臺灣高等法院民事判決

115年度上字第115號

上　訴　人　江英福

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　黃勝文律師

　　黃啟倫律師

被 上訴 人　杜萬來

訴訟代理人　劉鴻傑律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年7月11日臺灣新北地方法院113年度訴字第3717號第一審判決提起上訴，本院於115年5月12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

一、被上訴人主張：其為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分1/5，詎上訴人未經系爭土地全體共有人同意，以門牌號碼新北市○○區○○街00○0號未辦保存登記建物，無權占有系爭土地如原判決附圖所示編號A範圍（面積17.82平方公尺，此部分建物下稱系爭地上物），並受有相當租金之不當得利。爰依民法第767條、第821條規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，並將占用土地返還被上訴人及全體共有人；及依民法第179條、第181條規定，請求上訴人給付自民國108年10月24日起至113年10月23日止共5年之不當得利新臺幣（下同）21,920元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自113年10月24日起至騰空返還前開土地之日止，按月給付被上訴人403元（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：其於79年間購入新北市○○區○○街00號房屋（下稱20號房屋）及其坐落之新北市○○區○○段000地號

土地（下合稱20號房地）時，系爭地上物即已存在，並由上訴人一併購買，又地政機關曾於92年12月23日就系爭土地辦理地籍圖重測，如系爭地上物確有占用系爭土地之情事，應會就此情形提出意見，或將系爭地上物造冊列管，然並未為之，足見系爭地上物未占用系爭土地，原審囑託地政機關測量之結果應有違誤；被上訴人於102年間買受新北市○○區○○街00號房屋及坐落之系爭土地（下合稱46號房地）後，均未曾向上訴人提出無權占有之主張，可認兩造間已默示成立使用借貸關係，且其提起本件訴訟，應屬權利濫用等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人前開請求，為其勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張其為系爭土地之共有人，應有部分1/5，上訴人為系爭地上物之事實上處分權人等情，業據其提出土地登記第一類謄本為證（見原審卷第25-27頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷第100頁），自堪信為真實。

五、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、第821條分別定有明文。被上訴人主張系爭地上物有無權占有系爭土地如原判決附圖編號A所示範圍之情事，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠被上訴人主張系爭地上物有占用系爭土地之情事，業經原審會同新北市板橋地政事務所（下稱板橋地政事務所）人員至現場履勘測量無誤，有勘驗筆錄及板橋地政事務所製作之複丈成果圖在卷可憑（見原審卷第95-99、113頁）。上訴人雖以：地政機關於92年間辦理地籍圖重測時，系爭地上物即已存在，如該地上物確有占用系爭土地之情事，地政機關應會

就此情形提出意見，或將系爭地上物造冊列管，然並未為之，足見系爭地上物應未占用系爭土地等語，質疑前述測量結果有誤，然其並未說明並舉證何以在辦理地籍圖重測時，地政機關須就系爭地上物占用系爭土地乙事，提出意見或造冊列管，則其以前述理由，指稱系爭地上物應無占用系爭土地之情形，並質疑板橋地政事務所之測量結果有誤，自非可取；其據此請求另行囑託內政部國土測繪中心重新測量，亦無必要。

㈡上訴人又稱：被上訴人於102年間買受46號房地後，均未曾向上訴人提出無權占有之主張，可認兩造間已默示成立使用借貸關係云云。然按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，而默示之意思表示與單純之沉默有別，單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示，或經法律明定視為已有某種意思表示者，不得謂為默示之意思表示（最高法院107年度台上字第2467號判決意旨參照）。是上訴人僅以被上訴人長期未向其主張無權占有之單純沉默，辯稱兩造間應默示成立使用借貸關係云云，自非可取。

㈢又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。固為民法第148條第1項所明定。惟所謂權利濫用，係指外觀上徒具權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，亦即與權利之社會作用及其目的相背馳者而言（最高法院109年度台上字第1646號判決意旨參照）。查本件被上訴人係因共有之系爭土地遭上訴人以系爭地上物無權占有，為維護其所有權之圓滿行使，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物並返還占用之土地，核屬權利之正當行使，且與法律之基本精神並無違背；復經審酌被上訴人請求上訴人拆除之系爭地上物，乃未辦保存登記之建物，縱予拆除，對於上訴人之合法建物即20號房屋或其他建物之使用及安全並無影響，且未違反公共利益，並無所受損害與被上訴人權益顯不相當之情形，自應認被上訴人依法

