臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第54號

上　訴　人　鄭江麗珍
訴訟代理人　魏順華律師
被　上訴人　渼橘喀實業有限公司
兼　上一人
法定代理人　李明淳
共　　同
訴訟代理人　郭緯中律師
複　代理人　古健琳律師
追加　被告　林語凡

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7月31日臺灣新竹地方法院112年度訴字第237號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二至第四項之訴部分及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

李明淳應將附表三水泥地A「坐落地號」欄所示土地上如原審判決附圖編號A1至A7、A9、A10所示水泥地(面積各詳如附表三「面積(平方公尺)」欄所示)予以刨除，並將該占用部分土地騰空返還予上訴人。

李明淳應給付上訴人新臺幣伍萬伍仟伍佰元，及自民國一一三年六月十四日起至騰空返還上開第二項占用部分土地之日止，按月給付上訴人新臺幣貳仟柒佰柒拾伍元。

渼橘喀實業有限公司應自坐落新竹市○○區○○段○○○地號土地上如原審判決附圖編號B3所示之建物(面積二二一.七四平方公尺)遷出。

其餘上訴駁回。

李明淳應自附表三建物B、C、D之「坐落地號」欄所示土地上如原審判決附圖編號B1至B5、C1至C3、D1至D3所示建物(面積各詳

如附表三「面積(平方公尺)」欄所示)遷出。
渼橘喀實業有限公司應自附表三建物B、C、D之「坐落地號」欄所示土地上如原審判決附圖編號B1、B2、B4、B5、C1至C3、D1至D3所示建物(面積各詳如附表三「面積(平方公尺)」欄所示)遷出。
林語凡應自附表三建物B之「坐落地號」欄所示土地上如原審判決附圖編號B1至B5所示建物(面積各詳如附表三「面積(平方公尺)」欄所示)遷出。
第一、二審(含追加之訴)訴訟費用由被上訴人、林語凡負擔百分之二十三，由被上訴人負擔百分之三十一，餘由李明淳負擔。
本判決第二、四、六至八項所命給付，於上訴人以新臺幣貳佰叁拾叁萬肆仟元為李明淳供擔保、以新臺幣壹佰貳拾捌萬元為渼橘喀實業有限公司供擔保、以新臺幣伍拾伍萬壹仟元為林語凡供擔保後得假執行，但李明淳如以新臺幣陸佰玖拾玖萬玖仟玖佰玖拾陸元、渼橘喀實業有限公司如以新臺幣叁佰捌拾肆萬零柒佰叁拾陸元、林語凡如以新臺幣壹佰陸拾伍萬參仟伍佰壹拾陸元預供擔保，得免為假執行。
本判決第三項所命金錢給付，於上訴人以新臺幣壹萬玖仟元及已到期部分金額三分之一為李明淳供擔保後，得為假執行；但李明淳如以新臺幣伍萬伍仟伍佰元及已到期部分金額全額為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第446條第1項分別定有明文。上訴人於原審以其係坐落新竹市○○區○○段000、00000、000、000、000、000、000地號土地（下各以地號分稱，合稱系爭土地）所有權人，被上訴人以如原審判決附圖(下稱附圖)所示A1至A7、A9、A10之水泥地(下合稱系爭A水泥地)、B1至B5建物(舊217建號，門牌

號碼現為新竹市○○區○○路00巷0號，整編前門牌號碼為新竹縣○○鄉○○路000號)、C1至C3建物(舊320建號，屬未辦保存登記建物)、D1至D3建物(舊321建號，屬未辦保存登記建物，下分稱系爭B、C、D建物)無權占有系爭土地(詳如附表三所載，下稱系爭占用部分)為由，請求被上訴人拆除系爭B、C、D建物及刨除系爭A水泥地，將系爭占用部分土地騰空返還予上訴人，聲明詳如附表一起訴聲明欄所載。原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴後，上訴人表明撤回對天森工程行之上訴，並對被上訴人漢橘喀實業有限公司(下稱漢橘喀公司)減縮其應與李明淳連帶給付相當於租金不當得利部分(詳如附表一上訴聲明欄所載)，此部分核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

二、又上訴人於本院審理期間，再以倘李明淳非系爭建物之處分權人為由，追加請求李明淳應自系爭建物遷出，並給付相當於租金之不當得利(詳如附表一追加聲明欄所載)；另追加請求漢橘喀公司應自附圖所示編號B1、B2、B4、B5及系爭C、D建物遷出(詳如附表一追加聲明欄所載，見本院卷一第641-643頁)；以及以李明淳將系爭B建物提供予訴外人林語凡占有使用為由，追加原非當事人林語凡為被告，並聲明林語凡應自附圖所示系爭B建物遷出(見本院卷二第61頁)。查，上訴人於本院追加之訴，經核與原訴均係本於被上訴人無權占有系爭土地衍生爭議之同一基礎事實，且經被上訴人同意(見本院卷二第130頁)，揆諸首開規定，亦應准許。

