臺灣高等法院民事判決

115年度上字第537號

上　訴　人　謝明佑
訴訟代理人　陳敬穆律師
　　楊家寧律師
　　陳頡宇律師
被 上訴 人　江賴雪娥
訴訟代理人　江俊宏
被 上訴 人　呂春妹
訴訟代理人　馬裕康
被 上訴 人　張偉高
訴訟代理人　張之綱
被 上訴 人　陳森有
　　陳姿安

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10月14日臺灣新北地方法院113年度訴字第1890號第一審判決提起上訴，本院於115年8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、被上訴人張偉高經合法通知，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。

二、上訴人主張：伊為新北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）之所有人，被上訴人分別為同區○○路000巷00號1至4樓（下合稱系爭公寓）之區分所有權人，系爭土地為系爭公寓之法定空地，被上訴人江賴雪娥擅自在系爭土地上如附表A欄編號1所示範圍，興建圍牆含雨遮（下合稱系爭圍牆），被上訴人呂春妹以次4人依序以附表A欄編號2至4所示陽台含雨遮（下合稱系爭陽台，與系爭圍牆合稱系爭地上

物），無權占有系爭土地，藉此擴大私有財產領域，違背法定空地留設目的，受有附表B、C欄所示相當於租金之不當得利，致伊受損害，伊得請求被上訴人分別拆除系爭地上物，返還占用土地，及各返還相當於租金之不當得利本息等情。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為附件所示內容（下稱原審聲明）之判決（原審為上訴人敗訴之判決，其提起上訴）。並上訴聲明：原判決廢棄；改判如原審聲明。

三、被上訴人江賴雪娥以：系爭土地為系爭公寓所屬64使字第2297號使用執照（下稱本案使照）之法定空地，伊之1樓平台坐落其上，為顧慮安全，乃徵得訴外人即當時系爭土地所有人劉華同意，簽具同意書（下稱系爭同意書），於原有平台加蓋圍牆以自保，並向主管機關申請取得67雜字第002號雜項執照。系爭土地既為系爭公寓之法定空地，伊自有使用權，且加蓋圍牆業經原地主同意，並經主管機關核准而取得雜項執照，顯未違反法定空地留設目的，自非無權占有土地。上訴人向劉華之繼承人買受系爭土地，本於債權物權化之效力，應繼受劉華所為同意興建圍牆之拘束，且上訴人同時購買同屬本案使照之另棟1樓房屋，亦圈圍屋前法定空地修建圍牆供己使用，顯具有法定空地由1樓使用之認知，其明知系爭圍牆存在，仍買受系爭土地，欲以債權相對性原則迴避系爭同意書之拘束，並於購地後逾十餘年始提起本件訴訟，迫伊拆除圍牆及返還土地、給付不當得利，其行使權利有違誠信；被上訴人呂春妹以：2樓房屋陽台為建商所建，於購入該屋時即已存在，非事後增建，伊在陽台上方加裝鐵窗雨遮之位置，均在同棟1樓房屋之平台上方，上訴人於96年購入系爭土地時應知此情，伊非無權占有；被上訴人陳森有、陳姿安（下合稱陳森有2人）以：4樓陽台為建商所建，陽台有權使用系爭土地之上空；被上訴人張偉高未於言詞辯論期日到場，據其以前到場陳述略以：伊向建商購買3樓房地，陽台為建商所設，1樓房屋所有人已得前地主劉華同意

而使用系爭土地，3樓陽台位在1樓平台上方，自非無權占有土地各等語，資為抗辯，並均答辯聲明：上訴駁回。

四、上訴人為系爭土地所有人，被上訴人分別為系爭公寓1至4樓房屋所有人，被上訴人各以系爭地上物，占有使用系爭土地上如附表A欄所示位置及面積等情，為兩造所不爭（見本院卷第156頁），並有土地、建物登記謄本及經地政機關複丈所製作之附圖可稽（見板調字卷第61至71頁、訴字卷一第333至334頁），堪信為真正。上訴人請求拆除地上物、返還占用土地、給付不當得利，則為被上訴人以前詞所拒。經查：

㈠被上訴人以系爭地上物占有系爭土地，為有權占有，上訴人請求拆除該地上物及返還該部分土地，均屬無據。

1.建築法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。該空地之保留，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，此觀建築法73年修正前第11條規定即明。徵諸該法條於73年修正時，將「保留之空地」修正為「留設之法定空地」，可知修正前建築法所稱「應保留之空地」，即為建築物所應留設之法定空地。尋繹建築法73年修正增訂第11條第3項前段規定：「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用」之趣旨，在於要求建築基地供建築使用時，保留一定比例面積之空地，俾使建築物便於日照、通風、採光及防火，以增進使用人之舒適、安全與衛生，足徵法定空地之留設，係為增益建築物所占基地之效用暨建築物使用人之使用效益。準此，法定空地為建築房屋依法所應保留之空地，即令與建築基地非屬同一所有權客體，或非為同一主體所有，仍應認屬建築基地之一部，性質上不能與建築物主要結構所占地面脫離，必須繼續提供建築物使用人使用，土地所有人權利之行使，於此目的範圍內應受限制，不得另作他用。

