

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第1121號

上訴人 張澤洋
張明輝
張賀子

李張美鳳
潘張桂蘭

張岫均

張永豐

共同

訴訟代理人 賴青鵬律師

被上訴人 世豐國際建築開發股份有限公司

法定代理人 林永鍾

訴訟代理人 蔡志揚律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年4月11日臺灣士林地方法院112年度重訴字第229號第一審判決提起上訴，本院於115年6月2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、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1款定有明文。本件被上訴人於原審請求上訴人張澤洋、張明輝、張賀子、李張美鳳、潘張桂蘭、張岫均、張永豐（下合稱上訴人，分稱其名）、原審共同被告張清松、張清源、張鄭美

01 華、張連守、張永富、張正基、張秀芬、張玉琴、張添壽、
02 張聰明、楊張金枝（下合稱張清松11人，與上訴人合稱上訴
03 人18人）將坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地（下
04 稱系爭土地）上如原判決附圖（下稱附圖）A、B所示門牌號
05 碼臺北市○○區○○街00號建物（使用面積共31平方公尺，
06 下稱系爭房屋）拆除，並將該部分土地返還被上訴人，暨給
07 付相當於租金之不當得利。是本件訴訟標的對於上訴人18人
08 必須合一確定，惟經本院審理結果為上訴無理由（詳後
09 述），非有利益於上訴人18人，依首揭規定，上訴人之上訴
10 效力，不及於未提起上訴之張清松11人，爰不併列其等為上
11 訴人，合先敘明。

12 二、被上訴人主張：伊為系爭土地所有權人，系爭房屋原為張火
13 船、張清潭（下合稱張清潭2人）共有，應有部分各1/2。嗣
14 張火船之應有部分由張清松11人繼承，張清潭之應有部分由
15 上訴人繼承，而各由張清松11人、上訴人共同共有。系爭房
16 屋無權占有系爭土地如附圖A、B所示面積16平方公尺、15平
17 方公尺，上訴人18人因此受有相當於租金之不當得利。爰依
18 民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為命上訴
19 人18人拆除系爭房屋並返還該部分土地，張清松11人、上訴
20 人分別連帶給付伊各新臺幣（下同）26萬4,564元，及均自
21 民國113年1月1日起至清償日止之法定遲延利息；暨自113年
22 1月1日起至返還上開土地之日止，分別按月連帶給付伊等4,
23 639元之判決等語。原審判決上訴人18人應將系爭房屋拆
24 除，並將該部分土地返還被上訴人；張清松11人、上訴人應
25 分別連帶給付被上訴人21萬1,652元（原判決主文第2、3項
26 「陸」字後均漏載「佰」字），及均自113年1月1日起至清
27 償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年1月1日起至返還
28 上開土地之日止，分別按月連帶給付被上訴人3,794元，並
29 為准、免假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之訴及假執行
30 之聲請。上訴人就其敗訴部分提起上訴，上訴聲明：(一)原判
31 決不利於上訴人部分廢棄。(二)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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人逾上開請求經原判決駁回部分，未據不服，非本院審理範圍，不贅）。

三、上訴人則以：系爭土地於日據時期為重測前臺北縣○○鎮○○段（下稱○○○段）000地號土地，該地為伊等之曾祖父張椽與他人共有，其所有權應有部分嗣移轉登記予伊等祖父張水三，並經伊等之父張清潭繼承，於63年9月12日分割為同段000、000之0至000之00地號土地，由張火船、張清潭、張再生分別取得000之0、000之0、000地號土地（分別為重測後○○段○小段000、000地號土地及系爭土地），被上訴人則自張再生輾轉受讓取得系爭土地所有權。又系爭房屋於民國前5年由張椽興建而取得所有權，並由張清潭2人於39年3月31日辦畢建物所有權第一次登記，其等原為系爭土地共有人，足認系爭土地及系爭房屋原同屬一人，伊等繼承張清潭之系爭房屋所有權應有部分1/2，得依民法第398條、適用或類推適用第425條之1之規定，主張系爭房屋在使用期限內與系爭土地有推定租賃關係存在，而有占有權源。且被上訴人於買受系爭土地時，已知悉系爭房屋占有情形，仍默許伊等繼續使用，卻於取得該土地所有權10年後提起本件訴訟，顯屬權利濫用並違反誠信原則。況以申報地價年息8%計算不當得利實屬過高，應減為5%始為適當等語，資為抗辯。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第238頁）：

