

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第571號

上訴人 陳世忠

陳紹瑤

共同

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

被上訴人 兆淳開發股份有限公司

0000000000000000

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9月15日臺灣基隆地方法院111年度訴字第226號第一審判決提起上訴，本院於114年12月23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：伊為坐落基隆市○○區○○段000000地號（下逕稱地號）、000-00（下逕稱地號，並與000-00地號土地合稱系爭土地）之所有權人，而上訴人陳世忠及陳紹瑤（下合稱上訴人，如單指其中一人逕稱其姓名）為門牌號碼基隆市○○區○○路00巷000號（即基隆市○○區○○段000000號〈重測後為000建號〉，下稱系爭房屋）之所有權人（權利範圍各二分之一）。然系爭房屋占用000-00地號土地、000-00地號土地如原審判決附圖（下逕稱附圖）編號A1、A2部分所示（面積分別為61.79、24.33平方公尺），上訴人就系爭房屋並無占有系爭土地之合法權源，並受有相當於租金之利益，致伊受有同等之損害，爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭房屋，並將占用土地返還予伊；及各給付自民國111年1月5日起至112年7月4

01 日止之相當於租金不當得利新臺幣（下同）8784元，暨自11
02 2年7月5日起至上訴人返還土地之日止，各按月給付488元之
03 判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不
04 服，提起上訴。至被上訴人逾此部分之請求，經原審駁回，
05 未據其提起上訴，非本院審理範圍，茲不贅述）。答辯聲
06 明：上訴駁回。

07 二、上訴人則以：訴外人即上訴人之前手陳國雄於取得系爭房屋
08 後因家族人口眾多不敷使用，於57年1月1日與訴外人三民建
09 業股份有限公司（下稱三民公司）訂立土地承租契約（下稱
10 系爭租約），並經三民公司同意將系爭房屋翻修改建為1至3
11 層水泥磚造建物，系爭房屋係合法占有系爭土地；系爭租約
12 僅約明承租期間為57年1月1日至同年12月31日之1年定期租
13 賃，並無期滿後不再續租或續租應另定租約之約定，依民法
14 第451條規定，視為以不定期限繼續契約。又系爭房屋自57
15 年承租系爭土地時起，即為水泥磚造使用至今，並無存有土
16 地法第103條第1款規定契約年限屆滿得予以收回情事。陳世
17 忠因買賣、陳紹瑤因贈與而各取得系爭房屋應有部分1/2，
18 依民法第426條之1規定，系爭租約對於伊等仍繼續存在；又
19 被上訴人因拍賣而取得系爭土地，依民法第425條之1規定，
20 系爭租約對於被上訴人仍繼續存在。另系爭房屋為合法登記
21 之建物，經系爭土地原所有權人同意所興建之永久性房屋，
22 被上訴人既知上情仍購買系爭土地，應認承受系爭土地原所
23 有權人同意系爭房屋繼續使用系爭土地之意思，被上訴人訴
24 請拆屋還地及給付不當得利，有權利濫用及違反誠信原則。
25 若認仍須拆除，請求依民事訴訟法第396條第1項規定，諭知
26 1年之履行期間等語。上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分
27 廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之
28 聲請均駁回。

29 三、兩造不爭執事項：（見本院卷一第254至255頁）

30 (一)被上訴人於111年1月5日以拍賣原因登記為系爭土地之所有
31 權人。

01 (二)陳國雄於56年5月23日以買賣為原因登記取得系爭房屋所有
02 權，陳國雄於57年1月1日與三民公司就坐落基隆市○○區○
03 ○段00地號（重測後為000建號）簽訂系爭租約，租期自57
04 年1月1日至同年12月31日，承租面積27坪。陳世忠於84年7
05 月1日以買賣為登記原因取得系爭房屋之權利範圍2分之1；
06 陳紹瑀於108年10月30日以贈與為原因登記取得系爭房屋之
07 權利範圍2分之1；系爭房屋占用系爭土地如附圖編號A1部分
08 （面積61.79平方公尺）、A2部分（面積24.33平方公尺），
09 合計面積共86.12平方公尺。

10 四、本院之判斷：

11 (一)被上訴人依民法第767條第1項規定請求拆屋還地部分：

12 1.陳國雄與三民公司訂立之系爭租約已變為不定期租賃契
13 約：

14 (1)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而
15 出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契
16 約。民法第451條定有明文。

17 (2)查陳國雄於56年5月23日以買賣為原因登記取得系爭房
18 屋所有權，並於57年1月1日與三民公司就坐落基隆市○
19 ○區○○段00地號（重測後為000建號）簽訂系爭租約
20 等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），參以系爭
21 租約第3條租賃期間僅約定：自57年1月1日起至同年12
22 月31日止（見原審卷一第171頁），而陳國雄所有之系
23 爭房屋於系爭租約租期屆至後，仍繼續占有使用系爭土
24 地至今，本件並無客觀證據證明三民公司於系爭租約租
25 期屆至後，對於系爭房屋繼續占有使用系爭土地一節有
26 即時表示反對之意思，是上訴人抗辯系爭租約已變為不
27 定期租賃契約等語，即屬有據。

