臺灣高等法院民事判決

113年度上字第561號

上　訴　人　曾義勝

張曾梅
曾玉桂
曾玉環
莊銘哲
莊淑卿
莊嘉滿
莊韻儀（原名莊儀）

莊淑華

莊琬琪

曾王秋蘭
曾喜旺
曾淑芬
曾淑婷

共　　同
訴訟代理人　吳立瑋律師
上　訴　人　曾義均

曾喜志
被 上訴 人　陳乃棻
訴訟代理人　宋銘樹律師

朱敬文律師
游孟輝律師

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12月28日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4596號第一審判決提起上訴，本院於114年10月14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連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人於原審起訴請求上訴人拆除其等因繼承而公同共有坐落新北市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）上如原審判決附圖（下稱附圖）編號A、B所示、面積合計324.62平方公尺之未辦保存登記建物（門牌號碼：同市區○○路0段000號，下稱系爭建物），並返還占用土地予被上訴人與其他共有人，及給付後述不當得利本息。原審為被上訴人勝訴之判決，曾義勝以次4人不服，提起上訴，其訴訟標的對於共同訴訟之莊銘哲以次12人須合一確定，曾義勝以次4人上訴效力及於同造未提起上訴之莊銘哲以次12人（民事訴訟法第56條第1項第1款規定參照），爰併列莊銘哲以次12人為上訴人（下與曾義勝以次4人合稱上訴人，分稱其名）。

二、曾義均、曾喜志經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為系爭土地之共有人（權利範圍：16/70，下稱系爭土地應有部分），上訴人因繼承而公同共有之系爭建物無權占有該土地如附圖編號A、B所示部分、面積合計324.62平方公尺，侵害伊與其他共有人之所有權，並受有相當於租金之不當得利等情。爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭建物

並返還該占用土地予被上訴人與其他共有人，及給付被上訴人新臺幣（下同）1,425元本息，暨自民國112年9月1日起至返還上開土地之日止每月以24元計算之不當得利之判決。（原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴；另未繫屬本院者，不予贅述）答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人取得系爭土地應有部分之拍賣程序為無效，其非系爭土地之共有人，無權請求伊拆屋還地及給付不當得利。否則，系爭土地原地主前於12年間同意伊家族在系爭土地上建屋居住使用，並得拆除重建，而成立類似於地上權，或使用借貸之法律關係，其後手即訴外人張秀政亦同意伊家族繼續為上開土地利用，被上訴人於購地時知悉上情，依債權物權化及誠信原則，應受其拘束，且伊基於應受保護之適足居住權，亦得以之對抗被上訴人等語，資為抗辯。上訴聲明：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。

三、經查，訴外人曾振煙於86年間將坐落在系爭土地上之原建物拆除，並出資興建系爭建物，而原始取得系爭建物所有權，嗣曾振煙於00年0月00日死亡後，上訴人為其全體繼承人（含再轉繼承）；系爭建物占有系爭土地如附圖編號A、B所示部分、面積合計324.62平方公尺等事實，為被上訴人及曾義勝以次14人不爭執（原審卷二第29至30頁、本院卷一第175、203至204頁），並有遺產稅核定通知單、繼承系統表、戶籍資料、現場照片、勘驗筆錄、新北市新店地政事務所土地複丈成果圖（即附圖）（店簡卷第29至30、123至143、257至265頁、原審卷一第267至273、333至335、343、357、377至395、449頁）可證，堪認屬實。

四、本院得心證之理由：

㈠、被上訴人為系爭土地之共有人：

１、按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立

法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力（最高法院102年度台上字第1577號裁判意旨參照）。

２、查被上訴人於103年間經法院拍賣取得系爭土地應有部分，並於104年2月間完成所有權移轉登記，有不動產權利移轉證書及系爭土地登記謄本（店簡卷第249至253頁）可稽。上訴人雖提出拍賣公告及拍賣筆錄（本院卷一第337至345、435頁），抗辯前開投標及拍定無效，被上訴人未取得系爭土地應有部分云云。惟依前開說明，被上訴人既經登記為系爭土地所有權之共有人，上訴人非被上訴人之直接前手，在未經提起塗銷登記之訴，並獲勝訴確定判決以前，並無法推翻被上訴人取得所有權之登記，故上訴人抗辯被上訴人非系爭土地共有人，無權提起本件訴訟云云，即無可採。

