臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第333號

上　訴　人　古慧萍(即康榮結之承受訴訟人)

康文如(即康榮結之承受訴訟人)

康夢如(即康榮結之承受訴訟人)

康宇惠(即康榮結之承受訴訟人)

康以臻(即康榮結之承受訴訟人)

康承宇(即康榮結之承受訴訟人)

共　　同
訴訟代理人　鄭培瑲
　　張晶瑩律師
被　上訴人　林敬峯
　　何麗容
　　李阿財
上　一　人
訴訟代理人　李冠賢

被　上訴人　李彩娟
　　簡美滿
上　一　人
訴訟代理人　農志潔律師
被　上訴人　陳良雄

訴訟代理人　何文雄律師
複　代理人　謝允正律師

被　上訴人　卜家真
　　石翠翠
　　林芊妘

被　上訴人　羅康寧
訴訟代理人　林昭容
被　上訴人　陳佳菱（即林芊妘承當訴訟人）

訴訟代理人　許春媛

　　許俊恩

上列當事人間拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年10月18日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第349號第一審判決提起上訴，本院於115年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項至第四項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人李彩娟、陳良雄、卜家真、石翠翠、羅康寧及陳佳菱應依序將坐落桃園市○○區○○段341地號土地上如附圖編號56、60、62、64、70、66所示之地上物拆除，並將該部分土地返還上訴人及其他共有人。

三、被上訴人林敬峯、何麗容、李阿財、李彩娟、簡美滿、陳良雄、卜家真、石翠翠、羅康寧、林芊妘應各給付上訴人如附表一「本院判准」欄「已發生之不當得利」所示之金額。

四、被上訴人李彩娟、陳良雄、卜家真、石翠翠、羅康寧、陳佳菱應各自附表一「本院判准」欄「按月給付」所示起算日起，至返還第二項所示土地之日止，按月給付上訴人如該欄所示之金額。

五、其餘上訴駁回。

六、第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人李彩娟、陳良雄、卜家真、石翠翠、羅康寧、陳佳菱各按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔，餘由上訴人負擔。

七、本判決第二項、第三項及第四項已到期部分，於上訴人依序以附表四「主文第二項」、「主文第三項」、「主文第四項已到期部分（每期）」欄所示上訴人供擔保金額（第四項部分按期供擔保），分別為各該被上訴人供擔保後，得假執行；但各該被上訴人如以同欄所示被上訴人供擔保金額（第四項部分按期供擔保）為上訴人預供擔保，得免為假執行。

八、上訴人其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、上訴人康榮結於民國000年0月00日死亡，繼承人為古慧萍、康文如、康夢如、康宇惠、康以臻及康承宇等6人（下合稱上訴人），有除戶戶籍謄本、全體繼承人戶籍謄本、繼承系統表可稽（本院卷三第267至273頁）。上訴人具狀聲明承受訴訟（本院卷三第265頁），核與民事訴訟法第168條、第175條規定相符，應予准許。

二、被上訴人林芊妘於訴訟繫屬中之113年9月5日，將其所有門牌號碼桃園市○○區○○街00巷66號房屋（下稱66號房屋）出售並點交予被上訴人陳佳菱（本院卷三第168、341頁）。陳佳菱具狀聲請代林芊妘承當訴訟，上訴人及林芊妘均表示同意（本院卷二第297、343、356、377頁），並經兩造確認承當範圍為66號房屋之拆屋還地，及自113年9月5日起按月給付之不當得利部分（本院卷二第495頁、卷三第332頁），核與民事訴訟法第254條第2項規定相符，應予准許，林芊妘於該範圍內脫離訴訟。至113年9月4日以前已發生之不當得利，係林芊妘占有期間所生之債務，未隨同房屋移轉，仍以林芊妘為被上訴人，併予敘明。

三、被上訴人簡美滿於訴訟繫屬中之113年5月10日，將門牌號碼桃園市○○區○○街00巷58號房屋移轉並點交予訴外人饒秋萍（本院卷一第205至207頁、卷三第159頁），經本院通知饒秋萍訴訟繫屬之事實（本院卷一第293至295頁），惟無人聲請承當訴訟（本院卷三第332至333頁），依民事訴訟法第254條第1項規定，仍以簡美滿為被上訴人。

四、上訴人於原審駁回其如附表二原審聲明欄所示請求後，全部提起上訴（本院卷一第23至25頁）。嗣於本院審理時確定其請求如附表二上訴聲明欄所示（本院卷三第335至337頁）。經核分別係撤回一部上訴、更正事實上之陳述（即不當得利部分），詳如附表二備註2及3所示，與民事訴訟法第459條第1項、同法第463條準用第256條規定相符，應予准許。

五、簡美滿經合法通知（本院卷三第371頁），未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論為判決，合先敘明。