三、追加被告林語凡未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊係系爭土地之所有權人，李明淳未經伊同意，以系爭B、C、D建物及系爭A水泥地無權占用系爭土地，並將系爭B、C、D建物提供予漢橘喀公司占有使用，另提供系爭B建物予林語凡設籍及占有使用，妨害伊使用系爭占用

部分之土地。伊自得請求李明淳拆除系爭B、C、D建物及刨除系爭A水泥地，將系爭占用部分土地騰空返還予伊，及給付伊自民國111年10月14日起至113年6月13日止，相當於租金之不當得利共計新臺幣(下同)23萬4960元，暨自113年6月14日起至騰空返還系爭占用部分土地之日止，按月給付伊1萬1748元相當於租金之不當得利；漢橘喀公司並應自如附圖所示編號B3建物遷出等情。爰依民法第767條第1項及第179條規定，㈠先位請求李明淳拆除系爭B、C、D建物及刨除系爭A水泥地，將系爭占用部分土地騰空返還予伊；並給付伊23萬4960元，及自113年6月14日起至騰空返還系爭占用部分土地之日止，按月給付伊1萬1748元(計算式詳附表二)；㈡漢橘喀公司應自附圖所示編號B3建物遷出(詳如附表一「上訴聲明欄」所載，上訴人逾上開請求範圍，未繫屬於本院，不予贅述)。另於本院依民法第767條第1項規定，㈠追加請求漢橘喀公司應自如附圖編號B1、B2、B4、B5所示建物及系爭C、D建物遷出；㈡追加請求林語凡應自系爭B建物遷出。另㈢追加備位請求李明淳應自系爭B、C、D建物遷出(詳如附表一追加聲明欄所載)。

二、被上訴人則以：系爭B、C、D建物原均係訴外人邱坤福所有，而邱坤福曾為000地號(重測前為○○段000-000地號)土地之所有權人及000、000-1、000、000、000地號(重測前為○○段000-000、000-000、000-000、000-000地號)土地之共有人，亦即系爭土地及系爭B、C、D建物均曾為邱坤福所有或共有，系爭B、C、D建物與系爭土地間應具法定租賃關係。嗣系爭B、C、D建物由訴外人葉成發拍定取得，葉成發死亡後，由其子即訴外人葉慶麟單獨繼承，葉慶麟再將系爭B、C、D建物出售予訴外人蕭清鳳，蕭清鳳再贈與予伊，伊自得本於法定租賃關係，以系爭B、C、D建物占有系爭土地。又上訴人委請伊管理系爭土地，伊為管理需要而鋪設系爭A水泥地，伊本於兩造間之委任關係，以系爭A水泥地占有系爭土地並非無權占有等語，資為抗辯。

三、原審就前揭之訴為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，其上訴聲明如附表一「上訴聲明」欄所載。另追加聲明如附表一「追加聲明」欄所載。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執事項(本院卷一第504-506頁、第575-576頁，並依卷證資料及判決格式修改文字)：

㈠系爭A水泥地及系爭建物各占用系爭土地之地號及面積，詳如附表三(即系爭占用部分土地)所載。

㈡新竹縣○○鄉○○路000號建物(即附圖所示編號B3建物)係邱坤福於68年7月20日興建，於71年4月1日完成建物所有權第一次登記，登記面積174.33平方公尺，登記坐落基地為000地號土地，建造時000地號土地所有人為邱乾淡。

㈢系爭C、D建物為邱坤福所興建，屬未辦保存登記建物，登記面積依序為67.98、927.2平方公尺，登記坐落基地為系爭土地，建造時系爭土地所有人為邱乾淡。

㈣系爭B、C、D建物於77年5月19日遭查封登記，債務人為邱坤福，於79年6月30日由葉成發拍定。

㈤葉慶麟於110年12月7日以買賣為原因移轉登記新竹縣○○鄉○○路000號建物之所有權予蕭清鳳。

㈥蕭清鳳於111年11月27日以贈與為原因移轉登記新竹縣○○鄉○○路000號建物所有權予被上訴人。

五、本院得心證之理由：

㈠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，得請求除去之民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，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。如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院97年度台上字第721號判決意旨參照)。而所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使

