

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第557號

上訴人 江照煉

訴訟代理人 洪婉珩律師（法扶律師）

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 林冠佑律師

複代理人 王妤安律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年6月2日臺灣士林地方法院113年度重訴字第436號第一審判決提起上訴，本院於114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於(一)命上訴人將如附圖所示編號E部分之雜物清除，並將上開部分土地返還予被上訴人；(二)命上訴人給付超過新臺幣參拾壹萬零伍佰零捌元本息；(三)命上訴人給付超過自民國一一三年四月一日起至返還如附圖所示編號A、B、C、D部分土地之日止，按月新臺幣伍仟肆佰零捌元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之二十三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人之法定代理人原為郭曉蓉，嗣變更為趙子賢，有財政部民國114年5月19日台財人字第0000000000號令在卷可

01 稽(見本院卷第43至45頁)，茲據趙子賢具狀聲明承受訴訟
02 (見本院卷第37、39頁)，經核並無不合，應予准許。

03 二、被上訴人於原審依民法第767條第1項前段、第179條規定提
04 起本件訴訟(見原審卷第325頁)，嗣於本院審理中陳述同
05 法第767條第1項中段規定亦為其請求權基礎(見本院卷第56
06 頁)，然被上訴人於起訴時即已聲明請求拆除地上物及清除
07 土地上雜物(見原審卷第324頁)，則其於本院所為僅係補
08 充其法律上之陳述，而不涉及訴訟標的之追加，先予敘明。

09 貳、實體方面：

10 一、被上訴人主張：伊管理中華民國所有坐落○○市○○區○○
11 段0小段00之0、00地號土地(下稱系爭土地)，其上坐落由
12 訴外人劉文彬於40至50年間原始出資興建門牌號碼○○市○
13 ○區○○街00巷0弄0號未辦理所有權第一次登記之建物(下
14 稱系爭房屋)，經劉文彬於78年11月6日將系爭房屋出售予
15 江胡省，讓與事實上處分權，江胡省於100年6月26日死亡，
16 上訴人為其唯一繼承人，繼承取得系爭房屋事實上處分權，
17 無權占用系爭土地(包括系爭房屋如附圖所示編號A、B、
18 C、D地上建物及牆壁〈合稱系爭地上物〉，及放置雜物如附
19 圖所示編號E空地部分，下逕稱各編號)，受有自108年4月24
20 日起至113年3月31日止相當租金新臺幣(下同)96萬7,384
21 元，及自113年4月1日起，按月以1萬6,847元計算相當租金
22 之利益，致伊受有損害；另伊為維護環境衛生，於113年4月
23 23日委由訴外人長煜環保工程有限公司(下稱長煜公司)清
24 理上訴人於空地堆放之雜物、垃圾，代墊清理費4萬9,875元
25 等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，
26 求為命上訴人將系爭地上物拆除、清除編號E土地上雜物，
27 將上開部分土地返還伊，並給付伊101萬7,259元本息，暨自
28 113年4月1日起至上訴人返還上開土地之日止，按月給付1萬
29 6,847元之判決(被上訴人逾此範圍之請求，非本院審理範
30 圍，於茲不贅)。

31 二、上訴人則以：江胡省雖與劉文彬簽立買賣契約，惟並未取得

01 系爭房屋事實上處分權，伊亦無從繼承江湖省之權利。又伊
02 並未占有系爭土地，亦未於系爭土地上堆放廢棄物及垃圾，
03 未因被上訴人支出清理費用而受有利益。退步言之，被上訴
04 人於84年間已知悉占用情形，怠於向江湖省行使權利，伊並
05 不知悉繼承江湖省此部分財產，致不及限定或拋棄繼承，被
06 上訴人顯然與有過失。被上訴人以系爭土地申報總價年息
07 5%計算給付相當於租金之金額，亦屬過高，應予酌減等
08 語，資為抗辯。

09 三、原審就上開部分判准被上訴人之請求，上訴人不服，提起上
10 訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開
11 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
12 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

13 四、下列事項為兩造不爭執，堪信為真正（見本院卷第60、125
14 頁）：

15 (一)被上訴人管理中華民國所有之系爭土地，其上坐落由劉文彬
16 於40至50年間原始出資興建未辦理所有權第一次登記之系爭
17 房屋。

18 (二)劉文彬於78年11月6日簽立買賣契約書將系爭房屋出售予江
19 胡省，江湖省於100年6月26日死亡，上訴人為其唯一繼承
20 人。

21 (三)系爭房屋占用系爭土地部分，包括編號A、B、C、D地上建物
22 及牆壁。

23 (四)編號E空地部分，置有雜物，被上訴人於113年4月23日委由
24 長煜公司清理空地堆放之雜物，支出清理費4萬9,875元。

25 五、本院就本件之爭點判斷如下：

26 (一)江湖省向劉文彬買受系爭房屋，經劉文彬讓與取得事實上處
27 分權，嗣上訴人繼承而就系爭房屋現存系爭地上物部分，具
28 有拆除權能：

29 1.按地上物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實
30 上處分權之人，方得為之。次按未辦理建物第一次所有權登
31 記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，又房屋之

