

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第980號

上訴人 陳善仁
訴訟代理人 陳志峯律師
複代理人 李庚道律師
張子儀律師
被上訴人 陳楊香
陳雅利

共同
訴訟代理人 王新發律師
複代理人 施銘權律師
被上訴人 陳建忠

安泰汽車興業股份有限公司

上一人
法定代理人 范洪港

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5月19日臺灣桃園地方法院112年度訴字第970號第一審判決提起上訴，本院於115年5月6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、程序方面：

一、上訴人於原審請求被上訴人陳楊香、陳雅利、陳建忠（下分稱其名，合稱陳楊香等3人）應將坐落○○市○○區○○段000地號土地（下稱960地號土地）如原判決附圖（下稱附圖）編號A所示部分（下稱系爭土地），其上之未辦保存登記鐵

01 皮廠房（下稱系爭廠房）拆除，騰空返還系爭土地，並連帶
02 給付上訴人如附表計算所示新臺幣（下同）9萬2999元，及
03 自民事追加變更暨準備狀繕本送達翌日即民國113年9月14日
04 （見原審卷第175、189、197、199頁）起算法定遲延利息，
05 暨自113年9月14日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付
06 上訴人1539元，及求為命被上訴人安泰汽車興業股份有限公
07 司（下稱安泰公司，與陳楊香等3人合稱被上訴人）自系爭
08 廠房遷出。嗣於本院變更為為命陳楊香等3人將系爭廠房拆
09 除，騰空返還系爭土地，並各給付上訴人3萬1000元，及均
10 自113年9月14日起算法定遲延利息，暨自113年9月14日起至
11 返還系爭土地之日止，按月各給付上訴人513元，及請求安
12 泰公司應自系爭廠房遷出（見本院卷第296頁），核係減縮
13 應受判決事項聲明，依民事訴訟法第446條第1項但書、第
14 255條第3款規定，應屬無礙，合先陳明。

15 二、陳建忠、安泰公司經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無
16 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由
17 其一造辯論而為判決。

18 貳、實體方面：

19 一、上訴人主張：伊前於83年間將所有960地號土地，無償提供
20 予訴外人陳善雄，以與同段1036地號土地合併作為如附圖所
21 示系爭廠房建築基地使用。由陳善雄出資起造系爭廠房，完
22 成後約定由陳善雄原始取得所有權並出租第三人使用收益，
23 嗣屆滿9年約定年限後，陳善雄將系爭廠房之事實上處分權
24 交付移轉予陳楊香等3人之被繼承人即伊兄弟陳善村。陳善
25 村於108年3月14日死亡，陳楊香等3人將系爭廠房出租予安
26 泰公司使用，被上訴人係無權占用系爭土地，縱認伊與陳善
27 雄間有使用借貸關係亦因陳善雄死亡而終止消滅，致伊共計
28 受有如附表所示相當於租金之損害。爰依民法第767條第1項
29 前段、中段及第179條規定（上訴人已捨棄原審所主張之民
30 法第184條、第185條規定為請求權基礎，見本院卷第237、
31 296頁），求為命陳楊香等3人將系爭廠房拆除，騰空返還系

01 爭土地，並各給付上訴人占用系爭土地之不當得利本息；安
02 泰公司則應自系爭廠房遷出之判決。原審就此部分為上訴人
03 敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決關於
04 駁回後開第(二)至(五)項部分廢棄。(二)陳楊香等3人應將系爭廠
05 房拆除，並騰空返還系爭土地予上訴人。(三)陳楊香等3人應
06 各給付上訴人3萬1000元，及均自113年9月14日起至清償
07 止，按週年利率5%計算之利息。(四)陳楊香等3人應自113年9
08 月14日起至返還系爭土地之日止，按月各給付上訴人513
09 元。(五)安泰公司應自系爭廠房遷出。