貳、實體部分

一、上訴人主張：上訴人為桃園市○○區○○段341地號（即重測前同區○○○段254-161地號）土地（下稱系爭土地）共有人，被上訴人分別為門牌號碼桃園市○○區○○街00巷50、52、54、56、58、60、62、64、66及70號房屋所有權人（下合稱系爭房屋，分則以門牌號碼稱之，如50號房屋），系爭房屋分別以如附圖所示地上物（附圖編號與門牌號碼相同，占用面積詳如附表一所示）無權占有系爭土地，並因此分別受有不當得利等語。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條之規定，求為命如附表二上訴聲明欄所示之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，如前所述（未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人如附表二上訴聲明欄所示之訴部分，及該部分假執行之聲請，均廢棄。㈡如附表二上訴聲明欄所示。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭房屋為鼎好建設有限公司（下稱鼎好公

司）興建銷售。系爭土地原共有人康阿和於85年12月間出具土地使用權同意書（原審卷一第251頁，下稱康阿和同意書），同意鼎好公司「永久自由使用」系爭土地；另一共有人康進財於86年7月30日出具同意書（同卷第249頁，下稱康進財同意書，與康阿和同意書合稱系爭同意書），同意在政府未徵收使用前，無條件提供鼎好公司所興建「宅豔」建案即系爭房屋所屬社區之住屋戶使用。康阿和居住於距系爭土地約200公尺處，數十年未曾異議，足見系爭同意書為真正。系爭同意書均未限制使用目的，且稱永久自由使用，並非僅供申請建造執照之用，已同意自鼎好公司購得房屋之人繼續使用系爭土地，亦未排除承購戶自行增建，鼎好公司自得再將該使用權利讓與系爭房屋買受人。被上訴人直接或輾轉自鼎好公司取得系爭房屋及其坐落系爭土地部分之占有，得依占有連鎖對上訴人主張有權占有。上訴人因繼承取得系爭土地應有部分，亦應承受康阿和依康阿和同意書所負之容忍義務。被上訴人占有使用系爭土地既有法律上原因，自無不當得利。各被上訴人另抗辯如下：

㈠、林敬峯：伊於88年8月25日向康進財購買系爭土地應有部分1000分之205，約定伊得增建房屋，康進財收款後即避不見面，伊於101年間經法院判決移轉登記取得該應有部分，現為系爭土地共有人，自非無權占有。康進財簽約時即以電話告知康阿和，嗣法院拍賣系爭土地之通知亦均送達康阿和，康阿和對伊增建地上物知情且默許十餘年。縱應給付不當得利，系爭土地為人行步道用地，與公路無連接，無經濟活動可言，應以申報地價計算，上訴人以公告土地現值年息10%計算，顯然過高等語。

㈡、何麗容：康進財將系爭土地應有部分出售予伊，約定伊得將房屋外推，惟康進財收受頭期款後即無法聯繫，致未辦理移轉登記。伊已拆除地上物，地面維持建商交屋時之狀況等語。

㈢、李阿財：伊依系爭同意書於房屋後方增建，為合理使用，是

否符合建築法規，乃行政管制問題。伊另於88年8月26日向康進財購買系爭土地應有部分860分之165，並交付頭期款，康進財、康阿和均同意伊使用系爭土地逾24年，已默示成立使用借貸契約。縱應給付不當得利，亦應以申報地價年息3%以下計算，並按上訴人應有部分2分之1比例限縮，且已發生部分應受民法第126條5年消滅時效之限制等語。

㈣、李彩娟：上訴人提起本件訴訟係屬權利濫用等語。

㈤、簡美滿：伊已自行拆除增建之雨遮及鋁窗，並於113年5月10日將58號房地移轉點交予饒秋萍後，即未再占有系爭土地。縱認伊無權占有，亦應以申報地價年息2%計算相當於租金之不當得利等語。

㈥、陳良雄：鼎好公司興建時已於附圖編號60所示部分上方設置庭院、下方設置化糞池，伊購屋時一併取得對該部分土地之占有權源，嗣將庭院外推加蓋，與原庭院之用途大致相符，仍屬有權占有。系爭土地並非建築基地內之法定空地，至地上物是否屬違章建築，乃主管機關取締之問題，與伊有無占有權源無涉等語。

㈦、卜家真：伊係第三手買受62號房屋，購買時地上物即已興建完成等語。

㈧、石翠翠：伊之前手薛玉玲向鼎好公司購屋時，買賣契約特別條款約明「本條毗鄰地同段254-161地號之永久同意書隨同本約移轉賣渡予買方」，伊再向薛玉玲購得64號房屋，成立占有連鎖。薛玉玲並於88年8月26日向康進財購買系爭土地應有部分，已付清價金，買賣範圍即伊房屋後方於90年9月起課徵房屋稅之磚造廚房及地坪。伊增建部分屬私法上之合理使用，與行政管制無涉；縱應給付不當得利，其計算基礎、比例限縮及消滅時效，均同李阿財所辯等語。

