臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第586號

上　訴　人　黃志隆（原名黃新倫）

000000000000000000

訴訟代理人　葉恕宏律師

　　簡筱芸律師

被　上訴人　賓爵建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄧光斑

訴訟代理人　蕭筑云律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年5月18日臺灣新北地方法院110年度重訴字第188號第一審判決提起上訴，本院於112年11月28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、被上訴人主張：伊於民國108年12月31日以買賣原因，取得新北市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)所有權，上訴人興建之門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷000號建物(下稱系爭建物)，無權占用系爭土地如附圖編號A、B、C所示範圍，面積依序為60、6、15平方公尺（下稱系爭範圍），妨害伊權利之行使，並受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭範圍返還占用土地，並自109年1月8日起至拆除返還前開土地之日止，按月給付伊新臺幣（下同）1萬3506元，及各自次月1日起至返還之日止之法定遲延利息（下稱1萬3506元本息）之判決等語（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊之祖父葉水龍於20年間，在系爭土地、同段第0000之00地號土地(下合稱系爭租賃土地，分稱地號），

建築新北市○○區○○○段○路○○段000號建物(下稱系爭祖厝)，嗣於38年間，與系爭租賃土地當時所有權人即訴外人林渭涇、林渭璜、林渭濱（下稱林渭涇等3人）成立租地建屋契約及設定地上權合意，因系爭土地當時地目為「田」，依法不得以建築房屋為目的設定地上權，故僅於38年12月10日就0000之00地號土地申辦地上權登記，然就系爭土地仍具備時效取得地上權要件，且應自20年間為起算，伊本於繼承關係取得系爭祖厝，自得以時效取得地上權為由，對抗被上訴人。縱認系爭建物與系爭祖厝已非同一，然伊於89年間因系爭祖厝漏水、牆壁坍塌進行修繕整建，迄今已和平、公然、繼續占用系爭土地20年餘，亦已具備時效取得地上權要件。又伊先後於60、89、99年間就系爭建物進行增建、改建工程，系爭土地原所有權人未曾制止或表示反對，於104年2月17日，該時系爭土地所有權人林秉男、林正添、林鑑德（下稱林秉男等3人），並與伊簽立備忘錄，顯與伊有默示使用借貸契約存在，被上訴人為具有專業知識之建商，明知上情仍承購系爭土地，亦有默示容忍系爭建物坐落系爭土地之意，續與伊成立使用借貸關係，伊占用系爭土地有正當權源。另依憲法第10條規定，人民有居住及遷徙之自由；又公民與政治權利國際公約第17條第1款、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項前段規定，為人民享有適足居住權之國際公約條款。伊自幼居住系爭建物，並支出大筆費用維護其適居性，系爭建物坐落系爭土地、0000之00地號土地，伊就0000之00地號土地有地上權存在，若要求拆除系爭範圍，將破壞系爭建物完整性，危及整體結構安全，影響人身安全，伊現已78歲，多病纏身而無收入，亦侵害伊之居住權，被上訴人明知上情仍執意購買系爭土地，違反誠信原則，亦屬權利濫用，不得請求伊拆屋還地及給付相當租金之不當得利等語。

三、原審判決上訴人拆除系爭範圍返還占用土地，並自109年1月8日起至返還前開土地之日止，按月給付被上訴人1萬3506元

本息，另駁回被上訴人其餘請求。上訴人不服，提起上訴（被上訴人就其敗訴部分，未聲明不服），聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄，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、被上訴人主張其於108年12月31日以買賣原因，取得系爭土地所有權，上訴人之系爭建物占用系爭範圍（如附圖編號A、B、C，面積依序為60、6、15平方公尺），有土地登記謄本在卷可稽（見調字卷第51-52頁），並經原審勘驗現場，囑託新北市○○地政事務所（下稱○○地政）製有附圖可憑（見原審卷二第37頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第324頁），堪信為真實。

五、被上訴人主張上訴人之系爭建物無權占用系爭範圍，應將之拆除返還占用土地，並按月給付其相當租金之不當得利等語，惟為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠上訴人之系爭建物占用系爭範圍，有無正當權源?

