

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第814號

上訴人 鍾承鋒

訴訟代理人 吳佩蓁

被上訴人 林宏曦（兼林文枝之承當訴訟人）

訴訟代理人 王清白律師

陳淳文律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年2月1日臺灣宜蘭地方法院111年度訴字第308號第一審判決提起一部上訴，並為聲明之擴張，本院於114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於主文第一項、第二項、第三項確認、核定、給付租金及第四項其中命上訴人給付新臺幣7,330元及自民國111年6月25日起至上訴人返還如附圖所示編號3C-2地上物所坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地（面積3.57平方公尺）之日止，按年給付被上訴人788元及訴訟費用暨該假執行之宣告部分均廢棄。

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。第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意者，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。查宜蘭縣○○市○○○段000地號土地起訴時為原為被上訴人林宏曦、林文枝（下逕稱其姓名）共有，林文枝於民國113年5月6日以贈與為原因將其應有部分移轉登記予林宏曦（見原審限閱卷第16頁異動索引查詢、第55至57

01 頁土地所有權移轉登記卷宗、本院卷第277頁異動索引查詢
02 資料)。林宏曦於113年10月16日聲請代林文枝承當訴訟
03 (見本院卷第251至252頁)，經上訴人同意(見本院卷第26
04 6頁)，核與上開規定相符，應予准許。

05 二、次按提起第二審上訴，雖應於上訴狀表明對於第一審判決不
06 服之程度及應如何廢棄或變更之聲明，但其聲明之範圍，至
07 第二審言詞辯論終結時為止，仍得擴張或變更之，此觀民事
08 訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明(最
09 高法院96年度台抗字第155號裁定意旨參照)。本件上訴人
10 原僅對第一審就其所有門牌號碼宜蘭縣○○市○○街000號
11 房屋(下稱系爭房屋，建號為同縣市○○○段00號、重測前
12 建號為同縣市○○段○○○段0000號)，占用被上訴人所有
13 坐落同縣市○○○段000地號土地(下爭系爭土地)如附圖
14 所示3C-2(含垂直下方2樓、1樓面積較小之2C-2、1C-2)部
15 分，所為其敗訴之判決不服提起一部上訴，嗣於本院準備程
16 序中，將上訴聲明範圍擴張至3C-1(含垂直下方2樓、1樓面
17 積較小之2C-1、1C-1)部分(見本院卷第428、451至452
18 頁)，依上開說明，於法並無不合，自應予准許，至其未上
19 訴如附圖所示2D-2、2E-2敗訴部分及被上訴人遭原判決駁回
20 未聲明不服部分，均不在本院審範圍，合先說明。

21 貳、實體方面：

22 一、被上訴人主張：上訴人於102年11月1日買賣取得之系爭房
23 屋，其中如附圖所示3C-1(含垂直下方2樓、1樓面積較小之
24 2C-1、1C-1)部分，雖係因地政人員於63年12月26日辦理土
25 地分割登記時，未實際確認系爭房屋坐落土地位置，而導致
26 土地分割後占用到伊所有之系爭土地，但上訴人仍不得無償
27 使用，此部分應推定有法定租賃關係存在，上訴人應給付租
28 金。至於如附圖所示3C-2(含垂直下方2樓、1樓面積較小之
29 2C-2、1C-2)部分，則係土地分割後所增建，不符合民法第
30 425條之1規定之要件，應屬無權占有，伊得請求上訴人給付
31 相當於租金之不當得利。爰依民法第179條、類推適用民法

01 第425條之1規定，請求確認兩造就附圖3C-1（含2C-1、1C-
02 1）部分有法定租賃關係存在，並核定及判命上訴人給付租
03 金；另請求上訴人給付3C-2（含2C-2、1C-2）部分相當租金
04 之不當得利等語（原審認1樓、2樓面積較小之地上物不重複
05 評價其占有面積而判決：（一）確認兩造就附圖3C-1部分有法定
06 租賃關係存在。（二）核定自106年6月25日起至111年6月24日
07 止，租金為新臺幣（下同）3,665元。（三）核定自111年6月25
08 日起至法定租賃關係終止日止，每年租金為788元。（四）命上
09 訴人給付被上訴人7,330元（9,659—2,329〈扣除附圖2D-
10 2、2E-2部分相當租金不當得利〉），及自111年6月25日起至
11 返還附圖3C-2地上物所占用之面積3.57平方公尺土地之日
12 止，按年給付被上訴人788元。上訴人不服提起一部上訴，
13 並為前述上訴聲明之擴張，未繫屬本院者不予贅述）。並答
14 辯聲明：上訴駁回。

