臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第608號

上　訴　人　許素珍

訴訟代理人　林宇文律師

被　上訴人　兆淳開發股份有限公司

法定代理人　張麗珠

訴訟代理人　郭百祿律師

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3月28日臺灣基隆地方法院111年度訴字第409號第一審判決提起上訴，本院於113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第四項關於命上訴人給付逾附表所示之利息部分及該部分假執行之宣告、暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

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(除確定部分外)、第二審訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：㈠伊為基隆市○○區○○段000000○000000地號土地（下合稱系爭土地）之所有權人。上訴人所有之門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭房屋），無正當權源占有系爭土地如基隆市地政事務所複丈成果圖(下稱附圖)編號A(面積16.79平方公尺)、B(面積17.30平方公尺)部分，屬無權占有。經伊請求上訴人拆除系爭房屋並返還占用之土地，上訴人置之不理，為此，依據民法第767條第1項之規定，請求上訴人將系爭房屋如附圖編號A、B部分拆除，並返還上開占用之土地。㈡上訴人無權占有伊所有之系爭土地，致伊無法使用收益，伊自得依民法第179條之規定請求上訴人給付自民國111年1月5日起至112年2月4日止相當於租金之不當得利新臺幣(下同)5,018元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

息；暨自112年2月5日起至返還上開占用土地之日止，按月給付伊相當於租金之不當得利金額386元。並聲明：⑴上訴人應將坐落系爭土地上之系爭房屋如附圖編號A、B部分拆除，並將上開占用土地返還予被上訴人。⑵上訴人應給付被上訴人5,018元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年2月5日起至返還上開占用土地之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利金額386元。⑶願供擔保，請准宣告假執行(被上訴人其餘請求，非本院審理範圍，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭房屋係訴外人即伊配偶王國輝前於69年間向訴外人金岩俤購入，伊於105年11月間因王國輝死亡而繼承取得。王國輝於購入系爭房屋時，即協同金岩俤向系爭土地當時之所有權人三民建業股份有限公司（下稱三民公司）辦理基地租賃之變更，續由王國輝向三民公司承租系爭房屋坐落之系爭土地部分並繳納租金，直至三民公司未派人向王國輝收取租金之日止。故伊就系爭房屋坐落之系爭土地部分，已合法向原所有權人三民公司承租，具有租賃關係存在，而屬有權占有等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實（本院卷185頁）。被上訴人為系爭土地之所有權人，上訴人所有之系爭房屋坐落在系爭土地上。系爭房屋占用系爭土地情況如附圖編號A、B所示。

五、茲就本件之爭點，說明本院之判斷如下：

㈠系爭房屋無權占有系爭土地如附圖編號A、B所示部分，被上訴人請求上訴人拆除系爭房屋，返還該部分土地，為有理由。

1.按以無權占有為原因，請求返還土地，占有人對土地所有權

存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，應由占有人就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。上訴人就系爭房屋占用上訴人所有系爭土地之事實，既無爭執，依前述說明，自應就占用系爭土地之正當權源，負舉證責任。

2.上訴人抗辯王國輝前向三民公司承租系爭房屋坐落之系爭土地部分並繳納租金，直至三民公司未派人向王國輝收取租金，其係基於不定其租賃關係占用系爭土地云云，為被上訴人所否認。惟查：

⑴上訴人所提出之財政部北區國稅局遺產稅免稅證明書、契稅投納申報書(原審卷135至137頁)，僅能證明系爭房屋之繼承、買賣之權利變動，無法證明系爭房屋就占用系爭土地曾有租賃關係存在。而上訴人所提出之法務部行政執行署宜蘭分署(下稱執行署)103年4月17日宜執和90年地稅執特專字第00019507號函(本院卷111至113頁)，及本院所調取之與該函文相關資料(本院卷131至157頁)，僅能證明王國輝曾於系爭土地之拍賣程序主張有優先承買權，但無從得知其是否確實為優先承買權人或是否確有承租系爭土地之情事。

⑵證人張兩端固於原審證稱：伊自55年開始在三民公司任職，於86年退休，任職工務部，負責測量及監工，王國輝有向三民公司承租土地，從68年開始承租，租約一次期間多久不清楚，但期滿要續約，伊於67年有去王國輝房屋測量，印象中是木造1樓平房云云(原審卷230至233頁)，然依上訴人所提出契稅投納申報書(原審卷137頁)，王國輝係於69年7月28日向金岩俤購得系爭房屋，且當時系爭房屋為磚造，則張兩端去測量之房屋是否為王國輝所有之系爭房屋，實有疑問；又因證人證述王國輝有向三民公司承租土地，原審法官詢問「最後一次續訂租賃契約是何時？」其證稱「我不知道，我那時應該退休了。」法官又問「所以最後一次契約期滿後有無再續約，你不清楚？」其卻答「我清楚，大概是在我退休

前80幾年間有再簽一次。」對於王國輝與三民公司最後簽立租賃契約之情況，前後回答明顯歧異，是其證述內容，實難採信。

⑶而證人曾文慧於本院證稱：伊從79年嫁過來之後，跟上訴人是鄰居，103年1月間鄰居陸續收到執行署通知，是關於系爭土地要拍賣，如果是基地承租人，可以提出有優先購買權之證明，當時里長有舉行說明會，告訴大家如果有租約、收據或房屋權狀都可以帶去說明會，當天伊跟配偶沒有找到租約，所以有看帶租約去的人的租約長什麼樣子，當天伊看了好幾份，印象中有看到王國輝的租約，但是伊不記得租約上面記載的時間，也不記得租約的內容等語(本院卷196至198頁)，則證人曾文慧雖證稱有看過王國輝的租約，卻又對於其租約內容毫無記憶，其證述之真實性，難以採憑。