01 拆除為一事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記
02 之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院
03 96年度台上字第2772號判決意旨參照）。未辦理所有權第一
04 次登記建物之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所
05 有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為
06 讓與人己將該建物之事實上處分權讓與受讓人。而按繼承，
07 因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，承受被繼承
08 人財產上之一切權利、義務，民法第1147條、第1148條亦定
09 有明文。

10 2.再按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造
11 上及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客
12 體。所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具
13 構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有
14 建築物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨
15 立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，
16 則為附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有
17 權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張
18 （最高法院111年度台上字第1073號判決意旨參照）。

19 3.經查：

20 (1)被上訴人管理之系爭土地，其上坐落由劉文彬於40至50年間
21 原始出資興建未辦理所有權第一次登記之系爭房屋；現況包
22 括編號A、B、C、D地上建物及牆壁（即系爭地上物）等情，
23 為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(三)）。又系爭地上物包
24 含3個一層磚造建物（其中1個有石綿瓦、2個因為屋頂坍塌
25 沒有屋頂）、1面磚造牆（含1個鐵門），編號B、C地上建物
26 （後者已坍塌）牆壁相連，編號A、B、C地上建物均無門
27 扇，僅有部分窗戶以木板擋住，編號D圍牆（圍牆間有1個鐵
28 門相隔）與左右兩側編號A、B地上建物之牆壁相接等情，據
29 被上訴人陳明在卷，並有勘驗筆錄及現場照片可按（見原審
30 卷第269、274、275頁，本院卷第70、71、91頁），各地上
31 物相接處並無間隙、牆壁材質亦無差異，被上訴人主張應屬

01 同一時期所建造等語（見本院卷第116頁），尚非無據。則
02 編號A、B、C地上建物原足資避風雨，編號A、C地上建物間
03 則為後方其他建物之牆壁，與編號A、B、C、D自然形成一空
04 間，以D圍牆鐵門為出入口，為兩造所不爭（見本院卷第124
05 頁），其門牌為同一，堪認彼此並不具構造上或使用上之獨
06 立性，系爭地上物應僅存在一所有權。

07 (2)劉文彬於78年11月6日簽立買賣契約書將系爭房屋出售予江
08 胡省等情，有合約書在卷可按（見原審卷第30至35頁），參
09 酌被上訴人提出臺灣士林地方法院84年度自字第151號刑事
10 判決之記載，江湖省曾以其向劉文彬買受系爭房屋後，劉文
11 彬未依約交屋為由，對劉文彬提起詐欺刑事告訴，經法院認
12 定劉文彬於收受尾款後即將鑰匙交予江湖省乙事，江湖省並
13 未否認，且江湖省亦將戶籍遷入系爭房屋，縱未居住仍認劉
14 文彬已交付江湖省占有等情，判決劉文彬無罪（見原審卷第
15 250至256頁），核與江湖省戶籍謄本記載相符（見原審卷第
16 36頁），可知劉文彬於出售系爭房屋後，已將鑰匙交付江湖
17 省，雙方互無拒絕讓與及受讓系爭房屋之意思，亦無其他相
18 反約定，應認劉文彬已將系爭房屋之事實上處分權讓與江湖
19 省。至系爭房屋稅籍資料納稅義務人雖仍登記為劉文彬、自
20 來水表用戶名稱為劉福永，及電表戶名為劉井田（劉文彬之
21 繼承人，並於84年9月23日終止契約），固有臺北市稅捐稽
22 徵處函附房屋稅籍證明書及95年至113年課稅明細表、臺北
23 市自來水事業處函、台灣電力股份有限公司台北北區營業處
24 函及所附用戶用電資料表為憑（見原審卷第104至126頁、第
25 238頁、第242至244頁），惟此僅足認江湖省受讓取得系爭
26 房屋事實上處分權後，未申請變更房屋稅籍納稅義務人、自
27 來水表戶名、電表戶名，非可據以推論江湖省並未受讓取得
28 系爭房屋事實上處分權。

29 (3)江湖省於100年6月26日死亡，上訴人為其唯一繼承人等情，
30 為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），並有繼承系統表、臺
31 北市萬華區戶政事務所函附戶籍謄本及臺灣臺北地方法院查