1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而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，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查被上訴人為系爭土地所有人，上訴人之系爭建物占用系爭範圍乙情，既如前述，依上說明，自應由上訴人舉證證明系爭建物占用系爭範圍有何正當權源。

2.上訴人抗辯伊之祖父葉水龍於20年間，在系爭租賃土地建築系爭祖厝，嗣於38年間，與系爭租賃土地當時所有權人林渭涇等3人成立租地建屋契約及設定地上權合意，具備時效取得地上權要件，且應自20年間為起算，伊本於繼承關係取得系爭祖厝，自得以時效取得地上權為由，對抗被上訴人；縱認系爭建物與系爭祖厝已非同一，伊於89年間因系爭祖厝漏水、牆壁坍塌進行修繕整建，迄已和平公然繼續占用系爭土

地20年餘，亦已具備時效取得地上權要件云云。惟查：

⑴我國民法物權編，係採登記生效主義，凡主張因時效而取得之地上權者，依民法第772條規定，仍以登記為要件。復按占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，如經地政機關受理，受訴法院即應就占有人是否具備時效取得地上權之要件為實質審查，係指占有人以已具備時效取得地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，地政機關受理後，經土地所有人於土地法第55條所定公告期間內提出異議，地政機關依同法第59條第2項規定予以調處，嗣土地所有人不服調處，於接到調處通知後15日內提起訴訟，主張占有人為無權占有，請求拆屋還地時，受訴法院應就占有人是否具備時效而取得地上權之要件為實質審查而言。倘占有人以時效而取得地上權登記請求權，向該管地政機關請求為地上權登記，已經地政機關駁回確定，於土地所有人另行提起拆屋還地訴訟，受訴法院無須就占有人已被駁回之地上權登記請求是否具備時效取得地上權之要件，為實體上審究（最高法院109年度台上字第614號判決意旨參照）。

⑵查，原審被告葉明智前以系爭建物為葉水龍繼承人共有，上訴人未經共有人同意擅自使用系爭建物，侵害共有人權益為由，訴請上訴人返還系爭建物予全體共有人，經原法院101年度重簡字第1273號、102年度簡上字第297號判決（下稱另案，見本院卷第255-275頁）以：系爭建物為上訴人分別於60年、89年間，出資雇請洪紹山興建完成，依證人洪紹山證述其施工方式，係將原舊有00號建物（即系爭祖厝）之四個牆面、屋頂拆除，則舊有建物已失其遮風避雨之作用，喪失獨立使用之經濟價值，難謂系爭祖厝之所有權仍然存在，縱上訴人雇工在原址以新磚塊、鐵皮整建，亦無從使系爭祖厝業已滅失之所有權重新回復等由（見本院卷第273頁），駁回葉明智之訴確定。可見另案認定系爭祖厝之所有權已不存在，系爭建物係上訴人新建為其所有，故認葉明智請求上

訴人返還系爭建物予葉水龍全體共有人，並無理由。又上訴人於另案亦自陳葉水龍於20年間興建之系爭祖厝已滅失，系爭建物為其於89年間出資新建（見本院卷第268頁），即無自20年間起算地上權情形。故上訴人抗辯其本於繼承關係取得系爭祖厝，得以時效取得地上權為由，對抗被上訴人云云，自不可採。

⑶又系爭土地並無任何地上權設定登記（見本院卷第173頁），上訴人自陳於被上訴人起訴前，其並未登記取得系爭土地地上權（見本院卷第326頁），且上訴人前於103年間，固曾向○○地政申請時效取得地上權登記，惟經該所以其未依通知補正，而駁回其申請（見本院卷第373頁），上訴人未申請行政救濟，該時效取得地上權登記申請案業經駁回確定。依上說明，上訴人之系爭建物是否具備時效取得地上權之要件，無須再為實體上審究。

⑷綜上，系爭祖厝之所有權已不存在，系爭建物係上訴人新建為其所有，且上訴人申請地上權登記業經駁回確定，本院無須就上訴人是否取得地上權為實體審酌，業如前述，則其聲請向財團法人工業技術研究院歷史航照影像加值實驗室，調取0000-0、0000-0、0000-0地號土地於62年前之歷年航照圖，欲證明系爭祖厝與系爭建物之關係與其時效取得地上權之起算點，及聲請勘驗現場，欲證明系爭建物自始坐落系爭土地，並有文化資產保存價值等節（見本院卷第359-361頁），核無必要。

3.上訴人復抗辯伊於60、89、99年間就系爭建物進行增建、改建工程，系爭土地原所有權人未曾制止或表示反對，於104年2月17日，該時系爭土地所有權人林秉男等3人亦曾與其簽立備忘錄，顯與伊有默示使用借貸契約存在，被上訴人明知上情仍承購系爭土地，亦有默示容忍系爭建物坐落系爭土地之意，續與伊成立使用借貸關係云云，並舉備忘錄為據（見原審卷一第77-78頁）。惟查：

⑴按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，

足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院101年度台上字第1294號判決要旨參照）。次按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利（最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。

