

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第153號

上訴人 堪農山莊管理委員會

法定代理人 曾弘義

訴訟代理人 張天民律師

被上訴人 許炎城

許慶隆

許孔明

許慶輝

許炎興

共同

訴訟代理人 林裕智律師

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7月24日臺灣士林地方法院111年度重訴字第295號第一審判決提起上訴，本院於113年12月18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、程序部分

按當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。上訴人於本院審理程序中始提出被上訴人行使拆屋還地權利，違反適足居住權之抗辯（見本院卷322頁），為被上訴人所不同意，固係於第二審程序所提出之新攻擊方法，然上訴人已釋明最高法院111年台上字第846號判決始揭示適足居住權之保護，攸關上訴人是否應拆屋還地，如不許其提出，顯失公平之情，依前開規定，應准許上訴人提出上開新攻擊防禦方法。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段○○○段000地號

01 土地（下稱系爭土地）為伊等所共有，堪農山莊社區警衛
02 室、蓄水池、變電箱、游泳池及球場等公共設施（下合稱系
03 爭地上物）無權占有系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）
04 A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P所示面
05 積合計2073.74平方公尺，伊等因而受有按一般用地稅率各
06 繳納民國108至110年之地價稅之損害新臺幣（下同）1萬3,9
07 47元。又堪農山莊社區住戶具系爭地上物之事實上處分權，
08 乃受有相當於租金之利益，並致伊等受有損害，應返還自民
09 國106年5月1日起至111年4月30日止，按系爭土地申報地價
10 年息5%計算如原審判決附表（下稱附表）所示之不當得利。
11 上訴人為系爭地上物之管理人。爰依民法第767條第1項前
12 段、中段、第821條、第179條及184條第1項前段之規定，求
13 為命：(一)上訴人應拆除系爭地上物，並返還該占用土地予被
14 上訴人及其他共有人全體；(二)上訴人應賠償被上訴人繳納系
15 爭土地自108年至110年地價稅之損害各新臺幣1萬3,947元本
16 息；(三)上訴人應給付被上訴人相當租金不當得利各5萬0,851
17 元本息（被上訴人逾上開聲明之請求，經原審駁回後，未據
18 其提起上訴，未繫屬本院，不贅）。並答辯聲明：上訴駁
19 回。

20 二、上訴人則以：堪農山莊社區建商即盛州建設開發有限公司
21 （下稱盛州公司）取得系爭土地所有人同意興建系爭地上
22 物，堪農山莊住戶支付價金輾轉取得系爭地上物之事實上處
23 分權，依占有連鎖之法律關係，得向因繼承取得系爭土地之
24 被上訴人主張有權占有。如認系爭地上物仍無權占有系爭土
25 地，系爭地上物興建迄今已逾40年，系爭土地所有人並未異
26 議，被上訴人迄至111年始行使拆屋還地之權利，顯已違反
27 誠信原則而屬權利濫用。又系爭社區居住人數逾千人，系爭
28 地上物供作社區用水、對外聯絡道路及對內通路等公共設施
29 之用，被上訴人未對系爭社區居民行補償、安置等措施即訴
30 請拆屋還地，有違公民與政治權利國際公約、經濟社會文化
31 權利國際公約（下合稱系爭兩公約）關於適足居住權之規

01 定，被上訴人不得行使拆屋還地之權利等語，資為抗辯。並
02 上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
03 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

04 三、查被上訴人於87年11月25日因繼承而登記共有系爭土地。系
05 爭地上物為盛州公司所興建，未辦理保存登記，且占用系爭
06 土地如附圖所示之面積，堪農山莊社區住戶具系爭地上物之
07 事實上處分權。新北市政府稅捐稽徵處於108年6月21日以系
08 爭土地供作游泳池、球場、建物及水泥鋪面使用，未做農業
09 使用為由，改按一般用地稅率核課系爭土地地價稅，被上訴
10 人自108年至110年分別繳納地價稅1萬3,947元等情，業經原
11 審履勘現場，製有勘驗筆錄（見原審卷一310至317頁），並
12 有系爭土地第一類謄本、照片、新北市政府稅捐稽徵處函、
13 系爭複丈成果圖、被上訴人自108至110年地價稅繳納證明書
14 等件附卷可證（見原審卷一18至20頁、59至62頁、64至72
15 頁、352頁，卷二28、32、36、50、54、58、72、76、80、9
16 4、98、102、116、120、124頁），且為兩造所不爭執（見
17 原審卷一372頁、卷二156頁），堪認真實。

18 四、被上訴人主張其等為系爭土地所有人，系爭地上物無權占用
19 系爭土地，上訴人應拆屋還地、賠償其等繳納地價稅之損
20 害，並給付相當租金之不當得利等語，然為上訴人所否認，
21 並以前詞置辯。茲查：

22 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
23 對於妨害所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三人，
24 得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請
25 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前
26 段、中段、第821條分別定有明文。次按，以無權占有為原
27 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
28 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被
29 無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
30 正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判
31 決意旨參照）。查被上訴人為系爭土地共有人，上訴人就系