15 二、上訴人則以：系爭土地乃分割自○○市○○段○○小段000-
16 0地號土地，000-0地號土地分割前之原所有權人林松籐曾出
17 具土地使用權同意書並與林鄭美等6人共同申請建造執照，
18 在000-0地號土地上起造9戶房屋，並將其中1戶即系爭房屋
19 出售予林鄭美，後輾轉由伊買受取得，伊取得後並無任何增
20 建。000-0地號土地於63年12月26日重測分割，因地政人員
21 辦理分割登記時，未依系爭房屋實際坐落位置辦理分割，致
22 林鄭美取得系爭房屋坐落土地面積少於實際建築面積，分割
23 後一部分占用到系爭土地而有重大錯誤，當時林松籐未依債
24 之本旨，移轉與系爭房屋建築位置面積相符之土地予買受
25 人，致生今日紛爭。相互參照建造執照所附平面圖、使用執
26 照存根、建物第一次測量成果圖、○○地政事務所函復及建
27 物登記謄本，可知系爭房屋建築基地自始即坐落在分割後之
28 ○○○段000及000地號土地（後者即系爭土地），原土地所
29 有權人林松籐於建築及保存登記時明知上情，且同意系爭房
30 屋使用系爭土地，此由其出具000-0地號土地使用權同意
31 書，及系爭房屋自林鄭美63年12月間購入迄今已公然占有系

01 爭土地逾50年等情即明，伊基於占有連鎖法理，自有合法占
02 用權源等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決關於主文第
03 一項、第二項、第三項及第四項其中命上訴人給付7,330元
04 及自111年6月25日起至上訴人返還如附圖所示編號3C-2地上
05 物所坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地（面積3.57平
06 方公尺）之日止，按年給付被上訴人788元及訴訟費用暨該
07 假執行之宣告部分均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第
08 一審之訴及該部分假執行之聲請均駁回。

09 三、兩造不爭執事項（見本院卷第406至407頁，並依判決格式增
10 刪修改文句）：

11 (一)林松籐為○○市○○段○○○段00000地號土地之原所有權
12 人，曾出具土地使用權同意書且與林鄭美等6人共同申請在0
13 00-0地號土地興建9戶房屋之建造執照，並於63年12月31日
14 竣工，於64年1月31日核發使用執照（見原審限閱卷第43頁
15 土地登記簿、原審卷二第15頁使用執照存根、第59頁土地使
16 用權同意書、本院卷第81至91頁建造執照卷內資料）。

17 (二)○○市○○段○○○段00000地號土地於63年12月26日分割為
18 重測前同小段000-0、000-00、000-00、000-00、000-00、00
19 0-00、000-00、000-00、000-00、000-00地號土地。000-00
20 地號土地於64年4月2日以買賣為原因移轉登記為林鄭美所
21 有，於96年11月4日重測後為○○市○○○段000地號土地
22 （下逕稱地號）；000-00地號土地分割轉載登記為林松籐所
23 有，重測後為000地號土地（見原審限閱卷第22、28、47頁土
24 地登記簿、本院卷第239頁○○地政事務所回函、原審卷二第
25 451頁○○地政事務所回函）。

26 (三)上訴人於102年11月1日買賣取得之系爭房屋，為林松籐、林
27 鄭美等人所起造房屋中之一戶，系爭房屋辦理第一次所有權
28 登記係於64年6月6日依竣工平面圖轉載於測量成果圖，於66
29 年1月25日完成登記所有權人為林鄭美。依64年6月6日建物
30 測量成果圖記載，系爭房屋第一層面積21.37平方公尺、第
31 二層面積44.12平方公尺、腳子亭（即騎樓）面積18.2平方

01 公尺，第一層面寬5.2公尺、第二層面寬6.5公尺，並標示坐
02 落地號為000-00、000-00地號土地（見原審卷一第101至102
03 頁土地登記簿、原審卷二第121頁建物測量成果圖）。

