臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第12號

上　訴　人　江素卿
　　江文裕
　　江素貞
　　江素勤
　　江心怡
　　江彥緯
　　江榮豐
共　　同
訴訟代理人　韓世祺律師
　　吳巧玲律師
上　訴　人　江漢政
訴訟代理人　莊賀元律師
被　上訴人　陳珈伊
訴訟代理人　邱竑錡律師

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4月23日臺灣基隆地方法院112年度訴字第551號第一審判決提起上訴，本院於115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

原判決主文第一、二項履行期間為參個月。

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：伊為新北市○○區○○段243、277、278、279、280地號土地（重測前為同區○○○段○○小段24-20、26-6、26-2、27、27-1地號，下各稱其地號，合稱系爭土地）之共有人。上訴人江榮豐、江素卿、江文裕、江素貞、江素勤、江心怡、江彥緯（下合稱江榮豐等人）所有門牌新北市○○區○○街4號房屋（下稱4號房屋），無權占有279、280地號土地（下稱279地號等土地）如附圖編號279(1)、

279⑵、280⑴、280⑵所示面積及範圍，且受有如附表1編號1及附表2編號1所示相當於租金之不當得利。上訴人江漢政（下稱其名）所有門牌同街4之3號房屋（下稱4之3號房屋），無權占有243、277、278、279地號土地（下稱243地號等土地）如附圖編號243⑴、243⑵、277⑴、277⑵、278⑴、278⑵、278⑶、279⑷、279⑸所示面積及範圍，且受有如附表1編號2及附表2編號2所示相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條前段、第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求上訴人分別將占用系爭土地之地上物拆除，並將占有土地騰空返還伊及其他共有人，並給付如附表1、2所示金額予被上訴人（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴；未繫屬本院部分，不另贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則均上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。並分別答辯略以：

㈠江榮豐等人：4號房屋為伊等父親興建，迄今已逾104年，被上訴人於96年間買賣取得279地號等土地時，已知悉4號房屋長期存在之事實，十餘年來未有異議，被上訴人於起訴前以每坪6萬元價格向伊等兜售279地號等土地，係以損害伊等為目的，屬權利濫用，拆屋將嚴重損害伊等財產權及居住權等語，資為抗辯。

㈡江漢政：4之3號房屋係其父江文益於83年5、6月間徵得243地號等土地所有人王吾福及其他共有人同意後興建，非無權占有。被上訴人以每坪6萬元價格向伊兜售土地，係利用訴訟方式獲取顯不相當之利益，為權利濫用。伊自84年起居住4之3號房屋達30餘年，於經濟、精神、情感上與4之3號房屋有充分且持續之關聯，應受「適足居住權」之保障。

三、查被上訴人於96年11月28日、12月5日以買受為原因登記取得系爭土地所有權。江榮豐等人為4號房屋之所有權人，江漢政為4之3號房屋之所有權人。4號房屋及附屬地上物占用2

79地號等土地之位置、面積、範圍，如附圖編號279⑴、279⑵、280⑴、280⑵所示。4之3號房屋及附屬地上物占用243地號等土地之位置、面積、範圍，如附圖編號243⑴、243⑵、277⑴、277⑵、278⑴、278⑵、278⑶、279⑷、279⑸所示等情，為兩造所不爭執（見本院卷第217至218頁），並經原審勘驗及囑託新北市瑞芳地政事務測量屬實，有測量勘驗筆錄、照片及複丈成果圖（即附圖）可稽（見原審卷一第53、55頁、卷二第127至129、159頁）。被上訴人主張上訴人分別以4號房屋、4之3號房屋及附屬地上物無權占有系爭土地，自得請求上訴人拆除地上物，返還所占有之土地，並給付如附表1、2所示相當於租金之不當得利或賠償損害等語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。本院與兩造整理並協議簡化之爭點（並依本院論述之妥適而調整其內容）為：㈠上訴人占用系爭土地有無正當權源？㈡被上訴人是否權利濫用？㈢江漢政可否對被上訴人主張適足居住權？㈣被上訴人得請求相當於租金之損害或不當得利若干？茲分述如下：

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。民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照）。江榮豐等人對於系爭4號房屋及其地上物占有系爭279、280地號土地未舉證證明其等占有之正當權源。江漢政抗辯其有權占有243地號等土地云云，則係以王吾福出具之同意書（見原審卷一第123頁，下稱系爭同意書）為憑。惟按私文書應由舉證人證其真正。民事訴訟法第357條定有明文。被上訴人否認系爭同意書之真正，江漢政並未舉證證明；再觀諸系爭同意書記載：「茲為本人所有，○○鄉○○○段○○小段二四～二號土地，部分面積參拾坪，同意由○

◯鄉◯◯村◯◯街四號之二江漢政使用。所有人王吾福…民國八十六年二月八日」等語，所載地號與江漢政占用之243地號等土地重測前地號不同，亦無從證明江漢政有權占有243地號等土地。復按修正前民法第820條第1項規定：共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。上訴人江漢政使用243地號等土地，應得該土地全體共有人之同意，始為適法，243地號等土地除王吾福外尚有其他共有人（見原審卷一第115至121頁），江漢政亦未舉證證明已得到243地號等土地其他共有人之全體同意，自無從據以為占有243地號等土地之合法權利。