㈨、羅康寧：伊之地上物僅為可拆式鐵皮雨遮，並非違建，上訴人將全部面積計入，不當得利之計算有失公平等語。

㈩、林芊妘：伊之前手亦曾付款予地主，情形與其他被上訴人相同，上訴人之父輩未曾請求，時隔多年始主張不當得利，並

不合理。又伊出售66號房屋時，已就相關爭議金額於買賣價金中折讓予陳佳菱，不當得利之爭議已於買賣契約中一併處理等語。

□、陳佳菱：伊依地主授權使用土地之同意書買受66號房屋，不同意拆屋還地；縱應給付不當得利，亦應以公告土地現值年息1.2%計算等語。

被上訴人均答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、上訴人之被繼承人即訴外人康阿和於000年00月00日死亡，上訴人因分割繼承為系爭土地之共有人，與康進財共有系爭土地應有部分各2分之1；康阿和生前除為系爭土地共有人外，並曾為系爭房屋所坐落基地即同段342地號土地（下稱342地號土地）共有人，於86年1月4日以買賣為原因（買賣原因發生日為85年12月12日）移轉登記予訴外人劉利勤；被上訴人分別為系爭房屋所有權人，而各該房屋係由鼎好公司為起造人所興建，於88年1月20日建築完成，劉利勤為鼎好公司之法定代理人，被上訴人分別係直接或輾轉自鼎好公司購得各該房屋；系爭房屋於原審113年1月26日現場勘驗時，以地上物占用系爭土地之位置及面積，如附圖所示（均為地面層地上物之投影，不含二樓以上陽台、雨遮等突出物）；嗣林敬峯、何麗容、簡美滿之附圖所示地上物分別於114年8月29日、113年6月5日、112年1月24日拆除，李阿財之附圖所示地上物亦已拆除等事實，為兩造不爭執（本院卷三第340至341頁），堪信為真實。

四、得心證之理由

㈠、被上訴人對系爭土地均無占有之正當權源：

按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。次按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有

人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於占有連鎖之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事。而占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源。末按借用人非經貸與人之同意，不得允許第三人使用借用物，此觀民法第467條第2項規定自明，則使用借貸為債之契約，除有特別情事外，其效力不及於契約當事人以外之第三人。經查：

１、康阿和同意書縱為康阿和所出具，其同意使用之對象為鼎好公司等人，目的在供系爭房屋申請建造執照及規劃之用，康阿和並未移轉系爭土地之所有權，其與鼎好公司間僅成立無償之使用借貸：

⑴、被上訴人所提系爭同意書及所附印鑑證明均為影本（原審卷一第249至253頁），上訴人爭執其真正（本院卷二第121頁）。惟縱認系爭同意書分別為康阿和及康進財所出具，依其內容，仍不足以證明被上訴人對上訴人有占有之正當權源，詳如後述，爰不就其形式真正再予論究。

⑵、查康阿和同意書右下角註明「內政部製訂（表五）」，內容記載「鼎好建設有限公司等人，擬在下列土地建築建築物／雜項工作物，…為申請建造／雜項執照特立此同意書為憑」，並印有「本同意書應從同意日起　年內提出申請執照，逾期無效」等字；其表列系爭土地面積285平方公尺、同意使用土地面積142.5平方公尺，備註欄手寫「永久自由使用」（原審卷一第251頁）。通觀該同意書全文，其形式

上應屬申請建造執照所用之制式表格；立書目的，係供鼎好公司等人申請建造執照之用；同意之對象，為申請執照之鼎好公司等人；備註欄所載「永久自由使用」，係附隨於上開目的所填載之同意使用期間及方式，全文並無任何同意系爭房屋之承購人使用，或同意鼎好公司將使用權讓與他人之記載，自無從將同意使用之主體擴張及於嗣後向鼎好公司買受系爭房屋之第三人。

⑶、鼎好公司於取得康阿和同意書（85年12月）約7個月後，另擬具康進財同意書（86年7月30日），記載系爭土地所有權人「康進財、康阿和等貳人」同意在政府未徵收使用前，「無條件提供鼎好建設有限公司所興建之『宅豔』案之住屋戶使用」，惟該同意書僅有康進財簽名蓋章，另一同意人欄空白，康阿和並未簽署或用印（原審卷一第249頁）。兩相對照，康進財同意書明載以「住屋戶」為使用主體；康阿和同意書則係以申請執照為目的、以鼎好公司等人為對象，二者提供使用之對象及目的顯有不同。且鼎好公司既於取得康阿和同意書後，猶另行擬具明載「住屋戶使用」之康進財同意書，請求康阿和、康進財簽署，足見鼎好公司亦認康阿和同意書不足以涵蓋住屋戶之使用；而康阿和並未於康進財同意書簽名，卷內亦無康阿和授權康進財代為出具之證據，自不能以康進財同意書，作為康阿和同意住屋戶使用之依據。

