臺灣高等法院民事判決

112年度上字第454號

上　訴　人　黃隆慶
訴訟代理人　潘艾嘉律師
複　代理人　陳嬿婷律師
被　上訴人　震旦行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　袁蕙華
訴訟代理人　簡家新
　　黃彰玲

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12月8日臺灣基隆地方法院第一審判決（109年度訴字第259號）提起上訴，被上訴人為訴之減縮，本院於112年10月18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。

原判決主文第二項所命給付減縮為「上訴人應將坐落基隆市○○區○○段○○○之○地號土地上如原判決附圖編號B部分（面積一四四點二一平方公尺）、B1部分（面積十點七一平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地及如原判決附圖編號D部分所示之土地（面積四二八點七五平方公尺）騰空返還予被上訴人。」。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定甚詳。本件被上訴人於原審依民法第767條第1項前段、中段，聲明請求上訴人應拆除坐落基隆市○○區○○段000-0地號土地（下稱系爭土地）上如原判決附圖（下稱附圖）編號B部分（面積144.21

平方公尺）、B1部分（面積10.71平方公尺）所示之地上物【依序即門牌號碼基隆市○○區○○路00巷00之00號建物（下稱系爭建物）、雨遮，下合稱系爭地上物】、D部分（面積428.75平方公尺）所示之地上物，並騰空返還上開占用之土地予被上訴人。嗣於本院第二審程序中就上開部分聲明僅請求上訴人拆除系爭土地上之系爭地上物，並應騰空返還如附圖編號B、B1、D部分所示土地予被上訴人（見本院卷第105頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為系爭土地之所有權人，惟上訴人未經伊同意，自民國99年間起即無權占有如附圖編號B、B1（前開2部分係以上訴人有事實上處分權之系爭地上物占用）、D所示部分土地迄今，並受有相當於租金之不當得利等情。依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求上訴人拆除系爭地上物及返還占用土地予伊，另應給付伊新臺幣（下同）4萬2,299元（即自104年5月25日起至111年8月31日止之相當於租金之不當得利），並加計自民事訴之聲明更正狀繕本送達翌日即111年10月6日起算之法定遲延利息，暨自111年9月1日起至騰空返還占有土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利506元予伊（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。至未繫屬於本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊已於112年6月20日前自行拆除於如附圖編號D所示部分土地上由伊搭建之圍籬，且該圍籬內之廢棄物復非伊所有或堆放，伊自是日起已未占有該部分土地，亦無騰空返還之義務。又系爭建物為伊父親向起造人所購買，該起造人於起造系爭建物時，已獲系爭土地原所有權人台北美上美股份有限公司（下稱美上美公司）同意使用該地，其與美上美公司所存使用借貸契約，嗣為伊所繼受；被上訴人明知系爭土地上存有系爭地上物，猶依拍賣程序取得該地之所有權，亦應繼受該使用借貸關係，伊自有以系爭地上物占有系

爭土地之合法權源。況系爭土地大部分為山坡地，伊自86年起即居住在系爭地上物迄今，僅占用該地其中地勢較平坦之一小部分，對系爭土地之整體空間侵害甚小；反觀被上訴人已明知系爭地上物使用坐落土地之狀態及使用目的仍選擇取得該地所有權，且長久以來未就系爭地上物占用系爭土地乙節為反對表示，復自陳無具體使用系爭土地之計畫，卻請求拆除伊屋況良好且具有相當經濟價值之系爭地上物，破壞原有生態平衡，實有違誠信原則及公共利益而不應准許。伊既非無權占有系爭土地，自亦無庸給付相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決（除減縮、確定部分外）關於命上訴人拆除占用之系爭地上物、騰空返還占用土地及給付相當於租金之不當得利部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。㈡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、本院之判斷：

㈠按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、中段分別定有明文。次按以無權占有為原因，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72年度台上字第1552號判決意旨參照）。經查：

1.被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地如附圖編號B、B1所示部分：

⑴被上訴人主張其為系爭土地所有權人，惟該地遭上訴人以系爭地上物占有如附圖編號B、B1所示部分，上訴人就該地上物並有拆除之權能等情，業有土地登記謄本、附圖、本院勘驗筆錄、現場照片附卷可憑（見原審卷一第27頁、卷二第157至159頁、本院卷第75至76、82頁），復為上訴人所不爭執（見本院卷第56至57頁），上開事實自先堪認定。