01 無拋棄或限定繼承之函文足稽（見原審卷第176至182頁、第
02 248頁），依上說明，上訴人因繼承當然取得系爭房屋事實
03 上處分權。上訴人未舉證證明系爭地上物占有系爭土地之正
04 當權源，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請
05 求上訴人拆除系爭地上物，並返還系爭地上物占有系爭土地
06 部分，即屬可採。

07 (二)上訴人之系爭地上物占有系爭土地，被上訴人請求上訴人給
08 付相當租金之不當得利部分：

09 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益，此觀民法第179條規定即明。又無權占有他人之物而為
11 使用，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，自
12 應依不當得利之規定返還該所受利益。次按房屋不能脫離土
13 地而獨立存在，占有基地者，係該房屋所有人或事實上處分
14 權人。是無權占有他人土地建屋而獲不當利益者，係該建屋
15 之人，受害人為基地所有人。是縱房屋之所有人或事實上處
16 分權人，未現實占有該房屋，因其具處分權能之房屋無權占
17 有他人之基地，於該範圍內，仍因此獲有不當得利。

18 2.又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
19 價年息10%為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，
20 土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施
21 行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規定，
22 上述土地總價額係指法定地價亦即土地所有權人依土地法所
23 申報之地價而言。另基地租金之數額，須斟酌基地位置，工
24 商業繁榮程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
25 項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價
26 年息10%最高額。

27 3.經查，上訴人無正當權源，以系爭地上物占有系爭土地上如
28 附圖所示編號A、B、C、D，面積共65.68平方公尺（計算
29 式： $5.31 + 17 + 2.37 + 15 + 26 = 65.68$ ）部分，已如前述，
30 被上訴人請求上訴人返還相當於租金之利益，即屬有據。系
31 爭土地108年1月申報地價為每平方公尺4萬6,100元、109年1

01 月申報地價為每平方公尺4萬7,300元、111年1月申報地價為
02 每平方公尺4萬8,900元、113年1月申報地價為每平方公尺4
03 萬9,400元，有申報地價查詢資料可按（見原審卷第20、21
04 頁）。本院審酌系爭土地為位於○○市○○區之公有土地，
05 使用分區為策略型工業區（不得作為住宅使用），有土地使
06 用分區查詢頁面可憑（見原審卷第144頁），及其處於狹窄
07 巷弄間，缺乏管理，環境不佳，此觀Google地圖及現場照片
08 即明（見原審卷第24、25、146頁、第278至284頁），又依
09 劉文彬之子劉芸田提出之陳情書，其上記載：劉文彬買賣當
10 時資訊不發達，不知須至稅捐單位辦理房屋稅籍移轉，至96
11 年10月劉文彬死亡，經臺北市稅捐稽徵處南港分處於98年通
12 知家屬辦理稅籍繼承登記，因無法聯繫買方江胡省，遂由稅
13 捐單位採註記方式，擱置處理房屋稅籍繼承登記，稅籍登記
14 未再異動；嗣於110年間突接獲被上訴人通知應騰空地上物
15 返還土地，並繳納土地使用補償金，經多次赴系爭房屋訪
16 查，拜訪買賣介紹人鄭梅玉及當地里長，渠均稱買方江胡省
17 未入住該屋甚久，無法聯繫等語（見原審卷第162至168頁、
18 第204頁），及考諸江胡省、上訴人之戶籍謄本，江胡省於8
19 8年間即將戶籍遷出該址，上訴人則未曾設籍於該址等情
20 （見原審卷第138頁），現狀復因系爭地上物坍塌、荒廢，
21 無法居住，可知上訴人亦未實際使用系爭地上物等一切情
22 狀，認以申報地價年息5%計算，猶嫌過高，應以申報地價
23 2%為適當。被上訴人於113年4月24日提起本件訴訟（見原
24 審卷第10頁），其請求上訴人給付自108年4月24日起至113
25 年3月31日止之相當租金利益，其金額為31萬0,508元（計算
26 式如附表），及另請求自113年4月1日起至返還占有土地
27 止，按月應給付之金額5,408元（計算式如附表），自屬有
28 據，逾此範圍之請求，即無可採。

- 29 4.至被上訴人何時行使其所有權返還請求權，與上訴人就江胡
30 省遺產是否為限定繼承或拋棄繼承之決定無涉。上訴人無權
31 占有與被上訴人是否行使其返還請求權間，並非使上訴人獲

有不當得利之共同原因，自無所謂被上訴人與有過失可言。
上訴人抗辯被上訴人怠於行使權利而與有過失云云，並無可
採，自不得據為酌減返還利益之論據。

(三)被上訴人請求上訴人清除編號E部分土地上之雜物，將該部
分土地返還，及代墊清理費、占用該部分土地之不當得利，
並無理由：

1.占有須對物有事實上之管領力（民法第940條規定參照），
就「占有」不動產而言，必須對該不動產具有事實上之管領
力。具體言之，事實上之管領力，人應與物有場所上之結
合，及時間上之繼續，並有對欲管領之物為事實上管領之意
識。

