

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第31號

上訴人 盛鏡企業有限公司

法定代理人 龔偉名

訴訟代理人 黃傑琳律師

龔詩強

被上訴人 李素香

訴訟代理人 黃德賢律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年5月30日臺灣士林地方法院112年度訴字第1391號第一審判決提起上訴，本院於114年5月13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：

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。經查被上訴人於原審起訴請求上訴人拆屋還地，上訴人於原審辯稱：伊於民國78年興建地上物，曾與地主簽約取得使用權云云。嗣經原審判決被上訴人勝訴，上訴人聲明不服提起上訴，於本院復辯稱：伊於78年委由訴外人龔詩強向土地實質所有人即訴外人薛文娟、林振和（下稱薛文娟等2人）購買土地使用權，並簽立讓渡書（下稱系爭讓渡書），則依民法第425條之1規定，伊有權占有土地云云，核屬對於在第一審已提出之防禦方法為補充，應予准許，先予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，上訴人未經同意，以同市

01 區○○○路0段000巷00號之未保存登記建物（下稱系爭建
02 物），無權占有系爭土地如附圖所示A部分、面積258.63平
03 方公尺（下稱系爭範圍），係侵害伊之所有權而受有利益，
04 致伊受有損害。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條
05 規定，求為判令上訴人拆除系爭建物騰空返還占用土地予伊
06 及全體共有人，並給付伊新臺幣（下同）60萬4,301元本
07 息，暨自112年10月19日起按月給付1萬0,460元等語。

08 二、上訴人則以：伊於78年7月19日，委由龔詩強與系爭土地實
09 質所有權人薛文娟等2人簽立系爭讓渡書，向其2人購買系爭
10 建物暨坐落土地及前方土地之使用權（下稱系爭使用權），
11 依債權物權化之法理，系爭讓渡書之債權契約對於系爭土地
12 受讓人即被上訴人繼續存在，前開情形亦符合民法第425條
13 之1規定，推定系爭建物在得使用期限內，與系爭土地所有
14 權人有租賃關係存在，伊以系爭建物占有系爭土地具合法權
15 源，被上訴人不得請求伊拆除系爭建物返還占有土地及返還
16 相當租金之不當得利。且被上訴人明知系爭土地上有系爭建
17 物存在，仍買受系爭土地，其提起本件訴訟為權利濫用及違
18 反誠信原則，並無理由等語置辯。

19 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴
20 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之
21 聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

22 四、兩造不爭執事項（見本院卷第149頁）：

23 (一)被上訴人於96年4月16日以買賣為原因登記取得系爭土地應
24 有部分1/3，為系爭土地共有人。

25 (二)系爭建物未辦理保存登記，事實上處分權人及直接占有人為
26 上訴人。系爭建物占有系爭土地之位置、面積，係如附圖A
27 部分所示258.63平方公尺。

28 五、本件爭執要點為：被上訴人得否請求上訴人拆除系爭建物騰
29 空返還占有土地，及返還相當於租金之不當得利？茲就本件
30 爭點及本院得心證理由分述如下：

31 (一)上訴人以系爭建物占有系爭範圍，有無正當權源？

01 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
02 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
03 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
04 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
05 台上字第1120號判決意旨參照）。查被上訴人為系爭土地共
06 有人，上訴人以系爭建物占有系爭範圍乙情，既如前述，依
07 上說明，自應由上訴人舉證證明系爭建物占有系爭範圍有何
08 正當權源。

09 2.上訴人雖辯稱：伊於78年7月19日，委由龔詩強向系爭土地
10 實質所有權人薛文娟等2人購買系爭使用權，並簽立系爭讓
11 渡書，依債權物權化之法理，系爭讓渡書之債權契約對於系
12 爭土地受讓人繼續存在，前開情形亦符合民法第425條之1規
13 定，伊以系爭建物占有系爭土地具合法權源云云。經查：

