

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第539號

上訴人 丁琮
訴訟代理人 雷皓明律師
複代理人 蘇萱律師
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 郭百祿律師

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8月25日臺灣基隆地方法院111年度訴字第407號第一審判決提起上訴，本院於114年3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

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）之所有權人，上訴人則為門牌號碼基隆市○○區○○路00巷00號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人。系爭房屋無權占用系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）編號C部分所示（面積42.89平方公尺），爰依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭房屋占用系爭土地部分，並將占用土地返還予伊。另上訴人無權占用系爭土地，受有相當於使用上開土地租金之利益，致伊受有同等之損害，爰依民法第179條規定，依系爭土地於111年1月申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）2720元，以系爭房屋占用系爭土地面積42.89平方公尺，按申報地價年息5%計算，請求上訴人給付自111年1月5日伊取得系爭土地之日起至112年7月4日止，相當於租金之不當得利8748元；暨自112年7月5日起至上訴人返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金不當得利486元（原審為上訴人敗訴之判決，

01 上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不另贅述）。並
02 於本院答辯聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人則以：系爭房屋為伊之父親丁阿有於48年間興建，系
04 爭土地當時地號為基隆市○○區○○段00號，所有權人為訴
05 外人慶安宮，因慶安宮同意丁阿有租地建物，丁阿有因此取
06 得建築執照。嗣於57年間，系爭土地移轉予訴外人三民建業
07 股份有限公司（下稱三民公司）所有，丁阿有復與三民公司
08 簽訂土地承租契約（下稱系爭租賃契約），載明系爭土地出租
09 供建築房屋使用。而依租地建屋契約之本質，系爭租賃契約
10 應以房屋不堪使用為契約期限，如以48年建造之磚造房屋計
11 算，契約期限應至94年，因此丁阿有於系爭租賃契約期間內
12 之80年間，將磚造平房改建為現今之鋼筋混凝土結構之系爭
13 房屋。又系爭租賃契約於80年間屆至後，三民公司未表明收
14 回土地或不續約，應視為以不定期限繼續租地建屋契約，且
15 契約期限以鋼筋混凝土造房屋耐用年數60年計算，應至140
16 年系爭房屋不堪使用始屆滿，被上訴人應繼受此不定期租地
17 建屋契約，伊並非無權占用系爭土地。又系爭土地所有權人
18 對於系爭房屋租地建屋乙事，從未表示異議，亦未為任何權
19 利之行使或主張，足以引起伊之正當信任，以為土地所有人
20 已不欲行使其權利，而陸續耗費鉅資改建修繕系爭房屋；且
21 被上訴人明知伊居住於系爭房屋已近60年，卻於取得系爭土
22 地所有權後提起本件拆屋還地之訴；佐以系爭房屋占用系爭
23 土地部分，位於被上訴人所拍定包含系爭土地在內之12筆相
24 鄰土地與國有土地交界之邊緣，佔地比例僅為0.67%，取得
25 成本價款僅為52萬6410元，系爭房屋占用系爭土地部分如遭
26 拆除，將損及全部建築物之經濟價值，伊長期居住情感上之
27 挫折或房屋整體實際經濟價值之損害，可謂十倍於被上訴人
28 購地之價額，被上訴人顯屬權利濫用，亦有違誠信原則或以
29 損害他人為主要目的，應有權利失效之情形。又系爭房屋坐
30 落基地係於60年後，因土地買賣分割而分別位於系爭土地及
31 基隆市○○區○○段000地號國有土地（下稱系爭000地號土

01 地)，非可歸責丁阿有或伊，且丁阿有與系爭土地及系爭000
02 地號土地之所有權人均有訂立租地建屋契約，應有民法第79
03 6條、第796條之1之適用，被上訴人不得請求拆屋還地等
04 語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人
05 部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執
06 行之聲請均駁回。