04 (四)林松籐於74年8月10日死亡，其名下000-0地號土地由其子林
05 文成、林文枝於105年6月27日分割繼承，應有部分各2分之
06 1。嗣林文成死亡，由其子林宏曦於106年3月15日分割繼承
07 林文成之應有部分2分之1。林文枝於113年5月6日將其應有
08 部分2分之1以贈與為原因移轉登記予林宏曦（見原審限閱卷
09 第16頁異動索引內容、第55至62頁土地所有權移轉登記卷
10 宗、本院卷二第277頁異動索引查詢資料）。

11 (五)經原審會同○○地政事務所履勘測量，系爭房屋第1至3層占
12 用系爭土地面積及位置，各如附圖所示。

13 (六)兩造不爭執附圖2C-1部分為系爭房屋完工時即存在之合法建
14 物，附圖2D-2、2E-2、3C-1、3C-2部分則非系爭房屋完工時
15 即存在之合法建物（見本院卷第266至267頁）。

16 四、得心證之理由：

17 (一)附圖3C-1（含2C-1、1C-1）部分：

18 1. 上訴人所有系爭房屋占用被上訴人所有系爭土地如附圖3C-1
19 （含2C-1、1C-1）範圍，且附圖2C-1部分為系爭房屋完工時
20 即存在之合法建物，為兩造所不爭執（參不爭執事項(五)

21 (六)。被上訴人另以系爭房屋占用上開土地，請求類推適用
22 民法第425條之1規定核定及給付租金，則為上訴人所爭執，
23 並稱系爭土地原所有權人林松籐未依債之本旨，將與系爭房
24 屋建築位置相應之土地移轉登記予其前前手林鄭美，伊基於
25 占有連鎖關係有權占用3C-1（含2C-1、1C-1）部分土地等
26 語。

27 2. 查系爭土地原為被上訴人祖父林松籐所有，林松籐出具系爭
28 土地分割重測前之000-0地號之土地使用權同意書，與林鄭
29 美等6人共同起造包括系爭房屋在內之9戶建物；系爭房屋於
30 63年12月31日竣工，000-0地號土地則於63年12月26日分割
31 出系爭土地（即重測前000-00地號土地），為兩造所不爭執

01 (參不爭執事項(一)(二))。審酌興建房屋包括地基、牆體、屋
02 頂、水電等工程，非一蹴可幾，房屋興建完成後尚須申報竣
03 工，故雖系爭房屋竣工5日後000-0地號土地始分割出系爭土
04 地，然仍可判定系爭房屋主體結構完成後始辦理000-0地號
05 土地分割登記，而非土地分割後系爭房屋始越界建築。此由
06 64年6月6日依竣工平面圖轉載之系爭房屋測量成果圖「建物
07 坐落地號」欄除記載000-00地號土地外（即重測後000地號
08 土地），併記載系爭土地重測前之000-00地號土地（見原審
09 卷第121頁），以及○○地政事務所函復：本所前函覆說
10 明…○○○段00建號（門牌○○街000號）建物2樓部分有跨
11 越毗鄰同段000-00地號（重測後○○○段000地號）土地部
12 分應有違誤，應更正為○○○段00建號建物之建築基地為重
13 測前○○段○○小段000-00、000-00地號等2筆土地（重測
14 後分別變更為○○○段000、000地號）等語（見原審卷三第
15 18至19頁），足資佐證上訴人主張000-0地號土地未依系爭
16 房屋建築位置為相應之分割，並非無稽。

- 17 3. 按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移
18 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之
19 關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違
20 反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有
21 人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源，此
22 與債之相對性係屬二事（最高法院110年度台上字第606號判
23 決意旨參照）。查林松籐為系爭土地原所有權人，其出具土
24 地使用權同意書並共同起造系爭房屋，依其真意，應係同意
25 輾轉取得系爭房屋之人使用系爭土地至房屋不堪使用為止，
26 足認系爭房屋原所有權人林鄭美取得占有系爭土地附圖3C-1
27 （含2C-1、1C-1）部分之合法權源，並基於一定債之關係將
28 系爭房屋所有權輾轉讓與上訴人（參不爭執事項(三)），且歷
29 來所有權人包括鄧慶煌、陳林秀芳、傳林營造有限公司、簡
30 傳林、莊元豐、李明福、上訴人等人（見原審限閱卷第31至
31 35頁、原審卷一第95至98頁）均和平、公然、繼續占有系爭

