

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第778號

上訴人即附

帶被上訴人 孟輝建材有限公司

法定代理人 黃德惠

訴訟代理人 吳紀賢律師

複 代理人 張凱琳律師

被上訴人即

附帶上訴人 胡火輝

訴訟代理人 張進豐律師

複 代理人 杜宥康律師

訴訟代理人 郝宜臻律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年3月31日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第144號第一審判決提起上訴，被上訴人提起一部附帶上訴，本院於113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴人之上訴駁回。

原判決關於駁回被上訴人後開第二項之訴，及該訴訟費用之裁判均廢棄。

上訴人應再給付被上訴人新臺幣肆拾萬肆仟壹佰肆拾叁元，及自民國一一一年十二月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人其餘附帶上訴駁回。

上訴駁回第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

關於附帶上訴廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔，其餘附帶上訴駁回部分第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上未辦保存登記之房屋（下稱系爭房屋，

與系爭土地合稱系爭房地)為伊所有，詎上訴人自民國78年間將建材擺放系爭房地上，無權占用迄今，伊於110年間在系爭土地上搭建圍籬，然遭上訴人以車輛及人員阻擋施工，於伊施作圍籬完工後，仍以車輛或磚頭擋住系爭土地出口，致伊無法使用，妨礙伊行使權利，致伊受有起訴前回溯15年相當於租金新臺幣(下同)260萬2,260元，及每年17萬3,484元之損害，爰依或類推適用民法第767條第1項前段及依第179條規定提起本件訴訟等語。聲明：(一)上訴人應將系爭房地騰空返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人260萬2,260元，及自民事訴之追加狀繕本送達翌日(即111年12月13日)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自111年12月13日起至騰空、遷離及返還系爭房地之日止，按年給付被上訴人17萬3,484元。原審判決(一)上訴人應將系爭房屋騰空遷出，將房屋所在土地返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人3萬3,035元，及自111年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自111年12月13日起至騰空、遷讓返還第1項房地之日止，按年給付被上訴人6,607元，另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就原判決不利部分，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人提起一部附帶上訴，附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回被上訴人後開之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.上訴人應返還扣除原判決附圖(下稱附圖)所示斜線即系爭房屋占用外之系爭土地面積774.26平方公尺予被上訴人。2.上訴人應再給付被上訴人83萬4,385元，及自111年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.上訴人應自111年12月13日起至扣除附圖所示斜線部分外之系爭土地返還被上訴人之日止，按年給付被上訴人16萬6,877元(被上訴人就原審判決駁回其對黃德惠請求及逾附帶上訴範圍部分，未聲明不服)。

二、上訴人則以：依臺灣桃園地方法院95年度訴字第296號民事事件(下稱系爭前案)之證人胡火財、劉昌增之證述，系爭

01 房屋為伊出資興建，縱系爭房屋興建時伊公司由胡水松實際
02 經營，然伊具有獨立法人格，營業所得屬伊所有，系爭房屋
03 既由公司出資興建，應歸伊所有，與公司經營者無關；如認
04 系爭房屋係胡水松出資興建，於胡水松死亡後，應由其全體
05 繼承人繼承為公同共有，被上訴人以其名義請求返還，自無
06 理由。倘系爭房屋由被上訴人繼承取得，但系爭房屋係胡水
07 松為供伊公司放置建材而興建，於伊事業經營期間，伊得繼
08 續使用系爭房屋。又伊僅將建材裝卸貨逐一移至系爭房屋
09 內，屋外之系爭土地上，僅是暫放並無長時間放置，現系爭
10 土地上已無建材物品，而系爭土地上之廢棄物，並非建材或
11 其他屬伊之物品，非伊放置。至於人、車輛部分可輕易、隨
12 時移動，並無占用之事實，況被上訴人在系爭土地之周圍架
13 設鐵網圍籬，阻伊通行系爭土地，故伊並未對系爭土地有任
14 何管領力。被上訴人未指明伊占用之面積範圍，且以系爭房
15 地之實際利用情況，如以申報地價10%計算占用系爭土地之
16 不當得利，顯非適當等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決
17 不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一
18 審之訴及其假執行之聲請均駁回。就被上訴人之附帶上訴答
19 辯聲明：附帶上訴駁回。

20 三、查兩造之被繼承人胡水松於77年7月17日死亡，繼承人為其
21 配偶胡林壬妹（104年11月28日死亡）、子女胡阿生、胡火
22 財、胡火亮（101年3月17日死亡）、被上訴人、胡梅秀、胡
23 蘭香、胡菊香。而胡阿生、胡梅秀、胡蘭香、胡菊香等人拋
24 棄繼承（原法院77年度家繼字第483號），被上訴人於79年2
25 月5日取得系爭土地所有權。胡火亮前對被上訴人提起確認
26 系爭房屋所有權事件（即系爭前案），嗣經原法院於96年5
27 月8日判決駁回其訴確定等事實，經原審向桃園市○○區戶
28 政事務所調取胡水松之繼承人資料（見原審卷一第123至133
29 頁）、桃園市楊梅地政事務所調取胡水松之遺產繼承登記案
30 件資料（見原審卷一第167頁至216頁）及系爭前案、家事卷
31 宗核閱無訛，並有系爭土地登記謄本、系爭前案判決可參

