

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第345號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13

上訴人 財政部國有財產署北區分署
法定代理人 郭曉蓉
訴訟代理人 林冠佑律師
複代理人 林兆薇律師
被上訴人 楊園
訴訟代理人 林承鋒律師
被上訴人 陳積宏
陳圳輝
楊芝婷
翁華廷
杜藍宜

14 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1
15 2月22日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第20號第一審判決提起
16 上訴，本院於114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 上訴駁回。

19 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

20 事實及理由

21 一、本件被上訴人楊園雖於上訴人提起上訴後之民國112年9月28
22 日死亡（見本院卷(一)第199頁），然其於死亡前業已委任訴
23 訟代理人（見本院卷(一)第97頁），故依民事訴訟法第173條
24 前段規定，本件訴訟程序並不當然停止，合先陳明。

25 二、被上訴人陳積宏、陳圳輝、杜藍宜、楊芝婷、翁華廷（陳圳
26 輝、杜藍宜、楊芝婷、翁華廷，以下合稱陳圳輝等4人），
27 均經合法通知後，未於言詞辯論期日到場，經核皆無民事訴
28 訟法第386條所列各款之情形，依到場之上訴人聲請，准由
29 其一造辯論而為判決。

30 三、本件上訴人主張：伊為坐落臺北市○○區○小段000、000-

01 1、000-3、000-1、000-2、000-3等地號土地（下稱系爭土
02 地）之管理機關，其上遭楊園、陳積宏無權占用並搭建門牌
03 臺北市○○區○○路00巷0弄0-0號房屋（下稱系爭0-0
04 號），其中楊園無權占有如原判決附圖（下稱附圖）編號
05 A、B-1、B-2、B-3、BE-1、BE-2、CB-1、DB-1、DB-2（以上
06 編號所示部分（下稱系爭AB地上物）、F-1、F-2、F-3（以
07 上編號所示則為空地部分，下稱系爭庭院）所示之土地；陳
08 積宏則無權占有如附圖編號C-1、C-2、C-3、D-1、D-2、D-
09 3、E-1、E-2、E-3所示之土地，並在其上搭建地上物（下稱
10 系爭CDE地上物），自應將前開違法搭建地上物拆除，並返
11 還占有土地。又其二人無權占有前開土地，受有相當租金之
12 不當得利，致伊受有無法使用系爭土地之損害，自應依法返
13 還其二人所受之利益。又陳圳輝等4人設籍於系爭0-0號內，
14 亦應一併遷出等情。爰依民法第767條第1項、第179條規定
15 ，求為判決(一)楊園應將系爭AB地上物拆除，並將系爭庭院上
16 雜物清除，將占用土地騰空返還；(二)陳積宏應將系爭CDE地
17 上物拆除，並將占用土地騰空返還；(三)楊園應給付新臺幣
18 （下同）430萬5255元，及自民事變更訴之聲明(三)狀翌日即1
19 11年10月29日起算之法定遲延利息；並自111年10月1日起返
20 還土地之日止，按月給付4萬8541元，暨自各期應給付之日
21 之翌日起算之法定遲延利息；(四)陳積宏應給付631萬6050元
22 ，及自民事變更訴之聲明(三)狀翌日即111年10月29日起算之
23 法定遲延利息；並自111年10月1日起返還土地之日止，按月
24 給付4萬5796元，暨自各期應給付之日之翌日起算之法定遲
25 延利息；(五)楊園、陳積宏、陳圳輝等4人應自系爭0-0號遷出
26 ，並將設於該址之戶籍一併遷出（原審除判令楊園自系爭0-
27 0號遷出，並給付不當得利50萬0816元本息外，並駁回上訴
28 人其餘之請求；上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院者，不
29 予贅述）。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後
30 開之訴部分廢棄。(二)楊園應將系爭AB地上物拆除，並將系爭
31 庭院上雜物清除，將占用土地騰空返還。(三)陳積宏應將系爭