⑵次依基隆事中正區戶政事務所109年8月20日基中戶字第1090002590號函暨所檢附之門牌證明申請書（見原審卷一第255至257頁），可見系爭建物於86年5月19日訴外人洪春水申請門牌編釘前即屬有人居住之違章建築，參以證人丁巨溥復於本院證述：伊太太江麗玉是基隆市信義區東安里里長，從79年任職至99年，伊等自67年起即居住在基隆市○○區○○路00巷000號迄今，如附圖編號B所示部分土地上之建物，是一個姓洪的男子建造的房子，建造時間比伊太太當里長的時間還要早，那個時候該建物之坐落土地是屬於美上美公司的，美上美公司跟李勝村議員有建教合作關係，所以都讓李勝村議員可以使用該土地，至於李勝村議員跟蓋房屋的洪先生是什麼關係伊就不清楚了，那個地方屬於私人的土地，假如當事人沒有同意，他們應該不會在上面蓋房子等語（見本院卷第118至120頁），又被上訴人所提現況建築套繪圖（見本院卷第133頁）之製作權人及年份均屬不明，現場照片、空照圖（見本院卷第135至149頁）亦無拍攝日期，皆不足以證明系爭建物係於99年後始行建造，綜此，固堪認系爭建物應於86年申請門牌編釘前即已坐落於系爭土地上。

⑶惟上訴人於原審及本院準備程序初始時均已一再自認：系爭土地是被上訴人的土地，伊沒有權利占用，同意拆除歸還等語（見原審卷一第266頁、本院卷第57頁），事後始更易前詞，辯稱：系爭建物之起造已獲系爭土地原所有權人美上美公司同意，其間應有使用借貸關係存在，並為伊所繼受，伊就如附圖編號B、B1所示部分土地係有權占有云云（見本院卷第105至106頁）。觀證人丁巨溥既證稱其不清楚獲美上美公司同意使用系爭土地之李勝村議員與起造系爭建物之洪春水間係何關係，其前開所證：「假如當事人沒有同意，他們應該不會在上面蓋房子」云云，應僅係推測之詞，顯乏實據；上訴人復未證明所提內政部戶政司全球資訊網之戶政業務申辦須知（見本院卷第201頁）係86年間即已有效存在之法令規範，亦不能因此遽謂於申請系爭建物門牌編釘時有併

同繳驗系爭土地之所有權狀正本，進而推認系爭建物之起造人與美上美公司就系爭土地如附圖編號B、B1所示部分存有使用借貸關係，並為上訴人所繼受。遑論使用借貸關係性質上僅屬債之契約，僅於當事人間有其效力，其效力不及於契約以外之第三人（最高法院107年度台上字第437號判決可資參照），自難認上訴人之前開自認與事實不符。上訴人亦未獲被上訴人同意其撤銷自認（見本院卷第106頁），自不能依民事訴訟法第279條第3項規定撤銷前開自認。從而，上訴人並無就系爭土地如附圖編號B、B1所示部分之合法使用權源等情，應甚明確。

⑷按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年度台上字第737號判決要旨可資參照）。又按於具體個案，雖非不得斟酌當事人間之意思、交易情形及建物使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，應駁回其請求。惟所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制（最高法院107年度台上字第1677號判決參照）。觀本件上訴人已自陳系爭土地多屬林木盤據之山坡地，所占用者為該地較為平坦部分（見本院卷第107、197頁），堪信被上訴人排除前述無權占有情事，當可使其使用、收益系爭土地之經濟目的，因得以利用該地中較有

價值部分而獲滿足。上訴人雖將因系爭地上物遭拆除而受有損害，然該地上物本僅係供其個人使用之違章建築，且參系爭建物係自86年申請門牌編釘前即已坐落於系爭土地上，另占用如附圖編號B1所示土地部分之地上物則僅為雨遮，並斟酌現場照片所顯示之系爭地上物現況（見本院卷第82頁）及系爭建物未申請稅籍資料等情（見原審卷一第109、267頁），可認系爭地上物之建造年份久遠，經折舊後之經濟價值亦非甚高，是縱被上訴人得於拍賣取得系爭土地時知悉該土地上存有系爭地上物，惟既無基於社會公益（例如環境保護、道路通行等）需求而不應予以拆除之合理事由，自難謂對上訴人損害極大，而與被上訴人行使權利所得利益間有明顯輕重失衡之情況產生，準此，尚難遽認被上訴人依法排除該等無權占有情事，係欠缺行使權利之正當性。另上訴人亦未舉證被上訴人有何特別情事足使其正當信賴被上訴人已不欲行使權利，不能僅因被上訴人未於取得系爭土地所有權後即刻排除上訴人之無權占有情事或多年來單純沉默等情，即謂被上訴人已默示同意上訴人使用，而不得再為所有權能之行使，上訴人據此指摘被上訴人請求其拆除系爭地上物並返還占用之土地有違誠信原則及公共利益云云，亦非可取。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求拆除系爭地上物，並返還系爭土地如附圖編號B、B1所示部分土地，應可採取。

