

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第324號

上訴人 李步中 住○○市○○區○○路00巷00號

李惠嫻 住同上

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

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30日臺灣基隆地方法院112年度重訴字第30號第一審判決提起上訴，本院於114年1月22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：伊於民國111年1月5日以拍賣為原因登記為基隆市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，其上有上訴人李步中於同年10月17日贈與上訴人李惠嫻之門牌號碼基隆市○○區○○路00巷00號未辦保存登記建物（下稱系爭建物）無權占有系爭土地如原判決附圖編號G（下稱編號G）部分。爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命李惠嫻拆除其有事實上處分權之編號G部分上建物，返還占用土地，李步中、李惠嫻各給付新臺幣（下同）5,236元、4,248元（詳原判決附表〈下稱附表〉編號5、6所示）本息，暨李惠嫻自112年6月5日起至返還占用土地之日止按月給付559元之判決【被上訴人就原審敗訴部

01 分，未據其聲明不服，非本院審理範圍；被上訴人分別於
02 113年8月12日、同年9月30日與上訴人大聖爺廟（又名齊天
03 大聖廟）、戴安和、顧謝鳳(原名顧純鳳)、戴偉輝成立調
04 解，見本院卷第157至162、199至200頁，下不贅述】。

05 二、上訴人則以：系爭建物早期為伊祖父李孔淮居住，李孔淮去
06 世後，由伊父親李老陳繼承，李老陳去世後，由李步中繼
07 承，李步中於111年10月24日將系爭建物贈與李惠嫻，惟系
08 爭建物並非伊祖父所興建，伊亦不知祖父自何人買受取得系
09 爭建物。縱李步中及其父親李老陳繼承系爭建物，李步中並
10 未因而取得事實上處分權，亦無從將該事實上處分權贈與予
11 李惠嫻。伊對系爭建物並無直接或輾轉自原始建造人處受讓
12 之事實上處分權，無權拆除系爭建物返還占用土地等語，資
13 為抗辯。

14 三、原審就前開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
15 訴。李步中於本院上訴聲明：(一)原判決主文第11項部分廢
16 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
17 請均駁回。李惠嫻於本院上訴聲明：(一)原判決主文第5項、
18 第12項部分均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
19 訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁
20 回。

21 四、兩造不爭執事項（見本院卷第222、242頁）：

22 (一)被上訴人於111年1月5日，以拍賣為原因，登記為系爭土地
23 所有人。

24 (二)系爭建物為未辦保存登記建物，占用編號G部分。

25 (三)系爭建物之房屋稅納稅義務人為李惠嫻。系爭建物最早為上
26 訴人祖父李孔淮居住，李孔淮於73年2月10日去世後，由上
27 訴人父親李老陳繼承，李老陳94年12月2日去世後，由李步
28 中繼承，李步中於111年10月間將系爭建物贈與李惠嫻。

29 (四)系爭建物自房屋稅起課時間或自李孔淮、李老陳、李步中相
30 續繼承時間迄今數十年，無第三人就系爭建物主張權利。

31 五、被上訴人主張：伊因拍賣取得之系爭土地遭李步中贈與李惠

01 嫫之未辦保存登記系爭建物無權占有編號G部分，李惠嫫有
02 系爭建物之事實上處分權，爰依民法第767條第1項前段、中
03 段、第179條規定，請求李惠嫫拆除系爭建物編號G部分並返
04 還占用土地，及請求上訴人給付相當租金之不當得利等情，
05 為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

06 (一)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求李惠嫫拆除系爭建
07 物編號G部分，返還占用土地，有無理由？

08 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。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
10 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
11 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
12 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
13 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
14 明之。如不能證明，則應認土地所有權人之請求為有理由
15 (最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照)。查被上
16 訴人因拍賣取得系爭土地所有權，系爭建物占有系爭土地編
17 號G部分，為兩造所不爭，上訴人亦不爭執並無占用系爭土
18 地之正當權源(見本院卷第223頁)。則被上訴人主張系爭
19 建物無權占有系爭土地編號G部分，自屬有據。

20 2. 次按建物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實
21 上處分權之人，方有拆除之權限(最高法院102年度台上字
22 第2053號判決意旨參照)。兩造均不爭執被上訴人訴請拆除
23 之系爭建物為未辦理保存登記建物。上訴人雖抗辯系爭建物
24 並非李孔淮所建，伊不知李孔淮向何人購買而取得系爭建
25 物，伊對系爭建物並無直接或輾轉自原始建造人處受讓該建
26 物之事實上處分權，李惠嫫並無拆除權限云云。查本院卷內
27 固無證據可證明系爭房屋最初為李孔淮出資興建。惟李惠嫫
28 於原審自認系爭建物為其所有(見原審卷一第161頁)。上
29 訴人雖抗辯所有權與事實上處分權概念不同，李惠嫫自認系
30 爭建物為其所有，無法逕推論係自認為系爭建物之事實上處
31 分權人云云。惟李惠嫫明知系爭建物為未辦保存登記建物，