01 CDE地上物拆除，並將占用土地騰空返還。(四)楊園應再給付3
02 80萬4439元，及自民事變更訴之聲明(三)狀翌日即111年10月2
03 9日起算之法定遲延利息；並自111年10月1日起返還土地之
04 日止，按月給付4萬8541元，暨自各期應給付之日之翌日起
05 算之法定遲延利息。(五)陳積宏應給付631萬6050元，及自民
06 事變更訴之聲明(三)狀翌日即111年10月29日起算之法定遲延
07 利息；並自111年10月1日起返還土地之日止，按月給付4萬5
08 796元，暨自各期應給付之日之翌日起算之法定遲延利息。
09 (六)楊園、陳積宏、陳圳輝等4人應自系爭0-0號遷出，並將設
10 於該址之戶籍一併遷出。(七)願供擔保請准宣告假執行。

11 四、被上訴人則以：(一)陳積宏、陳圳輝等4人均未於準備期日或
12 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀以為答辯或聲明；(二)楊園
13 部分：伊並非系爭AB地上物之事實上處分權人，自無拆除之
14 權限等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所示。

15 五、查，(一)系爭土地為國家所有，上訴人則為該土地之管理機關
16 ；(二)楊園、陳積宏、陳圳輝等4人設籍於系爭0-0號；(三)系爭
17 0-0號門牌位於系爭土地內，並有附連圍繞之圍牆，設有一
18 大門，入內後區分為數個各自獨立之地上物，系爭AB地上物
19 之系爭CDE地上物、系爭庭院均占用系爭土地（詳附圖所
20 示）等情，有卷附土地謄本、戶籍謄本可憑（見原審卷(一)第
21 13至15頁、原審卷(二)第199至201頁、第227至229頁），並經
22 原審會同臺北市建成地政事務所測量人員至現場勘驗並測量
23 屬實，製有勘驗筆錄、現場照片、附圖可稽（見原審卷(一)第
24 481至494頁、原審卷(二)第57至59頁），堪信為真。

25 六、本件應審究者為(一)上訴人訴請楊園拆除系爭AB地上物並清除
26 系爭庭院雜物，返還占用土地，是否有據？(二)上訴人訴請陳
27 積宏拆除系爭CDE地上物並返還占用土地，是否有據？(三)若
28 有，則上訴人請求楊園、陳積宏給付相當租金之不當得利以
29 若干為當？(四)另上訴人訴請楊園、陳積宏、陳圳輝等4人自
30 系爭0-0號遷出，並將設於該址之戶籍一併遷出，有無理由
31 ？茲分別論述如下：

01 (一)、上訴人訴請楊園拆除系爭AB地上物並清除系爭庭院雜物，返
02 還占用土地，是否有據？

03 1.按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出
04 資興建之原始建築人，又房屋之拆除為一種事實上之處分
05 行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上
06 之處分權者，始得予以拆除（最高法院96年度台上字第27
07 72號民事裁判意旨參照）。

08 2.經查：

09 (1)、當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
10 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。準此，上訴
11 人為系爭土地之管理機關，主張楊園無法律上原因無
12 權在系爭土地上搭建系爭AB地上物，既為楊園所否
13 認，自應就此有利於己之事實，負舉證之責。

14 (2)、上訴人係以楊園設籍並居住於系爭0-0號內為由，主
15 張系爭AB地上物係由楊園所搭建或有取得事實上之處
16 分權能云云。然查：

17 ①、按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理
18 所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上
19 處分權之人，方有拆除之權限。而房屋戶口設籍
20 之人或占有人，非必為房屋所有人或有事實上處
21 分權。故不能僅憑戶籍設於系爭房屋，或占有該
22 房屋，即認該人有事實上處分權，而命其拆屋還
23 地（最高法院97年度台上字第1101號民事裁判意
24 旨參照）。