⑷況且，上訴人始終未能提出任何其與三民公司簽立之租賃契約或租金收據，而觀諸上訴人所提出之訴外人與三民公司所簽立之租約(本院卷67至85、91至99、103至107頁)，簽約時間最早為57年1月1日，最晚為69年12月31日，除非為於年度中簽約，租賃期間不滿1年，其餘租賃期間均為1年，並均以年度12月31日為契約終期，且除了57年1月1日簽立之租約外，其後簽立之租約均明確記載「租賃期間…期限屆滿，除乙方(即三民公司)同意續租，另訂租約外，租賃關係，即行消滅，甲方(即承租人)應將租賃物返還。」而按定期租賃契約之出租人，反對租期屆滿後續租之意思表示，不限於租期屆滿後，始得為之。其於訂約之際，若約明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方式，以阻止續約之效力者，該租約於租期屆滿時即當然消滅。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人單方面之繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關係（最高法院93年度台上字第986號民事裁判意旨參照），以上訴人所提出之前開租約，足見三民公司與承租人所簽立租約係租期至該年度12月31日屆滿之定期租約，且若續租應另行訂約，否則租約於租期屆滿

時，即當然消滅，不能因承租人於租期屆滿後單方面繼續使用租用之土地，即認與三民公司間存有不定期限租賃契約。

⑸依上所述，上訴人就系爭建物占有系爭土地之正當權源，未能舉證以實其說，則系爭房屋就所坐落系爭土地如附圖編號A、B所示部分自無合法權源，而屬無權占有。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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。上訴人所有之系爭房屋坐落系爭土地如附圖編號A、B所示無合法權源，已如前述，則被上訴人本於所有權人之地位，依民法第767條第1項規定，請求上訴人將如附圖編號A、B所示系爭房屋拆除，並將所占用之系爭土地返還上訴人，自屬有據，應予准許。

㈡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？如得請求，金額若干？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。被上訴人為系爭土地之所有人，上訴人所有之系爭建物無權占有系爭土地，因此獲有相當於租金之不當得利，並致被上訴人受有損害，被上訴人因此依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，自應准許。

2.復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；前開規定，於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地之價額，依土地法施行法第25條規定，係依法定地價。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。查系爭土地位於基隆市中山區，交通便利，且相鄰土地之經濟尚屬繁榮，有原審勘驗筆錄、Google地圖、街景圖在卷可憑(原審卷177頁、本院卷205至211頁)，原審認為以系爭土地申報地價年息5%計算上訴人應返還之相當於租金之不當得利數額，應屬允當。系爭土地於11

1年1月之申報地價為2,720元，此有土地登記第二類謄本可參(原審卷83、153頁)，是被上訴人就系爭土地請求上訴人給付自111年1月5日至112年2月4日相當租金之不當得利5,018元【計算式：申報地價2,720元×（16.79＋17.30）平方公尺×5%÷12月＝386元/月，元以下4捨5入；386元×13月＝5,018元】，暨自112年2月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利金額386元，為有理由，應予准許。

3.被上訴人除請求上訴人給付於111年1月5日至112年2月4日間之不當得利共5,018元，並請求加計自起訴狀繕本送達之翌日即111年9月17日起(原審卷127頁)至清償日止，按週年利率5%計算之利息，惟起訴狀繕本送達後發生之無權占用系爭土地所生之不當得利，無從溯及自起訴狀繕本送達之翌日起算利息，本院斟酌被上訴人就不當得利係請求按月給付，參照民法第439條規定，如租金分期給付者，於每期屆滿時支付之，故認為關於111年1月5日至112年2月4日間所生之不當得利金額之遲延利息起算時間，應如附表所示，逾此範圍之利息請求，則無理由。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求上訴人應將系爭房屋無權占有系爭土地如附圖編號A、B部分拆除，將上開占有之土地返還上訴人，及上訴人應給付被上訴人5,018元，及如附表所示之遲延利息，暨自112年2月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利金額386元，為有理由，應予准許。逾附表所示範圍之遲延利息請求，則無理由，應予駁回。原審判命上訴人就前述5,018元均自起訴狀送達翌日起算之遲延利息，超逾前述應准許部分，自有未洽，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院就該部分廢棄改判如主文第二項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為假執行之裁判，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回

此部分上訴。

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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日

民事第十二庭

審判長法　官　賴秀蘭

法　官　陳筱蓉

法　官　翁儀齡

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　張淑芳

附表(相當租金之不當得利)

期間	金額	利息
111年1月5日至111年9月4日	3,088元(計算式：386元x8月＝3,088元)	自起訴狀繕本送達之翌日(即111年9月17日)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
111年9月5日至111年10月4日	386元	自111年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
111年10月5日至111年11月4日	386元	自111年11月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
111年11月5日至111年12月4日	386元	自111年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
111年12月5日至112年1月4日	386元	自112年1月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

（續上頁）

112年1月5日至 112年2月4日	386元	自112年2月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
合計	5,018元	

附圖