

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第242號

上訴人即附

帶被上訴人 鎰全工業股份有限公司

法定代理人 吳春滿

訴訟代理人 吳立瑋律師

被上訴人即

附帶上訴人 黃奕銓

黃奕勳

黃郁玲

黃郁容

黃郁珊

共 同

訴訟代理人 詹婉甄

李詩皓律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年1月16日臺灣新北地方法院110年度訴字第2324號第一審判決提起上訴，本院於113年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）起訴主張：伊等5人於民國107年6月19日因繼承而登記取得被繼承人黃進傳就新北市○○區○○段00、00○0、00地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地）之應有部分（詳如原判決附表一所示）。而上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）為門牌號碼新北

市○○區○○路0段00巷00號○○房屋（下稱系爭地上物）之事實上處分權人，未經伊同意即將系爭地上物越界建築於系爭土地如原判決附圖所示斜線範圍，作為工廠使用，顯屬無權占用，自應拆除越界部分之地上物及返還占用之土地，並以系爭土地申報地價年息10%計算自107年6月19日起至110年8月31日止之不當得利，分別給付被上訴人黃奕銓新臺幣（下同）11萬元及其餘被上訴人各10萬元，並自110年9月1日起至拆屋還地之日止，按月給付伊等5人各1萬元。

二、上訴人則以：伊於97年間經通知系爭地上物有越界建築情形，當時系爭土地共有人之一即訴外人黃禮徹，授權訴外人黃宴山、黃銘壽出面與伊協調系爭土地使用事宜，雙方於97年5月28日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定伊按月給付租金5,000元，並於簽約時給付先前租金共計20萬元，出租人則同意處理占用土地可能之一切紛爭。即系爭租約屬租用基地建築房屋之性質，且未約定期限，依土地法第103條規定，伊自有權繼續以系爭土地作為系爭地上物之基地；另因當時未實際丈量，雙方誤認僅占用00地號土地，惟系爭租約實際租賃範圍應包含0000地號、00地號土地；且系爭租約簽訂後，系爭土地之共有人對土地使用情形均無爭議，足認渠等確有同意與伊簽訂系爭租約或有分管協議，被上訴人係於106年間因繼承取得系爭土地應有部分，自應受系爭租約之拘束，伊非無權占有系爭土地。如認伊為無權占有，系爭土地經濟利用價值不高，本件不當得利應以申報地價5%計算為適當等語。資為抗辯。

三、原審判決：

(一)上訴人應將系爭土地上如原判決附圖編號39(1)面積174.42平方公尺、編號39-1(1)面積22.78平方公尺、編號40面積2.75平方公尺所示之地上物拆除，並將土地返還被上訴人及其他共有人全體。

(二)上訴人應各給付被上訴人5,073元，及自110年9月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 (三)上訴人應自110年9月1日起至返還第1項土地之日止，按月各
02 給付被上訴人132元。

03 (四)被上訴人其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

04 (五)附條件為准、免假執行之宣告。

05 上訴人不服提起提起上訴，聲明：

06 (一)原判決不利於上訴人部分廢棄。

07 (二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

08 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。並為附帶上訴，聲明：

09 (一)原判決不利於被上訴人之部分廢棄。

10 (二)上訴人應再給付被上訴人黃奕銓104,927元、被上訴人黃奕
11 勳、黃郁玲、黃郁珊、黃郁容各94,927元，及自起訴狀繕本
12 送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

13 (三)上訴人應自110年9月1日起至返還系爭土地之日止，按月再
14 給付被上訴人各9,868元。

15 上訴人則答辯聲明：附帶上訴駁回。

16 四、兩造不爭執事項（見本院卷第106-107頁，並依判決文字調
17 整）：

18 (一)被上訴人於106年10月31日因繼承而取得系爭土地原共有人
19 黃進傳之應有部分，並於107年6月19日辦理分割繼承登記，
20 應有部分如原判決附表一所示。有系爭土地登記簿謄本及地
21 籍異動索引附卷可稽（見原審卷一第183-189、195-197、31
22 5-317、367-369、401-403頁）。

23 (二)上訴人為系爭地上物之事實上處分權人，系爭地上物占用系
24 爭土地如原判決附圖所示斜線範圍編號39(1)面積174.42平方
25 公尺、編號39-1(1)面積22.78平方公尺、編號40面積2.75平
26 方公尺，並作為公司廠房使用。有原審勘驗筆錄、土地複丈
27 成果圖在卷可證（見原審卷一第201-203、215-217頁）。

28 (三)被上訴人就系爭土地原所有權人黃禮徹於97年5月22日授權
29 訴外人黃宴山之土地授權書（下稱系爭授權書）及系爭租約
30 之形式上真正不爭執（見原審卷一第245-253、502頁）。