25 ②、楊園設籍於系爭0-0號內，並居住在系爭A地上物
26 內乙節，固為其所不爭執；然設籍於系爭0-0號
27 內，並非僅楊園一人，且參以楊園係於94年12月
28 20日始設籍於該址（見原審卷(二)第229頁戶籍謄
29 本即明）；另佐以楊園係向訴外人陳文秀承租系
30 爭0-0號內之一間（詳附圖A所示，面積17.75平
31 方公尺），亦有卷附房屋租賃契約書可稽（見原

01 審卷(二)第269至275頁)；故自難僅憑楊園設籍於
02 系爭0-0號內，即可謂系爭AB地上物係由楊園所
03 搭建或其有取得事實上處分權能。

04 ③、是以，上訴人係以楊園設籍並居住於系爭0-0號
05 內為由，主張系爭AB地上物係由楊園所搭建或有
06 取得事實上之處分權能云云，並無可取。

07 (3)、上訴人雖又以系爭0-0號之用電戶、自來水用戶登記
08 人為「杜蘭宜」即楊園之媳婦為由，主張系爭AB地
09 上物為楊園所搭建或有取得事實上之處分權能云云
10 。

11 ①、系爭0-0號係於94年5月1日新設用電，用電戶名
12 為陳是達，於109年4月23日過戶翁才興，又於1
13 10年4月23日過戶杜蘭宜等情，固有卷附台灣電
14 力股份有限公司台北市區營業處111年9月26日
15 北市字第1111099180號函可稽（見原審卷(二)第1
16 29頁）；然用電戶名之變更，其原因有多端，
17 亦難僅憑系爭0-0號新設用電戶名現變更為「杜
18 蘭宜」即楊園之媳婦，即可謂系爭AB地上物係
19 由楊園所搭建或有取得事實上之處分權能。

20 ②、其次，系爭0-0號之自來水水栓自97年3月1日起
21 至110年4月19日用戶名稱為「翁才興」即楊園
22 之子，110年4月20日變更為「杜蘭宜」即楊園
23 之媳婦，固有卷附臺北自來水事業處南區營業
24 分處111年9月27日北市水南營服字第111800192
25 1號函可稽（見原審卷(二)第131頁）。然承前所
26 陳，水栓用戶更名之原因亦有多重，要難僅憑
27 系爭0-0號之水栓用戶現更名為「杜蘭宜」即楊
28 園之媳婦，即可認定系爭AB地上物係由楊園所
29 搭建或有取得事實上之處分權能。

30 ③、基此，上訴人以系爭0-0號之用電戶、自來水用
31 戶登記人為「杜蘭宜」即楊園之媳婦為由，主

01 張系爭AB地上物為楊園所搭建或有取得事實上
02 之處分權能云云，仍無可取。

03 (4)、上訴人又再以系爭0-0號係由杜蘭宜管理並出租予
04 他人為由，主張系爭AB地上物為楊園所搭建或有取
05 得事實上之處分權能云云。惟查：

06 ①、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他
07 方使用收益，他方支付租金之契約，民法第42
08 1條定有明文。由此可知，租賃，乃特定當事
09 人間所締之契約，且出租人不以所有人為限，
10 則在租賃關係存續中，關於租賃上權利之行使
11 ，概應由締結契約之名義人行之，始能生效
12 （最高法院48年台上字第1258號民事判例意旨
13 參照）。

14 ②、系爭0-0號現由杜蘭宜出租予第三人倪恆隆、
15 宋紬馨居住使用乙節，固有卷附臺北市政府警
16 察局中正第一分局113年6月12日北市警中正一
17 分刑字第1133035006號函檢附現場照片、公務
18 電話紀錄表、台灣大哥大股份有限公司西元20
19 24年9月4日法大字113113762號書函檢附用戶
20 基本資料查詢可稽（見本院卷(二)第75至80頁、
21 第109至111頁）。然原審兩度至現場履勘時，
22 僅楊園一人居住在系爭0-0號內之一部（即附
23 圖A所示地上物，見原審卷(-)第301至305頁、
24 第481至485頁）而已；則杜蘭宜於本院審理中
25 ，雖現將系爭0-0號之一部地上物出租予第三
26 人使用，但出租他人之物之原因有多重，亦難
27 僅憑杜蘭宜將該一部地上物出租他人，即可認
28 定系爭AB地上物為楊園所搭建或有取得事實上
29 之處分權能。