㈡、被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求上訴人拆屋還地，為有理由：

１、按物權除依法律或習慣外，不得創設，民法第757條定有明文。此所謂法律，係指成文法而言，至習慣所創設之物權，須明確合理，無違物權法定主義存立之旨趣，能依一定之方式予以公示，且具備慣行之事實及法的確信者，始得予以承認。又稱普通地上權者，係指以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權；於租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記；土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定；設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定。此觀民法第832條、第422條之1、第838條之1、第876條第1項等規定即明。是地上權為成文法所明定之物權，其成立須依法完成登記，或符合法

定情形而視為已有地上權之設定，始足當之，尚無從依習慣而形成「類似」地上權，並類推適用民法地上權相關規定之餘地，否則即有違物權法定主義之旨趣。

2、準此，上訴人辯稱：伊家族原居住新竹，於12年間與系爭土地斯時地主即訴外人日本三井合會商社（下稱三井商社）達成協議，其同意提供系爭土地予伊家族使用該土地興建建物居住使用（含拆除重建），伊家族則遷居至該地區為之進行開墾、耕種茶葉及製茶加工，嗣於36年間國府來台，由臺灣省行政長官公署農林處接收三井商社資產時，以及於44年間移交台灣農林股份有限公司（下稱農林公司）時，均繼續維持前述協議，至60、70年間農林公司不再製茶，但仍同意伊家族繼續使用該土地建屋居住（下合稱系爭協議），而成立類似於沒有設定之地上權法律關係，其得以之對抗被上訴人云云，並無足採。

3、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。債權物權化效力契約對買受土地者影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土地者知悉占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束。是買受土地者雖無應受拘束之特別情形，法院仍得因房屋所有人之主張，於具體個案，斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認定買受土地者行使所有權，違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為主要目的，則買受土地者之物上請求權應受限制，而應駁回其請求。又公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約所保障之

適足居住權，乃指人民得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之適足居住環境，非謂人民在未取得或已喪失正當權源情況下，仍得執此違法占有使用他人之不動產。易言之，適足居住權雖得作為生存權內涵之一，然人民之財產權為憲法保障之基本權，非得遽以適足居住權作為占有私人土地之權源。我國就公民與政治權利國際公約第17條、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項前段揭示適足居住權意旨，尚乏對私有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，不得逕課私有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111年度台上字第721號、109年度台上字第614號、第1181號、第2977號裁判意旨參照）。

4、查上訴人主張系爭協議，並提出戶籍資料、報導文章、農林公司粉絲團網頁、57年下期臺灣省政府放領公地稻穀地價繳納聯單、63年4月1日臺灣省政府農林廳林務局文山林區管理處國有森林用地出租造林內採取副產物聯單（店簡卷第239至243、257至263頁、本院卷一第143至155、163至165頁），及引證人林曾麗（即農林公司前員工林和興之配偶）證述：林和興（已歿）於19歲至26、27歲間在農林公司擔任職員，負責管理茶葉包裝及收茶青，曾振煙之父親是茶農，在三井商社時期，他父親是自己製茶賣給三井商社，後來到農林公司時期才向茶農收茶青（製茶），伊父親與上訴人家族都是農林公司的茶農，並住在農林公司裡面，房子是公司蓋的，後來因為上訴人家族人很多，兄弟分家，曾振煙沒有地方住，所以農林公司就叫他去系爭土地蓋房子，蓋房子的錢公司有支付一些，要住的人也要支付一些，沒有收租金等語（本院卷一第367至371頁）為憑。然農林公司前於原法院106年度訴字第1592號拆屋還地事件中曾以106年10月27日農

法字第1060306號函覆：「…2.經查詢本公司現有資料，並無『曾振煙』之承租人。3.本公司未曾同意任何承租人在承租土地上建屋居住，亦未曾對耕作地點偏遠之承租人進行安置，另關於承租人交通問題均任其自主，本公司未予涉入」等語（原審卷二第83頁），已難逕認林曾麗所述與事實相符。且前述書證及證述即令屬實，至多僅能認定上訴人家族之遷居事實，及如為農林公司茶農或曾配住宿舍，或經該公司同意建屋居住而已，惟上開使用借貸關係，衡情均係以該茶農繼續為農林公司從事茶葉種植、加工或所建房屋仍屬存在為前提，尚難認經同意興建後即得事後任意拆除重建。且土地之使用借貸關係縱未定有期限（即不定期），亦非等同於期限即為永久（後者仍屬定期契約）。是證人林曾麗雖另證稱：農林公司配住宿舍或同意建屋居住，沒有說可以住多久，就是可以永久住，縱使沒有繼續當茶農或為公司收成茶葉，只要是里民，從小住在那裏，有門牌，可以遷入戶口，就是可以永久居住之意思云云（本院卷一第370至372頁），核屬個人主觀認知及臆測之詞，均不足為上訴人有利之認定。