⑵證人林鑑德為系爭土地原共有人（見本院卷第156頁），其證述：聽其父說，系爭土地遭占用，其祖母曾要求返還土地，要不回來，其父於60年間也曾要求返還土地，也沒有要回來，其請他們拆屋還地，但他們都不還等語（見原審卷一第214頁），並提出64年5月27日之報紙供參（見原審卷一第233頁）。上訴人雖辯稱前開報紙內容，並未記載葉水龍繼承人有無權占用系爭土地或相鄰土地乙情（見本院卷第349頁），然依證人林鑑德前開證言，已可見系爭土地原所有權人曾多次請求占用人返還系爭土地，並無默示同意上訴人或其家人使用系爭土地之情。

⑶又觀之備忘錄內容，為系爭土地原所有權人林秉男等3人（見本院卷第155-156頁），於104年2月17日因與建商談妥合建大樓事宜，而與上訴人就其使用系爭土地、0000-0地號土地乙事為約定，其前言及第2、3、5條記載：「茲因甲方(即林秉男等3人)所有之新北市○○區○○段0000○0000○0地號土地二筆，已與建商談妥合建大樓事宜，特與乙方(即上訴人)就占有使用上開土地乙事，為以下約定」、「甲方同意撤回乙方之無權占有訴訟」、「本備忘錄僅具有君子協定性質」、「自書立日起，有效期間8個月，期滿另行協議是否延長」等語（見原審卷一第77-78頁），可見前開備忘錄僅就上訴人使用系爭土地、0000-0地號土地之現況為協議，並未表明上訴人有何占有使用系爭土地之權源，且系爭土地

原所有權人既對上訴人提起訴訟，主張上訴人為無權占有，亦見系爭土地原所有權人並無默示同意上訴人使用系爭土地之情。

⑷再者，無論系爭土地原所有權人曾否默示同意上訴人使用系爭土地，亦僅於其等間有其效力，被上訴人於108年12月31日買受系爭土地（見本院卷第173頁），並不當然繼受其前手與上訴人間之使用借貸關係，上訴人不得執該關係主張其有使用土地之權利。又無論被上訴人是否明知或可得而知系爭建物占有系爭土地實況，不能僅以其知悉占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束，或有默示容忍系爭建物坐落系爭土地之意，而有續與上訴人成立使用借貸關係情形。

⑸綜上，系爭土地原所有權人曾多次請求占用人返還系爭土地，上訴人亦未舉證證明被上訴人有何舉動或其他情事，足以推知確有默示承諾上訴人使用借貸系爭土地情形，至多僅屬單純之沉默，尚難遽認有何默示使用借貸合意。則上訴人聲請向○○地政調取系爭土地移轉登記資料，欲查明被上訴人前手賴霓基之年籍資料，以傳喚其到庭證述是否知悉上情（見本院卷第359-360頁），亦無必要。

4.上訴人又抗辯憲法第10條、公民與政治權利國際公約第17條第1款、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項前段規定，為人民享有適足居住權之國際公約條款，伊就鄰地0000之00地號土地有地上權存在，若要求拆除系爭範圍，將破壞系爭建物完整性，危及整體結構安全，影響人身安全，伊現已78歲，多病纏身而無收入，亦侵害伊之居住權，被上訴人明知上情仍買受系爭土地，違反誠信原則，屬權利濫用云云。惟查：

⑴系爭建物為上訴人於89年間新建，依證人洪紹山於另案證述之施工方式，係將系爭祖厝之四個牆面、屋頂拆除，在原址以新磚塊、鐵皮整建，葉水龍於20年間興建之系爭祖厝已滅失而未存在，有如前述；而系爭建物為冂字形（見原審卷一第103頁），牆壁為磚造，建物間以水泥及木板隔開，天花

板為輕鋼架，屋頂為鐵皮（見本院卷第117-119、272頁），上訴人既可拆除系爭祖厝，另以磚塊、鐵皮興建系爭建物，可見若拆除系爭範圍，亦無危及整體結構及影響人身安全情形。

⑵又○○分局於111年11月4日現場查訪時，原審被告林晉億陳稱其向上訴人承租系爭建物部分，經營早餐店使用（見原審卷二第39頁），上訴人自陳建物C部分由原審被告葉明智居住使用，其餘部分建物為其及家人居住使用（見原審卷一第104-105頁），足見系爭建物非僅供上訴人居住之用。