01 土地近50年，不違反建物坐落土地之使用目的，而被上訴人
02 為林松籐之孫，基於繼承及承當訴訟之法律關係（參不爭執
03 事項四），自應同受拘束，上訴人抗辯伊依占有連鎖關係有
04 權占用系爭土地等語，應有所本，被上訴人就附圖3C-1（含
05 2C-1、1C-1）部分土地請求核定及給付租金，不應准許。

06 (二)附圖3C-2（含2C-2、1C-2）部分：

07 1. 上訴人所有系爭房屋占用被上訴人所有系爭土地如附圖3C-2
08 （含2C-2、1C-2）範圍，為上訴人所不爭執（參不爭執事項
09 五(六)）。被上訴人以系爭房屋無權占用上開土地為由，請求
10 依民法第179條規定給付相當租金之不當得利，為上訴人所
11 爭執，並稱附圖2C-2為系爭房屋完工時即存在之合法建物
12 （陽台），僅因當時法令未能辦理保存登記，伊基於占有連
13 鎖關係有權占用等語。

14 2. 查上訴人主張附圖2C-2為房屋完工時即存在之陽台，係以系
15 爭房屋建造執照內之貳樓平面圖明確標示該部分建物為「陽
16 台」為據（見原審卷二第67、69頁），並經本院調取建造執
17 照卷核閱無誤。惟查，系爭房屋之建物測量成果圖並未繪製
18 附圖2C-2部分建物（見原審卷二第121頁），經原審函詢○
19 ○地政事務所是否漏未測繪？經函復：○○○段00建號（門
20 牌為○○街000號）建物，於66年1月25日登記完竣，登記當
21 時該陽臺未於測繪登記標的內，可依現行建物所有權第一次
22 登記法令補充規定第28條等相關規定得補辦登記等語在卷
23 （見原審卷二第452頁）。又內政部於85年6月4日始以台八
24 五內地字第8575210號函增訂「建物所有權第一次登記法令
25 補充規定」（下稱登記補充規定）第11.2點規定「連接於一
26 樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為
27 平臺或陽臺者，得以附屬建物登記」、第11.3點規定「建物
28 除使用執照竣工平面圖載明為陽臺、屋簷或雨遮者，得以附
29 屬建物登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、
30 栽植槽等均不予登記」，可知此前並無登記陽臺之法令依據
31 （見本院卷第463至464頁），足證上訴人主張該「陽台」為

01 系爭房屋完工時即存在之合法建物，僅因64年間依竣工平面
02 圖轉載於測量成果圖、66年間辦理系爭房屋第一次所有權登
03 記時（參不爭執事項(三)），無就陽臺辦理所有權登記之法令
04 依據致未轉繪登記，並非無稽。

05 3. 被上訴人固主張建造執照內之貳樓平面圖係設計圖並非竣工
06 圖，依登記補充規定仍係以竣工平面圖有載明陽台為補辦登
07 記要件。建造執照申請書所載騎樓、第1、2層面積與使用執
08 照存根所載面積顯然有異，難以貳樓平面圖為系爭陽台存在
09 之依據。依系爭房屋之稅籍證明關於各該樓層之折舊年數記
10 載可知附圖2C-2屬事後增建。且61年間即有將000-00地號繪
11 製於000-0地號土地之地籍圖上（見本院卷第213頁），該地
12 籍圖所載之內容始為林松籐欲移轉土地所有權之本旨云云。
13 經查：

14 (1) 系爭房屋之使用執照經宜蘭縣政府查調無檔案，僅檢送使
15 用執照存根到院（見原審卷二第13至15頁、本院卷第241
16 頁），本件雖無竣工平面圖可資憑斷，惟按圖施工為常
17 態，被上訴人又為起造人林松籐之孫，自應就系爭房屋曾
18 進行變更設計未施作系爭陽台此變態事實為舉證，審酌系
19 爭房屋之建造執照卷宗內並無起造人變更設計之申請文
20 件，被上訴人復未提出曾經變更設計或未按圖施作其他事
21 證，自應為有利上訴人之認定。