2.被上訴人主張編號A、B、C、D地上建物共用編號D牆壁間之
鐵門出入，編號A、B、C、D及鄰屋牆壁所自然形成編號E空
間作庭院使用，亦為上訴人無權占有云云。惟查：依前開劉
芸田所提陳情書內容，可知江湖省未入住系爭房屋，更遑論
上訴人；又江湖省死亡後，未有遺產稅申報紀錄等情，有財
政部臺北國稅局函文可稽（見原審卷第240頁），佐以系爭
房屋稅籍納稅義務人未曾異動乙節，難認上訴人於江湖省死
亡後得查知系爭房屋存在，而現實占有使用系爭房屋及該房
屋坐落之系爭土地之可能。被上訴人固於113年4月23日委由
長煜公司清理編號E空地堆放之雜物等情（見不爭執事項

(四)，然被上訴人不否認最初前往現場探察時，編號D牆壁
間之鐵門沒有上鎖，長煜公司係直接進入現場清理，長煜公
司清理後才上鎖，原審法官至現場履勘時因鐵門有上鎖，要
求拆掉大鎖，清理障礙物才由地政人員進入測量，事後再以
不同的鎖將門鎖上等語（見本院卷第71頁），足見編號E所
示空地任何人原均可自由進出，並非由上訴人上鎖而對之有
管領意識；且依長煜公司清理廢棄物施作過程紀錄、照片所
示，可知長煜公司清理內容包括清除一般廢棄物、營建廢棄
物及砍除、倒樹清除（見原審卷第46頁、第52至57頁、第65
頁），被上訴人復不能證明為上訴人所有，自無從認上訴人

01 有以上開應清除物品置於系爭土地上編號E空地部分乃作為
02 庭院，長久、持續排除他人之使用，而占有管領系爭土地編
03 號E部分，依前說明，尚不能成立對系爭土地編號E部分之占
04 有。是被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地編號E部分，
05 應清除土地上雜物，將上開部分土地返還，及給付相當租金
06 之不當得利云云，即無可採。

07 3.上訴人既無以所清除之物品占有系爭土地之事實，業如前
08 述，被上訴人為系爭土地管理人，自負有管理維護其土地之
09 責，其自承：伊為維護環境清潔，避免遭臺北市環境保護局
10 南港區清潔隊裁罰，委由長煜公司清理系爭土地上堆放之雜
11 物，支出清理費4萬9,875元等語（見本院卷第116頁），自
12 難認上訴人無法律上原因受有利益，致被上訴人受有損害，
13 被上訴人依不當得利請求上訴人給付此部分代墊款4萬9,875
14 元云云，亦屬無據。

15 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第17
16 9條規定，求為命上訴人將系爭地上物拆除，並將系爭地上
17 物占用系爭土地65.68平方公尺部分返還予被上訴人，及給
18 付被上訴人31萬0,508元，及自起訴狀、追加狀繕本送達翌
19 日即113年9月24日（見原審卷第201頁）起至清償日止，按
20 週年利率5%計算之利息，暨自113年4月1日起至返還占有土
21 地止，按月給付被上訴人5,408元，為有理由，應予准許，
22 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應
23 准許之部分，為上訴人敗訴之判決，並准、免假執行之宣
24 告，尚有未洽，上訴人上訴意旨就此部分指摘原判決不當，
25 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文
26 第2項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴，並為
27 假執行之宣告，並無違誤，上訴論旨指摘原判決此部分不
28 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 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，爰判決如主文。

中華民國 114 年 12 月 31 日
民事第十二庭

審判長法官 沈佳宜
法官 陳瑜
法官 陳筱蓉

附表：

編號	期 間	計算式（小數點以下四捨五入）
1	108年4月24日至 108年12月31日	$(65.68 \times 46,100 \times 2\% \times 1/12 \times 7/30) + (65.68 \times 46,100 \text{元} \times 2\% \times 8/12) = 1,177 + 40,371 = 41,548$
2	109年1月1日至 110年12月31日	$65.68 \times 47,300 \times 2\% \times 2 = 124,267$
3	111年1月1日至 112年12月31日	$65.68 \times 48,900 \times 2\% \times 2 = 128,470$
4	113年1月1日至 113年3月31日	$65.68 \times 49,400 \times 2\% \times 3/12 = 16,223$
		合計： $41,548 + 124,267 + 128,470 + 16,223 = 310,508$
	自113年4月1日起每月	$65.68 \times 49,400 \times 2\% \times 1/12 = 5,408$

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 12 月 31 日
書記官 陳珮茹