28 2.系爭租約業因系爭房屋改建而終止，並無合法占用系爭土
29 地之權源：

30 (1)按租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不
31 得收回。一、契約年限屆滿時。土地法第103條第1款定

有明文。又租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意（最高法院107年度台上字第815號判決意旨參照）。

(2)查系爭房屋原係於48年4月間建造完成，層數為1層，主要建材為磚造一節，有建物登記謄本可稽（見原審卷一第41頁）；上訴人雖抗辯系爭房屋於57年間進行改建為水泥磚造房屋等語。惟查，參以系爭房屋於61年3月間之房屋稅稅籍登記表，其中房屋標示查丈紀錄記載建造日期45年、種類磚石造，並經基隆市稅務局於63年、64年、65年、66年、67年、68年、70年、74年、78年、81年等進行稅籍清查，有房屋稅籍登記表可稽（見本院卷二第249、251頁）；又系爭房屋於81年經基隆市稅務局辦理稅籍清查時，發現有改建情事，且2樓、3樓部分係於81年6月23日分設稅籍課徵房屋稅等節，有基隆市稅務局114年4月11日基稅房貳字第1140007215號函（下稱215號函，見本院卷二第145頁）、114年5月21日基稅房貳字第1140010104號函在卷可憑（下稱104號函，見本院卷二第245頁），對照房屋稅籍登記表之內容，亦有記載「81年度清查、81.6.23、申報分割設籍」等內容，足見系爭房屋原係一層磚造結構，經基隆市稅務局於61年3月建置房屋稅稅籍，並每隔1至3年進行清查，至81年間始發現系爭房屋變更為3層，並於「房屋平面圖」登載「81年度清查增建1、2、3樓（加強磚造）」（見本院卷二第251頁），則上訴人抗辯系爭房屋係於57年改建等語，難認可信。

01 (3)參以被上訴人提出系爭房屋所在之航空照片（見本院卷
02 二第389、391、393、395、397頁），系爭房屋依78年1
03 1月2日拍攝之屋頂外觀呈現有屋脊並斜向兩側之型態，
04 核與系爭房屋於61年3月間之房屋稅籍登記表之房屋標
05 示查丈紀錄於外型造作、屋頂勾選台灣瓦（見本院卷二
06 第249、251頁）一致，而81年6月2日所拍攝之屋頂外觀
07 已呈現平坦，並可見有放置2個水塔，堪認系爭房屋於8
08 1年以前仍屬1層磚造結構，至81年間始為改建，社團法
09 人基隆市建築師公會（下稱鑑定單位）出具之鑑定報告
10 書（下稱系爭鑑定報告）亦不相矛盾之認定（見本院卷
11 二第327至328頁）。

12 (4)又系爭房屋為RC（即鋼筋混凝土）二層結構，屋頂增設
13 一層輕鋼骨結構，原始磚造平房結構已拆除等情，有系
14 爭鑑定報告及所附現勘紀錄照片可稽（見本院卷二第32
15 3、327至328、346至348頁），本院並斟酌鑑定單位就
16 系爭房屋結構認定，係以現場勘查，確認原一層磚造平
17 房結構已拆除，現為二層RC結構，並提出現勘紀錄照片
18 為佐（見鑑定報告書第2頁、附件七之一，即本院卷二
19 第326、346頁），並非上訴人所稱單憑航空照片為判
20 斷，是系爭鑑定報告就系爭房屋結構變更之認定，應可
21 採認。上訴人固引用房屋平面圖（見本院卷二第251
22 頁），抗辯基隆市稅務局於發現改建時，記載1、2、3
23 樓為「加強磚造」，鑑定單位所認定二層「RC」結構係
24 有錯誤等語。惟上訴人所稱57年間之改建時點，與實際
25 應為81年改建時點不同，已如前述；又加強磚造建築
26 物，指磚結構牆上下均有鋼筋混凝土過梁或基礎，左右
27 均有鋼筋混凝土加強柱。過梁及加強柱應於磚牆砌造完
28 成後再澆置混凝土，建築技術規則建築構造編第165條
29 第1項定有明文，是依該規定可知加強磚造之房屋，仍
30 與未使用鋼筋混凝土過梁、加強柱之普通磚造房屋結構
31 不同，系爭房屋不論係「加強磚造」，或係「鋼筋混凝

土造」，均不影響81年間已將原有一層磚造房屋拆除之認定，上訴人主張系爭鑑定報告就系爭房屋結構所為認定與基隆市稅務局製作房屋平面圖不符，而不可採認等語，仍不足據為上訴人有利之認定。上訴人又抗辯系爭房屋於57年向三民公司承租後即改建為現在3層結構之房屋，並有取得三民公司同意改建等語。然上訴人並未舉證證明陳國雄於57年間有進行系爭房屋之改建，亦未提出進行改建時有取得三民公司同意之證明，則其等抗辯於57年取得三民公司同意改建系爭房屋等語，洵屬無據。