用之義務而言。次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項前段定有明文。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。因此法條雖明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，性質上與實質之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分權者，亦有適用。又所稱「土地及房屋同屬一人所有」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，以符合立法之規範目的。故土地共有人倘經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，除當事人另有約定外，仍應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地(最高法院107年度台上字第1797號判決意旨參照)。再按土地法第104條第1項有關基地出賣時，承租人有權依同樣條件優先購買，房屋出賣時，基地所有權人有權依同樣條件優先購買之規定，乃法律明定具有物權效力之法律關係，目的在使基地與其上房屋合歸一人所有，藉以充分發揮土地利用價值。依其立法目的預設之規範價值，自應涵蓋意定及法定租賃關係，且不以租地建屋之情形為限(最高法院115年度台上字第118號判決意旨參照)。另按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋

遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行(最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照)。查，兩造均不爭執系爭B、C、D建物占有如附表三所示系爭占用部分土地，且系爭土地為上訴人所有(見兩造不爭執事項㈠)。被上訴人雖抗辯系爭土地與系爭B、C、D建物間有法定租賃關係存在，其輾轉取得系爭B建物之所有權及系爭C、D建物之事實上處分權，應為有權占有云云，為上訴人所否認，自應由被上訴人就其抗辯之占有權源負舉證之責。

㈡上訴人已合法對系爭B建物行使優先購買權：

1.經查，證人邱坤福於本院證稱：新竹縣○○鄉○○路000號建物(即附圖所示編號B3建物)係由伊興建並供居住使用，伊亦有興建兩間鵝寮(即系爭C、D建物)，均未辦理保存登記，斯時系爭土地之所有權人為伊父親邱乾淡，伊徵得伊父同意後，始於系爭土地上興建新竹縣○○鄉○○路000號建物及系爭C、D建物，因土地很多筆，新竹縣○○鄉○○路000號建物究坐落於何筆土地，要以登記資料為準；伊父死亡後，其他兄弟知悉伊有興建新竹縣○○鄉○○路000號建物及系爭C、D建物，並無反對意思表示；後來伊養鵝事業做不起來，因伊與投資人邱垂榮合作時，已先將系爭土地及新竹縣○○鄉○○路000號建物之所有權狀交付予邱垂榮，所以伊告知邱垂榮交由其處理系爭土地及系爭B、C、D建物，伊並未詢問邱垂榮後續如何處理，伊收到法院拍賣通知書亦未出庭，伊不清楚系爭土地、新竹縣○○鄉○○路000號建物及系爭C、D建物係何人使用等語(見本院卷一第432-433頁)；佐以邱坤福興建新竹縣○○鄉○○路000號建物及系爭C、D建物時，系爭土地之所有權人為邱乾淡，為兩造所不爭執(見兩造不爭執事項㈡㈢)，可明邱坤福係基於其與邱乾淡間之使用借貸契約，而於系爭土地上興建新竹縣○○鄉○○路000號建物及系爭C、D建物，新竹縣○○鄉○○路000號建物及系爭C、D建物均為邱坤福所有。

2.又新竹縣○○鄉○○路000號建物於71年4月1日辦理建物所有權第一次登記，登記面積為174.33平方公尺，登記坐落基地為000地號土地(即附圖編號B3所示建物，見兩造不爭執事項㈡)。惟系爭B建物現坐落於000、000、000、000地號土地上(即附圖編號B1至B5所示建物)，面積共計338.93平方公尺(計算式：5.37+1.16+221.74+26.49+84.17＝338.93)，顯已逾原登記面積範圍甚多，然就原建築物再行擴建或增建者，該擴建、增建部分除具有使用上及構造上之獨立性外，應認係原建築物之從物，或因添附而成為原建築物之一部(最高法院99年度台上字第651號判決意旨參照)。而據證人葉慶麟證稱：就伊所知，係有人積欠伊父親葉成發債務，始將新竹縣○○鄉○○路000號建物移轉登記予伊父親，自伊父親取得該建物迄至伊出售予蕭清鳳為止，伊或伊父親均未修繕或擴建該建物等語(見本院卷一第429-430頁)；並佐以卷附新竹縣○○鄉○○路000號建物於110年間修建以前、114年間修建後之現場照片(見本院卷一第167-183頁)，可認李明淳於取得新竹縣○○鄉○○路000號建物後，以原建物為主體向外擴建，擴建部分並不具有使用上及構造上獨立性，堪認該擴建部分仍屬新竹縣○○鄉○○路000號建物(現門牌號碼新竹市○○區○○路00巷0號)之一部，亦即系爭B建物與新竹縣○○鄉○○路000號建物具同一性。