5、又「知悉」，並不等同於「同意」，知悉某項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足當之（最高法院95年度台上字第2952號裁判意旨參照）。上訴人自承伊家族於70年以後已無再為農林公司從事茶葉種植或加工（本院卷一第192頁）。且農林公司否認曾因曾振煙擔任茶農而同意提供土地供其建屋居住；況縱認該公司曾同意提供土地建屋居住，該使用借貸關亦係以曾振煙仍為農林公司從事茶葉種植或加工，抑或經同意興建之建物仍屬存在為前提，業如前述，倘拆除重建，即難認屬原使用借貸合意之範疇。是本件兩造均不爭執系爭建物為曾振煙於86年間拆除重建，上訴人徒以農林公司及其後手張秀政等人知悉上情而未制止，未舉證證明另有何舉動，足以推知其等有同意上訴人得借用或繼

續借用系爭土地之意思，自難認渠等間就系爭土地存有使用借貸關係存在，更遑論上開法律關係復為被上訴人所明知或可得而知之。則上訴人辯稱伊與原地主就系爭土地存有使用借貸關係，被上訴人知悉上情而仍為買受，基於債權物權化，伊得以該項法律關係對抗被上訴人云云，即無可取。

6、審酌上訴人未能證明被上訴人或其前手曾為任何引發其等正當信賴不欲行使所有權之舉措，即與權利失效之要件未合；系爭建物占有使用系爭土地，僅供作為私人居住使用，難認與社會經濟或公共利益有關；系爭土地係屬臺北水源特定區計畫（南勢溪部分）大臺北華城細部計畫案保安保護區之土地，須屬原有合法建物或地目為建者，始得為一定之建築利用（原審卷二第47頁、本院卷一第345頁）；曾振煙於86年間興建系爭建物，其對於斯時未取得建築取可，並係坐落他人土地等情，當知之甚詳，且上訴人未能證明曾振煙建屋時曾取得土地所有人之同意；系爭建物未經保存登記，乃為一層水泥磚造及鐵皮造建物（原審卷一第269至273、343、377至395頁）；上開建物共有人之人數眾多，16人中有11人分屬57年次至75年次、學歷為國中、高中、高職、專科或大學畢業不等（店簡卷第125至143頁及原審限閱卷），而應有一定之工作能力或收入；該屋現供曾王秋蘭、曾喜旺、曾喜志、曾淑芬及其家屬居住，其餘上訴人已遷居他處（本院卷二第246頁）；上訴人自陳前有意標買系爭土地之其他應有部分（權利範圍：39/70），斯時該應有部分之拍賣底價達190萬元（原審卷一第67、185頁）。綜合以觀，足認系爭土地之建築利用本受有限制，系爭建物建成後已歷時多年、經濟價值不高，且上訴人非無能力或資力另覓他處居住，卻仍以系爭建物長期無權占有他人土地，並由部分共有人居住其中，相較於系爭土地為被上訴人與其他人共有，因上訴人之占有而無法就土地為整體開發及利用，土地共有人間之分割方法及處分，亦可能因此受到限制或影響，而蒙受相當損失等情。則被上訴人本於所有權之作用，訴請上訴人拆除系爭

建物並返還占用土地予被上訴人及其他土地共有人，難認有何悖於誠信或專係以損害他人為目的而構成權利濫用。且衡酌上情，亦難認上訴人有應受優先保護之適足居住權，自不能因其等在系爭土地上建屋居住，即排除被上訴人所有權之行使。

7、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求上訴人拆除系爭建物並返還占用土地予被上訴人及其他共有人，即屬有據。

㈢、被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付不當得利，為有理由：

按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。被上訴人主張：上訴人以系爭建物無權占有如附圖編號A、B所示部分之系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致伊自107年9月1日起至上訴人拆屋還地為止，受有如原審判決附表二所示之損害等情，上訴人對於前開占用期間及金額計算方式，均無爭執（本院卷一第176頁），則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人如數給付，並就該表所示107年9月1日至112年8月31日間之不當得利1,425元，加計自民事追加被告㈢狀繕本送達最後一位上訴人翌日即112年12月8日（原審卷二第27、61至63頁）起算之法定遲延利息，核屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條，請求上訴人拆除系爭建物並返還該占用部分之系爭土地予被上訴人與其他共有人；及依民法第179條規定，請求上訴人給付被上訴人1,425元，及自112年12月8日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112年9月1日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人24元，均屬正當，應予准許。從而原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，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。

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

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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　11　　日

民事第七庭

審判長法　官　林翠華

法　官　梁夢迪

法　官　饒金鳳

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　　11　　月　　12　　日

書記官　陳泰寧