01 爭地上物占有系爭土地之事實並無爭執，而僅以非無權占有
02 為抗辯，則依前揭說明，上訴人應證明系爭地上物有正當權
03 源占有系爭土地。

04 (二)上訴人主張盛州公司取得地主同意興建系爭地上物，堪農山
05 莊社區住戶支付對價自盛州公司輾轉受讓系爭地上物使用系
06 爭土地之權利（見本院卷383頁），自得向被上訴人主張占
07 有連鎖之法律關係云云，提出房屋預定買賣契約書、複丈成
08 果圖為憑（見本院卷55至87頁、315頁）。查：

09 1.按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移
10 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之
11 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
12 反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有
13 人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此
14 與債之相對性係屬二事（最高法院110年度台上字第606號判
15 決意旨參照）。

16 2.經審視預訂房屋買賣契約附件(五)公共設施說明（見本院卷7
17 9、80頁）係約定盛州公司負有興建堪農山莊各項公共設施
18 並成立管理處經營管理之責，不足以證明盛州公司為興建上
19 揭公共設施（包含系爭地上物），已取得地主之同意。上訴
20 人另執複丈成果圖（見本院卷315頁）主張堪農山莊主建物
21 所坐落基地大多分割自系爭土地，盛州公司應已取得地主同
22 意興建系爭地上物云云，惟堪農山莊主建物坐落基地是否自
23 系爭土地分割而出，與盛州公司是否取得系爭土地地主同意
24 以興建系爭地上物無涉，則上訴人執複丈成果圖主張盛州公
25 司已取得系爭土地所有人同意興建系爭地上物，亦無可採。
26 上訴人再主張系爭建案長達2年，地主並未異議或檢舉系爭
27 地上物之興建，盛州公司應已取得地主同意云云，並未舉證
28 證明之，核屬上訴人臆測，不足採信。

29 3.至上訴人主張盛州公司於申請堪農山莊社區主建物之建築執
30 照時，應已同時提出地主同意興建公設部分（含系爭地上
31 物）之權利證明，然因年代久遠，應降低其舉證責任云云。

01 查系爭地上物雖為盛州公司所興建，然未辦理建物所有權第
02 一次登記，主管機關亦未發給建物所有權狀，此為兩造所不
03 爭執（見本院卷210、282頁），堪認盛州公司申請系爭社區
04 主建物之建築執照時，並未提出系爭地上物經地主同意之權
05 利證明以供主管機關審查。則上訴人主張關於地主同意興建
06 系爭地上物，因年代久遠，應降低其舉證責任云云，自無可
07 採。

08 (三)上訴人既不能證明盛州公司取得系爭土地所有人同意興建系
09 爭地上物乙節，則堪農山莊社區住戶縱支付對價取得系爭地
10 上物之事實上處分權，亦無從依占有連鎖法理，對被上訴人
11 共有之系爭土地主張有權占有。從而，上訴人管理之系爭地
12 上物並無占有系爭土地之正當權源，業經認定，而堪農山莊
13 社區住戶具系爭地上物事實上處分權，既為上訴人所不爭執
14 （見本院卷402頁），則被上訴人依民法第767條第1項前
15 段、中段之規定，請求系爭地上物管理人即上訴人應拆除如
16 附圖所示之系爭地上物，並返還該占用之土地予被上訴人及
17 其他共有人全體，即屬有據。

18 (四)上訴人再主張被上訴人提起本件拆屋還地訴訟，違反誠信原
19 則而屬權利濫用，依民法第148條規定，不應准許云云。按
20 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
21 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
22 8條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，
23 苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制。查系
24 爭土地使用類別為農牧用地，自76年間即停徵田賦，被上訴
25 人於87年11月25日因繼承而共有系爭土地，經新北市政府稅
26 捐稽徵處於108年6月21日通知應依一般用地補徵103年至107
27 年之土地地價稅，始知系爭地上物占用系爭土地，隨於111
28 年4月30日提起本件訴訟等情，有民事起訴狀、系爭土地登
29 記謄本、新北市政府稅捐稽徵處函等件附卷為證（見原審卷
30 一10、18、19、64頁，本院卷369頁）；而上訴人及堪農山
31 莊社區住戶由土地、建物謄本即可知悉系爭地上物及其坐落

01 之土地均未登記為其等所有，且渠等使用或管理系爭土地未
02 曾支付任何代價，期間已達40年之久。本院斟酌上開一切情
03 狀，認被上訴人行使拆屋還地之權利，雖足使堪農山莊社區
04 住戶喪失使用系爭地上物之不當利益，然非以損害該社區住
05 戶為主要目的，核屬正當權利之行使，且未逾越該權利之本
06 質及經濟目的，要無違反誠信原則而有權利濫用之情事。則
07 上訴人前揭主張，無可憑採。