3.其次，觀諸卷附台灣省新竹縣土地登記簿(見原審卷二第155頁)，可知邱坤福嗣於71年2月3日以買賣為原因登記取得000地號土地(重測前地號為○○段000-000地號)所有權，足認新竹縣○○鄉○○路000號(即附圖編號B3所示建物)與000地號土地於71年2月3日，同屬於邱坤福所有。嗣新竹縣○○鄉○○路000號建物於77年5月19日遭查封登記，於79年6月30日由葉成發拍定；葉成發死亡後，由其子葉慶麟繼承，葉慶麟於110年12月7日以買賣為原因移轉登記予蕭清鳳；蕭清鳳於111年11月27日以贈與為原因移轉登記該建物之所有權予被上訴人，為兩造所不爭執(見兩造不爭執事項㈣㈤㈥)。又

系爭B建物係坐落於000、000、000、000地號土地上，該等土地係分別於76年7月25日、78年7月25日、110年7月21日登記為上訴人所有，亦有卷附000、000、000、000地號土地登記謄本可憑(見原審卷一第450-452頁)，可認新竹縣○○鄉○○路000號(即附圖編號B3所示建物)與000地號原屬邱坤福所有，李明淳於取得新竹縣○○鄉○○路000號建物(即附圖編號B3所示建物)後，始將之擴建成系爭B建物，並以系爭B建物占有000、000、000、000地號土地。依此，堪認附圖編號B3所示建物與000地號土地間，方有土地及房屋先後讓與相異之人之情形；至於附圖編號B1、B2、B4、B5所示建物，則係李明淳未取得上訴人之同意而擴建，無權占有000、000、000地號土地。

4.再按土地法第104條第1項有關基地出賣時，承租人有權依同樣條件優先購買之規定，乃法律明定具有物權效力之法律關係，目的在使基地與其上房屋合歸一人所有，藉以充分發揮土地利用價值。依其立法目的預設之規範價值，其所稱「承租人」之範圍，自應涵蓋意定及法定租賃關係之承租人，且不以租地建屋之情形為限(最高法院112年度台上字第2340號判決意旨參照)。又民法第426條之2及土地法第104條所謂出賣人未通知優先承買權人而與第三人訂立買賣契約，其契約不得對抗優先承買權人者，係指出賣人與第三人間以買賣為原因而成立之移轉所有權行為，對於優先承買權人不生效力，優先承買權人仍得行使優先承買權，請求塗銷該移轉所有權登記。此項優先承買權具有相對之物權效力，不因買受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於第三人而有異(最高法院109年度台上字第3277號判決)。經查，新竹縣○○鄉○○路000號建物(即附圖編號B3所示建物)與000地號土地原同屬邱坤福一人所有，嗣葉成發於79年6月30日拍定取得新竹縣○○鄉○○路000號建物，000地號土地則於110年7月21日移轉登記為上訴人，如前所述，揆諸前揭說明，即應推斷上訴人默許葉成發繼續使用000地號土地，新竹縣○○鄉○○路0

00號建物與000地號土地間成立法定租賃關係。嗣葉成發死亡後，新竹縣○○鄉○○路000號建物係由其子葉慶麟一人繼承，葉慶麟出售該建物時，上訴人依土地法第104條第1項規定，有優先購買該建物之權利，然葉慶麟並未將出售新竹縣○○鄉○○路000號建物之買賣條件通知000地號土地所有權人即上訴人，業據葉慶麟到庭證述無訛(見本院卷一第431頁)。又新竹縣○○鄉○○路000號建物業經李明淳擴建為系爭B建物，具同一性，且門牌號碼經整編為新竹市○○區○○路00巷0號，亦如前述，則上訴人依土地法第104條第1項規定，對葉慶麟主張優先購買系爭B建物之權利，並向原法院起訴請求確認其對系爭B建物有優先購買權存在，並請求塗銷葉慶麟與蕭清鳳間於110年12月7日以買賣為原因之移轉系爭B建物所有權之登記，及蕭清鳳與李明淳於111年10月27日以贈與為原因移轉系爭B建物所有權之登記，經原法院為上訴人勝訴之判決，有卷附起訴狀暨送達證書、原法院114年度訴字第1392號判決主文公告可憑(見本院卷二第91-103頁、第199頁)。準此，上訴人已合法行使土地法第104條第1項規定優先購買權，此一優先承買權具物權效力，上訴人自得請求塗銷葉慶麟與蕭清鳳間、蕭清鳳與李明淳間關於系爭B建物之移轉登記，並以同一條件與葉慶麟訂立買賣系爭B建物之契約，葉慶麟與蕭清鳳間之買賣契約、蕭清鳳與李明淳間之贈與契約，對上訴人均屬無效。則蕭清鳳既未合法取得系爭B建物之所有權，自無得將之以贈與為原因移轉登記予李明淳，李明淳即不得拆除系爭B建物。

