最高法院民事判決

111年度台上字第2211號

上　訴　人　陳 春 福
　　方 旌 杰
　　陳王月蘭
　　陳 瑞 羅(原名陳耀祥)
　　陳 渝 珊
　　陳 志 豪
　　陳 妍 菱
上　一　人
法定代理人　陳 志 豪
　　李 堉 禎
上　訴　人　劉 連 瑞
　　宋 明 偉
上九人共同
訴訟代理人　張 志 明律師
被 上訴 人　蘇 麗 英
　　賴 錦 輝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年4月28日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（110年度重上字第77號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理　由

一、被上訴人主張：伊於民國109 年4 月28日，經由臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）108 年度司執字第3251號強制執行程序（下稱系爭執行程序），拍定原為上訴人陳春福所有如原判決附表（下稱附表）所示之土地及房屋（編號6 、7 房屋下合稱系爭房屋），並於同年5 月22日領得不動產權利移轉證書而取得所有權，應有部分各2 分之1 。詎上訴人陳春福以次8人於拍定後，繼續共同居住而無權占有系爭房屋，

受有相當於租金之不當得利。又原判決附圖（下稱附圖）所示編號A 黃帝廟、B 金爐、C 鐵皮棚架（下合稱黃帝廟等地上物，分稱系爭黃帝廟、金爐、鐵皮棚架），皆為陳春福所有，亦無權占有伊拍得之附表編號3 、4 、5 號土地（下合稱系爭土地），受有相當於租金之不當得利。均致伊受有不能使用上開不動產之損害。爰依民法第767 條第1 項、第179條規定，求為命㈠陳春福以次8人遷讓返還系爭房屋，並自109年5月22日起至交還系爭房屋之日止，按月給付伊各新臺幣（下同）8,274元；㈡陳春福拆除黃帝廟等地上物，返還占用之土地，並自109 年5 月22日起至返還占用土地之日止，按月給付伊各1,666元之判決（被上訴人逾上開聲明之請求，經第一審判決駁回後，未據其聲明不服）。另於原審主張上訴人宋明偉亦與陳春福以次8人共同居住，無權占有系爭房屋，而追加宋明偉為被告，依民法第767條第1項、第179條規定，求為命宋明偉與陳春福以次8人共同遷讓交還系爭房屋，並自追加被告起訴狀送達翌日起至交還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人各8,274元之判決。

二、上訴人則以：系爭房屋之增建部分即暫編1827建號建物，有獨立出入口，為獨立建物，係陳春福與信徒合資興建，陳春福並無單獨處分權能。上訴人劉連瑞、方旌杰、宋明偉分別居住於系爭房屋二樓不同臥室，陳春福對上開臥室無管領處分權，請求陳春福遷讓返還該部分，並無理由。系爭黃帝廟係陳春福與信徒共同出資興建而共有，系爭金爐、鐵皮棚架非黃帝廟之成分，常助黃帝廟之效用，應同屬陳春福與信徒共有，陳春福無單獨拆除之權能。若認黃帝廟等地上物為陳春福單獨所有，則系爭土地與黃帝廟等地上物原同屬陳春福所有，其後僅系爭土地讓與被上訴人，依民法第425條之1、第838條之1規定，陳春福就系爭黃帝廟坐落之基地範圍，有法定租賃權、法定地上權之合法占有權源，非無權占有，亦未受有不當得利。被上訴人明知系爭土地之拍賣條件為不點交，仍拍定買受，再訴請陳春福拆屋還地，顯以損害他人為