10 二、陳楊香、陳雅利以：陳善雄與上訴人、陳善村為兄弟關係，
11 於83年間經家族同意，由陳善雄出資在系爭土地及毗連之同
12 段955、956、957、959、1036地號土地同時興建多棟鐵皮廠
13 房出租，由陳善雄經營8至10年後再將鐵皮廠房移轉讓與各
14 土地所有權人。於興建時家族成員間均同意鐵皮廠房占用各
15 自土地，故家族成員間均與陳善雄間以類似BOT之模式開發
16 建設，是陳善雄與各土地所有人間存在使用借貸關係。960
17 及1036地號土地上之鐵皮廠房事實上處分權是陳善雄移轉予
18 陳楊香等3人之被繼承人陳善村，該使用借貸關係尚未消
19 滅，系爭廠房並非無權占有系爭土地。況上訴人迄至112年5
20 月始為本件請求，顯有長時間不行使權利之事實，而足以使
21 伊產生合理信賴上訴人不再行使權利，應有權利失效原則之
22 適用或類推適用民法第425條之1規定視同成立法定租賃關係
23 等語。安泰公司則以：伊向陳楊香承租系爭廠房，對兩造間
24 爭執並不清楚等語，資為抗辯。均答辯聲明：上訴駁回。陳
25 建忠則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳
26 述。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)系爭土地所有權人為上訴人，於111年1月申報地價為每平方
29 公尺784元。

30 (二)系爭廠房占用系爭土地。

31 (三)系爭廠房之事實上處分權為陳楊香、陳雅利、陳建忠分別共

有，應有部分各1/3。

(四)系爭廠房面積共235.52平方公尺即71.24坪，月租金為每坪250元，現由安泰公司向陳楊香、陳雅利、陳建忠中之一人承租並占有使用。

(五)系爭廠房及○○市○○區○○段955、956、957、959、1036地號土地上之廠房均由陳善雄所興建，於興建完畢9年後，將各廠房分配予上訴人、陳善村、訴外人陳炯熙及其他親友。

(六)上開事實，為兩造所不爭執（見本院卷第240頁），並有卷附土地登記謄本可稽（見原審卷第23至25、47、319頁），堪信為真。

四、本院判斷：

上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求陳楊香等3人將系爭廠房拆除，騰空返還系爭土地暨給付占用系爭土地之不當得利；及安泰公司應自系爭廠房遷出等情，為被上訴人所否認，並以上開情詞置辯，是本件乃應審究被上訴人否有權占有系爭土地。

(一)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。民法第425條之1第1項定有明文。又按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基。故土地及房屋同屬於一人，而將土地及房屋分開、同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（本院48年台上字第1457號判例參照）。其本旨乃在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋既得之使用權，並依民法第425條之1有關推定租賃關係存在之規定，以調和土地、建物不

01 同所有人間之權益，庶符社會正義之要求（最高法院95年度
02 台上字第551號判決意旨參照）。

03 (二)民法第425條之1第1項明文規範之情形係以「土地及其土地
04 上之房屋原同屬一人所有」為前提，嗣後分離讓與，始有推
05 定租賃關係之適用，乃係為體現房屋所有權與基地利用權一
06 體化之本旨，已如前述。惟土地雖非登記其上房屋所有人之
07 名義，而形式上非同屬一人所有，但實質上係由土地所有人
08 授權同意房屋所有人完整代行土地所有權人使用收益之利用
09 權，而自土地所有權人地位休止退讓，由房屋所有人取代，
10 使之歸屬由同一人（房屋所有人）一體化利用，並預見知悉
11 將來有分離讓與之可能，其間雖無地上權設定，但房屋所有
12 人即處於類似土地及房屋同屬於一人所有之類型，而形成規
13 範之漏洞，嗣如房屋所有人讓與房屋所有權（含事實上處分
14 權）予第三人，另將土地利用權返還土地所有人，而分離讓
15 與或移轉形成不同人所有狀態，則基於誠信及衡平原則，房
16 屋受讓人自得對土地所有人主張類推適用民法第425條之1之
17 規定，以符社會公義並調和土地、建物不同所有人之權益。

18 (三)上訴人自承其及其他地主與陳善雄間之約定由上訴人等地主
19 提供土地供陳善雄出資興建廠房，所建未辦保存登記廠房歸
20 陳善雄原始取得，興建後約定9年間之出租廠房跟土地之租
21 金歸陳善雄收取，9年期滿後陳善雄應該將土地上廠房及土
22 地交付移轉或歸還給各土地所有人，再由各土地所有人各自
23 出租等節（見本院卷第297頁），而上訴人於原審聲請訊問之
24 證人陳文財證稱：「（問：你的意思是在蓋鐵皮廠房的時候，
25 陳善仁與陳善村都知道會占用到彼此的地？）對，因為兄弟
26 是沒有在計較的」（見原審卷第292頁）。又陳善雄於原審
27 稱：其係在83年間興建系爭廠房等語（見原審卷第77頁）。
28 並參諸不爭執事項(五)，及依附圖所示：960地號土地與同段
29 1036地號土地相鄰，其上興建之廠房方正，而有跨占該二筆
30 土地之情事，上訴人亦不爭執其所有960地號土地嗣所受讓
31 取回之多棟廠房亦有跨界占用959地號鄰地之情事（見原審