5.至於李明淳雖抗辯上訴人已拋棄優先承買權云云。惟查，優先購買權人是否行使或放棄優先購買權，須於買賣標的物出售且經出賣人通知後，在買賣標的物未出售之前，並不發生優先購買權，自無預先拋棄可言。證人葉慶麟既已到庭證稱其未將出售新竹縣○○鄉○○路000號建物之買賣條件通知000地號土地所有權人即上訴人，業如前述，上訴人自無可能預先拋棄優先購買權。李明淳上開所辯，並無足採。

㈢李明淳非系爭C、D建物之事實上處分權人：

1.經查，兩造均不爭執系爭C、D建物原坐落於000-1、000、000、000地號土地上，系爭土地原所有權人為邱乾淡(見兩造不爭執事項㈢)，於邱乾淡死亡後，其中000(於110年8月18日分割出000-1地號，見原審卷一第449-450頁)、000、000、000地號土地於75年7月25日以繼承為原因移轉登記為邱朱銀妹、邱坤福、邱坤相、邱坤峯、邱春梅、邱玉梅共有(見原審卷二第169-171頁、第187-189頁、第207-209頁、第223-225頁)。而邱坤福係基於其與邱乾淡間之使用借貸契約，於000(含000-1)、000、000、000地號土地興建系爭C、D建物，業如前述，邱乾淡死亡後，邱乾淡與邱坤福間之使用借貸契約即為終止。雖邱坤福證稱其他兄弟知悉系爭建物存在，並未為反對意思表示等語，如前所述，然000(含000-1)、000、000、000地號土地共有人尚包括邱朱銀妹、邱春梅、邱玉梅等人，如前所述，自無從推認邱坤福已取得000(含000-1)、000、000、000地號土地其他全體共有人同意，將上開土地供作系爭C、D建物之基地使用。揆諸前揭說明，要難認系爭C、D建物與所坐落000-1、000、000、000地號土地間，有民法第425條之1前段規定之適用。

2.其次，據證人葉慶麟證稱：最初有其他人向伊表示要承租新竹市○○街000號建物(即附圖編號B3所示建物，坐落000地號土地)，伊表示該屋位處偏僻，與其向伊承租不如買下，後來該人介紹蕭清鳳向伊購買新竹市○○街000號建物，該建物原係伊父葉成發所有，就伊所知，因有人積欠伊父親款項，故以該建物抵債而移轉登記予伊父；伊當時有告知蕭清鳳伊出售之建物僅限新竹市○○街000號建物，且當時有請地政機關辦理鑑界，其他均與伊無關等語(見本院卷一第430-431頁)，並提出新竹市○○街000號建物之舊建築改良物所有權狀(登記所有權人為葉成發)為憑(見本院卷一第443頁)，可認葉慶麟僅將附圖編號B3所示建物出賣並移轉登記予蕭清鳳，葉慶麟並無讓與系爭C、D建物之事實上處分權之

意思表示。則系爭C、D屬未辦保存登記之建物，葉慶麟既未曾為讓與之意思表示，蕭清鳳自無取得系爭C、D建物之事實上處分權，自亦無從將系爭C、D建物之事實上處分權再讓與李明淳。

㈣李明淳無權以系爭A水泥地占有系爭土地：

李明淳抗辯因上訴人於110年12月間委託伊在系爭土地進行農業改良種植植物，故在系爭土地上鋪設系爭A水泥地，非無權占有云云，固提出上訴人與李明淳間之LINE對話紀錄為憑(見本院卷一第581頁)。惟上訴人否認其委任李明淳鋪設系爭A水泥地，並抗辯被上訴人所提LINE對話紀錄中之匯款單，係因其委請李明淳將000地號土地與聯外道路連接之小部分農路施作水泥通道，與系爭A水泥地無關。況新竹市政府於112年4月6日會同上訴人、李明淳共同至系爭土地勘查，當場確認除000地號土地之水泥通道為上訴人出資鋪設外，000、000-1、000、000地號土地上之水泥鋪面均係由李明淳個人所為，有卷附新竹市政府112年4月6日會勘紀錄可憑(見本院卷一第621-622頁)，加以李明淳不爭執系爭水泥地由其鋪設(見本院卷一第484頁)，足見上訴人並無委託李明淳在系爭土地上鋪設系爭A水泥地。此外，李明淳復無再提出其他證據證明上訴人允許其鋪設系爭A水泥地，堪認李明淳係未經得上訴人之同意，擅自於系爭土地鋪設系爭A水泥地。