31 五、被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，自應拆屋還地及返

還不當得利等語，為上訴人否認，並以前詞置辯。則兩造爭點為：(一)上訴人是否無權占有系爭土地？被上訴人請求上訴人拆除如原判決附圖斜線範圍部分之地上物，並將土地返還被上訴人及其他共有人全體，有無理由？(二)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，請求之金額若干？

六、本院之判斷：

(一)被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，請求上訴人拆除原判決附圖斜線範圍部分之地上物，並將土地返還被上訴人及其他共有人全體，為有理由：

1. 按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民法第767條第1項前段、民事訴訟法第277條前段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，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，則應認原告之請求為有理由（最高法院91年度台上字第2182號判決參照）。

2. 被上訴人主張為系爭土地之共有人，上訴人則為系爭地上物之事實上處分權人，系爭地上物占有使用系爭土地如原判決附圖所示編號39(1)面積174.42平方公尺、編號39-1(1)面積22.78平方公尺、編號40面積2.75平方公尺，並作為公司廠房使用，此有系爭土地登記簿謄本及地籍異動索引、原審勘驗筆錄、土地複丈成果圖在卷可稽（見原審卷一第183-189、195-197、315-317、367-369、401-403頁、201-203、215-217頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)(二)），自堪認屬實。被上訴人主張上訴人係無權占用系爭土地等情，為上訴人所否認，則揆諸前揭說明，自應由上訴人就占有系爭土地有合法權源一節，負舉證之責。

3. 經查：

01 (1)按98年1月23日修正公布前之民法第820條第1項及民法物權
02 編施行法第1條規定，出租共有土地，除契約另有訂定外，
03 應由共有人共同管理之。查共有土地之出租，屬共有物管理
04 行為，於民法第820條第1項修正前出租共有土地，應由共有
05 人全體共同為之，部分共有人出租共有土地，對於未同意之
06 共有人不生效力（最高法院112年度台上字第2145號判決參
07 照）。

08 (2)上訴人抗辯上訴人與系爭土地之共有人黃禮徹、黃銘壽簽訂
09 租約，其係租地建屋自屬有權占有等語，此為被上訴人所否
10 認。依上訴人所提出於97年5月28日所簽立之系爭租約所載
11 「出租人黃銘壽」、「使用範圍：○○市○○段00地號」、
12 「租金每月5千元」、「立契約人：黃銘壽」，並記載「另
13 附黃禮徹先生土地受（授）權書乙份，由黃宴山代簽執
14 行」，且由黃銘壽於立契約人欄、黃宴山於乙方連帶保證人
15 欄簽名等情，此有系爭租約在卷可稽（見原審卷一第249-25
16 3頁），可見系爭租約約定出租之土地僅有00地號，簽約人
17 為黃銘壽及代理黃禮徹之黃宴山。然查於97年5月28日簽約
18 當時，黃銘壽並非00地號土地之共有人，此有00地號土地登
19 記謄本及新北市地籍異動索引在卷可稽（見原審卷一第19-2
20 7頁、第277-319頁），已難認黃銘壽有出租00地號土地之
21 權。況黃銘壽之兄長黃銘海於臺灣新北地方檢察署110年度
22 調偵字第1304號偵查中證稱：「（問：當時有無聽過陳來福
23 是否有向你們承租○○區○○段00地號土地？）我沒聽過這
24 件事情。（問：當時為何由黃銘壽、黃宴山代表簽約？）這
25 件事情我不知道，我弟弟黃銘壽也沒跟我講。（問：目前工
26 廠用地範圍，是否與出租時的範圍一樣？）這件事情我不知
27 道。（問：你既然不知道這件事情，為何當初黃銘壽、黃宴
28 山是用你的所有權狀去跟對方談的？）我印象我弟弟沒有跟
29 我拿所有權狀，我不曉得為何會附我所有權狀的資料。」等
30 語（見上開偵查卷第46-47頁），更可見當時為00地號土地
31 共有人之黃銘海，亦未授權黃銘壽簽約。再依證人黃宴山於