30 ③、準此，上訴人以系爭0-0號係由杜蘭宜管理並
31 出租予他人為由，主張系爭AB地上物為楊園所

01 搭建或有取得事實上之處分權能云云，亦無可
02 採。

03 (5)、依上說明，上訴人既無法舉證系爭AB地上物係由楊
04 園所搭建，或就該地上物有事實上之處分權能，則
05 上訴人依民法第767條第1項規定，訴請楊園拆除系
06 爭AB地上物並清除系爭庭院，返還占用土地乙事，
07 即屬無據，不應准許。

08 (二)、上訴人訴請陳積宏拆除系爭CDE地上物並返還占用土地，是
09 否有據？

10 1.承前所陳，系爭CDE地上物既未辦理建物第一次所有權登
11 記，即屬違章建築；上訴人既主張陳積宏應拆除系爭CDE地
12 上物並返還占用土地，自應就系爭CDE地上物係由陳積宏所
13 搭建，或其就該地上物有事實上之處分權能乙情，負舉證之
14 責。

15 2.經查：

16 (1)、房屋納稅義務人，並非必為房屋所有權人，繳納房屋稅
17 之收據，亦非即為房屋所有權之證明；此觀卷附系爭0-
18 0號房屋稅課稅資料線上查詢，於備註欄特別載明：

19 「本資料係由房屋稅籍記錄表移列，僅供參考，不作產
20 權及他項權利證明之用」等字樣，益證房屋稅籍登記之
21 納稅義務人，並非即為房屋所有權人（最高法院40年台
22 上字第126號民事判例、同院70年台上字第3760號民事
23 判例意旨參照；原審卷(一)第195頁）。

24 (2)、上訴人以陳積宏設籍於系爭0-0號內，並為該建物之房
25 屋稅籍登記納稅義務人為由，主張系爭CDE地上物係由
26 陳積宏所搭建或已取得事實上處分權能云云。惟查：

27 ①、房屋戶口設籍之人或占有人，非必為房屋所有人或
28 有事實上處分權。故不能僅憑戶籍設於系爭房屋，
29 或占有該房屋，即認該人有事實上處分權，而命其
30 拆屋還地（最高法院97年度台上字第1101號民事裁
31 判意旨參照）。

01 ②、陳積宏雖設籍於系爭0-0號內（見原審卷(二)第227
02 頁），但設籍於該址中除楊園、陳積宏外，尚有陳
03 圳輝等4人，業如前述；自難僅因陳積宏設籍於系
04 爭0-0號內，即可謂系爭CDE地上物係由陳積宏所搭
05 建或其已取得事實上處分權能。

06 ③、其次，系爭0-0號房屋稅籍紀錄登載之納稅義務人
07 為「張希賢之繼承人張薛月華」、「趙光勳」兩人
08 乙節，有卷附房屋稅課稅資料線上查詢可稽（見原
09 審卷(一)第195至196頁），並非陳積宏；再者，張薛
10 月華已於98年2月3日死亡（見原審卷(一)第353
11 頁），趙光勳則於100年12月3日死亡（見原審卷(一)
12 第361頁）；上訴人於原審固以張薛月華、趙光勳
13 原所搭建位於門牌0-0號內之地上物，業已拆除為
14 由，撤回對其二人繼承人之請求（見原審卷(二)第18
15 9頁）；然此亦無法證明系爭CDE地上物即係由陳積
16 宏所搭建或其已取得事實上處分權能之情事。故自
17 難僅憑系爭CDE地上物並非原房屋稅籍登載之未辦
18 保存登記0-0號為由，即可驟認系爭CDE地上物係由
19 陳積宏所搭建或其已取得事實上處分權能。