⑷、證人劉利勤證稱：本件原以建築基地及人行步道用地兩筆土地合建，嗣改為向康進財買斷，因人行步道部分移轉須繳納土地增值稅，故僅建築基地移轉予鼎好公司，人行步道部分以同意書方式處理；康阿和部分當時均由康進財聯繫，包括過戶之印鑑證明申請等事，都是由康進財處理；康阿和簽署之同意書由何人交付，沒有印象；人行步道部分，沒有買所有權，但有使用權，於建案規劃時係作為空地使用；至康阿和就系爭土地之使用有無取得對價，則稱：「既然是買斷，康阿和也一定會拿到錢，否則不可能會同意過戶，或者也有可能康阿和與康進財間有其他交換，但如果是這種情形，康

阿和與康進財兄弟間的關係我就不清楚」，如何付款已無印象；關於人行步道何以要以同意書處理，而非直接代繳增值稅過戶，伊推論可能是因為建地價格較高，人行道價格較低，康進財計算伊出價後，認為出賣人行步道不划算，因為以後如徵收，還拿得到補償款，所以才用同意書方式處理等語（原審卷二第22至27頁）。惟查：

①、劉利勤未曾與康阿和接觸，康阿和部分均由康進財聯繫，就康阿和出具同意書之經過及其意思，並未在場聞見。且劉利勤證稱康進財、康阿和「兩人都各簽了這兩份同意書」（原審卷二第23頁），亦與系爭同意書係由康阿和、康進財各簽署1紙不符。

②、關於其所稱買斷，「是向康進財還是康阿和與康進財買斷？款項是如何給付？」劉利勤並未答稱曾向康阿和給付價金，而係以「既然是買斷，康阿和也一定會拿到錢」、「或者也有可能康阿和與康進財間有其他交換」、「康阿和與康進財兄弟間的關係我就不清楚」、如何付款已無印象等語回答（原審卷二第26頁）。顯係推測之詞，並非親自見聞之事實。又劉利勤證稱合建改為「向康進財買斷土地」（原審卷二第23頁），是買斷之相對人為康進財。其雖稱康阿和「也一定會拿到錢，否則不可能會同意過戶」（原審卷二第26頁）。惟所稱「過戶」，因人行步道即系爭土地部分並未移轉所有權，而以同意書方式處理（原審卷二第23、27頁），自係指系爭房屋之建築基地即342地號土地之移轉（本院卷三第340頁不爭執事項㈢）。縱康阿和因此取得價金，亦屬出賣342地號土地應有部分之對價，與系爭土地之使用無涉。至人行步道部分何以未予出售而以同意書處理，劉利勤自承係出於其推論，且所推論者為康進財之考量，即康進財計算出價後，認出賣人行步道不划算，日後徵收仍可領取補償款（原審卷二第26至27頁），並未涉及康阿和之意思，適足說明系爭土地所有人仍保留該土地所有權，未將之出賣。

③、劉利勤另證稱：照理說應該會有契約書及同意書，但因公司

檔案滅失，伊已經找不到，是不是有契約書伊也不確定等語（原審卷二第23頁）。卷內復無任何合建契約、買賣契約或付款紀錄，康阿和同意書亦無任何對價之記載（原審卷一第251頁），不能證明鼎好公司曾就系爭土地之使用給付康阿和任何對價。

④、是劉利勤就康阿和部分之證述，僅得證明鼎好公司係透過康進財取得康阿和同意書，康阿和仍保有系爭土地之所有權，系爭土地於建案規劃時係作為空地使用，未賣斷予劉利勤或鼎好公司，尚不足以證明康阿和就系爭土地之使用另受有對價，或曾同意鼎好公司將使用權讓與承購人。至劉利勤出具之聲明書，記載鼎好公司移轉房地予各買受人時，將系爭土地之使用權及系爭同意書之權利移轉予各買受人（原審卷一第401頁），係鼎好公司單方之處分行為，非康阿和之意思表示，亦不足以證明康阿和有何同意之行為。

⑸、系爭同意書均未約定鼎好公司應支付租金或其他使用對價（原審卷一第249、251頁），而康阿和就系爭土地之使用有無另受對價，卷內並無證據可資證明，業如前述，上訴人亦主張其性質為使用借貸（本院卷三第445至447頁）。參以系爭房屋竣工時，系爭土地上並無如附圖所示地上物（本院卷一第419至423頁），亦與作為空地使用之情形相符。是康阿和出具康阿和同意書，其與鼎好公司間所成立者，應屬無償之使用借貸（民法第464條），其使用之目的，係供系爭房屋申請建造執照及規劃之用，使系爭房屋得臨接系爭土地興建，系爭土地則作為空地使用（原審卷二第26、27頁）。

⑹、李阿財、石翠翠辯稱系爭同意書係有對價、非得隨時終止之拘束性契約，土地使用之代價已反映於建案房屋售價及合建分售之利益分配（本院卷三第393、405頁）；陳良雄辯稱康阿和係基於與鼎好公司間之合建契約，同意將系爭土地供鼎好公司興建建物，而非單純無償提供（本院卷三第473頁）；簡美滿辯稱依不動產開發慣例，建商係以較價購所有權為低之價格取得計畫道路用地之永久使用權，康阿和係自

