

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第228號

上訴人 黃國
黃來喜
洪裕晴
洪薇清
蕭如霖
蕭存義
蕭芸榛

兼 共 同

訴訟代理人 黃美珠
複代理人 彭傑義律師
陳志祥律師
被上訴人 兆淳開發股份有限公司
法定代理人 張麗珠
訴訟代理人 高奕驤律師
李怡潔律師

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8月15日臺灣基隆地方法院111年度訴字第559號第一審判決提起上訴，本院於114年2月11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

壹、程序方面：

被上訴人本於物上請求權，起訴請求上訴人拆除其等共有之地上物返還土地部分，其訴訟標的對於共同訴訟之上訴人各人必須合一確定，上訴人黃國、黃來喜、洪裕晴、洪薇清、黃美珠（下稱黃國等5人）提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於同造之其他當事人，爰將蕭如霖、蕭存義、蕭芸榛（下稱蕭如霖等3人）併列為上訴

人，合先敘明。另關於原判決命上訴人給付不當得利部分，黃國等5人上訴效力不及於蕭如霖等3人，蕭如霖等3人嗣後所為上訴並不合法，應予駁回。

貳、實體方面：

- 一、被上訴人主張：伊為坐落基隆市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）所有權人，上訴人之被繼承人黃水鑣（民國72年7月3日死亡）前於系爭土地上如原判決附圖（下稱附圖）編號A所示部分（下稱A部分），興建門牌號碼為基隆市○○區○○路00巷00號之未辦保存登記建物（下稱系爭房屋），黃水鑣死亡後其遺產尚未分割，系爭房屋之事實上處分權為上訴人全體公同共有，迄今仍無權占有A部分土地，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房屋並騰空返還占用之土地及命黃國等5人給付新臺幣（下同）5,619元（計算式： $8,990 \div 8 \times 5 = 5,619$ ，元以下四捨五入，下同），及自112年7月5日起至返還土地之日止，按月給付312元（計算式： $499 \div 8 \times 5 = 312$ ）之判決（被上訴人就原審判決敗訴部分未據聲明不服，不在本院審理範圍，下不贅述）。
- 二、上訴人則以：系爭土地原為○○○○宮所有，黃水鑣前於45年6月1日向○○宮承租系爭土地興建系爭房屋，於48年7月2日續租，並於同年月15日取得建築執照，系爭房屋為合法建築。嗣黃水鑣於58年12月24日向地主○○建業股份有限公司（下稱○○公司，已解散）承租系爭土地，陸續承租，租期至69年12月31日屆滿後，黃水鑣仍就系爭土地為使用收益，而○○公司未表示反對之意思，且未返還黃水鑣繳納之保證金，依民法第451條規定應成立不定期租賃關係，基於民法第426條之1之買賣不破租賃原則，伊等為有權占有及無不當得利。系爭土地位在山坡，地處偏僻，多為經濟弱勢者居住，被上訴人為建商，經濟上有絕對優勢，系爭土地短期內難以開發，被上訴人請求拆屋還地，應屬權利濫用。縱認伊等應給付不當得利，以系爭土地申報地價年息5%計算占用利

01 益洵屬過高等語，資為抗辯。

02 三、原審就本院審理範圍判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上
03 訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢
04 棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被
05 上訴人答辯聲明：上訴駁回。

06 四、兩造不爭執事項：

07 (一)系爭土地於87年10月29日分割自基隆市○○區○○段000地
08 號（重測前同段17地號），經法院強制執行由被上訴人於11
09 1年1月5日拍定取得所有權，其上建有未辦保存登記之系爭
10 房屋，占用系爭土地A部分（面積44.07平方公尺）。

11 (二)系爭房屋為黃水鑣所興建，經基隆市政府於48年7月15日核
12 發建築執照，黃水鑣於72年7月3日死亡後，系爭房屋由上訴
13 人繼承而公同共有，現由上訴人黃美珠（下稱其名）居住使
14 用。

15 五、本院之判斷：

16 (一)被上訴人請求拆屋還地部分：

17 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
18 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
19 第1項前段、中段定有明文。次按定期租賃契約之出租
20 人，反對租期屆滿後續租之意思表示，不限於租期屆滿
21 後，始得為之。其於訂約之際，若約明期滿後絕不續租，
22 或續租應另訂契約之方式，以阻止續約之效力者，該租約
23 於租期屆滿時，即當然消滅。除當事人另有新的租賃之合
24 意，成立新的租賃契約外，承租人單方面之繼續使用原租
25 賃物，仍為無權占有之法律關係（最高法院93年度台上字
26 第986號判決要旨參照）。

27 2.經查，依黃水鑣就系爭房屋坐落系爭土地與○○公司簽訂
28 之最後一次承租契約（下稱系爭租約）第3條約明：「租
29 賃期間：自民國陸拾年陸月陸日起至民國陸玖年拾貳月叁
30 壹日止，期限屆滿，除乙方（即○○公司）同意續租，另
31 訂租約外，租賃關係，即行消滅，甲方（即黃水鑣）應將

租賃物返還。」等語（見原審卷第269頁），可見黃水鑣與○○公司就系爭土地之租賃契約明訂於69年12月31日期限屆滿，除非另訂租賃契約，否則租賃關係即應歸於消滅。又系爭租約租期至69年12月31日屆滿後，黃水鑣與○○公司未再簽訂租約等情，為上訴人為不爭執（見本院卷第123頁），依上開說明，系爭租約應即消滅。上訴人本於基地租賃關係依民法第426條之1、土地法第103條規定主張有權占有，均不足採，