01 原審結證稱：「授權書、租賃契約書都是我簽的。那個時候
02 因為工廠占到黃禮徹的土地，所以黃禮徹授權我去處理，他
03 是我舅舅，叫我去處理被占用。當時是和鎰全的老闆來和我
04 談這一件事，現在是他的兒子。黃銘壽也是其中一個地主，
05 黃禮徹授權我去談，因為黃銘壽他也是土地共有人，所以他
06 也要來，所以我是代理黃禮徹，黃銘壽也來談。但是我們沒
07 有代理其他的共有人，我只是代理黃禮徹和占有人來談，沒
08 有代理其他的共有人」、「（問：租賃契約上面的出租人是
09 黃銘壽，出租的範圍為00地號，但是黃銘壽不是所有權人，
10 為何這樣寫？）那個時候我不知道他不是所有權人。（問：
11 有別人授權黃銘壽處理嗎？）沒有，只有他一個人，也沒有
12 其他人授權他來」等語（見原審卷二第139-141頁），故依
13 前開證人之證述，可知黃宴山僅有代理黃禮徹簽約，並未受
14 有其他共有人之授權，黃銘壽亦未受有其他共有人之授權甚
15 明。故上訴人雖引系爭租約主張為系爭土地之承租人，然系
16 爭租約僅有約定出租00地號土地，而未及於00○0地號土地
17 及00地號土地，且出租人僅有00地號土地共有人中之黃禮徹
18 授權黃宴山簽約，上訴人復未提出證據證明已得系爭土地其
19 他共有人之同意，而被上訴人既已否認曾與上訴人就系爭土
20 地存在租賃契約關係，則縱使黃禮徹曾與上訴人間就00地號
21 土地成立上述租賃契約關係，依98年1月23日修正公布前民
22 法第820條第1項及民法物權編施行法第1條規定，對被上訴
23 人之被繼承人黃進傳及被上訴人自不生效力，無從拘束被上
24 訴人，故上訴人依此抗辯其對被上訴人係屬有權占有云云，
25 自屬無據。

26 (3)上訴人抗辯依土地法第103條之規定，上訴人之房屋仍繼續
27 正常使用中，租賃期限尚未屆滿，自屬有權占有等語，此為
28 被上訴人所否認。查上訴人並未舉證證明系爭租約已得全體
29 共有人之同意，已如前述，尚難認系爭土地之所有權人有與
30 上訴人成立租地建屋之合意，則上訴人抗辯依土地法第103
31 條得向被上訴人主張有權占有云云，亦屬無據。

01 (4)上訴人雖抗辯系爭土地使用20年來，所有權人均未提出異
02 議，可認所有權人全體同意出租等語，此為被上訴人所否
03 認。惟按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他
04 情事，足以間接推知其效果意思者而言。若單純之沉默，則
05 除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得
06 謂為默示之意思表示（最高法院110年度台上字第1842號判
07 決意旨參照）。上訴人之系爭地上物占用系爭土地作為工廠
08 廠房使用，被上訴人縱未立即出面反對，僅能認係單純沉
09 默，尚無從據此認定其已默示同意上訴人使用系爭土地，故
10 上訴人此部分抗辯，亦無足採。

11 4. 綜上，上訴人並未能證明其已取得系爭土地全體共有人之同
12 意而訂立系爭租約，亦未證明系爭土地之所有權人與上訴人
13 間有成立租地建屋之合意，且亦無從以被上訴人單純未出面
14 反對即推認被上訴人有為默示之意思表示，此外，上訴人復
15 未就其有占有系爭土地之法律上正當權源，舉證以實其說，
16 故被上訴人主張上訴人為無權占有，依民法第767條第1項規
17 定，請求上訴人將系爭土地上如原判決附圖編號39(1)面積17
18 4.42平方公尺、編號39-1(1)面積22.78平方公尺、編號40面
19 積2.75平方公尺所示之地上物拆除，將該部分土地返還予被
20 上訴人及其他共有人全體，自屬有據。

21 (二)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，為有理
22 由：

23 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可
25 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
26 年台上字第1695號判例意旨參照），是占有他人之土地，被
27 害人非不得請求返還相當於租金之利益。又按依土地法第10
28 5條準用第97條第1項規定，城市地方建築基地之租金，以不
29 超過土地價額年息10%為限。所謂土地之總價額，依土地法
30 施行法第25條規定，係指土地所有人依土地法申報之地價即
31 法定地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎

01 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
02 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
03 為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68
04 年度台上字第3071號判決意旨參照）。再按各共有人就共有
05 物請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其
06 應有部分，請求返還（最高法院97年度台上字第2032號判決
07 意旨參照）。

08 2. 上訴人無權占有如原判決附圖編號39(1)面積174.42平方公
09 尺、編號39-1(1)面積22.78平方公尺、編號40面積2.75平方
10 公尺所示之土地，業經本院認定如前，被上訴人依民法第17
11 9條之規定請求上訴人給付相當於租金之不當得利，自屬有
12 據。又土地所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還
13 相當於租金之利益。此種不當得利返還請求權為可分之金錢
14 債權，依前揭說明，各共有人得按其應有部分請求返還所受
15 利益。