建商換取對價而將系爭土地投入開發（原審卷一第487至488頁）；林敬峯、簡美滿稱康阿和已將其應有部分與康進財之其他土地交換，由康進財代表兄弟二人與建商洽談合建（原審卷二第84至85頁）。惟：劉利勤證稱合建嗣改為向康進財買斷，康阿和未因合建分得房屋，人行步道部分並未出售，就康阿和有無取得對價係出於其個人推論，業如前述，卷內亦無康阿和與鼎好公司間之合建契約書為證。又所謂不動產開發慣例及建案整體定價，僅屬一般情形之推論，不能證明鼎好公司就系爭土地之使用確曾給付康阿和任何對價。再者，康阿和迄其死亡時仍為系爭土地應有部分2分之1之共有人，嗣由康榮結分割繼承（原審卷一第23至25頁、本院卷三第340頁不爭執事項㈠），足見康阿和未以其應有部分與康進財交換。是被上訴人上開所辯，均未舉證以實其說，尚非可採。

２、被上訴人不能證明康阿和同意鼎好公司將系爭土地之占有移轉予承購人，占有連鎖不成立：

⑴、康阿和與鼎好公司間為使用借貸關係，依民法第467條第2項規定，鼎好公司非經康阿和同意，不得允許第三人使用系爭土地，是鼎好公司將系爭土地之占有移轉予承購人，性質上應經所有人康阿和之同意。縱如被上訴人所辯，康阿和與鼎好公司間係有償之土地使用約定，依前揭占有連鎖之說明，鼎好公司移轉占有予承購人，亦以不違反其與康阿和間債之關係內容為必要。而康阿和同意書係以鼎好公司等人為使用主體，業如前述，鼎好公司得否將系爭土地之占有移轉予承購人，仍以康阿和同意之範圍是否及於承購人為斷。是被上訴人主張本於占有連鎖而有權占有，均應就康阿和曾同意鼎好公司將系爭土地之占有移轉予承購人及其後手之事實，負舉證責任。

⑵、查康阿和同意書，並無同意承購人使用或同意鼎好公司讓與使用權之記載。又康進財同意書，康阿和並未簽名，而劉利勤與康阿和並無接觸，均如前述。至劉利勤證稱鼎好公司將

康阿和同意書影本交付住戶作為合法使用之憑證（原審卷二第23、26頁）、其聲明書所載鼎好公司將使用權移轉予各買受人（原審卷一第401頁）、石翠翠所提買賣契約書特別條款約定「本條毗鄰地同段254-161地號之永久同意書隨同本約移轉賣渡予買方」（原審卷一第233頁）、陳佳菱購屋時自前手取得之同意書影本（本院卷二第389至399頁、卷三第497頁），均係鼎好公司或被上訴人前手所為之行為，非康阿和之意思表示，不能證明康阿和同意鼎好公司將系爭土地之占有移轉予承購人。

⑶、被上訴人雖以下列情事，抗辯康阿和已同意承購人使用系爭土地，惟均不足以證明康阿和有此同意：

①、康阿和固於86年1月4日以買賣為原因（原因發生日85年12月12日），將系爭房屋建築基地即342地號土地之應有部分移轉登記予劉利勤（本院卷三第340頁不爭執事項㈢）。然康阿和就系爭土地則未出賣，仍保有其所有權（原審卷二第27頁）。足見康阿和係將建築基地與系爭土地分別處理。單純出賣建築基地，不能推論康阿和同意他人於系爭土地上建築，或同意鼎好公司將系爭土地之使用權讓與第三人。至於康阿和同意書所載「永久自由使用」，係就同意對象即鼎好公司等人之使用期間及方式而言，不能據以擴張使用主體及於向鼎好公司承購系爭房地之承購人。

②、系爭土地現與公路不相連，往70號方向為車道入口上方，往50號方向為48號之牆壁，往學校方向有學校圍牆，致僅能由系爭房屋所在社區內出入等情（原審卷一第339頁；本院卷三第495至496頁）。惟此僅為系爭土地之通行現狀，不能據以推認康阿和同意承購人使用系爭土地。

③、康阿和於系爭房屋建築完成後迄其死亡，固未曾就住戶使用系爭土地表示異議，惟單純之沉默，除依交易習慣或特別情事足認有一定之意思表示外，不能逕認為默示之同意。上訴人陳稱系爭土地為社區及學校圍牆所包圍，自外部不易察覺其上之地上物（本院卷三第439至441頁），亦不能僅憑康阿

和住處與系爭土地之距離，逕為推認其已默許使用，卷內亦無證據證明康阿和生前知悉住戶於系爭土地上興建地上物而仍予同意或容任。林敬峯雖陳稱康進財簽約時以電話告知康阿和，惟未舉證以實其說，至其所提法院拍賣系爭土地之公告與通知（本院卷二第73至101頁），係執行法院為執行康進財所有不動產而對共有人所為通知，縱康阿和曾收受，亦不能證明其同意承購人使用系爭土地或於其上興建地上物。