主要目的，其行使物上請求權違反誠信原則。而被上訴人請求之不當得利金額，以土地申報地價及系爭房屋現值總價年息百分之6計算，亦屬過高，應以年息百分之2至3計算為宜等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為陳春福以次8人敗訴之判決，駁回其上訴，並命宋明偉與陳春福以次8人共同自系爭房屋遷出，將系爭房屋全部交還被上訴人，並自110年11月26日起至交還系爭房屋之日止，與陳春福以次8人共同按月給付被上訴人各8,274元，無非以：被上訴人於109年5月22日，經法院核發不動產權利移轉證書，而取得附表所示土地及系爭房屋所有權。依現場照片觀之，系爭房屋包含0000、0000建號建物，其中0000建號原登記為陳春福所有，0000建號雖為增建部分，惟0000、0000建號已合而為一，新化地政事務所無法測出0000建號位置，足徵0000建號不具構造上及使用上獨立性，上訴人復未證明其為獨立建物，該部分為1008建號所有權擴張之範圍，亦原屬陳春福所有。劉連瑞、方旌杰、宋明偉係向陳春福借用系爭房屋內之臥室居住，陳春福辯稱對上開臥室無事實上處分權，不足採信。上訴人現居住於系爭房屋，未證明有繼續使用系爭房屋之正當權源，被上訴人自得依民法第767條第1項規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋。被上訴人自109年5月22日起為系爭房屋所有人，上訴人自該時起，無法律上之原因受有使用房屋之利益，致被上訴人受有無法使用房屋之損害。被上訴人請求宋明偉自知悉追加為被告翌日即110年11月26日起，陳春福以次8人自109年5月22日起，均至遷讓交還系爭房屋之日止，共同給付相當於租金之不當得利，自屬有據。系爭房屋於80年間興建完成，尚非陳舊，位於臺南市○○區，附近多為農地、池塘，有道路可供通往其他鄉道及國道8號，交通尚屬便利。斟酌系爭房屋附近環境、生活機能、屋齡，及上訴人占用系爭房屋可能獲得之利益等一切情狀，被上訴人請求給付相當於租金之不當得利，以上訴人占用之房地總價年息6%計算為適當。依系爭

房屋拍定價格313萬6,000元、所坐落之附表編號1、3、4所示土地109年申報地價每平方公尺416元、占用面積417.49平方公尺計算，陳春福以次8人自109年5月22日起，宋明偉自110年11月26日起，應共同按月給付被上訴人各8,274元。次查黃帝廟等地上物均未辦理所有權第一次登記，系爭金爐、鐵皮棚架為系爭黃帝廟之附屬建物。審諸黃帝廟之沿革翻拍照片、網路簡介、網頁列印資料、臉書社群網站列印資料、法會通知函、網路新聞所載黃帝廟之創建人為陳春福，及陳春福自認出資7,000萬元興建黃帝廟，由其發包、找工人興建，足認陳春福為黃帝廟等地上物之原始興建人。至系爭黃帝廟內多數樑柱及石牆刻有信徒姓名及敬獻等字樣，及陳春福所提信徒名冊上載有數百名信徒姓名及捐獻之金額，雖可認興建黃帝廟之資金來自多數信徒出資，惟依陳春福所稱黃帝廟無信徒大會、管理委員會等組織，亦無獨立帳戶保管廟產，廟務、廟產均由其管理等情，顯見捐贈興建資金者係對陳春福捐款，僅指定捐款用於興建黃帝廟，堪認黃帝廟等地上物為陳春福原始起造而為其所有。證人王振綱、陳冠豪所證，不足為陳春福有利之認定。又系爭土地為耕地，陳春福於其上興建黃帝廟，未做農業使用，無民法第425條之1法定租賃權、第838條之1法定地上權規定之適用。陳春福辯稱對系爭土地有法定租賃權或法定地上權，均非可取。被上訴人依法訴請拆屋還地，係所有權之正當行使，無違反誠信原則。被上訴人請求陳春福拆除黃帝廟等地上物，返還土地，自有憑據。陳春福以黃帝廟等地上物占用系爭土地，應給付自被上訴人取得系爭土地所有權之日起相當於租金之不當得利。審酌系爭土地坐落於臺南市○○區，屬農業用地，地形平坦，形狀方整，出入尚屬便利，目前作為黃帝廟及相關設施使用等土地之繁榮程度、所在位置、利用情形及陳春福所受之利益等情，應按系爭土地申報地價年息6%計算相當於租金之不當得利為允當。系爭土地109年申報地價為每平方公尺416元，按黃帝廟等地上物占用面積計算，陳春福每月受