卷第21頁空照圖），堪信於83年間陳善雄興建各廠房時，上訴人與陳善村等家族成員均知悉且同意各廠房跨界占用各自土地，及於興建完畢9年後，將各廠房分配予上訴人、陳善村、訴外人陳炯熙及其他地主。此係以類似BOT模式進行之建設開發，為各方所明知並認可之安排。在此基礎上，上訴人不僅同意訴外人陳善雄於系爭土地上興建廠房，更進一步約定9年期滿後廠房移轉予各地主。且在該9年約定期間，均係由陳善雄行使房地之管理使用收益之權限而向第三人招租收取租金，上訴人及各地主並未分配房地出租之租金，亦未向陳善雄收取所興建廠房占用土地之地租，已據上訴人所不爭（見本院卷第297頁），僅於9年期滿後，受讓其上廠房之事實上處分權及歸還土地而已，因各地主等期滿後可取得其上廠房作為對價，固屬有償契約，但上訴人等地主於上開期間顯已授權同意由陳善雄本於廠房所有人地位代行其土地所有權人之利用權，而自土地所有權人地位休止退讓，使之歸屬由陳善雄一人一體化利用，而由陳善雄處於類似土地及房屋同屬於一人所有之類型，且上訴人自始即預見並知悉廠房將由第三人取得並繼續使用系爭土地之結果，揆諸前開說明，本件應類推適用民法第425條之1第1項規定，推定陳善村與上訴人之間，就系爭土地占用部分，於系爭廠房堪用之期限內，成立法定之租賃關係。陳善村死亡後，陳楊香等3人概括繼承系爭廠房之事實上處分權，同時承繼陳善村對上訴人之法定租賃關係，陳楊香等3人占有系爭土地，具有正當之法律上原因，屬有權占有。安泰公司向陳楊香等3人承租系爭廠房，其占有使用系爭土地係本於陳楊香等3人之租賃權而來，亦屬有權占有。

(四)陳楊香等3人及安泰公司就系爭土地屬有權占有，已如前述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求陳楊香等3人拆除系爭廠房並騰空返還占用土地，及請求安泰公司自系爭廠房遷出之請求，均屬無據，應予駁回。

(五)按不當得利返還之請求以「無法律上之原因」為構成要件。

01 本件陳楊香等3人占有系爭土地，既有法定租賃關係為其法
02 律上之原因，自與民法第179條不當得利之構成要件不符，
03 上訴人並依民法第179條規定主張陳楊香等3人無法律上原因
04 占用系爭土地，致其受有相當於租金之損害，請求陳楊香等
05 3人應各給付上訴人3萬1000元，及均自113年9月14日起至清
06 償日止，按週年利率5%計算之利息；暨陳楊香等3人應自
07 113年9月14日起至返還系爭土地之日止，按月各給付上訴人
08 513元之請求，亦為無理由，應予駁回。

09 (六)本件既已認定系爭廠房對系爭土地有正當占有權源，被上訴
10 人所援引之權利失效原則，本院毋庸另行審究，附此敘明。

11 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段請求陳楊
12 香等3人拆除系爭廠房後騰空返還占用土地及請求安泰公司
13 遷出，暨依民法第179條請求陳楊香等3人給付相當於租金之
14 不當得利本息，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之
15 判決，及駁回其假執行之聲請，其理由雖有不同，但結論並
16 無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
17 改判，為無理由，應駁回其上訴。

18 六、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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
22 項、第78條，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

24 民事第十六庭

25 審判長法 官 朱耀平

26 法 官 羅立德

27 法 官 陳婉玉

28 正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

31 書記官 陳奕仔

01
02

附表（申報地價年息10%）

編號	占用期間 （民國）	面積 （m ² ）	申報地 價	年息	金額 （新臺幣）	計算式 （元以下4捨5入）
1	107年6月至 110年12月	235.52	792元	10%	6萬6841元	$792 \times 235.52 \text{m}^2 \times 10\% \div 12 \times 43 \text{個月}$ （3年7個月）
2	111年1月至 112年5月	235.52	784元	10%	2萬6158元	$784 \times 235.52 \text{m}^2 \times 10\% \div 12 \times 17 \text{個月}$ （1年5個月）
合計					9萬2999元	