2.被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地如附圖編號D所示部分：

被上訴人主張上訴人自99年間起占有其所有系爭土地如附圖編號D所示部分，嗣上訴人於112年6月20日前拆除該部分土地上之部分圍籬等情，業有土地登記謄本、附圖、本院勘驗筆錄、現場照片附卷可憑（見原審卷一第27頁、卷二第157至159頁、本院卷第75至76、第77頁背面至第81頁），並為上訴人所不爭執（見本院卷第57至58、104頁），此部分事實應堪認定。然觀前開現場照片，可見如附圖編號D所示部

分土地於前揭圍籬拆除後仍有廢土、石板等廢棄物堆放其上。參以上訴人於原審及本院準備程序初始時已自認：系爭土地是被上訴人的土地，伊沒有權利占用，同意拆除歸還；如附圖編號D所示部分土地之鐵皮圍籬原本是美上美公司的，後來伊將鐵皮圍籬整修延長，目的是要放伊的東西等語（見原審卷一第266至267頁、本院卷第57頁），事後並已拆除部分圍籬，可認其係以自美上美公司取得而得以自行整修延長之鐵皮圍籬，就如附圖編號D所示部分土地為排他性之自主占有，其後雖於本院改稱：該處圍籬係因環保局說環境髒亂，所以由美上美公司及伊將該地方圍起來云云（見本院卷第57頁），惟其未證明所言屬實，亦未獲被上訴人同意撤銷自認，仍不生撤銷自認之效力。上訴人既以圍籬就如附圖編號D所示部分土地為排他使用，其內堆放之廢土、石板等廢棄物自應為上訴人所有或經其允許所放置者，至證人丁巨溥雖於本院證述：該部分土地上圍牆內的土，係當年李勝村議員承包工程所拆下來的東西，還有賀伯、象神颱風走山遺留下來的東西也在裡面云云（見本院卷第118、121頁），惟觀其既證稱：伊配偶做里長的時候就有如編號D所示部分土地上之圍牆，但伊不清楚是誰蓋的、誰在使用等語（見本院卷第121頁），則其顯難知悉既存圍籬內存有何廢棄物及相關權利歸屬，其前述關於該處圍籬內廢棄物非上訴人所有之證詞，應僅係個人之主觀臆測，不足資為對上訴人有利之認定。上訴人迄未移除如附圖編號D所示土地上之廢棄物，其辯稱自拆除該處部分圍籬之日起已未再占有該部分土地云云，自無可採；上訴人復已自認並無權利占用該部分土地，是被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求騰空返還該部分土地，自屬有據。

㈡另按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，此亦為最高法院61年度台上字第1695號判決要旨所明揭。本件上訴人無權

占有系爭土地如附圖編號B、B1、D所示部分至今，無法律上原因而受有使用該部分土地之利益，使被上訴人受有損害，被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人給付自104年5月25日起算之相當於租金之不當得利，即屬有據。本院審酌系爭土地位處山林，坐落之系爭地上物雖距離公車站牌、原法院、快速道路依序僅約200、950、450公尺，惟須仰賴機車自12巷尾出入該地，進出交通不甚方便，附近亦無醫院等公共設施等情，有原法院、本院勘驗筆錄、現場照片附卷足憑（見原審卷一第307至309、317至323頁、本院卷第75至82頁），認本件上訴人因無權占有系爭土地如附圖編號B、B1、D所示部分所受相當於租金利益之不當得利，應以該地申報地價年息之1%為適當。經依如附表所示計算式計算結果，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付4萬2,299元（即自104年5月25日起至111年8月31日止部分），及自111年9月1日起至騰空返還如附圖編號B、B1、D所示部分土地之日止，按月給付506元，亦有理由。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將占用如附圖編號B、B1、D所示部分土地騰空返還被上訴人，並依民法第179條規定，請求上訴人給付4萬2,299元，及自民事訴之聲明更正狀繕本送達翌日即111年10月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年9月1日起至返還前開占有土地之日止，按月給付被上訴人506元，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另被上訴人已減縮請求上訴人拆除地上物之聲明如主文第3項所示，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，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。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1

項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　8　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　張松鈞

法　官　楊舒嵐

法　官　許勻睿

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　8　　日

書記官　莫佳樺

附表

日期	申報地價(新臺幣)	價額(新臺幣，小數點以下四捨五入)
104年5月25日至104年12月31日	784元	2,771元 784元×583.67平方公尺×1%×221/365≒2,771元
105年1月1日至106年12月31日	960元	1萬1,206元 960元×583.67平方公尺×1%×2年≒1萬1,206元
107年1月1日至110年12月31日	1,040元	2萬4,281元 1,040元×583.67平方公尺×1%×4年≒2萬4,281元
111年1月1日至111年8月3	1,040元	4,041元

（續上頁）

1日		1,040元×583.67平方公尺×1%×243/365≒4,041元
總　　計		4萬2,299元