07 三、查，(一)被上訴人為系爭土地之所有權人，上訴人為系爭房屋
08 之事實上處分權人；(二)上訴人之父丁阿有與三民公司簽訂系
09 爭租賃契約，租賃期間至60年12月為止，採1年1簽方式，自
10 61年1月起即未再簽立書面契約；(三)丁阿有於80年間，將系
11 爭土地上原磚造平房，改建為現今鋼筋混凝土結構3層樓之
12 系爭房屋等情，有卷附建築執照、建築執照申請書、租金收
13 據、系爭租賃契約、土地登記謄本、房屋稅籍證明書、原審
14 法院112年2月7日勘驗筆錄與現場照片，及基隆市地政事務
15 所111年1月18日基隆土文字第4400號收文之土地複丈成果圖
16 即附圖可稽（見原審卷一第29頁、第65頁、第177至191頁、
17 第285至315頁、第339至341頁、原審卷二第171頁至173
18 頁），堪信為真實。

19 四、本件應審究者為(一)上訴人是否有權占有系爭土地？(二)若否，
20 則被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭
21 房屋占用系爭土地如附圖所示C部分，並將占用土地返還被
22 上訴人，有無理由？(三)被上訴人依民法第179條規定，請求
23 上訴人返還無權占用系爭土地期間所受相當於租金之不當得
24 利，有無理由？茲分別判斷如下：

25 (一)上訴人是否有權占有系爭土地？

26 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
27 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
28 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
29 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
30 台上字第1120號民事判決意旨參照）。本件被上訴人為系爭
31 土地之所有權人，上訴人有事實上處分權之系爭房屋占用系

01 爭土地如附圖所示C部分等情，有卷附原審法院112年2月7日
02 勘驗筆錄、現場照片及附圖可稽（見原審卷一第285至315
03 頁，原審卷二第171頁至173頁），並為兩造所不爭執（見原
04 審卷二第383頁）。則揆諸前揭說明，上訴人自應就其有權
05 占有系爭土地乙節，負舉證之責，先予敘明。

06 2.經查：

07 (1)上訴人主張伊之父親丁阿有於48年間向慶安宮承租系爭土地
08 興建房屋，嗣系爭土地所有權移轉予三民公司，丁阿有復於
09 57年間與三民公司簽訂系爭租賃契約，而占有系爭土地等
10 語，業據提出建築執照、建築執照申請書、租金收據、系爭
11 租賃契約為證（見原審卷一第177至191頁、第221至225
12 頁）。觀諸上訴人之父丁阿有於48年間，向慶安宮承租「基
13 隆市○○區○○段○○號」土地，興建磚造平房一棟，建築
14 面積29.97平方公尺，基地面積65.945平方公尺等情，有卷
15 附建築執照可稽（見原審卷一第177頁）。嗣丁阿有向三民
16 公司承租舊地名為「○○段○○號」，新地名為：「基隆市
17 ○○區○○巷○○0○○號」之土地，承租面積為22坪，作
18 為建築房屋之用，租賃期間自57年1月1日起至57年12月31日
19 止，租金每月33元，丁阿有復於58年、59年、60年繳納租金
20 予三民公司，有卷附系爭租賃契約及統一發票收執聯可稽
21 （見原審卷一第183至191頁、第223至225頁）。參以系爭土
22 地係於87年10月29日分割自「基隆市○○區○○段000地
23 號」；而「基隆市○○區○○段000地號」重測前為「基隆
24 市○○區○○段○○地號」土地，有卷附土地登記謄本可稽
25 （見本院卷第225至227頁）。另系爭租賃契約新地名所載
26 「基隆市○○區○○巷○○0○○號」，於60年7月1日即經
27 門牌整編而改為「○○○路00巷00號」乙節，亦有卷附門牌
28 證明書可參（見本院卷第81頁）。而重測前「○○段00地
29 號」所有權部人工登記簿（登記名義人：三民公司），其重
30 測後地號為「同段000地號」；另重測後「○○段00地號」
31 所有權部人工登記簿（登記名義人：基隆港務局），其重測