（見原審卷一第15至23、37、69頁），且為兩造所不爭執
（見本院卷第291至292頁），堪信為真實。

四、被上訴人主張系爭房地自78年間即遭上訴人擺放建材無權占用迄今，故請求上訴人返還系爭房地及給付無權占用期間相當於租金之不當得利等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

（一）按未辦理第一次所有權登記之房屋所有權，其所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院97年度台上字第2073號民事判決參照）。依民法第1147條、第1148條之規定，繼承人於被繼承人死亡時，當然承受被繼承人財產上之一切權利義務，是承受被繼承人原始取得之不動產所有權，無待於登記，此觀同法第759條規定自明（最高法院107年度台上字第2333號民事判決參照）。民法第1164條所定遺產分割，係以消滅遺產共同共有關係為目的，除被繼承人以遺囑禁止繼承人分割之遺產，及繼承人全體以契約約定禁止分割之遺產外，應以全部遺產為分割對象（最高法院104年度台上字第521號裁判要旨參照），是除繼承人間特別合意或經遺囑指定分割方法，原則上遺產分割之協議係就遺產之「全部」為分割之意思。

（二）就被上訴人所提出之遺產分割契約書（見原審卷一第145至149頁，下稱分割協議書）為真正，為證人胡阿生所證實（見原審卷第263至264頁）。繼承人對於被繼承人胡水松所有未列入分割協議書之遺產，除系爭房屋外，例如上訴人之資產、分歸胡火財現已拆除之老舊房屋（見原審卷一第262頁證人胡阿生之證述）等之分割結果，並無爭議，可見胡水松之繼承人於分割協議時，雖僅就分割協議書所載不動產約定辦理遺產分割繼承登記，但分割協議書未有特別保留或決議，依上說明，分割協議係就全部遺產為之，故就未列載之其餘遺產，應認亦達成分割協議。被上訴人主張系爭房屋為被繼承人胡水松出資興建，為其遺產，繼承人協議分割遺產時，由伊繼承取得，有95年12月6日聲明書為據，依聲明書

載明「…系爭土地原為胡水松君所有，且本地號上之地上建物亦為胡水松君出資興建，…上述地號之土地及地上建物為追加被告胡火輝君因繼承而得…」（見原審卷一第99頁），而證人胡阿生證稱：「當初委託代書送件（辦理不動產相關繼承登記），因系爭房屋是違建、胡火財分得建物過舊、上訴人原即登記胡火亮為負責人，且公司資產多少當時未詳，所以就系爭房屋、胡火財分得之舊建物、上訴人資產及前述100萬元等事項，均未列分割協議書，事實上，系爭土地及地上建物均經協議分歸被上訴人」（見原審卷一第262頁），證人胡梅秀亦證稱「…（是否知道桃園市○○區○○段000地號土地上面有一間房屋，提示原審卷第25頁，這間房屋、土地是否知道？是否就是孟輝建材行當作倉庫用的房屋？）這些都是我父親蓋的倉庫。我父親蓋的時候我都在旁邊看。（這間房子是誰的？）我父親出錢蓋的。（是不是孟輝建材行蓋的？）不是孟輝建材行蓋的。我們子女賺的錢交給父親，由父親親手蓋的。因為沒有地方放東西。我只知道是爸爸親手蓋的。（在95年12月6日的聲明書上稱剛剛上面這塊地是胡水松所有，上面的建物也是胡水松出資興建，提示原審卷一第99頁，是否有這件事情？）有。上面的簽名是我簽的…」（見本院卷第196至197頁），另證人胡蘭香亦證稱：「…（提示原審卷一第99頁，這份聲明書有你的簽字，是否你簽字？）對。（上面有表示土地、房屋是胡水松所有，是否這樣？）對，沒有錯。（是否孟輝建材行出錢蓋的？）不是。（目前這個房子就是倉庫現在是誰的，應該是誰的？）應該是分給我弟弟胡火輝的，是胡火輝借給孟輝建材行當倉庫用的。（他們兄弟有分割遺產，這件事你是否知道？）我們是第一次分割時，女孩子都拋棄繼承，就讓四個兄弟去繼承分割。後面事情我就不知道。可是我知道誰分到哪裡。454號土地、房屋是分給胡火輝的。（是不是這間房子嗎？提示原審卷一第25頁照片）對。沒錯。那塊地都是分給胡火輝。那個建物沒有登記，是父親蓋的…」（見本院卷