⑷、綜上，鼎好公司將系爭土地之占有移轉予系爭房屋之承購人，未經康阿和同意，被上訴人與康阿和間之占有連鎖不成立，被上訴人不得以其與鼎好公司或其前手間之買賣關係，對康阿和主張有權占有。承購人既不在康阿和同意使用之範圍內，其於系爭土地上興建、維持地上物，自亦無從主張係在康阿和同意之範圍內。至於上訴人雖為康阿和之繼承人，因分割繼承取得系爭土地應有部分2分之1（本院卷三第340頁不爭執事項㈠、㈡），所概括繼受者，亦僅康阿和與鼎好公司間之債之關係，不及於容忍被上訴人使用系爭土地之義務。

３、被上訴人其他抗辯，均無可採：

⑴、按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文；修正前同條項則規定，共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。查康進財出具康進財同意書時，系爭土地由康阿和、康進財各共有應有部分2分之1（原審卷一第23至25頁），則康進財1人之同意，不論依修正前或現行規定，均非合法之管理決定，不能拘束康阿和及其繼承人。上訴人依民法第821條規定，為共有人全體之利益請求，自無不合。

⑵、林敬峯、何麗容、李阿財及石翠翠之前手薛玉玲，固辯稱曾向康進財買受系爭土地應有部分（原審卷一第169、185至193、206、257至265、273至277頁）。惟應有部分係抽象存在於共有物之全部，共有人未經分管約定或依民法第820條

第1項規定為管理決定，擅自占用共有物之特定部分，對其他共有人仍屬無權占有。何麗容、李阿財、薛玉玲均未受移轉登記，僅對康進財有債權請求權。林敬峯雖經判決移轉取得應有部分1000分之205（本院卷三第340頁不爭執事項㈧），亦未舉證共有人間就附圖編號50所示部分有分管約定或管理決定，均不得以之對抗上訴人。況林敬峯陳稱：因伊蓋的是違建，康進財說要伊買這塊地，不然他會舉報，伊就要拆除等語（本院卷三第499頁），其與康進財之買賣合約書，亦約定由康進財負責解決康阿和所有權部分（原審卷一第206、273至281頁）。則承購人自身亦認其自鼎好公司受讓之權利，不足以在系爭土地上興建地上物，益徵康阿和並未同意承購人為此使用。

⑶、李阿財另辯稱伊與康阿和間已默示成立使用借貸契約，而有占有權源。惟其所據者，僅康阿和多年未表示異議，而單純之沉默，不能認為默示之意思表示，業如前述，所辯不足採。

⑷、李彩娟辯稱上訴人行使權利係屬權利濫用。惟上訴人本於所有權請求除去無權占有之地上物並返還土地，係正當權利之行使，李彩娟未能證明上訴人係以損害他人為主要目的，所辯亦無可採。

⑸、陳良雄辯稱鼎好公司興建時，已於附圖編號60所示部分上方設置庭院（鋪設水泥地面、設置矮磚牆）、下方設置化糞池，伊向鼎好公司買受60號房屋時，一併取得該等附屬設施對系爭土地之占有權源，嗣將庭院外推加蓋，用途與原庭院大致相符，仍屬有權占有（本院卷三第283、477頁）。惟陳良雄係本於其與鼎好公司間之買賣關係取得占有，而鼎好公司未經康阿和同意，不得將系爭土地之占有移轉予承購人，業如前述。是不論鼎好公司曾否於系爭土地上設置庭院或化糞池，陳良雄均無從本於占有連鎖對上訴人主張有權占有。又上訴人請求拆除者，為附圖編號60所示之地面層地上物，該範圍係依上訴人指界，前側以地界線為界、後側測量至滴

水線（原審卷一第339頁），並經兩造確認為地面層地上物之投影（本院卷三第340頁不爭執事項㈦）。陳良雄並自承附圖編號60所示地上物，係其將原為庭院之部分外推加蓋而成（本院卷三第283、477頁），足見該地上物係陳良雄購屋後所自行興建，並非鼎好公司所設置，即屬另行興建之地上物，無從援引鼎好公司設置附屬設施之事實，作為其占有權源。是陳良雄所辯，自不足採。

㈥、至被上訴人辯稱地上物是否違建屬行政管制問題；買受時地上物即已存在，前手並告知土地為社區所有；附圖編號70所示僅為可拆式鐵皮雨遮等情，或與占有權源之有無無涉，或以其等得本於鼎好公司或前手之權利占有系爭土地為前提，上開情事均不影響其等無權占有之認定。