3.上訴人抗辯：69年12月31日租期屆滿後，黃水鑣仍使用收益系爭土地，○○公司未表示反對，且未返還黃水鑣繳納之保證金，可見黃水鑣與○○公司就系爭土地成立不定期租賃契約云云。惟按當事人訂立租賃契約，約定由承租人交付保證金者，其交付保證金之目的僅在擔保承租人支付租金及賠償損害之用，故保證金契約為另一契約，不包括於租賃契約之內。如承租人有欠租情事，自可由出租人主張抵付租金，不得謂出租人有收取保證金者，即係承認延長租期。承租人於租賃關係消滅後，即有交還房屋之義務，其仍賴住不遷，即屬無權占有（最高法院65年度台上字第2714號、72年度台上字第4885號判決意旨參照）。是以租約保證金係為擔保承租人租賃債務之履行，與租賃契約係不同法律關係，自不得以承租人收取保證金，即謂成立不定期租賃。況於租賃關係終了、租賃物已返還、承租人無債務不履行情事，出租人始負返還租約保證金之義務。查系爭租約已屆期消滅，黃水鑣繼續使用系爭土地，仍屬無權占有，又系爭租約第5條約明：「甲方並應先繳相當二個月租金之保證金，於租賃關係消滅，租賃物返還時，由乙方無息發還。」是於上訴人遷空返還系爭土地時，出租人始負返還保證金之義務，自難以○○公司未返還保證金，即認其同意續租。從而，上訴人前揭所辯，無足可採。

4.上訴人又辯以：系爭土地位處山坡，短期內開發不易，且

系爭房屋並非自始無權占用土地，為上訴人安身立命之處，本件拆屋還地被上訴人能取得之利益極少，而上訴人所受之損失極大，被上訴人請求拆屋還地係權利濫用云云。按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的？應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失極大者，基於權利社會化之基本內涵，雖非不得認為係以損害他人為主要目的；然在自由經濟市場機制下，當事人倘斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結買賣契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人為「主要」之目的，因此造成他人及國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難遽指其為權利濫用（最高法院108年度台上字第753號判決意旨參照）。經查，系爭房屋現僅由黃美珠實際居住使用乙情，為上訴人所自承（見本院卷一297頁），被上訴人係經法院強制執行拍定取得系爭土地之所有權，有土地登記謄本為憑（見本院卷一第233頁），其與坐落系爭土地上其他地上物之事實上處分權人或所有權人積極洽談和解或訴請拆屋還地，刻正依據都市更新條例相關規定進行都市更新程序，有「擬訂基隆市○○區○○段000地號75筆土地事業概要案」可佐（見本院卷一第91至139頁），足見被上訴人對於系爭土地有完整利用、開發之計畫，參酌都市更新條例第1條規定為促進都市土地有計畫之再開發利用，復興都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益制定之意旨，堪認被上訴人權利行使之經濟效益與促成之公共利益，顯然高於黃美珠居

住系爭房屋使用系爭土地之私人利益，且有利於國家社會之經濟繁榮與進步發展，更有助於系爭土地利用價值之提昇，是被上訴人訴請上訴人拆屋還地，非以損害上訴人為主要目的，反更有促進公共利益。上訴人辯稱被上訴人濫用權利提起本訴云云，委無可採。

- 5.基上，上訴人就系爭房屋占有系爭土地之正當權源，未能舉證以實其說，自屬無權占有。被上訴人本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭土地上A部分之系爭房屋拆除，並將所占用之系爭土地返還被上訴人，即為有據。

(二)被上訴人請求相當於租金之不當得利部分：

- 1.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，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。被上訴人為系爭土地之所有人，上訴人所有之系爭房屋無權占有系爭土地，因此獲有相當於租金之不當得利，並致被上訴人受有損害，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，自應准許。
- 2.復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年息10%為限；前開規定，於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地之價額，依土地法施行法第25條規定，係依法定地價。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。查系爭房屋坐落於系爭土地之位置，位處半山腰，無可直達之大眾運輸交通工具，當地住民必須自備車輛代步，其往返四鄰尚非便給，及少見「可供當地住民採辦日常所需之店家」之商業發展程度等情，為上訴人所不爭執（見本院卷二第127頁），原審認為以系爭土地申報地價年息5%計算上訴人應返還之相當於租金之不當得利數額，應屬允當。被上訴人於111年1月5日登記取得系爭土地所有權，該地於111年1月之申

報地價為每平方公尺2,720元，有土地登記謄本可稽（見本院卷一第233頁），依系爭房屋占用系爭土地A部分之面積44.07平方公尺計算，故被上訴人得向上訴人請求自111年1月5日起至112年7月4日之不當得利為8,990元（計算式： $2,720\text{元}/\text{m}^2 \times 44.07\text{m}^2 \times 5\% \div 12\text{月} \times 18\text{月} = 8,990\text{元}$ ），及自112年7月5日起至返還系爭土地之日止，每月給付499元（計算式： $2,720\text{元}/\text{m}^2 \times 44.07\text{m}^2 \times 5\% \div 12\text{月} = 499\text{元}$ ）。上訴人抗辯以年息5%計算不當得利過高云云，為無可採。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人應將系爭土地上A部分之系爭房屋拆除，並將占用之土地返還被上訴人，及黃國等5人應給付被上訴人5,619元，及自112年7月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人312元，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並為假執行之裁判，核無不合，上訴意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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部不合法，一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 4 日
民事第三庭

審判長法 官 劉又菁

法 官 林伊倫

法 官 徐淑芬

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 3 月 5 日
書記官 馮得弟