第198至199頁），以95年12月6日聲明書業經證人胡梅秀、胡蘭香證明為真正，而其內容已載明系爭房屋由胡水松出資所建，為其遺產，並由被上訴人繼承取得，則被上訴人主張其因繼承取得系爭房屋所有權，應堪認定。

(三)上訴人稱系爭前案證人劉昌增、胡火財均稱「那是公司出資的…、興建的來源都是從孟輝建材行的錢出…」（見本院卷第316頁），故系爭房屋為伊所有云云。惟依系爭前案內之訂購合約書，胡水松於69年2月1日以自己名義向三信商事股份有限公司訂購以孟輝公司（即上訴人）名義領牌之大發汽車，孟輝公司（即上訴人）69年2月24日票據明細單亦記載發票人為胡水松（見系爭前案卷第133、134頁），可見胡水松生前為上訴人（孟輝公司）之實際經營人，又證人劉昌增對於究係何人支出，並未深究，於作證時亦表示不復記憶（見系爭前案卷第123頁），證人胡阿生亦稱系爭房屋是伊父（胡水松）所蓋（同上卷第125頁），則上開證人於系爭前案對於興建系爭房屋之價金，固提到公司出資、從孟輝建材行的錢出云云，或有誤認，故難僅憑其等有片段提及公司出資等語，即可推認系爭房屋為上訴人出資興建，是上訴人之抗辯並不足取。

(四)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。是以無權占有為原因，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號裁判要旨參照）。查：

(1)就占有使用系爭房屋部分：依被上訴人提出之系爭房屋現場相片，系爭房屋內確實堆置建材等物品，且上訴人所有之車輛確有載送貨物進出系爭房屋之事（見原審卷一第25、245頁），可見上訴人確有堆置建材等物品占用系爭房屋甚明。雖上訴人抗辯系爭房屋係胡水松借予伊作營業目的使用，胡

01 水松之繼承人應繼受此一法律關係，於伊事業經營存續期
02 間，伊得使用系爭房屋云云；然此為被上訴人所否認，而上
03 訴人並未舉證胡水松有出借系爭房屋供伊做營業使用之事，
04 故其所辯，尚不足採。此外，上訴人就占有系爭房屋有何正
05 當權源，並未為舉證，自係無權占用，則被上訴人依民法第
06 767條第1項前段規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，
07 應屬有據。

08 (2)就占用系爭房屋外之其餘系爭土地部分：

09 1.依被上訴人提出之系爭房地現場相片、監視器光碟及擷圖畫
10 面，上訴人以車輛或磚頭阻擋系爭土地出入口，堆置建材及
11 停放車輛在系爭房屋外之其餘系爭土地上，有系爭房地照
12 片、航照圖、監視器光碟及擷圖畫面等可參（見原審卷一第
13 25、245頁、卷二第30頁、本院卷第103至119、245至271
14 頁），以拍攝系爭房地照片日期為110年4月23日、5月9日、
15 111年4月19日、5月7日、5月31日、6月17日、112年2月22
16 日、10月26日、11月1日、11月10日、11月15日、11月18日
17 （見本院卷第247至267頁），均可見上訴人有堆置建材及停
18 放車輛在系爭房屋外之其餘系爭土地上，上訴人既以車輛進
19 出系爭房地載送建材，並以車輛、建材或磚頭阻擋系爭土地
20 之出入口，可見上訴人對系爭房屋外之其餘系爭土地確有占
21 有使用之事實，致被上訴人無法使用，已妨礙其行使土地所
22 有權甚明。

23 2.上訴人稱伊僅將建材裝卸貨暫時擺放系爭土地上，無長時間
24 放置，人、車輛可輕易、隨時移動及驅使離開，並未達占用
25 之事實，且被上訴人在系爭土地周圍架設鐵網圍籬，阻止伊
26 通行系爭土地，伊對系爭土地並無管領力，提出系爭土地出
27 入口使用情狀示意圖、系爭土地上廢棄物近照圖、被上訴人
28 設置鐵欄杆現場照片、系爭土地現況照片等為證（見本院卷
29 第325至327頁、原審卷二第16至20頁），惟依上訴人提出之
30 照片所示，其上並無拍攝日期，且僅拍攝系爭土地之某一角
31 落，並非全貌（見原審卷二第18至20頁、本院卷第325、327