01 前地號為「同段00○0地號」，前開「○○段00地號」並非
02 屬同一地號，無同一地號有所有權人不同之情形等情，亦有
03 基隆市地政事務所113年9月9日基地所登字第1130104522號
04 函所附土地登記公務用謄本及重測前○○段00○0及00地號
05 人工登記簿謄本可參（見本院卷第293至310頁）。參諸系爭
06 房屋部分坐落於系爭土地，部分坐落於系爭000地號國有土
07 地，丁阿有係自89年6月1日起至110年12月31日止，承租該
08 國有土地等情，亦有卷附財政部國有財產署北區分署基隆辦
09 事處112年6月1日台財產北基二字第11205036420號函可稽
10 （見原審卷二第159至173頁）。佐以5、60年間臺灣土地登
11 記制度尚未完備，測量方法及技術亦未成熟，建築面積記載
12 倘有些微誤差，尚於一般社會常情可接受之範圍內。堪認上
13 訴人之父丁阿有於48年間，向慶安宮承租「基隆市○○區○
14 ○段○○號」土地，興建磚造平房一棟，嗣該「基隆市○○
15 區○○段○○號」土地移轉予三民公司，丁阿有乃向三民公
16 司承租該土地作為建築房屋之用，租賃期間自57年1月1日起
17 至57年12月31日止，丁阿有復於58年、59年、60年繳納租金
18 予三民公司，其後則未再簽定書面契約；「基隆市○○區○
19 ○段○○號」土地嗣經重測及分割為系爭土地，丁阿有與三
20 民公司應係就系爭土地成立之系爭租賃契約，且三民公司從
21 未終止租約乙節，復為兩造所不爭執（見本院卷第432
22 頁），依民法第451條規定，性質上應屬不定期租地建屋契
23 約。足認上訴人主張伊之父親丁阿有於48年間向慶安宮承租
24 系爭土地興建房屋，嗣系爭土地所有權移轉予三民公司，丁
25 阿有復於57年間與三民公司簽訂系爭租賃契約，而基於不定
26 期租地建物契約占有系爭土地等語不虛。

27 (2)嗣丁阿有於80年7月間將系爭租賃契約於系爭土地上興建之
28 原磚造平房，改建為現存之鋼筋混凝土造三層之系爭房屋乙
29 節，有卷附基隆市稅務局房屋稅籍證明書可稽（見原審卷一
30 第67頁），並經原審法院勘驗屬實（見原審卷一第285至315
31 頁）。而被上訴人於111年1月5日以拍賣為原因登記為系爭

01 土地所有權人乙節，亦有卷附土地登記謄本可稽（見原審卷
02 一第29頁）。足見丁阿有已於80年7月間，將原向三民公司
03 租地建屋之磚造平房改建為現存之鋼筋混凝土造三層之系爭
04 房屋，被上訴人則於111年1月5日以拍賣為原因登記取得系
05 爭土地。

06 (3)上訴人雖抗辯：依租地建屋契約之本質，系爭租賃契約應以
07 房屋不堪使用為契約期限，如以48年建造之磚造房屋計算，
08 契約期限應至94年，因此丁阿有於系爭租賃契約期間內之80
09 年間，將磚造平房改建為現今之鋼筋混凝土結構房屋；又系
10 爭租賃契約於80年間屆至後，三民公司未表明收回土地或不
11 續約，以鋼筋混凝土造房屋耐用年數60年計算，系爭租賃契
12 約應至140年系爭房屋不堪使用始屆滿，被上訴人應繼受此
13 不定期租地建屋契約，伊有權占用系爭土地云云。然按租地
14 建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限
15 不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的
16 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
17 之期限；惟是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之
18 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
19 質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免
20 違背該租地建屋契約立約時當事人之真意(最高法院109年度
21 台上字第263號民事判決意旨參照)。本件丁阿有於48年間取
22 得建築執照及於57年間與三民公司訂立系爭租賃契約所興建
23 之磚造平房，既經丁阿有於80年7月間改建為現存之鋼筋混
24 凝土造三層之系爭房屋，上訴人復未舉證證明丁阿有改建系
25 爭房屋時，業經三民公司同意，揆諸前揭說明，系爭租賃契
26 約即因租地建築之磚造平房不堪使用改建而終止，系爭房屋
27 占用系爭土地已無法律上之權源。

28 (二)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭房
29 屋占用系爭土地如附圖所示C部分，並將占用土地返還被上
30 訴人，有無理由？

31 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
02 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
03 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
04 項、第821條定有明文。