（一）被上訴人為系爭土地所有權人，系爭房屋原為張清潭2人共有，應有部分各1/2。嗣張火船之應有部分由張清松11人繼承，張清潭之應有部分由上訴人繼承，而分別由張清松11人、上訴人共同共有。

（二）系爭房屋占有系爭土地如附圖A、B所示面積各16、15平方公尺。

五、本件爭點經兩造協議簡化如下（見本院卷一第238頁）：

（一）系爭房屋占有被上訴人所有之系爭土地，有無占有權源？

（二）被上訴人請求按系爭土地申報地價年息8%計算相當於租金之

不當得利，是否過高？

(三)被上訴人本件起訴是否屬權利濫用、違反誠信原則？

六、本院之判斷：

(一)系爭房屋占有系爭土地，並無占有權源：

1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件被上訴人為系爭土地所有權人，張清潭2人就系爭房屋之應有部分各1/2，分別由張清松11人、上訴人公司共有，系爭房屋占有系爭土地如附圖A、B所示部分等情，為上訴人所不爭（參兩造不爭執事項（一）、（二）），依上說明，自應由上訴人就占有權源存在之事實負舉證責任。

2.上訴人固抗辯：伊等得依民法第398條、適用或類推適用民法第425條之1規定，主張推定租賃關係為占有權源云云。惟查：

(1)○○○段第000地號土地原為張再生、張清潭2人與其餘共有人共有，於63年間經臺灣臺北地方法院以63年家訴字第9號判決（下稱9號判決）分割確定，分割登記後地號為○○○段000至000之00地號土地，張火船、張清潭、張再生分別取得000之0、000之0、000地號土地（分別為重測後○○段○小段000、000及系爭土地）等情，為兩造所不爭（見本院卷二第109頁）。民法第425條之1係於88年4月21日增訂公布，依民法債編施行法第36條第3項規定，自89年5月5日施行，不溯及適用於施行前之事實，而上開分割取得所有權之事實發生於63年乙節，為上訴人自陳在卷（見本院卷二第110頁），自無民法第425條之1規定之適用。

(2)又各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第825條定有明文。共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項

01 分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關
02 係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管
03 契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人
04 間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部分
05 土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋
06 無繼續占用土地之權源。且因共有人間互負擔保義務，不因
07 分割共有之土地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法第
08 425條之1規範意旨，係為解決同屬一人所有之土地及其上房
09 屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目的
10 在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋之
11 合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關係
12 之情形尚有不同（最高法院107年度台上字第879號、110年
13 度台上字第409號判決意旨參照）。系爭房屋占有○○○段
14 第000地號土地，縱係基於張清潭2人與其餘共有人間之分管
15 協議，然上開土地既經9號判決分割確定，原分管契約即因
16 而消滅，張清潭2人取得000、000地號土地，其等共有之系
17 爭房屋對系爭土地即失其占有權源，此與民法第425條之1規
18 定及其所由增訂之最高法院48年台上字第1457號判決先例、
19 73年度第5次民事庭會議決議見解，所適用之前提事實截然
20 不同，上訴人抗辯應類推適用上開規定，亦非有理。至上訴
21 人另引民法第398條關於互易準用買賣之規定，與系爭房屋
22 就系爭土地有無推定租賃關係全然無涉，顯有誤會，併此敘
23 明。

24 (二)被上訴人請求按系爭土地申報地價年息8%計算相當於租金之
25 不當得利，並無過高：

26 1.按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
27 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事
28 訴訟法第454條第2項前段定有明文。經查，上訴人因系爭房
29 屋占用附圖A、B所示部分，獲有相當於租金之利益，並致被
30 上訴人受有損害，被上訴人自得依民法第179條規定，請求
31 上訴人給付相當於租金之不當得利。審酌系爭土地各年度之