㈤準此，上訴人以李明淳無權占有系爭土地為由，依民法第767條第1項前段規定，請求李明淳刨除系爭A水泥地，以及騰空返還系爭A水泥地占用部分之土地(詳附表三A「坐落地號」欄所示土地)，自屬有據。至於系爭B建物業經上訴人合法行使土地法第104條第1項之優先承買權，李明淳已不得處分系爭B建物；而系爭C、D建物，因李明淳非事實上處分權人，亦不得拆除系爭C、D建物，均如前述，則上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求李明淳拆除系爭B、C、D建物，以及騰空返還前開建物坐落之基地(詳附表三B、C、D

「坐落地號」欄所示土地)，即為法所不許。惟李明淳占有系爭B、C、D建物，已妨害上訴人對附表三B、C、D「坐落地號」欄所示土地所有權之行使，上訴人依民法第767條第1項中段規定，備位請求李明淳自系爭B、C、D建物遷出，即屬有據。又李明淳自承其將系爭B、C、D建物提供予漢橘喀公司占有使用，另將系爭B建物提供予林語凡使用(見本院卷一第484頁、卷二第53頁、第127頁)，則上訴人請求漢橘喀公司自附圖編號B3所示建物遷出，及追加請求漢橘喀公司自附圖編號B1、B2、B4、B5所示建物暨系爭C、D建物遷出，另追加請求林語凡自系爭B建物遷出，亦均屬有據。

㈥李明淳應給付111年10月14日起至113年6月13日止相當於租金之不當得利共計5萬5500元，並自113年6月14日起至返還騰空系爭土地之日止，按月給付上訴人相當於租金之不當得利2775元，逾此部分之請求，應予駁回：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照)。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照)。次按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。又無權占有他人土地建屋而獲不當利益者，係該建屋之人，受害人為基地所有人，無權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之

不當得利，與基地所有人所受損害間，並無直接因果關係(最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照)。

2.經查，李明淳以系爭A水泥地占用系爭土地之面積如附圖編號A1至A7、A9、A10所示面積(詳附表三A「坐落地號」欄所示土地)共計1552.68平方公尺(計算式：139.18+2.98+9.27+147.65+239.1+434.79+31.97+67.75+479.99＝1552.68)，為兩造所不爭執(見本院卷一第506頁、第576頁)，足認李明淳因此獲有相當於租金之利益，致上訴人受有無法使用收益系爭A水泥地占用部分土地之損害，且二者間具有直接因果關係，上訴人自得依不當得利之法律關係，請求李明淳返還所受利益。又該利益依其性質不能返還，應償還占有使用利益之價額，而李明淳以系爭A水泥地占用系爭土地，供作渼橘喀公司營業使用，審酌系爭土地周邊環境、工商業繁榮程度、李明淳對系爭土地使用之經濟價值等情狀，認以系爭土地申報總價額年息百分之5計算相當於租金不當得利之金額，此亦為被上訴人所不爭執(見本院卷一第580頁)，應屬適當。則被上訴人應按月應給付之相當於不當得利金額為每月2775元(計算式詳如附表二)。故上訴人依民法第179條規定，請求李明淳給付自111年10月14日起(即李明淳登記取得系爭B建物之日，見原審卷一第215頁)至113年6月13日止相當於租金之不當得利，共計5萬5500元(計算式詳附表二)；及自113年6月14日起至騰空返還系爭A水泥地占用部分土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額2775元，即屬有據。逾此部分之請求，應予駁回。

3.至於系爭B、C、D建物占用系爭土地部分，揆諸前揭說明，占用系爭土地建屋而獲不當利益者，係系爭B、C、D建物之所有人、事實上處分權人，而李明淳無權占有系爭B、C、D建物，受損害之人則係系爭B、C、D建物之所有人或事實上處分權人，系爭土地所有人即上訴人所受損害與李明淳占有系爭B、C、D建物間，並無直接因果關係，上訴人請求此部分不當得利，自非有理。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求㈠李明淳應將系爭A水泥地予以刨除，並將系爭A水泥地占用部分之土地(詳附表三A「坐落地號」欄所示土地)騰空返還予上訴人；㈡李明淳應給付上訴人5萬5500元，並自113年6月14日起至返還騰空系爭A水泥地占用部分土地之日止，按月給付上訴人2775元；㈢渼橘喀公司應自附圖所示編號B3部分建物遷出，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，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，於法自有違誤，上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2至4項所示。至於上開不應准許部分，原審駁回上訴人之請求，於法核無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，無理由，應駁回其餘上訴。又上訴人另於本院㈠追加備位請求李明淳應自系爭B、C、D建物(即附圖編號B1至B5、C1至C3、D1至D3所示)遷出；㈡追加請求渼橘喀公司應自系爭B、C、D建物如附圖編號B1、B2、B4、B5、C1至C3、D1至D3所示建物遷出；㈢追加請求林語凡應自系爭B建物(即附圖編號B1至B5所示)遷出，為有理由，應予准許。又本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，追加之訴為有理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　26　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　郭顏毓