㈡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。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71年台上字第737號、45年台上字第105號判決意旨參照）。是權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可；行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。次按所有權人對於地上物之占有，僅長期未主張權利，別無其他積極行為足致占有人信賴其將不再行使權利，無權利失效原則之適用（最高法院109年度台上字第2750號判決意旨參照）。被上訴人無任何積極行為足使江榮豐等人信賴被上訴人不再行使權利，是以被上訴人以所有權人之地位請求其等拆屋還地，自無權利濫用可言。又權利失效原則係以有特別情事足以引起義務人之正當信賴，認為權利人已不欲行使其權利為前提，依上說明，所有權人單純長期未主張權利，並不足以致占有人信賴其不再行使權利，而無權利失效原則之適用，是

以，江榮豐等人抗辯被上訴人取得系爭土地所有權10餘年未有異議，即謂本件有權利失效原則適用云云，尚屬無據。又被上訴人本於所有人之地位，依法訴請拆屋還地，目的在排除上訴人對於系爭土地所有權之侵害，以回復土地之完整使用，主觀上非以損害上訴人為目的，核為權利之正當行使，亦無權利濫用可言。至於被上訴人是否以高於市價出售系爭土地，核與其請求拆除地上物返還所占有系爭土地，有無涉及權利濫用無關，附此敘明。

㈢按公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約所保障之適足居住權，乃指人民得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之適足居住環境，非謂人民在未取得或已喪失正當權源情況下，仍得執此違法占有使用他人之不動產（最高法院109年度台上字第2977號判決參照）。本件江漢政既係無權占有系爭土地，按諸前開說明，其尚不得執適足居住權，違法占用被上訴人所有之系爭土地，是江漢政抗辯其得以適足居住權對抗被上訴人，當屬無據。

㈣被上訴人請求相當於租金之損害金或不當得利部分：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。民法第184條第1項前段、第185條第1項規定甚明。又無權占用他人之土地，依社會通常觀念可獲得相當於租金之利益，並致所有權人無法就土地為使用收益，而受有同額之損害，為社會通常之觀念。上訴人分別以4號、4之3號房屋及附屬地上物無權占有系爭土地，已如前述。被上訴人就系爭土地本得自為使用或出租他人，因上訴人無權占有系爭土地而無法使用收益，即受有相當於租金之損害，本院審酌系爭土地所在位置交通不便、生活機能不佳情形（見原審卷二第129頁），認系爭土地自109年2月起之租金依各該土地當年度申報地價總額年息5%計算為適當，上訴人亦對被上訴人此部分請求之數額計算不爭執（見本院卷第218頁），則被上訴人依民法第184條第1項

前段、第185條第1項規定，請求江榮豐等人連帶賠償如附表1編號1計算，及江漢政如附表1編號2、附表2編號2計算之損害金，核屬有據。至被上訴人另依民法第179條規定，對上訴人為同一請求，因係請求擇一為其有利之判決，自毋庸再就民法第179條規定之法律關係為論斷。

2.次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法第179條所明定。故得請求之不當得利範圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，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年度台上字第1695號原判例要旨參照）。4號房屋及附屬地上物無權占有279地號等土地，已如前述，兩造同意以279地號等土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利數額（見本院卷第218頁），而上開房屋及地上物占用系爭土地之期間、面積及公告地價及不當得利金額，均如附表2編號1所示，江榮豐等人應按月給付不當得利之金額，均如附表2編號1所示。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第184條第1項前段、第185條第1項、第179條規定，請求江榮豐等人應將坐落279地號等土地上，如附圖編號279⑴、279⑵、280⑴、280⑵所示地上物拆除，並將上開土地騰空返還予被上訴人及其他共有人全體；江漢政應將坐落243地號等土地上，如附圖編號243⑴、243⑵、277⑴、277⑵、278⑴、278⑵、278⑶、279⑷、279⑸所示地上物拆除，並將上開土地騰空返還予被上訴人及其他共有人全體；江榮豐等人應連帶給付被上訴人4,166元，及自114年2月14日（原審綜合辯論意旨狀送達翌日，見原審卷二第187頁）起至返還279地號等土地之日止，按月給付被上訴人72元；江漢政應給付被上訴人1萬983元，及自114年2月19日（原審綜合辯論意旨狀送達翌日，見原審卷二第193頁）起至返還243地號等土地之日止，按月給付被上訴人189元，均為有理由，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。

五、末按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間，民事訴訟法第396條第1項定有明文。本件起訴繫屬迄今已逾3年，上訴人非無相當時間規劃移除地上物及另覓設置場地，惟被上訴人同意給予3個月履行期間（見本院卷第397頁），爰酌定上訴人就原判決主文第一、二項命其等拆除騰空地上物及返還占用土地部分之履行期間為3個月。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第三庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　吳素勤

