

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第889號

上訴人 甫泰纖維股份有限公司

法定代理人 范玉明

訴訟代理人 陳建佑律師

被上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 邱建銘律師

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3月7日臺灣新北地方法院113年度訴字第371號第一審判決提起上訴，本院於114年12月24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、被上訴人於本院審理期間法定代理人由郭曉蓉變更為趙子賢，有財政部民國000年0月00日台○人字第00000000000號函在卷可佐（見本院卷第73至75頁），趙子賢具狀聲明承受訴訟（見本院卷第69至70頁），核無不合，應予准許。

二、被上訴人主張：新北市○○區○○段000○000○000○000地號土地（下稱系爭土地）為國有土地，伊為管理權人。原審共同被告周俊明（下逕稱其名，未上訴，非本院審理範圍）以其鐵皮廠房建物（門牌號碼：新北市○○區○○街000之00號，下稱系爭建物）無權占用系爭土地上如原判決附圖（下稱附圖）所示土地，嗣於民國112年11月28日將系爭建物出售予上訴人，並於翌日（即29日）移轉占有予上訴人。上訴人為系爭建物事實上處分權人，卻無權占用系爭土地，爰依民法第767第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭建物，並騰空返還系爭土地予伊，復依民法第179條規定，請求上訴人給付自112年

01 11月29日起至113年5月31日止相當於租金之不當得利新臺幣
02 (下同)1萬5,866元,及自113年6月1日起至騰空返還系爭土
03 地予伊之日止,按月給付相當於租金之不當得利2,626元(原
04 審就上開部分為被上訴人勝訴之判決。上訴人對其敗訴部分聲
05 明不服,提起上訴。其餘未繫屬於本院者,不予贅述)。答辯
06 聲明:上訴駁回。

07 三上訴人則以:系爭建物於76年間完工,伊與前手周俊明基於地
08 上權人之意思繼續占有使用系爭土地迄今已逾26年之久,業因
09 時效取得地上權。又被上訴人長達26年不行使其權利,遲於11
10 3年2月5日始提起訴訟,違反誠信原則且屬權利濫用等語,資
11 為抗辯。並上訴聲明:(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之
12 訴及假執行之聲請均駁回。

13 四經查,系爭土地係由被上訴人管理之國有土地,其上有系爭建
14 物占用中,占用情形如附圖所示。上訴人於112年11月29日因
15 買受系爭建物並移轉占有,為系爭建物事實上處分權人等事
16 實,為兩造所不爭執(見本院卷第138頁),並有土地建物查
17 詢資料、現況照片、國稅地方稅查調作業、新北市政府稅捐稽
18 徵處房屋稅籍證明書、新北市房屋稅籍紀錄表在卷可稽(見原
19 審卷(一)第27至30、32至35、53、99頁、卷(二)第119頁),復並
20 經原審至現場履勘及囑託新北市○○地政事務所測量明確,有
21 勘驗筆錄、現場照片及新北市○○地政事務所113年11月27日
22 新北○○測字第0000000000號函檢附複丈成果圖(即附圖)附
23 卷可佐(見原審卷(二)第33至45、119頁),自堪信為真實。

24 五被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地,依民法第767條第1項
25 前段、中段及第179條規定,請求上訴人拆屋還地及給付相當
26 於租金之不當得利等語,為上訴人所否認,並以前詞置辯。經
27 查:

28 (一)上訴人並無占用系爭土地之正當權源:

29 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
30 權存在之事實無爭執,而僅以非無權占有為抗辯者,土地所
31 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

01 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
02 台上字第1120號判決意旨參照）。查，上訴人既為系爭建物
03 事實上處分權人，依上開說明，上訴人自應舉證證明系爭建
04 物占用系爭土地之正當權源。

05 2.上訴人固辯稱其與其前手周俊明基於行使地上權之意思而占
06 有系爭土地長達26年之久，已符合時效取得系爭土地地上權
07 之要件云云，然按因時效而取得地上權登記請求權者，不過
08 有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據
09 以對抗土地所有人而認其並非無權占有（最高法院107年度
10 台上字第1215號判決意旨參照）。上訴人已自承於被上訴人
11 起訴前尚未就系爭建物占用系爭土地，向該管地政機關請求
12 為地上權之登記，且迄今亦尚未申請登記（見本院卷第138
13 頁），依前揭說明，上訴人既未依法登記為系爭土地之地上
14 權人，自不能本於地上權之法律關係，向被上訴人主張為有
15 權占有，上訴人辯稱其因時效取得地上權而有占有系爭土地
16 之正當權源，洵非可採。