08 (五)至上訴人主張堪農山莊社區住戶有308戶，住民達千人，如
09 拆除系爭地上物，將影響社區用水、對外聯絡道路及對內通
10 路等公共設施，有違系爭兩公約所保障之適足居住權，不應
11 准許被上訴人請求拆屋還地云云。惟按，公民與政治權利國
12 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，
13 係指人民得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之適足居
14 住環境，非謂人民可在未取得或已喪失正當權源之情況下，
15 得占有使用他人之不動產或對抗合法權利人行使其權利（最
16 高法院111年度台上字第1598號判決意旨參照）；亦不得逕
17 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
18 知、協商、補償、安置措施等義務，並以土地所有人未行上
19 述法律未明文規定之義務，排斥其所有權之行使（最高法院
20 109年度台上字第614號判決意旨參照）。查系爭地上物無權
21 占用系爭土地，被上訴人係合法行使拆屋還地之權利等情，
22 已詳述於上，而上訴人及堪農山莊社區住戶非不得向被上訴
23 人或鄰地所有人購買或支付償金使用供作社區用水、對外聯
24 絡道路及對內通路土地，是依前揭說明，堪農山莊社區住戶
25 不得對抗被上訴人行使拆屋還地之權利，亦不得逕課被上訴
26 人於訴請拆屋還地前應對系爭社區住戶行補償、安置措施等
27 義務。上訴人所為前揭主張，要無可採。

28 (六)次按，因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
29 責任，民法第184條第1項前段定有明文。被上訴人主張系爭
30 土地為農牧用地，原自76年第2期起停徵田賦稅，然遭系爭
31 地上物無權占有，未作農業使用，新北市政府稅捐稽徵處乃

01 自103年起改按一般用地稅率課徵地價稅，致被上訴人各受
02 有繳納108年度至110年度地價稅1萬3,947元之損害等情，業
03 據提出地價稅繳納證明書、地價稅課稅明細表、新北市政府
04 稅捐稽徵處汐止分處函可證（見原審卷一407、409頁，卷二
05 16至124頁，本院卷369頁），則被上訴人依前揭規定，請求
06 上訴人應賠償被上訴人損害各1萬3,947元，應予准許。

07 (七)又按，無權占有他人土地，因未支付土地之對價，而可能獲
08 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又城市地方房屋
09 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為
10 限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地價額係指法定
11 地價，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，此
12 觀土地法施行法第25條、土地法第148條規定即明。土地所
13 有人依不當得利法則向占用其土地之人請求返還相當於租金
14 之損害金數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
15 置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受
16 利益等項，以為決定。被上訴人主張系爭地上物無權占有系
17 爭土地，乃請求上訴人返還起訴前5年內即106年5月1日起至
18 111年4月30日間（見原審卷一10頁），相當租金之不當得利
19 ，即屬有據。次查，系爭地上物占有系爭土地面積合計2,07
20 3.74平方公尺，有複丈成果圖在卷可稽（見原審卷一352
21 頁，計算式： $793+68+905+25+3+8+88+35+27+5+32+32+3+49+$
22 $0.08+0.66=2,073.74$ ），而系爭土地鄰近新北市○○區○○
23 路0段道路，附近有公車站、萊爾富便利商店、新北市○○
24 區農會休閒中心、○○國民小學，惟遠離繁華市區，生活機
25 能及交通狀況並不便利，有GOOGLE地圖及現場照片在卷可稽
26 （見原審卷一377至381頁、卷二126至128頁）。本院審酌系
27 爭地上物占有系爭土地之位置、工商繁榮程度、所獲經濟價
28 值及所受利益等情狀，認堪農山莊社區住戶所獲相當於租金
29 之不當利益以按申報地價5%計算為適當。再者，系爭土地10
30 6年之申報地價為每平方公尺624元，107年至111年則為每平
31 方公尺592元，有地價第二類謄本可參（見原審卷二132

01 頁)。準此，被上訴人各請求堪農山莊社區住戶應給付前揭
02 期間之相當租金不當得利5萬0,851元（計算式詳如附表所
03 示，四捨五入計算方式致1元之誤差，附此敘明），應予准
04 許，逾此範圍之請求，即屬無據。

05 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第82
06 1條、第184條第1項前段、第179條前段等規定，請求：(一)上
07 訴人應拆除系爭地上物，並將該占用土地返還被上訴人及其
08 他共有人全體。(二)上訴人應給付被上訴人各1萬3,947元，及
09 均自更正訴之聲明狀繕本送達翌日即112年6月6日（見原審
10 卷二第158、160頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。
11 (三)上訴人應給付被上訴人各5萬0,851元，及均自112年6月6
12 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准
13 許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨
14 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

15 六、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
16 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
17 明。

18 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

20 民事第五庭

21 審判長法 官 賴劍毅

22 法 官 賴秀蘭

23 法 官 洪純莉

24 正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 （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
28 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
29 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
30 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
31 者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

02 書記官 何旻珈