01 且自認系爭建物經李步中贈與予李惠嫻，李步中、李惠嫻主
02 觀上係就贈與系爭建物事實上處分權達成意思合意（見原審
03 卷一第159、227頁、本院卷第222頁），可見李惠嫻於原審
04 稱系爭建物為其所有，其真意即係認其為未辦保存登記之系
05 爭建物之事實上處分權人。上訴人雖抗辯該自認與事實不符
06 云云。惟系爭建物最早為上訴人祖父李孔淮所居住，李孔淮
07 去世後由上訴人父親李老陳繼承，李老陳去世後由李步中繼
08 承，李步中於111年10月17日將系爭建物贈與李惠嫻，李惠
09 嫻確因李步中贈與而成為系爭建物之房屋納稅義務人，上訴
10 人填載之契稅申報書記載系爭建物為未辦保存登記建物，原
11 所有權人為李步中，新所有權人為李惠嫻，並申報為自住，
12 為兩造所不爭執，並有基隆市稅務局111年11月10日函檢附
13 之基隆市稅務局房屋稅籍證明書、契稅申報資料可稽（見原
14 審卷一第223至233頁），足見李老陳、李步中、李惠嫻均認
15 李孔淮對系爭建物有事實上處分權存在，李老陳始能繼承系
16 爭建物，並由李步中繼承，再以行使所有權利之意贈與予李
17 惠嫻。另參以李孔淮、李老陳、李步中、李惠嫻占有使用已
18 逾數十年，期間並無第三人主張權利（見本院卷第242
19 頁），足見系爭建物之事實上處分權由李老陳繼承自李孔
20 淮，李老陳死亡後由李步中繼承，嗣贈與予李惠嫻，並將納
21 稅義務人變更為李惠嫻。堪認李惠嫻確為系爭建物之事實上
22 處分權人，就系爭建物有拆除權限。至稅籍資料雖無法作為
23 未辦保存登記建物所有權或事實上處分權之唯一判斷依據，
24 惟衡系爭建物乃未辦保存登記建物，並已存在數十年，且非
25 被上訴人所建等情，被上訴人本不易舉證，而稅籍資料，通
26 常係依稅務機關之調查結果或納稅義務人所陳報而為登載，
27 尚非無憑，所載若有不實，因涉稅賦課徵之正確性與人民之
28 財產權，無論稅務機關或義務人，均無置之不理之可能，非
29 不能供為認定所有權或事實上處分權歸屬時之參佐，況李惠
30 嫻於原審已表示系爭建物為其所有，再審酌上開情事。上訴
31 人此部分抗辯自難認有據。

01 3. 承上，上訴人並無以系爭建物占有系爭土地編號G部分之正
02 當權源，而系爭建物之事實上處分權人為李惠嫻，則被上訴
03 人主張系爭建物無權占有系爭土地編號G部分，依民法第767
04 條第1項規定，請求李惠嫻將編號G部分上之地上物拆除，將
05 占用土地返還被上訴人，為有理由，應予准許。

06 (五)被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付如附表編號5、
07 6所示不當得利，有無理由？

08 1. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法
10 第179條所明定。故得請求之不當得利範圍，應以他方所受
11 之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他
12 人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。
13 查被上訴人於111年1月5日，以拍賣為原因，登記為系爭土
14 地所有人，李老陳94年12月2日去世後，由李步中繼承，李
15 步中於111年10月17日（見原審卷第231頁）將系爭建物贈與
16 李惠嫻，系爭建物無權占有編號G部分，已如前述，則被上
17 訴人得依民法第179條規定，請求上訴人給付無權占用系爭
18 土地所受相當於租金之不當得利。

19 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
20 價年息10%為限。土地法第97條所謂土地及建築物之總價
21 額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣
22 （市）地政機關估定之價額。土地所有權人依本法所申報之
23 地價，為法定地價。土地法第97條第1項及同法施行法第25
24 條、同法148條定有明文。又按計算相當於租金之不當利益
25 數額，除以基地申報地價、課稅現值為基礎外，尚須斟酌基
26 地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值
27 及所受利益等（最高法院68年度台上字第3071號判決要旨參
28 照）。查系爭土地須由基隆市中山區華興街53巷或基隆市中
29 山區中山二路上下坡步行，交通不便，生活機能不佳，經原
30 審判決認以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當
31 得利數額為適當，為兩造所不爭（見本院卷第276頁）。李

01 步中、李惠嫻先後以系爭建物占用系爭土地編號G部分，被
02 上訴人得分別請求李步中、李惠嫻給付自111年1月5日至同
03 年10月16日、同年10月17日至112年6月4日止之不當得利如
04 附表編號5、6「小計」欄所示金額，及請求李惠嫻自112年6
05 月5日起至返還占用土地之日止，按月給付不當得利金額如
06 附表編號6「月使用補償金」欄所示。

07 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，
08 請求李惠嫻將編號G部分上之地上物拆除，返還占用土地，
09 請求李步中、李惠嫻各給付如附表編號5、6「小計」欄所示
10 金額，及李步中自起訴狀繕本送達翌日即111年10月12日
11 （送達證書見原審卷一第87頁）起、李惠嫻自民事準備書(二)
12 狀繕本送達翌日即112年6月20日（送達證書見同上卷第397
13 頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及請求
14 李惠嫻自112年6月5日起至返還占用土地之日止，按月給付
15 如附表編號6「月使用補償金」欄所示金額，為有理由，應
16 予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論
17 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上
18 訴。

19 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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

24 民事第十二庭

25 審判長法 官 沈佳宜

26 法 官 陳筱蓉

27 法 官 陳 瑜

28 正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