01 申報地價，107、108年為3萬4,000元，109、110年為3萬4,8
02 00元；111年為3萬5,920元，113年為3萬6,720元，並參酌系
03 爭土地鄰近○○○○與○○街，周圍為住宅區，多為1層平
04 房，生活與對外交通尚屬便利，應以申報地價年息8%計算租
05 金為適當。是被上訴人請求自107年2月1日至111年12月31日
06 期間之不當得利總額為42萬3,303元，就系爭房屋應有部分
07 1/2公同共有之上訴人連帶給付21萬1,652元，並自113年1月
08 1日起至返還土地之日止，按月連帶給付3,794元，應屬有據
09 等情，經原判決論述甚詳（見原判決第7至8頁），本院此部
10 分意見與原判決相同，爰依上開規定予以援用。

11 2.本院另補充如下：

12 上訴人固辯稱：系爭房屋位於狹窄巷道內，與臨大馬路建物
13 之保值性與增值性相差甚遠，以土地申報總價額年息8%計算
14 不當得利實屬過高，應減為5%始為適當云云。惟土地租賃之
15 租金，應斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地
16 之經濟價值等情事，非以所臨巷道寬窄為唯一標準，且原判
17 決已綜合考量上開因素，認系爭土地租金以申報地價年息8%
18 為當，上訴人復未提出鄰地租金行情、不動產估價報告或其
19 他客觀證據，證明上開租金確實過高，其上開抗辯自難採
20 信。

21 (三)被上訴人本件起訴，並無權利濫用或違反誠信原則：

22 按民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之
23 規定，其真意係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主
24 要目的，苟權利人行使權利非專以損害他人為主要目的，縱
25 使他人喪失利益，亦無該條之適用（最高法院72年度台上字
26 第1205號判決意旨參照）。上訴人雖抗辯：被上訴人於買受
27 系爭土地時，已知悉系爭房屋占有情形，仍默許伊等繼續使
28 用，卻於取得該土地所有權10年後提起本件訴訟，顯屬權利
29 濫用並違反誠信原則云云。惟被上訴人本於系爭土地所有權
30 人之地位，請求上訴人拆除系爭房屋並返還所占有之土地，
31 雖足使上訴人喪失房屋所有權及土地占有狀態，然此係被上

01 訴人所有權行使之當然結果，未涉及公共利益，且參諸系爭
02 房屋係於民國前5年建築完成之土造建築，有建物登記謄本
03 可稽（見原審卷一第56頁），屋齡老舊，經原審勘驗屋內無
04 人居住，門窗均遭破壞，張永豐並表示無法確認系爭房屋實
05 際範圍，亦不清楚現場建物是否即為系爭房屋，此有原審勘
06 驗筆錄及建物照片可證（見原審卷二第252至253頁，本院卷
07 一第127頁），是拆除系爭房屋，難認對上訴人造成損害甚
08 大，而與被上訴人取得之利益有失均衡。又系爭房屋占有系
09 爭土地，依一般社會通念，既受有相當於租金之利益，被上
10 訴人依法請求不當得利，難謂係以損害上訴人為主要目的，
11 而被上訴人取得系爭土地所有權後，未立即起訴請求上訴人
12 拆屋還地及給付不當得利，僅屬單純沉默，無從推認有同意
13 上訴人使用之默示意思表示。上訴人復未舉證證明有何特別
14 情事，足使其正當信任被上訴人不欲行使權利，空言抗辯被
15 上訴人本件訴訟屬權利濫用、違反誠信原則，核無可取。

16 (四)職是，系爭房屋無權占有被上訴人所有之系爭土地如附圖

17 A、B所示部分，被上訴人本於所有權人之地位，訴請上訴人
18 拆除系爭房屋、返還該部分土地及給付相當於租金之不當得
19 利，於法有據。

20 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第17
21 9條規定，請求上訴人18人拆除系爭房屋，將該部分土地返
22 還被上訴人，上訴人並應連帶給付被上訴人21萬1,652元，
23 及自113年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨
24 自113年1月1日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付被
25 上訴人3,794元，為有理由，應予准許。原審判決上訴人此
26 部分敗訴，並無不合。上訴意旨指摘原判決對其不利部分為
27 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
29 斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列。

30 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
31 項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 23 日

02 民事第二十五庭

03 審判長法 官 潘進柳

04 法 官 呂綺珍

05 法 官 林祐宸

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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
10 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
11 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
12 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
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 23 日

15 書記官 高瑞君