頁），且系爭房屋外之其餘系爭土地範圍，確為上訴人占有使用，已說明如上，故上訴人所辯，並無可採。

3.上訴人稱已於112年11月18日將土地上之建材等物品清空，已無占用系爭房屋外之其餘系爭土地（見本院卷第294頁），而依被上訴人提出現場照片所示（同上卷第267頁），系爭房屋外之其餘系爭土地，於上開時日確已無放置建材等物品，至於現場仍有之樹木枯枝及碎石等廢棄物，並無證據可認是上訴人所留存之物，是無從認定上訴人仍占有使用系爭房屋外之其餘系爭土地之事，上訴人既已無占有使用土地，則被上訴人依民法第767條第1項規定請求上訴人返還系爭房屋外之其餘系爭土地，即屬無據。

(五)依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。有最高法院61年台上字第1695號判決先例可參。又土地法第97條第1項規定，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。按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利法則請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院49年台上字第1730號判決先例、65年度第5次民庭庭推總會議決定(二)、66年度第7次民庭庭推總會議決議(一)、95年度第17次民事庭會議決議參照）。查：

(1)就占用系爭房屋部分：系爭房屋面積75.08平方公尺，系爭土地於109、111年申報地價均為每平方公尺1,760元，有系爭土地登記謄本可按（見原審卷一第37、69頁），茲審酌系

01 爭房屋之位置、利用狀況、交通便利與繁榮程度、使用經濟
02 效用等項，就系爭房屋之利用情況，系爭房屋興建迄今已40
03 餘年、作為倉庫堆置建材，因無水電不得供住宅使用，屋況
04 已老舊等情，有系爭前案勘驗筆錄、現場相片可參（見系爭
05 前案卷第66至67、88頁），故認被上訴人請求相當於租金之
06 不當得利，應按申報地價週年利率5%計算，較為允當。據此
07 計算，被上訴人請求不當得利數額為每年6,607元（ $1,760 \text{元} \times 75.08 \text{平方公尺} \times 5\% = 6,607 \text{元}$ ，元以下四捨五入），故被上
08 訴人主張依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金
09 之不當得利，起訴前5年相當於租金之不當得利為3萬3,035
10 元本息，及自111年12月13日（起訴狀繕本送達上訴人翌
11 日）起至遷讓返還系爭房屋之日止，按年給付6,607元，為
12 有理由，應予准許。

14 (2)就系爭房屋外之其餘系爭土地部分：系爭土地面積共849.34
15 平方公尺，扣除系爭房屋占用土地面積75.08平方公尺，尚
16 有774.26平方公尺，依上開土地申報地價每平方公尺1,760
17 元，並審酌系爭土地位置、利用狀況、交通便利與繁榮程
18 度、使用經濟效用等，認以按申報地價週年利率5%計算為適
19 當，就此部分土地，被上訴人得請求上訴人給付之不當得利
20 為每年6萬8,135元（ $1,760 \text{元} \times 774.26 \text{平方公尺} \times 5\% = 68,135$
21 5），其請求起訴前5年相當於租金之不當得利為34萬0,675
22 元（即 $68,135 \times 5 = 340,675$ ），及自111年12月13日（起訴狀
23 繕本送達上訴人翌日）起至112年11月18日上訴人清空土地
24 之日止（計340天）計6萬3,468元，合計40萬4,143元（ $340,675 + 63,468 = 404,143$ ），亦有理由，逾此範圍之請求，則
25 屬無據，應予駁回。

27 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規
28 定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，及就上訴人占有系
29 爭房屋部分給付不當得利3萬3,035元本息，及自111年12月1
30 3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按年給付6,607元，暨就
31 占有系爭房屋外之其餘系爭土地部分，給付不當得利共40萬

01 4,143元本息，洵屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，尚
02 乏所據，應予駁回。原審判決上訴人應騰空遷讓返還系爭房
03 屋，及給付占有系爭房屋及土地之不當得利，核無違誤，上
04 訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理
05 由，應予駁回。被上訴人請求上訴人應給付占用系爭房屋外
06 之其餘系爭土地部分之不當得利共40萬4,143元本息，原審
07 為其敗訴之判決，尚有未洽，被上訴人附帶上訴指摘原判決
08 此部分不當，聲明廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，改
09 判如主文第3項所示。至於附帶上訴請求逾上開應准許部
10 分，及上開有理由部分因未逾150萬元，經本院判決後即告
11 確定，無庸為假執行之宣告，原審為其敗訴之判決，並駁回
12 此部分假執行之聲請，並無不合，附帶上訴意旨指摘原判決
13 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

14 六、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為一部有理由、一
18 部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、78條、
19 第79條前段，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 4 月 16 日
21 民事第二十五庭

22 審判長法官 潘進柳

23 法官 林俊廷

24 法官 呂綺珍

25 正本係照原本作成。

26 孟輝建材有限公司不得上訴。

27 胡火輝如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
28 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
29 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
30 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
31 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

01 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
02 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 16 日

04 書記官 鄭靜如