2.區分所有建物之基地，在構造上或使用上，與地上建物具有一體不可分之密切關聯性，客觀上形成各區分所有人就基地之事實上利用與共用關係，此等共用關係不因區分所有人之

更易而受影響。該基地法律上既有別於建物，可為另一所有權之客體，自不若區分所有建物本身專有部分以外之共用部分（共用結構）應推定為各區分所有人共有。是區分建築物所使用之基地，為區分所有人以外之人所有，並不影響各區分所有人就基地使用關係之存在。苟基地所有人提供之土地，依建築執照設計圖樣，係專供區分所有建築物基地使用，自可推斷為該基地所有人已默許建物區分所有人使用該土地至該建物不堪使用為止。

3.以故，土地所有人同意提供土地作為建築區分所有房屋之基地，顯然知悉所提供之土地係作為建築基地，供興建永久性房屋及留設法定空地繼續使用，並得預期房屋所有人將使用該土地至房屋滅失或無法繼續使用之日為止。且土地所有人提供之土地，在房屋滅失或無法繼續使用前，顯無從為基地共用關係以外之使用，則其同意提供基地使用之真意，自可推斷係默許房屋區分所有人使用該土地至房屋不堪使用為止，房屋區分所有人基於該同意，自有占有使用該土地之權利；因轉讓而繼受房屋所有權之人，除有反對之特約外，亦應推斷土地所有人對之默許繼續使用該土地。故房屋區分所有人及其承受人以不違反共用關係目的之方式使用該土地，土地所有人不得對其主張無權占有。

4.以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。

5.建築物是否合法興建、其基地範圍及法定空地如何認定，原應以建造執照、使用執照及核准圖說為據。倘建築物之一

部，依興建當時法令及核准圖說得合法設置，僅因當時建築法規定未將之計入建築面積，致其坐落土地於建築管理上列為法定空地，亦不得因此否定該部分建物係合法建築之一部，或謂其坐落土地非屬該建築物基地使用關係之範圍。蓋法定空地本為建築基地之一部，其留設係為使建築物符合日照、通風、採光、防火及公共安全等法定要求，並非使土地所有人得任意排除建物所有人依原核准狀態所為之使用。

6.查被上訴人所有之系爭地上物，除系爭圍牆外，均係系爭公寓興建時依建造執照及核准圖說合法設置之建物附屬部分，此有使用執照一樓平面竣工圖附卷可稽（見訴字卷一第89頁）。該地上物之所以坐落或延伸於系爭土地上，係因系爭土地於當時即經納入該公寓之建築基地及法定空地範圍，並非被上訴人事後任意越界增建或擅自占用他人土地。雖系爭地上物之平台、陽台依當時法令未計入建築面積，然此僅係建築面積計算上之規範效果，並不影響其為合法建物附屬部分之性質，亦不影響其使用系爭土地作為公寓基地之一部之正當性。

7.又江賴雪娥於系爭公寓竣工後，固曾在其1樓原有平台範圍內興建系爭圍牆；惟系爭圍牆既係設置於原經建造執照核准之平台範圍內，並經當時土地所有人劉華同意，此有上訴人不爭執真正之協議書可證（見本院卷第180、189頁），且經主管機關核准發給雜項執照，亦有該執照可考（見訴字卷一第135頁），自非未經同意或未經核准之違法占用。換言之，江賴雪娥興建系爭圍牆之行為，並未擴張原平台坐落系爭土地之範圍，亦未逾越原建築基地使用關係所涵蓋之空間；其僅係於原合法平台之使用範圍內，依土地所有人同意及主管機關核准，增加附屬構造物。而系爭圍牆既經主管機關核准發給使用執照，亦可推認其設置並未違反建築管理法令關於法定空地之使用規範。故系爭圍牆與平台相同，均係基於合法建築狀態、土地使用同意及符合法定空地使用管制而存在，難認其違反法定空地留設目的而對系爭土地構成無

權占有。

8.土地所有人同意提供土地作為區分所有建物之基地，應可預見該土地將供興建永久性建物、附屬設施及留設法定空地繼續使用至建物滅失或不堪使用為止。其同意之真意，自應解為默許區分所有人及其承受人，於不違反基地共用關係及原核准使用目的之範圍內，繼續占有使用該土地。此種基地使用關係，具有繼續性及客觀外觀，且可由建物現況、建築執照、核准圖說等資料加以辨識，足具公示作用。上訴人係自系爭土地所有人劉華之繼承人受讓該土地之人，此有系爭土地人工登記簿及異動索引可查（見訴字卷一第220、223頁），於受讓時自可由土地及建物現況、相關建築管理資料，知悉系爭土地業已作為系爭公寓之基地及法定空地，並有被上訴人之系爭地上物存在其上。上訴人既繼受取得系爭土地，即應承受該土地原已存在之基地使用負擔及法定空地限制；縱認原土地所有人劉華同意建物所有人使用土地之關係屬債權關係，亦因該使用關係以不動產為標的，目的在於使建物所有人繼續占有使用土地，且其占有狀態客觀存在，具備足使受讓人知悉之公示作用，依債權物權化法理，仍得對上訴人發生拘束力。

