陸續由涂姓、周姓
16 家族居住（見原審卷六第173至192頁），無從認與系爭租約
17 訂立時系爭土地共有人有何關聯，另系爭土地於36年至64年
18 以前共有人為高鑒銳、高丁財、高樺泉、高太平、高山龍堂
19 （高龍堂）、高坤石、高許珠、高昭景、高昭清、高昭容、
20 高昭儀、高昭因等人，原審依職權調閱高鑒銳、高丁財、高
21 樺泉、高太平、高東村、高山龍堂（高龍堂）、高坤石之全
22 戶戶騰（見原審卷六第107頁），可見其等於昭和10年（即
23 民國24年）以前各設籍於臺北州○○郡○○庄○○字○○○
24 ○○○番地、○○○○番地、○○○○番地等址（見原審卷
25 六第115至171頁），惟系爭房屋係於43年1月起課房屋稅
26 （見原審卷二第16頁），並自45年5月1日起編定門牌，高鑒
27 銳等人設籍上開番地住址難認與系爭房屋有何關聯，另高昭
28 清於45年起設籍於台北縣○○鎮○○里○○街00號（見原審
29 卷六第153頁），亦未能見該設籍住所與系爭房屋有何關
30 聯，均難據此認定系爭土地共有人皆同意出租系爭土地予上
31 訴人。基上，上訴人既不能證明魏明焯所承租者為系爭房屋

01 所坐落土地，亦不能證明其承租土地業經系爭土地全體共有
02 人同意，則其抗辯基於租地建屋之法律關係有權使用系爭土
03 地云云，自無可採。而被上訴人現為系爭土地共有人，為兩
04 造所不爭執，則其等依民法第767條第1項、第821條規定，
05 請求上訴人拆除系爭房屋，將所占用土地返還被上訴人，即
06 屬有據。

07 (三)再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
08 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
09 148條固有明文。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限
10 制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行
11 使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目
12 的，即不受此限制（最高法院107年度台上字第1677號判決
13 意旨參照）。上訴人辯稱：伊使用系爭土地多年，被上訴人
14 取得系爭土地即訴請拆屋還地，違反誠信原則云云。惟上訴
15 人既無法證明有何合法權源使用系爭土地，已如前述，且系
16 爭土地為已登記之不動產，拆屋還地之物上請求權行使並無
17 消滅時效之適用，則被上訴人提起本件訴訟即屬正當權利之
18 行使，尚難認其依法行使所有人權利排除上訴人無權占有情
19 事，係欠缺行使權利之正當性，上訴人又不能證明被上訴人
20 有何使其信賴被上訴人不欲行使權利之事實，其此部分抗
21 辯，亦無可取。

22 五、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲
24 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，是被上訴人主張
25 上訴人無權占用系爭土地，可獲得相當租金之利益，致其受
26 有損害，應予返還，核屬有據。又按城市地方租用基地建築
27 房屋之租金，以不超過土地申報總價年息10%為限，土地法
28 第97條第1項、第105條定有明文。而土地申報總價額之基
29 準，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條
30 例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其
31 法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以

公告地價之80%為其申報地價。然租地所建房屋如係供營業之用者，土地承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金應不受土地法第97條規定限制（最高法院107年度台上字第1820號、109年度台上字第187號、109年度台上字第1944號判決意旨參照）。查系爭房屋占用系爭土地123.5平方公尺，已如前述，坐落位置前臨○○○路0段、近景美捷運站，由原審被告林耕玄承租後，供其營業並轉租予豆穌朋食品股份有限公司興隆分公司（租期已屆滿，且已廢止登記）、廖建南等人，林耕玄於104年1月1日至106年12月31日每月給付租金13萬元予上訴人，自107年1月1日起每月租金降為11萬元等情，業據上訴人陳明在卷（見原審卷七第402頁），並有租約、商業登記資料、警方查訪表在卷可憑（見原審卷七第475至505頁、卷八第75頁、77頁、249頁、251頁、525至563頁），可認上訴人以系爭房屋無權占用系爭土地係供出租營業使用，揆之前揭說明，其基地租金數額計算應不受土地法第97條第1項上限限制。又系爭土地於106年度無申報地價（見原審卷七第163頁），按105年度公告地價即每平方公尺91,087元之80%計算系爭土地申報地價應為每平方公尺72,869.6元（見原審卷七第155頁、卷一第26頁），又以上訴人每月出租可得收入逾10萬元計算，應認其不當得利以申報地價年息13%計算年租金，即每月租金97,493元（ $123.5 \times 72,869.6 \times 13\% \div 12 \doteq 97,493.45$ ，元以下四捨五入）為適當，並由被上訴人按應有部分比例分受之，故上訴人每月應給付華城公司19,499元、達城公司43,872元、法蘭德公司34,122元。雖上訴人主張因受疫情影響，其得收取租金自110年起調降至每月6萬元云云，然依其提出租賃契約約定，係自111年1月1日起暫約定為每月6萬元，後續視疫情及承租情形調整（見本院卷第503頁），且承租人向上訴人承租範圍亦自同日起減縮為僅承租系爭房屋右邊範圍（見本院卷第501頁），自難憑此認上訴人租金收益確有減少，況租金調降或為一時經濟因素，尚難

01 以上訴人與承租人約定1年期間租金暫調降為每月6萬元，即
02 認上訴人所得利益或被上訴人所受損害有所減損，上訴人此
03 部分所辯，不影響不當得利數額認定。又兩造不爭執上訴人
04 自106年6月2日起占用系爭土地，被上訴人並已受讓第三人
05 順友公司對上訴人無權占用系爭土地之不當得利債權，有讓
06 渡證明書可稽（見原審卷六第475頁），故被上訴人依不當
07 得利及債權讓與之法律關係，請求上訴人自106年6月2日起
08 至返還系爭土地之日止，應按月給付被上訴人上開不當得利
09 金額本息，亦有理由。

10 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，
11 請求上訴人拆除系爭房屋，將所占用土地返還被上訴人，並
12 依民法第179條、債權讓與之法律關係，請求上訴人自106年
13 6月2日起至返還占有土地之日止，按月給付華城公司19,499
14 元、達城公司43,872元、法蘭德公司34,122元，及均按各期
15 金額自應為給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
16 息，為有理由，應予准許。從而原審就此部分所為上訴人敗
17 訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應
18 予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
19 由，應駁回其上訴。

20 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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
24 項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日

26 民事第十八庭

27 審判長法 官 管靜怡

28 法 官 林政佑

29 法 官 胡芷瑜

30 正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 （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
03 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
04 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
05 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，
06 應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日

08 書記官 蕭進忠