16 3. 查系爭土地位於新北市○○區○○路0段00巷巷道及○○
17 路，在○○區○○橋下方位置，建物旁及後方均為其他鐵皮
18 工廠，最近的商店是在建物後方的○○路上，○○路上並無
19 公車站牌，00巷巷道為死巷，建物臨○○路另一側為河堤，
20 此有原審現場勘驗筆錄及照片、地籍圖資網路便民服務系
21 統、GOOGLE地圖在卷可稽（見原審卷一第202頁、原審卷二
22 第69-75頁、原審卷一第269頁）。本院審酌系爭土地坐落位
23 置、工商繁榮程度、經濟價值及使用情形等一切情狀，認被
24 上訴人請求上訴人返還占用系爭土地相當於租金之不當得
25 利，以申報地價年息5%計算為適當。至被上訴人雖主張系
26 爭土地遭上訴人占用作為廠房營業使用，不應以申報地價而
27 應另行鑑定租金價額等語，此為上訴人所否認。而查系爭土
28 地現均屬○○都市計畫範圍，00地號土地為部分公園用地部
29 分道路用地，0000地號、00地號土地則為道路用地，此有新
30 北市政府111年10月17日新北府城測字第1111964646號函在
31 卷可稽（見原審卷二第99頁），則斟酌系爭土地之使用分區

01 為部分公園用地、道路用地，且系爭土地之位置係在○○橋
02 下方，建物旁及後方均為其他鐵皮工廠，繁榮之程度非高，
03 並考量上訴人利用基地之經濟價值及所受利益，認以申報地
04 價年息5%計算尚屬相當，被上訴人主張應再送鑑定並依鑑
05 定後之租金計算云云，尚屬無據。

- 06 4. 系爭土地107年1月、109年1月之申報地價均為每平方公尺3,
07 840元，此有新北市板橋地政事務所111年11月25日新北板地
08 價字第1116030834號函在卷可稽（見原審卷二第159-161
09 頁），就00地號、0000地號土地被上訴人5人之應有部分各
10 為14850分之612，就00地號土地被上訴人5人之應有部分各
11 為14850分之656，此亦有土地登記謄本在卷可參（見本院卷
12 第79-80頁、第89-90頁、第99-100頁），故被上訴人請求自
13 107年6月19日起至110年8月31日止合計1170日之不當得利各
14 為5,073元【計算式（元以下4捨5入）：①占用00地號、000
15 0地號部分：土地面積共計197.2平方公尺（ $174.42+22.78=$
16 197.2 ），上訴人請求期間每平方公尺應給付相當於不當得
17 利之金額為615元（ $3,840 \times 1170 / 365 \times 5\% = 615$ ），依上訴人
18 應有部分計算之不當得利為4,998元（ $615 \times 197.2 \times 612 / 14850$
19 $= 4,998$ ）。②占用00地號部分：土地面積2.75平方公尺，
20 上訴人請求期間每平方公尺應給付相當於不當得利之金額為
21 615元（ $3,840 \times 1170 / 365 \times 5\% = 615$ ），依上訴人應有部分計
22 算之不當得利為75元（ $615 \times 2.75 \times 656 / 14850 = 75$ ）。①+②
23 $= 4,998 + 75 = 5,073$ 元】，及均自起訴狀繕本送達（見原審
24 卷一第73頁）翌日即110年9月11日起至清償日止，按週年利
25 率百分之5計算之利息，自無不合，應予准許。又被上訴人
26 請求自110年9月1日起至返還上開遭占用之土地之日止，按
27 月給付被上訴人132元【計算式（元以下4捨5入）： $3,840 \times$
28 $0.05 \times 1/12 \times 197.2 \times 615 / 14850 + 3,840 \times 0.05 \times 1/12 \times 2.75 \times 656 /$
29 $14850 = 132$ 元】，亦有理由，應予准許。被上訴人逾前開部
30 分之請求，即屬無據，應予駁回。

31 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第17

9條之規定，請求上訴人(一)應將系爭土地上如原判決附圖編號39(1)面積174.42平方公尺、編號39-1(1)面積22.78平方公尺、編號40面積2.75平方公尺所示之地上物拆除，並將土地返還被上訴人及其他共有人全體。(二)應各給付被上訴人5,073元，及自110年9月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)應自110年9月1日起至返還第1項土地之日止，按月各給付被上訴人132元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回被上訴人之請求及假執行之聲請，及就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為供擔保得假執行及免假執行之諭知，均無不合。上訴人及被上訴人就其敗訴部分分別提起上訴及附帶上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴及附帶上訴均應駁回。

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，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠

法 官 吳燁山

法 官 鄭貽馨

正本係照原本作成。

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

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

03 書記官 郭晉良