４、綜上，被上訴人以附圖所示地上物占有系爭土地，對上訴人均無占有之正當權源，屬無權占有；其中已拆除或已移轉房屋者，於其占有系爭土地期間，亦同。

㈡、上訴人請求李彩娟、陳良雄、卜家真、石翠翠、羅康寧、陳佳菱拆除地上物並返還土地，為有理由：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段及第821條分別定有明文。查：李彩娟、陳良雄、卜家真、石翠翠、羅康寧及陳佳菱，分別為56、60、62、64、70、66號房屋之所有權人，各該房屋占用系爭土地之位置及面積，如附圖編號56、60、62、64、70、66所示，均為地面層地上物之投影（本院卷三第340頁不爭執事項㈣、㈦）；除林敬峯、何麗容、李阿財、簡美滿之附圖所示地上物已拆除外（本院卷三第341頁不爭執事項□），兩造均未主張其餘附圖所示地上物業經拆除；李彩娟、卜家真、石翠翠、陳佳菱並陳稱其買受時該地上物即已存在，與現況相同（本院卷三第496至497頁）。是上開被上訴人以其所有

房屋之附圖所示部分占有系爭土地，其等對上訴人既無占有之正當權源，業如前述，上訴人為系爭土地之共有人，依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求其等分別將附圖所示地面層地上物拆除，並將該範圍土地返還上訴人及其他共有人，自屬有據。

㈢、上訴人請求被上訴人返還相當於租金之不當得利，於附表一「本院判准」欄所示範圍內，為有理由：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，土地所有人自得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益。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價額年息10%為限，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。所稱土地價額，依法定地價，土地法施行法第25條亦有明文；法定地價係指土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。又上開年息10%僅為租金之最高限額，非謂必照申報價額年息10%計算，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定。無權占有他人土地所受相當於租金之利益，亦得參酌上開規定計算之。經查：

１、被上訴人受有相當於租金之利益，致上訴人受有損害：

被上訴人各以附圖所示地上物占有系爭土地，對上訴人均無占有之正當權源，業如前述，其等因占有使用系爭土地，受有相當於租金之利益，致上訴人受有不能使用收益之損害，自應返還。又林敬峯雖於101年間取得系爭土地應有部分205/1000而為共有人（原審卷一第23頁，本院卷三第340至341頁，不爭執事項㈧），惟其未經其他共有人同意，即以地上物排他占用系爭土地之特定部分，對上訴人而言，仍屬無法律上原因而受有利益。至於羅康寧辯稱附圖編號70所示地上物僅為雨遮，四面無牆，並非房屋，上訴人將全部面積

計入，有失公平云云（本院卷三第170、339頁）。惟依羅康寧所陳及現場照片所示，其係於房屋後方已鋪設水泥之土地上加設柱子及鐵皮頂棚，柱子沿學校圍牆設置（原審卷二第22頁、本院卷二第197、211至212頁、本院卷三第170頁）。足見該地上物係以柱子立於系爭土地上，並以頂棚覆蓋其下方土地，作為其房屋後方之附屬空間使用，其下方土地即為其所排他使用。至該地上物是否屬房屋、有無牆面、可否拆卸或是否合於建築法規，均不影響其占用系爭土地並受有不當得利。羅康寧此部分所辯，自無可採。

２、相當於租金之利益，應以申報地價年息3%計算：

⑴、上訴人主張以各年度公告土地現值年息10%計算（原審卷一第433至435頁）。然依前揭規定，相當於租金之利益應以申報地價為計算基礎，系爭土地申報地價如附表三所示。至於公告土地現值為土地移轉時申報移轉現值及課徵土地增值稅之參考，二者性質不同，上訴人此部分主張，尚無可採。

⑵、審酌：①系爭土地之都市計畫使用分區為人行步道用地，屬公共設施保留地（本院卷一第447頁），依都市計畫法第51條規定，不得為妨礙其指定目的之使用，其經濟上之利用價值本受限制。②系爭土地位於○○○○與系爭房屋之間，與公路無連接，僅能由50號與52號房屋間之通道出入（原審卷一第339頁）；其往70號、50號及學校方向，現均因圍牆或建物阻隔而無法聯絡道路，為兩造所陳明（本院卷三第495至496頁），非大眾通常往來行走、人潮聚集或有商業活動之土地。③被上訴人占用之範圍，均為附圖所示地面層地上物之投影（本院卷三第340頁，不爭執事項㈦），50、52、54及58號部分均已拆除，其餘或為雨遮，或為房屋後方之廚房，或為原庭院外推加蓋部分（本院卷二第203至222頁），均係作為其房屋之附屬空間使用，所受利益在於擴充居住空間使用。④上訴人雖主張系爭土地鄰近○○○○醫院、○○○○，附近藥局、餐飲店林立，商業活動繁盛（本院卷三第449頁），惟系爭土地本身既不臨道路，又為圍牆及建

物所包圍，周邊之商業活動無從反映於被上訴人利用系爭土地之經濟價值。被上訴人分別主張以申報地價年息2%、3%以下或4%計算（本院卷三第397、411、423、483頁）。綜合上情，認以系爭土地申報地價年息3%計算相當於租金之利益，為適當。上訴人主張以公告土地現值年息10%計算、被上訴人有抗辯應低於申報地價3%者，均無可採。