法　官　陳容蓉

法　官　楊雅清

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人、追加被告如不服本判決，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　　115　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　黃炎煌

附表一：

起訴聲明	上訴聲明	追加聲明	本院准許
一、李明淳應將坐落系爭土地上之下述系爭A水泥地予以刨除，及將系爭建物拆除，並將該占用部分土地(即附表三)返還予原告： ㈠000地號土地上如附圖編號A5所示水泥地(面積239.1平方公尺)刨除，暨拆除編號B4所示建物(面積26.49平方公尺)。 ㈡000-1地號土地上如附圖編號A9所示水泥地(面積67.75平方公尺)刨除，暨拆除編號C2所示建物(面積60.75平方公尺)。 ㈢000地號土地上如附圖編號A1、A4所示水泥地(面積139.18平方公尺、147.65平方公尺)刨除，暨拆除附圖編號B1、B2、D1所示建物(面積5.37平方公尺、	一、原判決關於駁回上訴人後開第二至第四項之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄。 二、(李明淳先位聲明)： 李明淳應將坐落系爭土地之下述系爭A水泥地予以刨除，及將系爭建物拆除，並將該占用部分土地部分(即附表三)騰空返還予上訴人： ㈠000地號土地上如附圖編號A5所示水泥地(面積239.1平方公尺)刨除，暨拆除編號B4所示建物(面積26.49平方公尺)。 ㈡000-1地號土地上如附圖編號A9所示水泥地(面積67.75平方公尺)刨除，暨拆除編號C2所示建物(面積60.75平方公尺)。 ㈢000地號土地上如附圖編號A1、A4所示水泥地(面積139.18平方公尺、147.65平方公尺)刨除，暨拆除附圖編號B1、B2、D1所示建物(面積5.37平方公尺、1.16平方公尺、10.88平方公尺)。 ㈣000地號土地上如附圖所示編號A2、A3之水泥地(面積	一、渼橘喀公司、追加被告林宇凡追加之訴： ㈠渼橘喀公司應自如附圖編號B1、B2、B4、B5、C1至C3、D1至D3部分所示建物遷出。 ㈡林語凡應自如附圖編號B1至B5所示部分建物遷出。 ㈢就上開所命給付上訴人願供擔保，請准宣告假執行。 二、李明淳追加備位聲明： ㈠李明淳應自附圖編號B1至B5、C1至C3、D1至D3所示建物及地上物遷出。 ㈡上開所命給付上訴人願供擔保，請准宣告假執行。	壹、上訴部分 一、李明淳應將坐落系爭土地之下述系爭A水泥地予以刨除，並將系爭A水泥地占用部分土地(詳附表三)騰空返還予上訴人： ㈠000地號土地上如附圖編號A5所示水泥地(面積239.1平方公尺)刨除。 ㈡000-1地號土地上如附圖編號A9所示水泥地(面積67.75平方公尺)刨除。 ㈢000地號土地上如附圖編號A1、A4所示水泥地(面積139.18平方公尺、147.65平方公尺)刨除。 ㈣000地號土地上如附圖所示編號A2、A3之水泥地(面積2.98平方公尺、9.27平方公尺)刨除。 ㈤000地號土地上如附圖編號A6、A7所示水泥地(面積434.79平方公尺、31.97平方公尺)刨除，暨拆除如附圖