14 (1)按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形
15 （例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效
16 力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有
17 人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主
18 張其有使用土地之權利（最高法院111年度台上字第721號判
19 決意旨參照）。查系爭讓渡書記載：「立讓渡書人：林振
20 和、薛文娟（以下簡稱甲方）、受讓渡人龔詩強（以下簡稱
21 乙方），茲因甲方所有坐落臺北市○○區○○○路0段000巷
22 00號房屋1棟所有權及其坐落基地與屋前土地大約共340坪左
23 右之土地使用權全部讓與乙方……，而甲方同時將上開房屋
24 及土地使用權交與乙方。……」等語（見本院卷第23頁）；
25 依其文意，可見薛文娟等2人係與系爭土地原所有權人就系
26 爭土地成立使用借貸關係，並將系爭使用權讓與上訴人，則
27 基於債權之相對性，該使用借貸關係，並不及於買受系爭土
28 地之被上訴人，上訴人自不得執該關係主張其有使用系爭土
29 地之權利，則系爭讓渡書自不足採為有利於上訴人之認定。
30 故上訴人據此抗辯伊以系爭建物占有系爭範圍，有正當權源
31 云云，並不可採。

01 (2)次按民法第425條之1規定，必須土地及其土地上之房屋同屬
02 一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土
03 地及房屋同時或先後讓與相異之人之情形，始有其適用。查
04 系爭土地於日治時期明治40年登記為謝見發、謝老慈、謝石
05 蒲所有，嗣於大正5年坍沒，於民國78年至87年間浮覆，為
06 浮覆地，於93年4月16日始辦理第1次所有權登記為陳文傳、
07 陳文達、謝麵、謝培仁所有，遍觀所有權登記資料之所有權
08 人均無薛文娟等2人，有臺北市士林地政事務所114年1月24
09 日函、同年3月14日函暨檢附日據時代土地登記謄本、浮覆
10 地面積計算清冊（節本）、浮覆後地籍圖、土地權利變更登
11 記審查處理表、異動清冊、土地申請登記書為證（見本院卷
12 第163-176、221-257頁）。上訴人自陳係向薛文娟等2人購
13 買系爭使用權，並未購買系爭土地所有權，薛文娟等2人於
14 78年簽立系爭讓渡書時，並未登記為系爭土地所有權人，且
15 其2人表示因稅務關係，暫時被國有財產局收回系爭土地
16 （見本院卷第265、326頁）；足見上訴人於78年間向薛文娟
17 等2人購買系爭建物時，薛文娟等2人並非系爭土地所有權
18 人，系爭土地於93年4月16日辦理第1次所有權登記後，亦無
19 提出異議以回復所有權登記。薛文娟等2人既非系爭土地所
20 有權人，即無民法第425條之1規定之適用。故上訴人辯稱本
21 件符合民法第425條之1規定，伊以系爭建物占有系爭土地具
22 合法權源云云，亦不可採。

23 (3)又按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要
24 目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以
25 損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內。至於權利之
26 行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使
27 所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
28 失，比較衡量以定之。經查系爭土地面積為453平方公尺
29 （見本院卷第319頁），而上訴人所有系爭建物為鐵皮屋，
30 作為公司營業使用，有現場照片影本可稽（見原審卷第110
31 至113頁），占有如附圖A所示土地面積為258.63平方公尺，

01 已逾系爭土地面積之57%，致被上訴人無法就系爭土地占
02 有、使用、收益，則據此足證被上訴人訴請上訴人拆屋還
03 地，並非以損害上訴人為主要目的，而為正當權利之行使，
04 且自己所得利益甚大，並無民法第148條規定之適用。上訴
05 人辯稱被上訴人濫用權利云云，並不足採。

06 (4)至於誠實信用原則於權利行使上的適用，就其要件而言，需
07 當事人間有一定的特別關係，以形成法律關係（尤其是債之
08 關係）之主給付義務內容，創設與給付具有關連的從義務、
09 避免他方契約當事人權益不受侵害的保護義務，並限制基於
10 特別關係所生的權利及法律地位，例如請求權、形成權、抗
11 辯權等（參照王澤鑑，民法總則，第625頁，103年2月
12 版）。經查兩造間並無任何債權債務關係存在，被上訴人基
13 於系爭土地共有人之地位提起本訴，並非基於債權契約關係
14 而為請求，則被上訴人請求上訴人拆除系爭建物並返還所占
15 有之土地，並無造成上訴人因信賴任何契約成立而受有信賴
16 利益喪失之損害，亦無任何固有利益受侵害可言。是上訴人
17 此部分所辯，亦不可採。