05 2.承上所述，上訴人有事實上處分權之系爭房屋，占用系爭土
06 地範圍如附圖編號C部分所示，既無占有使用系爭土地之法
07 律上正當權源；則被上訴人依民法第767條第1項規定，請求
08 上訴人拆除系爭房屋占用系爭土地如附圖所示C部分，並將
09 占用土地返還被上訴人，自屬有據。

10 3.上訴人雖抗辯：系爭土地原所有人及其後手長期不行使權
11 利，已引起伊之正當信任，以為土地所有人不欲行使其權
12 利，而陸續耗費鉅資改建修繕房屋，被上訴人亦明知伊居住
13 於系爭房屋已近60年，伊長期居住情感上之挫折或房屋整體
14 實際經濟價值之損害，十倍於被上訴人購地之價額，被上訴
15 人提起本件拆屋還地之訴，顯為權利濫用，亦違反誠信原則
16 云云。然查：

17 ①按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
18 的，民法第148條第1項定有明文。而權利之行使，是否以損
19 害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利
20 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量
21 以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家
22 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
23 的；民法第148條第1項所稱權利之行使，不得以損害他人為
24 主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而
25 言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然
26 既非以損害他人為主要目的，即無該條項規定之適用（最高
27 法院71年台上字第737號判決、79年度台上字第2768號判決
28 意旨參照）。

29 ②系爭租賃契約已因租地建築之磚造平房改建而終止，系爭房
30 屋占用系爭土地已無法律上之權源，業如前述，被上訴人自
31 無明知系爭房屋有租地建屋之租賃關係存在，而仍惡意取得

01 系爭土地之情事；且無權占用他人土地有隨時遭所有權人訴
02 請拆屋還地之風險，本屬上訴人所能合理預見，丁阿有與三
03 民公司簽訂之系爭租賃契約第8點亦載明：「本公司計畫開
04 發使用者，得隨時終止租約」（見原審卷一第223頁），可
05 見上訴人亦知悉系爭土地所有權人如有開發計畫使用者，得
06 隨時終止租約，尚不得以丁阿有或上訴人曾斥資改建修繕系
07 爭房屋、系爭房屋存在於系爭土地上之年代久遠等情為由，
08 拒絕返還系爭土地，否則無異宣告第三人可藉由無權占有之
09 事實，達成強迫土地所有權人允其合法使用或利用土地之目
10 的，藉此剝奪土地所有權人得享有之法律上權利，反而有悖
11 憲法第15條所揭櫫之財產權保障原則。況上訴人無權占用系
12 爭土地，足以影響被上訴人對系爭土地之使用收益權能，被
13 上訴人訴請上訴人拆除系爭房屋無權占有系爭土地部分，將
14 占用土地返還上訴人，僅係為回復其對於系爭土地基於所有
15 權而生之權利，乃其所有權之正當行使，並非以損害上訴人
16 等為主要目的，尚難謂被上訴人有何違反誠信原則或權利濫
17 用之情事。上訴人上開所辯，洵非可採。

18 4.上訴人復辯稱系爭房屋之基地係於60年後因土地買賣分割而
19 分屬C部分及系爭000地號國有土地，非可歸責丁阿有或伊，
20 且丁阿有與系爭土地及系爭000地號國有土地之所有權人均
21 有訂立租地建屋契約，應有民法第796條、第796條之1之適
22 用，被上訴人不得請求移去或變更系爭房屋云云。惟查：

23 ①按民法第796條規定所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，
24 鄰地所有人如知其越界，而不即提出異議，不得請求移去或
25 變更其建築物，係指鄰地所有人於土地被越界建築而無權占
26 用當時，明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建築物而
27 言，是土地所有人若就鄰地有合法占有使用之權源，自無本
28 條規定適用之餘地。且鄰地所有人知越界情事而不異議，此
29 項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人
30 之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後
31 始知其情事者，仍無本條之適用。又主張鄰地所有人知其越

01 界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法
02 院81年度台上字第938號判決、45年台上字第931號判例參
03 照）。