法　官　徐淑芬

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　馮得弟

附表1

編號	上訴人	地號	占用期間（民國）	占用面積（平方公尺）	申報地價（為公告地價80%，新臺幣）	年息	計算式（占用面積×申報價價×年息÷12月×占用期間×原告持分）	金額(新臺幣)
1	江素卿、江文裕、江素貞、江素勤、江榮豐、江心怡、江彥緯	新北市○○區○○段000地號土地	109年2月14日至110年12月31日(共計22月17日)	94.46＋4.59＝99.05	660元×80%＝528元	5%	〈99.05×528元×5%÷12月×(22月＋17/30)〉×3/10＝1,472.5元	1,472.5元
			111年1月1日至112年12月3		680元×80%＝544元		99.05×544元×5%÷12月×24月＝1,616.5元	1,616.5元

			1日（共計24月）					
			113年1月1日至114年2月13日（共計13月13日）		700元×80%＝560元		〈99.05×560元×5%÷12月×(13月＋13/30)〉×3/10＝932.04元	932.04元
		同上段000地號土地	109年2月14日至112年12月31日（共46月17日）	0.47＋7.99＝8.46	000元×80%＝224元		〈(8.46×224元×5%÷12月)×(46月＋17/30)〉×3/10＝110.35元	110.35元
			113年1月1日至114年2月13日（共計13月13日）		300元×80%＝240元		〈8.46×240元×5%÷12月×(13月＋13/30)〉×3/10＝34.21元	34.21元
							合計（元以下四捨五入，下同）	4,166元
2	江漢政	同上段000地號土地	109年2月19日至110年12月31日（共計22月12日）	106.97＋78.18＝185.15	660元×80%＝528元	5%	〈185.15×528元×5%÷12月×(22月＋12/30)〉×3/10＝2,739.94元	2,739.94元
			111年1月1日至112年12月31日（共計24月）		680元×80%＝544元		185.15×544元×5%÷12月×24月＝3,021.65元	3,021.65元
			113年1月1日至114年2月18日（共計13月18日）		700元×80%＝560元		〈185.15×560元×5%÷12月×(13月＋18/30)〉×3/10＝1,768.31元	1,768.31元
		同上段000地號土地	109年2月19日至110年12月31日（共計22月12日）	17.59＋16.04＝33.63	660元×80%＝528元		〈33.63×528元×5%÷12月×(22月＋12/30)〉×3/10＝497.67元	497.67元
			111年1月1日至112年12月31日（共計24月）		680元×80%＝544元		33.63×544元×5%÷12月×24月＝548.84元	548.84元
			113年1月1日至114年2月18日（共計13月18日）		700元×80%＝560元		〈33.63×560元×5%÷12月×(13月＋18/30)〉×3/10＝321.19元	321.19元
		同上段000地號土地	109年2月19日至110年12月31日（共計22月12日）	8.32＋1.11＋36.36＝45.79	660元×80%＝528元		〈45.79×528元×5%÷12月×(22月＋12/30)〉×3/10＝677.62元	677.62元
			111年1月1日至112年12月31日（共計24月）		680元×80%＝544元		45.79×544元×5%÷12月×24月＝747.29元	747.29元
			113年1月1日至114年2月18日（共計13月18日）		700元×80%＝560元		〈45.79×560元×5%÷12月×(13月＋18/30)〉×3/10＝437.33元	437.33元
		同上段000地號土地	109年2月19日至110年12月31日（共計22月12日）	3.16＋2.33＝5.49	660元×80%＝528元		〈5.49×528元×5%÷12月×(22月＋12/30)〉×3/10＝81.24元	81.24元
			111年1月1日至112年12月3		680元×80%＝544元		5.49×544元×5%÷12月×24月＝89.6元	89.6元

			1日（共計24月）					
			113年1月1日至114年2月18日（共計13月18日）		700元×80%＝560元		〈5.49×560元×5%÷12月×(13月＋18/30)〉×3/10＝52.43元	52.43
							合計	10,983元

附表2							
編號	上訴人	地號	占用面積（平方公尺）	申報地價（新臺幣）	年息	計算式（占用面積×申報價價×年息÷12月×原告持分）	按月給付金額（新臺幣）
1	江素卿、江文裕、江素貞、江素勤、江榮豐、江心怡、江彥緯	新北市○○區○○段000地號土地	99.05	560元	5%	99.05×560元×5%÷12月×3/10＝69.34元	69.34元
		同上段000地號土地	8.46	240元		8.46×240元×5%÷12月×3/10＝2.54元	2.54元
						合計（元以下四捨五入）	72元
2	江漢政	同上段000地號土地	185.15	560元	5%	185.15×560元×5%÷12月×3/10＝129.61元	129.61元
		同上段000地號土地	33.63	560元		33.63×560元×5%÷12月×3/10＝23.54元	23.54元
		同上段000地號土地	45.79	560元		45.79×560元×5%÷12月×3/10＝32.05元	32.05元
		同上段000地號土地	5.49	560元		5.49×560元×5%÷12月×3/10＝3.84元	3.84元
						合計	189元