18 3.綜上，上訴人並未舉證證明系爭建物占有系爭範圍，有何正
19 當權源，且被上訴人亦無侵害上訴人權利及違反誠信原則、
20 權利濫用情形。故被上訴人主張系爭建物係無權占有系爭範
21 圍，即屬有據。

22 (二)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭建
23 物騰空返還占用土地，並請求給付不當得利，是否有據？

24 1.按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，對於妨
25 害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前、中段
26 定有明文。查，被上訴人為系爭土地所有權人，上訴人之系
27 爭建物占用系爭範圍，並無占有之合法權源，均認定如前，
28 則上訴人已妨害被上訴人對系爭土地所有權之圓滿行使，故
29 被上訴人依上規定請求上訴人拆除系爭範圍，騰空返還占用
30 土地予伊及全體共有人，自屬有據。

31 2.關於相當於租金不當得利數額之計算：

01 (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
02 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
03 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
04 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
05 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
06 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
07 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第
08 1695號判決意旨參照）。查被上訴人於96年4月16日以買賣
09 為原因登記取得系爭土地應有部分1/3，為系爭土地共有
10 人，且系爭建物無權占有系爭範圍迄今等情，業如前述，是
11 上訴人因此獲得占有使用之利益，致被上訴人受有無法使用
12 系爭範圍之損害，依上說明，被上訴人請求上訴人返還相當
13 於租金之不當得利，即屬有據。

14 (2)又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
15 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價
16 值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高
17 法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。查系爭土地自
18 107年起至112年止之合理租金，分別為61萬8,552元、62萬
19 4,139元、62萬9,727元、63萬4,933元、64萬5,600元、65萬
20 9,569元等情，有鑑定報告附卷可參，上訴人就此亦無意見
21 （見本院卷第153頁），則被上訴人請求上訴人返還自112年
22 10月19日（上訴人不為爭執，見本院卷第153頁）起回溯5年
23 如附表所示相當於租金之不當得利60萬6,267元，及自112年
24 10月19日起至返還土地之日止，按月給付1萬0,460元（計算
25 式：65萬9,569元 $\times$ [258.63/453] $\times$ 1/3 $\times$ 1/12），即屬有據。

26 六、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條、第179
27 條前段規定，請求上訴人拆除系爭建物騰空返還占用土地予
28 伊與全體共有人，及給付伊60萬4,301元暨自112年10月19日
29 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年10月19日
30 起按月給付1萬0,400元，均屬正當，應予准許。原審為上訴
31 人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予

廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第78條規定，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 27 日
民事第十庭

審判長法 官 邱 琦

法 官 張文毓

法 官 邱靜琪

正本係照原本作成。

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（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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

書記官 張淨卿

附表：

編號	期間	系爭土地每年租金額（453平方公尺）	計算式 （占用面積258.63平方公尺） （小數點以下4捨5入）	金額
1	107年10月19日至107年10月31日	61萬8,552元	$61萬8,552元 \times (258.63/453) \times 1/3 \times 1/12 \times 13/31 = 4,114元$	4,114元
2	107年11月至107年12月	61萬8,552元	$61萬8,552元 \times (258.63/453) \times 1/3 \times 2/12 = 1萬9,619元$	1萬9,619元
3	108年1月至108年12月	62萬4,139元	$62萬4,139元 \times (258.63/453) \times 1/3 = 11萬8,779元$	11萬8,779元

(續上頁)

01

4	109年1月至109年12月	62萬9,727元	$62萬9,727元 \times (258.63/453) \times 1/3 = 11萬9,843元$	11萬9,843元
5	110年1月至110年12月	63萬4,933元	$63萬4,933元 \times (258.63/453) \times 1/3 = 12萬833元$	12萬833元
6	111年1月至111年12月	64萬5,600元	$64萬5,600元 \times (258.63/453) \times 1/3 = 12萬2,864元$	12萬2,864元
7	112年1月至112年9月	65萬9,569元	$65萬9,569元 \times (258.63/453) \times 1/3 \times 9/12 = 9萬4,141元$	9萬4,141元
8	112年10月1日至112年10月18日	65萬9,569元	$65萬9,569元 \times (258.63/453) \times 1/3 \times 1/12 \times 18/31 = 6,074元$	6,074元
合計				60萬6,267元