1.16平方公尺、10.88平方公尺）。 ㈣000地號土地上如附圖所示編號A2、A3之水泥地（面積2.98平方公尺、9.27平方公尺）刨除，暨拆除附圖編號B3所示建物（面積221.74平方公尺）。 ㈤000地號土地上如附圖編號A6、A7所示水泥地（面積434.79平方公尺、31.97平方公尺）刨除，暨拆除附圖編號B5、C1、D2所示建物（面積84.17平方公尺、396.62平方公尺、256.27平方公尺）。 ㈥000地號土地如附圖編號A10所示水泥地（面積479.99平方公尺）刨除，暨拆除編號C3、D3所示建物（面積86.13平方公尺、282.96平方公尺）。 二、李明淳、渼橘喀公司應連帶給付原告23萬4960元，及自113年6月14日起至返還最後聲明第1項占用土地之日止，按月給付原告1萬1748元。 三、渼橘喀公司應自000地號土地上門牌號碼新竹市○○區○○路00巷0號之建物（即附圖編號B3所示建物）遷出，將占用土地全部返還予原告。	2.98平方公尺、9.27平方公尺）刨除，暨拆除附圖編號B3所示建物（面積221.74平方公尺）。 ㈤000地號土地上如附圖編號A6、A7所示水泥地（面積434.79平方公尺、31.97平方公尺）刨除，暨拆除如附圖編號B5、C1、D2所示建物（面積84.17平方公尺、396.62平方公尺、256.27平方公尺）。 ㈥000地號土地如附圖編號A10所示水泥地（面積479.99平方公尺）刨除，暨拆除編號C3、D3所示建物（面積86.13平方公尺、282.96平方公尺）。 三、李明淳應給付上訴人23萬4960元，及自113年6月14日起至騰空返還上開第二項占用土地之日止，按月給付上訴人1萬1748元。 四、渼橘喀公司應自如附圖編號B3所示建物遷出。 五、上開所命給付上訴人願供擔保，請准宣告假執行。		編號B5、C1、D2所示建物（面積84.17平方公尺、396.62平方公尺、256.27平方公尺）。 ㈥000地號土地如附圖編號A10所示水泥地（面積479.99平方公尺）刨除，暨拆除編號C3、D3所示建物（面積86.13平方公尺、282.96平方公尺）。 二、李明淳應給付上訴人5萬5500元，及自113年6月14日起至騰空返還上開第一項占用土地之日止，按月給付上訴人2775元。 三、渼橘喀公司應自如附圖編號B3所示建物遷出。 貳、追加聲明部分： 一、李明淳應自附圖編號B1至B5、C1至C3、D1至D3所示建物及地上物遷出。 二、渼橘喀公司應自如附圖編號B1、B2、B4、B5、C1至C3、D1至D3部分所示建物遷出。 三、林語凡應自如附圖編號B1至B5所示部分建物遷出

附表二：

編號	地號	占用面積(㎡)	申報地價（元/㎡）	不當得利金額（占用面積×申報地價×10％，元以下捨去）
1	000	265.59	424元	1萬1261元
2	000-1	128.5	424元	5448元
3	000	304.24	424元	1萬2899元
4	000	233.99	1040元	2萬4334元
5	000	1000.82	424元	5萬1041元
6	000	849.08	424元	3萬6000元
合計	2985.22平方公尺		14萬983元	

上訴人請求不當得利之計算式：

14萬983元÷12＝1萬1748元/月

111年10月14日起至113年6月13日：1萬1748元/月×1年8個月＝23萬4960元

本院准許以系爭A水泥地占用部分，以申報地價5%(即半數)計算，逾此範圍均非有理：

每月租金計算式：【(139.18+147.65+239.1+434.79+31.97+67.75+479.99)×424元+(2.98+9.27)×1040元】×5%÷12＝2775，元以下四捨五入。依此，自111年10月14日起至113年6月13日止相當於租金之不當得利，共計5萬5500元(計算式：2775元×1年8個月＝5萬5500元)；及自113年6月14日起至騰空返還系爭土地部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額2775元

附表三(系爭土地遭占用之情形)：

水泥地	編號	坐落地號(重測前地號)	面積(平方公尺)
A	A1	○○段000地號(○○段000-000地號)	139.18
	A2	○○段000地號(○○段000-000地號)	2.98
	A3	○○段000地號(○○段000-000地號)	9.27

	A4	○○段000地號(○○段000-000地號)	147.65
	A5	○○段000地號(○○段000-000地號)	239.1
	A6	○○段000地號(○○段000-000地號)	434.79
	A7	○○段000地號(○○段000-000地號)	31.97
	A9	○○段000-1地號(由000地號分割而來)	67.75
	A10	○○段000地號(○○段000-000地號)	479.99
建物	編號	坐落地號(重測前地號)	面積(平方公尺)
B	B1	○○段000地號(○○段000-000地號)	5.37
	B2		1.16
	B3	○○段000地號(○○段000-000地號)	221.74
	B4	○○段000地號(○○段000-000地號)	26.49
	B5	○○段000地號(○○段000-000地號)	84.17
C	C1	○○段000地號(○○段000-000地號)	396.62
	C2	○○段000-1地號(由000地號分割而來)	60.75
	C3	○○段000地號(○○段000-000地號)	86.13
D	D1	○○段000地號(○○段000-000地號)	10.88
	D2	○○段000地號(○○段000-000地號)	256.27
	D3	○○段000地號(○○段000-000地號)	282.96