20 ④、是以，上訴人以陳積宏設籍於系爭0-0號內，並為
21 該建物之房屋稅籍登記納稅義務人為由，主張系爭
22 CDE地上物係由陳積宏所搭建或已取得事實上處分
23 權能云云，並無可取。

24 (3)、上訴人又再舉另案即訴外人陳南球以其被繼承人陳文光
25 為系爭0-0號房屋納稅義務人，該屋視為其應繼遺產，
26 卻遭陳積宏無權占用為由，提起確認陳積宏自95年8月1
27 日起無權占用系爭0-0號之訴（案列原法院107年北簡字
28 第1168號遷讓房屋事件，下稱另案）中，自陳伊自幼與
29 家人三代同堂居住在該屋為據，主張系爭CDE地上物為
30 陳積宏所搭建或其已取得事實上處分權能云云。但查：

31 ①、另案法院以陳南球之被繼承人陳文光遺產中雖列有

01 系爭0-0號房屋一戶（見另案卷第5頁財政部臺灣省
02 北區國稅局遺產稅免稅證明書），但系爭0-0號門
03 牌內之建物有數個違章地上物坐落，則陳文光取得
04 之系爭0-0號房屋究竟範圍為何，無從認定即為系
05 爭CDE地上物為由，判決陳南球敗訴確定（見原審
06 卷(一)第115至119頁），並經本院依職權調閱該案卷
07 宗查核屬實（見本院卷(一)第159頁）；自難僅因陳積
08 宏曾居住在該址內，即可謂系爭CDE地上物係由其
09 搭建或已取得事實上處分權能。

10 ②、其次，陳積宏雖於該案中自陳：「這個房子是我們
11 家蓋的，因為原告起訴時說木造房屋，而這個鐵皮
12 搭建水泥磚造的房子是我們出資搭建，我在國小的
13 時候就已經住在裡面了..」等語（見另案卷第93頁
14 言詞辯論筆錄；本院卷(一)第207頁節本）；然陳積
15 宏係00年0月0日出生，因父母離異由父親陳測鳴監
16 護，並於86年1月7日遷入該址；又於原戶長陳是達
17 （即陳積宏之祖父）死亡後，於103年9月9日繼為
18 戶長（見原審卷(二)第227頁戶籍資料）；堪認陳積
19 宏既自幼即居住在系爭CDE地上物內，則該CDE地上
20 物顯非由陳積宏所搭建甚明。

21 ③、再者，陳是達即陳積宏之祖父已於103年9月5日死
22 亡，其繼承人陳美齡、陳威霓及再轉繼承人曾具狀
23 向法院為拋棄繼承（見本院卷(一)第211至215頁）；
24 至於陳積宏之父親陳測鳴則向法院陳報遺產清冊；
25 但陳是達遺產中並未包含系爭0-0號，或系爭CDE地
26 上物在內等情，業經本院調閱核屬無訛（見本院卷
27 (一)第245頁）；則系爭CDE地上物是否係由陳是達所
28 搭建或由其已取得事實上處分權能，仍屬有疑。自
29 難僅憑陳積宏於另案中之前開陳述，即可認定系爭
30 CDE地上物係由陳是達所搭建或其已取得事實上處
31 分權能。

01 ④、此外，上訴人又無法舉證系爭CDE地上物為陳積宏
02 搭建或其已取得事實上處分權能之情事，則上訴人
03 又舉另案審理中，陳積宏自陳伊自幼與家人三代同
04 堂居住在該屋為據，主張系爭CDE地上物為陳積宏
05 所搭建或其已取得事實上處分權能云云，仍無可
06 採。