行使權利而為拆屋還地之請求，並無權利濫用之情事。

㈣綜上所述，被上訴人主張上訴人之系爭地上物占有系爭土地如原判決附圖編號A所示範圍，既屬可採，上訴人復無法舉證證明其有何占有該部分土地之正當法律權源存在，則被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，並將占用土地騰空返還予全體共有人，自屬有據，應予准許。

六、再按無法律上原因，而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，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號判決要旨供參）。準此，上訴人以系爭地上物無權占用系爭土地，業如前述，被上訴人自得請求上訴人給付相當於租金之不當得利。茲就被上訴人得請求之不當得利金額，計算認定如下：

㈠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百分之十為限。上開規定於租用基地，建築房屋，均準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地總價額，依土地法施行法第25條，應依法定地價計算，而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依土地法所申報之地價。又舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。平均地權條例第16條亦有明定。另基地租金之數額，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）。是本院經斟酌系爭土地位於新北市○○區○○街與○○街交叉路口，附近多為住宅，亦有餐廳、便利商店、理髮店等商家，生活機能及交通往來尚屬便利，有現場照片及Google地圖存卷可佐（見原審卷第103-109、171、173頁），認以系爭土地申報地價之年息8%計算占用系爭土地所生相當於租金之不當得利，尚屬允當。

㈡再查，系爭土地之公告地價為：108年度18,500元/㎡、109至110年度18,400元/㎡、111至112年度19,300元/㎡、113至114年度21,200元/㎡，此有中華民國內政部地政司線上查詢公告土地現值及地價查詢列印資料可參（見原審卷第169頁），卷內無系爭土地所有權人申報地價之事證，是系爭土地之申報地價應為：108年度14,800元/㎡（18,500元/㎡×80%＝14,800元/㎡）、109至110年度14,720元/㎡（18,400元/㎡×80%＝14,720元/㎡）、111至112年15,440元/㎡（19,300元/㎡×80%＝15,440元/㎡）、113至114年度16,960元/㎡（21,200元/㎡×80%＝16,960元/㎡）。

㈢茲計算被上訴人得請求上訴人給付之不當得利金額如下：

1.108年10月24日至108年12月31日：798元。

計算式：17.82<平方公尺> ×14,800<元/㎡> ×8%×69/365<年> ×1/5<被上訴人應有部分> ＝798元（元以下四捨五入，下同）。

2.109年1月1日至109年12月31日：4,197元

計算式：17.82<平方公尺> ×14,720<元/㎡> ×8%×1/5<被上訴人應有部分> ＝4,197元。

3.110年1月1日至110年12月31日：4,197元

計算式:17.82<平方公尺> ×14,720<元/㎡> ×8%×1/5<被上訴人應有部分> ＝4,197元。

4.111年1月1日至111年12月31日：4,402元

計算式:17.82<平方公尺> ×15,440<元/㎡> ×8%×1/5<被上訴人應有部分> ＝4,402元。

5.112年1月1日至112年12月31日：4,402元

計算式:17.82<平方公尺> ×15,440<元/㎡> ×8%×1/5<被上訴人應有部分> ＝4,402元。

6.113年1月1日至113年10月23日：3,924元

計算式:17.82<平方公尺> ×16,960<元/㎡> ×8%×297/366<年> ×1/5<被上訴人應有部分> ＝3,924元

7.以上合計21,920元（798＋4197＋4197＋4402＋4402＋3924

＝21920）。

8.自113年10月24日起：按月給付403元

計算式：17.82<平方公尺> ×16,960<元/㎡> ×8%×1/12<年> ×1/5<被上訴人應有部分>＝403元

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，並將占用土地返還被上訴人及全體共有人，及依民法第179條規定，請求上訴人給付21,920元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月30日（見原審卷第57頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自113年10月24日起至騰空返還前開土地之日止，按月給付被上訴人403元，核屬有據，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，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，應駁回上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　16　　日

民事第二十庭

審判長法　官　劉素如

法　官　何若薇

法　官　馬傲霜

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　　115　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　林孟和