17 (二)被上訴人得請求上訴人將系爭建物拆除，並將占用土地騰空
18 返還予被上訴人：

19 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；
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
21 段、中段定有明文。

22 2.因上訴人對於系爭土地非屬有權占有，業如前述，被上訴人
23 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭
24 建物，並將占用土地騰空返還予被上訴人，為有理由，應予
25 准許。

26 (三)有關被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付不當得
27 利有無理由暨其金額部分：

28 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
30 179條定有明文。請求返還不當得利，以無法律上之原因而
31 受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範

01 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
02 準。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為
03 社會通常之觀念（最高法院107年度台上字第911號裁定意旨
04 參照）。又相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第
05 105條、第97條第1項規定予以計算較為客觀公允，再按城市
06 地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息
07 10%為限，土地法第97條第1項定有明文。

08 2.上訴人為系爭建物事實上處分權人，且無權占有系爭土地乙
09 情，已如前述，則被上訴人依民法第179條請求上訴人給付
10 占有期間相當於租金之不當得利，自屬有據。次查，系爭土
11 地於112年1月每平方公尺之申報地價為2,400元，於113年1
12 月申報地價調整為2,500元，有系爭土地歷年地價查詢資料
13 在卷可稽（見原審卷(一)第23至26頁），另查系爭土地係位於
14 新北市○○區境內、臨路之鐵皮廠房，交通便利，鄰近商業
15 活動尚可等情，有現場照片圖附卷可參（見原審卷(二)第73
16 頁），故以被上訴人主張申報價額年息5%作為計算租金標
17 準，尚屬適當。且兩造對於若認被上訴人不當得利之請求為
18 有理由，就依上計算金額如原審判決所示，並無意見（見本
19 院卷第139頁），則被上訴人請求上訴人給付自112年11月29
20 日起至113年5月31日止相當於租金之不當得利1萬5,866元，
21 及自113年6月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付
22 相當於租金之不當得利2,626元，為有理由，應予准許。

23 (四)被上訴人並無權利濫用及違反誠信原則：

- 24 1.民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之規
25 定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。
26 若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人
27 為主要目的，即不受該條規定之限制（最高法院111年度台
28 上字第2577號判決意旨參照）。
- 29 2.查，被上訴人本於系爭土地所有權人之地位請求上訴人拆除
30 系爭建物，並騰空返還系爭土地，係行使其所有權能，此舉
31 雖足使上訴人喪失占有，惟應屬上訴人無權占用系爭土地遭

01 所有權人依法主張權利之結果，非以損害上訴人為主要目
02 的，難認有何違反誠信原則或權利濫用之情形。而上訴人所
03 提出臺北縣三峽鎮公所97年11月11日價購通知尚無法證明被
04 上訴人有何放任他人使用並足以引起占用者誤會不欲行使其
05 權利之情形。上訴人另抗辯如拆除系爭建物將造成巨大損害
06 乙節，未經其舉證證明，至其抗辯被上訴人並無急迫使用或
07 開發土地之具體計畫、縱將系爭土地收回亦難以作為高經濟
08 效益之規劃利用云云，核屬被上訴人所有權權能範圍內事
09 項，與上訴人無關。是以，上訴人抗辯被上訴人提起本件訴
10 訟違反誠信原則或權利濫用云云，委無可採。

11 六綜上所述，被上訴人(一)依民法第767條第1項前段、中段之規
12 定，請求上訴人拆除系爭建物，並騰空返還系爭土地予被上訴
13 人；(二)依民法第179條之規定，請求上訴人給付自112年11月29
14 日起至113年5月31日止之相當於租金之不當得利1萬5,866元，
15 及自民事變更訴之聲明(二)狀送達翌日即113年12月26日（見原
16 審卷(二)第93頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自11
17 3年6月1日起至騰空返還系爭土地予被上訴人之日止，按月給
18 付相當於租金之不當得利2,626元，均屬正當，應予准許。從
19 而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判
20 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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

24 八據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日
26 民事第二十三庭

27 審判長法 官 張松鈞

28 法 官 許勻睿

29 法 官 陳君鳳

30 正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 （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
03 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
04 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
05 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
06 者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

08 書記官 郭姝妤