(5)綜上，陳國雄與三民公司訂立系爭租約之一層磚造平房，已於81年間改建為現存RC二層結構之系爭房屋，屋頂增設一層輕鋼骨結構，上訴人並未舉證證明改建時有取得三民公司同意，參以前開說明，系爭租約即因原租地使用之一層磚造平房不堪使用改建而終止，系爭房屋占用系爭土地已無法律上之合法權源。

3.被上訴人訴請上訴人拆除系爭房屋並無權利濫用情事：查系爭租約已因租地使用之一層磚造平房改建而終止，系爭房屋占用系爭土地已無合法之權源，業經認定如前，被上訴人自無可能知悉系爭房屋有系爭租約之租賃關係存在，仍惡意取得系爭土地之情事。又無權占有他人土地有隨時遭所有權人訴請拆屋還地之風險，應屬上訴人所能預見，上訴人之前手陳國雄所簽立系爭租約第8條第5款亦明定：本公司計畫開發使用者，得隨時終止租約（見原審卷一第171頁），上訴人既於本件抗辯繼受陳國雄之系爭租約，則對於系爭土地所有權人如有開發計畫使用者得隨時終止系爭租約，當應知之甚明。基此，被上訴人因拍賣而取得系爭土地所有權，上訴人無權占用系爭土地，已影響被上訴人使用收益權能，被上訴人訴請上訴人將系爭房屋拆除及返還所占用之系爭土地，係回復其對於系爭土地基於所有權而生之權利，乃其所有權之正當行使，並非以損

01 害上訴人之權利為主要目的，上訴人抗辯被上訴人訴請伊
02 等拆除系爭房屋有權利濫用情事等語，洵非可採。

03 4.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
04 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條
05 第1項前段、中段定有明文。查被上訴人於111年1月5日以
06 拍賣原因登記為系爭土地之所有權人，陳世忠於84年7月1
07 日以買賣為登記原因取得系爭房屋之權利範圍2分之1；陳
08 紹瑀於108年10月30日以贈與為原因登記取得系爭房屋之
09 權利範圍2分之1；系爭房屋占用系爭土地如附圖編號A1部
10 分（面積61.79平方公尺）、A2部分（面積24.33平方公
11 尺）等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(二)），上
12 訴人就系爭房屋占用系爭土地部分未提出合法權源，已如
13 前述，是被上訴人依前開規定，請求上訴人將系爭房屋占
14 用系爭土地如附圖編號A1、A2部分拆除，並將占用系爭土
15 地部分返還被上訴人，核屬有據。

16 (二)上訴人依民事訴訟法第396條規定請求定履行期間，為無理
17 由：

18 按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
19 之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期
20 間或命分期給付。民事訴訟法第396條第1項前段定有明文；
21 上開規定不過認法院有斟酌判決所命給付之性質，得定相當
22 之履行期間之職權，非認當事人有要求定此項履行期間之權
23 利（最高法院41年度台上字第129號判決意旨參照）。查系
24 爭房屋如附圖編號A1、A2部分占用系爭土地之面積合計86.1
25 2平方公尺，面積並非廣大，尚難認須耗費長時間之搬遷及
26 移除，且被上訴人於111年5月18日提起本件訴訟（見原審卷
27 一第9頁），至本院言詞辯論終結，已有3年之餘，上訴人亦
28 有充足之時間得以擇地及擇時遷移，上訴人並未就其非短時
29 無法遷移及拆除一事提出證據證明，本件自無再酌定履行期
30 間之必要，上訴人此項請求，並不可採。

31 (三)被上訴人依民法第179條規定請求不當得利部分：

01 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。民法第179條本文定有明文。查上訴人以系爭房屋如附
03 圖編號A1、A2部分無權占用該部分系爭土地，受有相當於租
04 金之不當得利，被上訴人依民法第179條規定，得請求上訴
05 人返還；審酌土地坐落位置、面積、用途等一切客觀情狀，
06 認自111年1月5日至112年7月4日之不當得利數額，每人各87
07 84元，及自112年7月5日起之按月不當得利數額，每月每人
08 各給付488元，業經原審判決理由論述甚詳（見原判決第18
09 頁第30行至第19頁第10行及第21頁附表編號3），且為上訴
10 人所不爭執（見本院卷二第480頁），本院此部分意見與原審
11 判決相同，爰依民事訴訟法第454條第2項規定予以援用，不
12 再贅述。

13 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，
14 請求上訴人將系爭房屋如附圖編號A1、A2部分拆除，於拆除
15 後返還占用土地予被上訴人，及上訴人各給付被上訴人8784
16 元，及自112年7月5日起至返還占用土地之日止，按月各給
17 付被上訴人488元，為有理由，應予准許。原審就此部分為
18 上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分
19 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

20 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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴人上訴為無理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日
25 民事第十四庭

26 審判長法官 李媛媛

27 法官 周珮琦

28 法官 蔡子琪

29 正本係照原本作成。

30 不得上訴。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