07 (4)、綜上所陳，上訴人既無法舉證系爭CDE地上物係由陳積宏
08 所搭建，或就該地上物有事實上之處分權能，則上訴人
09 依民法第767條第1項規定，訴請陳積宏拆除系爭CDE地上
10 物並返還占用土地乙事，於法無據，不應准許。

11 (三)、上訴人請求楊園、陳積宏給付相當租金之不當得利以若干為
12 當？

13 承前所陳，上訴人既訴請(一)楊園拆除系爭AB地上物及將系爭
14 庭院雜物清除，並返還占用土地；(二)陳積宏拆除系爭CDE地
15 上物並返還占用土地；均屬無據，則上訴人主張因前開地上
16 物無權占用系爭土地，致伊受有無法使用系爭土地之權利，
17 因而受有相當租金之不當得利為由，依民法第179條規定，
18 請求楊園、陳積宏給付占用土地之相當租金之利益，亦皆於
19 法無據，應予駁回。

20 (四)、上訴人訴請楊園、陳積宏、陳圳輝等4人自系爭0-0號遷出，
21 並將設於該址之戶籍一併遷出，有無理由？

22 1.按土地所有人訴請地上房屋所有人拆屋還地，於獲得勝訴之
23 判決時，固許其本於土地所有權之作用，對於占有房屋之第
24 三人一併請求其自房屋遷出，以便地上房屋所有人拆除房
25 屋，而遂土地所有人收回土地之目的。惟土地所有人在未對
26 於地上房屋所有人提起拆戶還地之訴並獲得勝訴之判決或取
27 得拆屋還地之執行名義以前，即本於土地所有權之作用，對
28 於占用房屋之第三人提起排除侵害之訴，尚難認其有請求判
29 決之實益，應從程序上以判決駁回之（最高法院82年度台上
30 字第1388號民事裁判意旨參照）。

31 2.查，楊園、陳積宏、陳圳輝等4人均設籍於系爭0-0號內乙節

01 ，固有卷附戶籍謄本可稽（見原審卷(二)第227至229頁）；然
02 上訴人既訴請(一)楊園拆除系爭AB地上物及將系爭庭院雜物清
03 除，並返還占用土地；(二)陳積宏拆除系爭CDE地上物並返還
04 占用土地；均屬無據，已如前述；則揆諸首揭說明，上訴人
05 依民法第767條規定，請求楊園、陳積宏、陳圳輝等4人應自
06 系爭0-0號內遷出，並將設於該址之戶籍一併遷出，即無實
07 益，應併予駁回。

08 七、從而，上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，訴請(一)
09 楊園應將系爭AB地上物拆除，並將系爭庭院上雜物清除，將
10 占用土地騰空返還；(二)陳積宏應將系爭CDE地上物拆除，並
11 將占用土地騰空返還；(三)楊園應再給付380萬4439元，及自
12 民事變更訴之聲明(三)狀翌日即111年10月29日起算之法定遲
13 延利息；並自111年10月1日起返還土地之日止，按月給付4
14 萬8541元，暨自各期應給付之日之翌日起算之法定遲延利
15 息；(四)陳積宏應給付631萬6050元，及自民事變更訴之聲明
16 (三)狀翌日即111年10月29日起算之法定遲延利息；並自111年
17 10月1日起返還土地之日止，按月給付4萬5796元，暨自各期
18 應給付之日之翌日起算之法定遲延利息；(五)楊園、陳積宏、
19 陳圳輝等4人應自系爭0-0號遷出，並將設於該址之戶籍一併
20 遷出；均於法無據，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴
21 之判決，理由雖與本院容有部分不同，但結論並無二致，本
22 院仍應予以維持。上訴人仍執前詞指謫原判決此部分不當，
23 求予廢棄，為無理由，應駁回其之上訴。

24 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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 九、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

29 民事第九庭

30 審判長法 官 楊絮雲

31 法 官 陳賢德

法官 盧軍傑

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11

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 114 年 1 月 23 日

書記官 黃文儀