04 ②被上訴人為系爭土地所有權人，被上訴人既主張丁阿有與系
05 爭土地所有權人訂立租地建屋契約，顯見系爭房屋原係基於
06 租地建屋關係坐落於系爭土地上，並非越界建築，尚難認有
07 民法第796條或第796條之1規定之適用。此外，上訴人並未
08 舉證證明系爭房屋有越界建築之情事，或被上訴人或系爭土
09 地原所有權人於系爭房屋越界建築時，已知其情事而不即提
10 出異議，則其辯稱依民法第796條、第796條之1規定，被上
11 訴人不得請求拆除系爭房屋云云，自無足取。

12 5.上訴人又抗辯：系爭租賃契約為不定期租地建屋契約，且無
13 土地法第103條第2款至第5款事由，被上訴人不得主張收回
14 系爭土地云云。然按租用建築房屋之基地，非因左列情形之
15 一，出租人不得收回：一契約年限屆滿時。二承租人以基地
16 供違反法令之使用時。三承租人轉租基地於他人時。四承租
17 人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時。五承
18 租人違反租賃契約時。土地法第103條定有明文。系爭租賃
19 契約之期限已因租地建築之磚造平房改建而終止，系爭房屋
20 占用系爭土地已無法律上之權源，既如前述，則依土地法第
21 103條第1款規定，系爭租賃契約亦已屆期終止，被上訴人基
22 於系爭土地所有權人之身分，自得請求上訴人將占用部分返
23 還。上訴人此部分之抗辯，亦非可採。

24 (三)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還無權占用系
25 爭土地期間所受相當於租金之不當得利，有無理由？

26 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能
28 獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年
29 台上字第1695號判例意旨參照）。上訴人有事實上處分權之
30 系爭房屋無權占用系爭土地，而受有相當於租金之利益，致
31 被上訴人就系爭土地之使用收益權能受到損害，則被上訴人

01 依民法第179條規定，請求上訴人給付因無權占用系爭土地
02 所受相當於租金之不當得利，自應准許。

03 2.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
04 價額年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂土地
05 及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，依
06 該管縣市地政機關估定之價額；而法定地價，係土地所有人
07 依該法規定所申報之地價；倘土地所有權人未於公告期間申
08 報地價者，以公告地價80%為其申報地價。分別為土地法施
09 行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條所明
10 定。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
11 基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價
12 值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定，並
13 非必達申報總地價年息10%最高額。本院審酌系爭房屋坐落
14 於系爭土地之位置，位在半山腰，並無可直達之大眾運輸交
15 通工具，交通尚非便利，附近多為住宅，工商繁榮程度非高
16 等情事(見原審法院勘驗筆錄及照片)，並斟酌系爭土地之利
17 用價值及上訴人占用系爭土地之所受利益，認本件應以申報
18 地價年息5%，計算被上訴人所受相當於租金之不當得利，始
19 為合理允當。又系爭土地於111年1月之申報地價，為每平方
20 公尺2720元/m²，有卷附土地登記第二類謄本可稽(見原審
21 卷一第27頁)；而系爭房屋占用系爭土地之面積則為42.89
22 平方公尺，業如前述；則上訴人每月應返還被上訴人所受相
23 當於租金之不當得利為486元(計算式：2720×42.89×5%÷12
24 =486，元以下四捨五入)。是被上訴人依民法第179條規
25 定，請求上訴人給付111年1月5日迄112年7月4日，共18個
26 月，按系爭土地申報地價年息5%計算之不當得利，共計874
27 8元(計算式：486×18=8748)；及自112年7月5日起至返還
28 土地日止，每月給付486元，為有理由，應予准許。

29 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，
30 請求1.上訴人應將系爭房屋占用系爭土地如附圖編號C部分
31 拆除，並將占用土地返還予被上訴人，2.上訴人應給付被上

01 訴人8748元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年10月6日起
02 （見原審卷一第133頁送達證書）至清償日止，按週年利率
03 5% 計算之利息；暨自112年7月5日起至上訴人返還系爭土地
04 之日止，按月給付被上訴人486元，均為有理由，應予准
05 許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行
06 之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
07 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無
10 逐一論駁之必要，併此敘明。

11 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日

13 民事第二十四庭

14 審判長法官 郭顏毓

15 法官 陳心婷

16 法官 楊雅清

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日

20 書記官 賴以真