3、上訴人得請求之範圍：

⑴、上訴人為系爭土地應有部分2分之1之共有人（原審卷一第23頁），自應以相當於租金之利益乘以2分之1計算。

⑵、上訴人請求已發生之不當得利，係自108年7月16日起算；按月給付部分，則自113年7月16日起算（陳佳菱自113年9月5日起算）；林敬峯、李阿財部分，並將自113年7月16日起至地上物拆除之日止之金額，併入已發生部分請求（本院卷三第491至493頁）。惟：

①、林敬峯、何麗容及簡美滿之地上物，分別於114年8月29日、113年6月5日、112年1月24日拆除（本院卷三第341頁，不爭執事項□）。李阿財之地上物，係於113年7月13日拆除，業經其提出照片為證（本院卷三第190至195頁、第389頁）。至於本院115年9月10日準備程序整理不爭執事項時，李阿財及其訴訟代理人均未到庭（本院卷三第327頁），並具狀陳明正確拆除日期如前述，是不爭執事項□關於李阿財拆除日期之記載，對其並無拘束，併予敘明。則其等於拆除後即未再占有系爭土地，應計算至拆除之日止。

②、李彩娟、林芊妘分別於111年12月19日、112年9月5日，始以買賣為原因登記取得56號、66號房屋所有權（原審卷一第95、111頁），其等於取得前並未以房屋占有系爭土地，應自取得之日起算。又林芊妘於113年9月5日將66號房屋點交陳佳菱（本院卷三第341頁，不爭執事項㈩），應計算至113年9月4日止。林芊妘雖辯稱伊出售66號房屋時，已就相關爭議金額於買賣價金中折讓予陳佳菱，不當得利部分已於買賣契約中處理（本院卷二第377至379頁），惟此僅為其與陳佳

菱間之約定，對上訴人不生效力。其餘被上訴人均於108年7月16日前即已取得各該房屋（原審卷一第83至115頁），應自108年7月16日起算。

⑶、李阿財、石翠翠抗辯已發生部分應受民法第126條5年短期消滅時效之限制（本院卷三第397、411頁）。按租金之請求權因5年間不行使而消滅，為民法第126條所明定；無租賃契約關係而占有使用土地所應返還之相當於租金之利益，實質上仍為使用土地之代價，亦有該條規定之適用。查上訴人於113年5月6日原審言詞辯論期日，提出民事變更暨追加聲明狀，追加依民法第179條規定，請求被上訴人返還最近5年相當於租金之不當得利（原審卷一第417、423至429頁），消滅時效即因起訴而中斷（民法第129條第1項第3款）。上訴人請求之期間自108年7月16日起算，距起訴之時未逾5年，未罹於時效，李阿財、石翠翠上開抗辯，並無可採。至林芊妘部分之請求期間係自112年9月5日起算，更無罹於時效之問題。

４、因此，被上訴人應返還上訴人相當於租金之不當得利，以系爭土地各年度申報地價、占用面積、年息3%及上訴人應有部分2分之1，按各該占有期間計算，其已發生部分如附表一「本院判准」欄「已發生之不當得利」所示（計算明細如附表三）。至李彩娟、陳良雄、卜家真、石翠翠及羅康寧自113年7月16日起，陳佳菱自113年9月5日起，均至返還前開土地之日止之按月給付部分，以按月給付起算時之113年申報地價每平方公尺8,320元計算，各如附表一「本院判准」欄「按月給付」所示（計算明細如附表三）。上訴人請求逾此範圍部分，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求李彩娟、陳良雄、卜家真、石翠翠、羅康寧及陳佳菱將附圖所示地上物拆除，並將該部分土地返還上訴人及其他共有人；依民法第179條規定，請求被上訴人給付如附表一「本院判准」欄「已發生之不當得利」所示金額，及

李彩娟、陳良雄、卜家真、石翠翠、羅康寧及陳佳菱自該欄「按月給付」所示起算日起，至返還前開土地之日止，按月給付如該欄所示金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第二至四項所示。至上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，理由雖有不同，惟結論並無二致，仍應予維持，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就上訴人勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額如附表四所示，准許之。至上訴人其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。末按本件訴訟標的價額，係以拆屋還地部分之占用面積按起訴時公告土地現值核定（原審卷二第169至171頁），不當得利部分為附帶請求，不併算其價額（112年11月14日修正前民事訴訟法第77條之2第2項、民事訴訟法施行法第19條參照）。又林敬峯、何麗容、李阿財、簡美滿及林芊妘僅就不當得利部分受敗訴判決，金額僅占請求金額百分之1至5，爰不命其等負擔。李彩娟、陳良雄、卜家真、石翠翠、羅康寧、陳佳菱（林芊妘之承當訴訟人）則按其占用面積占全部請求拆除面積之比例，分別負擔如附表一所示，餘由上訴人負擔。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第七庭

審判長法　官　管靜怡

法　官　林怡君

法　官　藍家偉

正本係照原本作成。

如不服本判決，於合併上訴利益額逾新臺幣150萬元始得上訴，並均應於收受送達後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　　115　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　黃立馨