⑶再者，憲法第10條規定人民有居住及遷徙之自由；經濟社會文化權利國際公約第11條第1項前段規定：「本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境」之適當住房權；公民與政治權利國際公約第17條第1項亦規定：「任何人之私生活、家庭、住宅或通信，不得無理或非法侵擾，其名譽及信用，亦不得非法破壞。對於此種侵擾或破壞，人人有受法律保護之權利」。是前開憲法規定及兩公約內容，旨在保障人民有選擇其居住處所，營私人生活不受干預之自由，國家應讓國民有適當居住生活環境，保護家庭，不受非法侵擾、破壞，即適當住房權之目的在使每個人都能享有安全、和平和尊嚴地居住某處之適當權利，並非賦予非法占用他人財產之權利，或取得與合法權利對抗之資格，即適當住房權並非指無權占有他人土地所為之建築不得依法拆除之意。又囿於我國就兩公約上述揭示適足居住權意旨，尚乏對土地所有人行使其所有權與適足居住權間相關法律之明確規定，法院僅得在個案中於現行法規範內衡酌保障無權占有人之適足居住權之適當方法，不得逕課土地所有人於訴請拆屋還地前應對無權占有人行通知、協商、補償、安置措施等義務，並以土地所有人未行上述法律未明文規定之義務，排斥其所有權之行使（最高法院109 年度台上字第614號判決意旨參照）。查，被上訴人為系爭土地所有權人，於法令限制之範圍內，

得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，而上訴人興建之系爭建物，無占用系爭土地之正當權源，上訴人雖稱其母黃根機或葉明智之父葉忠（均為葉水龍之繼承人），曾將系爭土地之租金提存於臺灣臺北地方法院提存所，然該院則查無受理以黃根機、葉忠為提存人之提存租金事件（見原審卷一第167、201頁），上訴人未再能舉證以實其說(見本院卷第328頁），可見上訴人及其家人長年占用系爭土地，至今從未給付對價予系爭土地所有權人。又系爭土地原所有權人曾多次請求占用人返還系爭土地，業經證人林鑑德證述甚詳（見原審卷一第214頁），上訴人對於隨時有被請求拆屋還地可能，衡情已可知悉，自應評估因應方式並有充份時間預作準備，而非在被上訴人提起本件訴訟，始主張其居住權應排斥被上訴人所有權之行使，自難認被上訴人有侵害上訴人居住權及違反誠信原則、權利濫用情形。

5.綜上，上訴人並未舉證證明系爭建物占用系爭範圍，有何正當權源；又上訴人及其祖父葉水龍未聲請登記為地上權人，不能以之對抗系爭土地所有權人；且上訴人未舉證證明與被上訴人有默示使用借貸合意；被上訴人亦無侵害上訴人居住權及違反誠信原則、權利濫用情形。故被上訴人主張系爭建物係無權占用系爭範圍，即屬有據。

㈡被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭建物返還占用土地，並請求給付不當得利，是否有據?

1.按所有人對於無權占有其所有物者，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、中段定有明文。查，被上訴人為系爭土地所有權人，上訴人之系爭建物占用系爭範圍，並無占有之合法權源，均認定如前，則上訴人已妨害被上訴人對系爭土地所有權之圓滿行使，故被上訴人依上規定請求上訴人拆除系爭範圍，並返還占用之土地，自屬有據。

2.關於相當於租金不當得利數額之計算：

⑴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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又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（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。查被上訴人為系爭土地所有權人，且系爭建物無權占有系爭範圍迄今等情，業如前述，是上訴人因此獲得占有使用之利益，致被上訴人受有無法使用系爭範圍之損害，依上說明，被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

⑵次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額年息百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行法第25條規定，上述土地價額係指法定地價而言。至法定地價者，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。查，系爭土地自109至110年度之申報地價為每平方公尺2萬8583.2元(見原審卷二第67頁)，兩造亦不爭執（見本院卷第329頁）；又系爭土地位於新北市○○區○○路，可連接000縣道，交通便利，鄰近厚德派出所，附近有商家，周遭經濟活動尚佳、生活機能便利（見本院卷第113頁），上訴人將系爭建物部分出租原審被告林晉億使用，C部分建物由原審被告葉明智居住使用，其餘部分建物為上訴人及其家人居住使用（見原審卷一第157頁、原審卷二第11頁)。本院審酌系爭土地之利用狀況、交通便利性、繁榮程度、生活機能及使用經濟效用等情狀，認以申報地價年息7%計算上訴人不當得利金額，尚屬適當。則被上訴人於109年1

月8日登記取得系爭土地所有權(見調字卷第51頁），系爭建物占用系爭土地A、B、C部分，面積依序為60、6、15平方公尺，合計81平方公尺，故被上訴人請求上訴人按月給付其1萬3506元(計算式：2萬8583.2元×81平方公尺×7%÷12＝1萬3506元，元以下四捨五入)之不當得利，為有理由，應予准許。

六、從而，被上訴人依民法第767 條第1 項、第179條規定，請求上訴人拆除系爭範圍返還占用土地，及按月給付其1萬3506元，均屬正當，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　12　　日

民事第十庭

審判長法　官　何君豪

法　官　張文毓

法　官　邱靜琪

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　　12　　月　　12　　日

書記官　張淨卿