9.準此，被上訴人之系爭地上物，均非事後無權占用系爭土地之構造物，而係基於系爭公寓興建時之建造執照、核准圖說、法定空地配置、原土地所有人同意，以及系爭圍牆另經雜項執照核准等原因而合法存在。上訴人自不得割裂主張其僅受讓土地所有權，而不受既存建築基地使用關係之拘束。是被上訴人就系爭地上物坐落或延伸於系爭土地之部分，應屬有權占有，上訴人主張為無權占有，進而請求拆除及返還該部分土地，均屬無據。

㈡上訴人請求不當得利，為無理由

1.依民法第179條規定請求返還不當得利，必以無法律上原因受利益，致他人受損害為要件，此觀該條規定自明，是倘若受利益具有法律上原因，即無不當得利可言。

2.承上所述，被上訴人以系爭地上物占有系爭土地，均屬有權占有，其享有系爭土地之使用利益，乃基於建物與基地之使用關係，即具有法律上之原因，自不構成民法第179條之不當得利，是上訴人請求返還相當於租金之不當得利及法定遲延利息，自無理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為如原審聲明所示之判決，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

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，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　2　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　張文毓

法　官　胡芷瑜

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　　9　　月　　2　　日

書記官　莊智凱

附件：原審聲明

1.被上訴人江賴雪娥應將系爭土地上如附圖編號38(1)、38(2)、3

8(3)所示地上物拆除，並將土地騰空返還予上訴人。

2.被上訴人江賴雪娥應自114年3月26日起至騰空返還前項土地之日止，按月給付上訴人3,027元。

3.被上訴人江賴雪娥應給付上訴人18萬1,597元，及自114年3月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

4.被上訴人呂春妹應將系爭土地上如附圖編號號38(1)、38(2)、38(3)、38(4)、38(5)所示地上物拆除，並將土地騰空返還予上訴人。

5.被上訴人呂春妹應自114年3月26日起至騰空返還前項土地之日止，按月給付上訴人3,033元。

6.被上訴人呂春妹應給付上訴人18萬1,966元，及自114年3月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

7.被上訴人張偉高應將系爭土地上如附圖編號號38(1)、38(4)所示地上物拆除，並將土地騰空返還予上訴人。

8.上訴人張偉高應自114年3月29日起至騰空返還前項土地之日止，按月給付上訴人2,140元。

9.被上訴人張偉高應給付上訴人12萬8,374元，及自114年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

10.被上訴人陳森有、陳姿安應將系爭土地上如附圖編號號38(1)、38(2)、38(4)、38(5)、38(6)所示地上物拆除，並將土地騰空返還予上訴人。

11.被上訴人陳森有、陳姿安應自114年3月26日起至騰空返還前項土地之日止，按月各給付上訴人1,426元。

12.被上訴人陳森有、陳姿安應各給付上訴人8萬5,563元，及自114年3月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

附表

編號	被上訴人	樓層	A	B	C
			地上物編號、性質及使用面積	上訴人請求起訴前5年不當得利	上訴人請求按月給付不當得利
1	江賴雪娥	1	附圖暫編地號38(1)(2)(3)區塊所示圍牆	18萬1,597元（14.74㎡×10%×24,640	3,027元(14.74㎡×10%×24,640元÷12月）

			含雨遮（面積共14.74平方公尺）	元x5年）	
2	呂春妹	2	附圖暫編地號38⑴⑵⑶⑷⑸區塊所示陽台含雨遮（面積共14.77平方公尺）	18萬1,966元（14.77㎡×10%x24,640元x5年）	3,033元(14.77㎡x10%x24,640元÷12月）
3	張偉高	3	附圖暫編地號38⑴⑷區塊所示陽台含雨遮（面積共10.42平方公尺）	12萬8,374元（10.42㎡×10%x24,640元x5年）	2,140元(10.42㎡x10%x24,640元÷12月）
4	陳森有 陳姿安	4	附圖暫編地號38⑴⑵⑷⑸⑹區塊所示陽台含雨遮（面積共13.89平方公尺）	17萬1,125元（13.89㎡×10%x24,640元x5年），陳森有2人每人8萬5,563元	2,852元(13.89㎡x10%x24,640 元 ÷12月），陳森有2人每人1,426元
	總計			66萬3,062元	1萬1,052元/月

註：計算所憑年息為10%、土地申報地價為系爭土地之113年度申報地價每平方公尺2萬4,640元