22 (2) 又建造執照申請書所載騎樓、第1、2層面積與使用執照存
23 根所載面積固然有異（見原審卷二第15頁、本院卷第91
24 頁，參附表），然該等面積為系爭房屋與其他8戶房屋合
25 計之面積，依63年當時之建築技術，設計圖說與實際完工
26 之建物面積有所差異，核屬常情，況使用執照所載建物第
27 2層短少之面積為9.726平方公尺，與附圖2C-2面積為2.42
28 平方公尺亦無法勾稽，自難以此據為系爭陽台係事後增建
29 之證明。至於系爭房屋稅籍證明僅為課稅依據，其上已記
30 載僅供參考、不作產權及他項權利證明（見本院卷第147
31 頁，參附件），由其上記載第2層建物3.4平方公尺與第1

01 層之8平方公尺折舊年數均為16年，或可推斷附圖2C-2原
02 陽台位置之牆壁及其下投影之1C-2，暨1C-1建物非原始建
03 物（見原審卷一第190頁、原審卷三第173頁系爭房屋照
04 片），惟仍不足以憑斷系爭陽台非原始建物之一部分。

05 (3)再查，○○地政事務所核發之000-0地號土地地籍圖謄
06 本，其上記載「61年12月18日著手完成」，圖面則標示分
07 割後之316-39、000-00地號土地（見原審卷二第123頁、
08 本院卷第213頁），惟此乃因○○地政事務所影印地籍原
09 圖而印製到原圖圖框所標示完成時間之故，此經該所函
10 復：「○○市○○段○○小段地籍圖係於61年間辦理地籍
11 圖重測地籍變更時著手繪製完成（該圖幅圖框外標示有中
12 華民國61年12月18日著手完成）…，嗣後63年間○○市○
13 ○段○○○段000-00地號因分割增加同小段000-0、000-0
14 0至000-00地號等10筆土地，分割當時係取民國61年間所
15 繪製之原圖並於圖上維護增加分割地籍線段及地號」等語
16 在卷（見本院卷第239頁），足見000-00地號之系爭土地
17 係於63年間分割始增加之地號，僅因影印地籍原圖而印製
18 到61年重測原圖圖框致標示「61年12月18日著手完成」等
19 字至明（不爭執事項(二)），被上訴人猶執詞以61年間即有
20 將000-00地號繪製於000-0地號土地之地籍圖上，該地籍
21 圖所載之內容始為林松籐欲移轉土地範圍之本旨云云，顯
22 悖於事實而不可採。

23 4. 綜上，上訴人主張附圖2C-2為系爭房屋完工時即存在之合法
24 陽台建物，囿於當時法令未能就該部分辦理附屬建物登記，
25 且000-0地號土地分割錯誤，林松籐未依債之本旨，將與系
26 爭房屋建築位置相應之土地移轉登記予系爭房屋所有權人，
27 伊基於占有連鎖關係有權占用3C-2（含2C-2、1C-2）部分土
28 地等語，當屬可信，是被上訴人請求上訴人給付該部分之相
29 當租金不當得利，為無理由。

30 五、綜上所述，被上訴人請求確認兩造就附圖3C-1（含2C-1、1C
31 -1）部分有法定租賃關係存在，並請求核定及判命上訴人給

01 付占用土地租金；另請求上訴人給付占用附圖3C-2（含2C-
02 2、1C-2）部分相當於租金之不當得利，均非正當，不應准
03 許。原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴
04 論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，自
05 應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

06 六、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，
07 認為均不足以影響本判決之結果，無庸逐一論列。

08 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
09 8條，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

11 民事第十九庭

12 審判長法 官 魏麗娟

13 法 官 林哲賢

14 法 官 吳靜怡

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

18 書記官 黃麗玲

19 附表

20

| | 建照執照 (本院卷第91頁) | 使用執照存根 (原審卷二第15頁) | 差額 |
|-------|-------------------|----------------------|--------|
| 騎樓面積 | 183.19 | 183.19 | |
| 第一層面積 | 303.566 | 321.9 | 18.334 |
| 第二層面積 | 514.816 | 505.09 | -9.726 |
| 合計 | 818.382 | 826.99 | |

單位：平方公尺