領之利益為3,332元，被上訴人請求陳春福自109年5月22日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人各1,666元，核屬有據。從而，被上訴人依民法第767條第1項規定及不當得利法律關係，請求㈠陳春福以次8人共同遷讓返還系爭房屋；㈡陳春福以次8人共同自109年5月22日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付被上訴人各8,274元；㈢陳春福拆除黃帝廟等地上物，將占有之土地返還被上訴人，並自109年5月22日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人各1,666元；㈣宋明偉與陳春福以次8人共同遷讓返還系爭房屋，並共同自110年11月26日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人各8,274元，均應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按當事人無訴訟能力而未由法定代理人代理，屬民事訴訟法第466條第4款所稱當事人於訴訟未經合法代理，其判決為當然違背法令。查上訴人陳妍菱係108年出生，有其戶籍資料可稽（見原審卷一第291頁），依民事訴訟法第45條、第47條及民法第13條第1項規定，為無訴訟能力人，其父母陳志豪、李堉禎為其法定代理人（見原審卷一第291頁）。原審未由陳志豪及李堉禎代理陳妍菱為訴訟行為及委任訴訟代理人，逕行判決，自屬違背法令。次按強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人。依民法第348條第1項規定，物之出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已取得所有權而有異。系爭執行事件之執行債務人，及系爭房屋、附表所示土地原所有人，均為陳春福；系爭房屋、附表所示土地拍定後不點交等事實，有拍賣公告在卷可稽（見原審卷一第75至78頁）。被上訴人於系爭執行事件拍定系爭房屋及附表所示土地，109年5月22日經核發權利移轉證書，取得該不動產之所有權；上訴人於拍定後繼續居住於系爭房屋，附表所示土地並有黃帝廟等地上物坐落其上等情，復為兩造所不爭執（見

原審卷一第370至371頁）。倘陳春福未交付系爭房屋及附表所示土地予被上訴人，其繼續占有該不動產，能否謂為無權占有？非無再予研求之餘地。又民事訴訟法第199條第2項規定，審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據，或為其他必要之聲明及陳述，其所聲明及陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之，此為審判長因定訴訟關係之闡明權，同時並為其義務，故審判長對於訴訟關係未盡此項必要之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序即有重大瑕疵，基此所為之判決，亦屬違背法令。第一審係命陳春福以次8人共同將系爭房屋遷讓返還被上訴人，並共同自109年5月22日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付被上訴人各8,274元，經上訴人提起第二審上訴，被上訴人於原審聲明駁回上訴並追加宋明偉為被告，請求宋明偉與陳春福以次8人共同將系爭房屋遷讓交還被上訴人、共同自110年11月26日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人各8,274元（見原審卷一第138至139頁）。據此，前者係命8人共同交還房屋、自110年11月26日起共同給付8,274元，後者又就同一給付，命9人共同為之，前後所命給付之內容能否相容？被上訴人追加之真意究竟為何？尚有不明。原審未依民事訴訟法第 199條第2項規定，予以闡明並曉諭被上訴人敘明或補充，所踐行之訴訟程序，已有瑕疵。再者，陳春福以外之上訴人並非系爭房屋所有人，渠等有無返還系爭房屋之權能？亦非無疑。而民法第942 條所規定之占有輔助人，於受他人指示而為他人管領不動產時，僅該他人為占有人，其本身並非直接占有人。陳春福稱陳王月蘭、陳渝珊、陳志豪、陳妍菱係本於伊之家屬關係居住系爭房屋等語（見原審卷一第256頁），則陳王月蘭、陳渝珊、陳志豪、陳妍菱是否基於陳春福之占有輔助人地位使用系爭房屋？尤以陳妍菱年僅3歲，顯無自主占有能力，其居住系爭房屋是否基於家屬共同生活關係隨同其父陳志豪居住，而為占有輔助人？此攸關上訴人是否無權占有及有無返還房屋權

能之判斷，原審未遑詳加調查，遽為上訴人不利之論斷，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　17　　日

最高法院民事第九庭

審判長法　官　盧　彥　如

法　官　吳　麗　惠

法　官　林　麗　玲

法　官　翁　金　緞

法　官　黃　明　發

本件正本證明與原本無異

書記官　郭　詩　璿

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日