

最高法院民事判決

112年度台上字第1131號

上訴人 陳義臣

訴訟代理人 李後政律師

上訴人 許秀葉

訴訟代理人 江淑卿律師

上列當事人間請求返還土地事件，兩造對於中華民國111年8月5日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第962號），各自提起一部上訴及上訴，本院判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理 由

□本件上訴人陳義臣主張：伊為坐落○○市○○區○○段○小段634-2地號（下稱634-2地號）土地所有人，及同小段655地號（下稱655地號）土地（與634-2地號土地下合稱系爭土地）共有人，對造上訴人許秀葉自民國95年8月4日起無權占用系爭土地，在如原判決附圖二所示634-2地號土地上編號A（面積129.52m²）部分經營停車場，及在編號B1（面積32.72m²）、C1（面積11.36m²）部分及655地號土地上編號B2（面積7.32m²）、C2（面積3.17m²）部分搭建鐵皮屋、洗手台、雨遮及棚架等地上物作為檳榔攤營利使用等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條，及民法第184條第1項前段、第179條擇一規定，求為命許秀葉(一)將編號A部分土地騰空、編號B1、C1部分地上物拆除騰空，並返還該部分土地；(二)給付（損害或不當得利）新臺幣（下同）1873萬3283元，及其中1097萬1083元自108年3月23日起算法定遲延利息，暨自111年7月1日起至騰還前開土地之日止，按月給付19萬250元之判決，並於原審依同規定追加聲明求為命許秀葉(一)將編號B2、C2部分地上物拆除騰空，返還該部分土地予陳義臣及其他共有人；(二)給付（損害或不當得利）27萬2839元，及其中25萬5846元自111年2月25日

起算法定遲延利息，暨自111年7月1日起至拆還前開土地之日止，按月給付4137元之判決（第一審為陳義臣全部敗訴判決，其上訴後更正及減縮聲明為許秀葉(一)應將坐落634-2地號土地上編號A部分土地騰空、編號B1、C1部分地上物拆除騰空，並返還該部分土地；(二)給付2412萬2432元，及自108年3月23日起算法定遲延利息，暨自108年3月1日起至騰還前開土地之日止，按月給付19萬4055元，並追加聲明許秀葉(一)應將編號B2、C2部分地上物拆除騰空，返還該部分土地予全體共有人；(二)給付67萬1103元，及自110年2月1日起算法定遲延利息，暨自民事準備書(八)狀送達翌日起至騰還前開土地之日止，按月給付4138元；原審就陳義臣減縮後請求及其追加聲明各為一部勝訴判決，許秀葉就其敗訴部分提起第三審上訴，陳義臣就其敗訴部分提起一部上訴，該未繫屬本院部分，不予贅述）。

□許秀葉則以：同小段634地號（下稱634地號）等多筆土地全體共有人前於71、72年間與建商即訴外人沈德暢簽訂合建契約（下稱系爭合建契約），交付土地使用權同意書，向臺北市政府工務局申請在該土地上建造地下1層、地上7層之RC建物，沈德暢將建物興建工程發包予訴外人永大工程無限公司（下稱永大公司），工程施工至地下1層頂版完成後因故停工，沈德暢、永大公司與伊乃於76年間簽訂承攬工程轉讓協議書，由伊受讓已施作建物事實上處分權，永大公司將工地現場點交與伊管理使用，634-2地號土地係於95年自634地號土地分割而來，伊自得本於系爭合建契約占有使用634-2地號土地。又陳義臣僅為655地號土地共有人之一，其餘共有人是否同意其起訴返還尚未可知，伊非無權占用該土地。縱認伊有無權占用系爭土地，其請求不當得利之金額過高等語，資為抗辯。

□原審將第一審所為陳義臣敗訴之判決，一部予以廢棄，改判命許秀葉拆除地上物、騰空土地及給付不當得利，且就其追加部分，判命許秀葉拆除地上物、騰還土地及給付不當得利，並駁回其其餘上訴及追加之訴。理由如下：

01 (一)稽之土地登記謄本、現場勘驗筆錄、照片、臺北市稅捐稽徵處
02 房屋稅籍證明書等件，及許秀葉不爭執之事實，暨證人陳韻
03 如、陳大名之證述，參互以察，陳義臣為634-2地號土地所有
04 人及655地號土地共有人，許秀葉現占有編號A部分由許秀葉作
05 為經營停車場管理使用，編號B1、B2、C1、C2部分之地上物，
06 許秀葉有事實上處分權，現作為檳榔攤營利使用，另編號D1、
07 D2部分則為陳韻如所有門牌臺北市○○區○○○路0段000巷10
08 -2號未保存登記建物坐落之位置。

09 (二)陳義臣與其兄姐共5人於95年以裁判分割為原因登記為634地號
10 土地所有人，其後因兄姐死亡而由陳義臣繼承為單獨所有，63
11 4-2地號土地分割自634地號土地，為兩造所不爭。審諸系爭合
12 建契約、建照執照、土地使用權同意書、承攬工程轉讓協議書
13 等件，634地號等多筆土地之全體共有人包含陳義臣在內，前
14 於71、72年間與沈德暢簽訂系爭合建契約，出具土地使用權同
15 意書同意沈德暢得為營造建物而占有使用634地號土地，沈德
16 暢將工程發包予永大公司，再經其同意而轉讓由許秀葉施作，
17 許秀葉得以沈德暢履行輔助人身分，本於合建目的而占有使用
18 634地號土地，分割出之634-2地號土地為634地號土地應有部
19 分之代替物，在債的標的上不失同一性，該合建契約效力及於
20 634-2地號土地，系爭合建契約迄今效力仍存續，未經解除或
21 終止，許秀葉自仍得本於合建目的占有使用634-2地號土地。

22 (三)沈德暢業已獲主管機關核發建照，應可推認全體共有人同意沈
23 德暢為施工而占有使用634地號土地，又同小段646、647地號
24 土地亦確依系爭合建契約第2條約定移轉予陳義臣與其他共有
25 人共有，復以陳義臣於臺灣臺北地方法院91年度簡上字第594
26 號分割共有物事件中亦未爭執系爭合建契約存在之事實，其於
27 本件否認該契約真正，自非可採。又許秀葉係自永大公司受讓
28 該公司向沈德暢承攬建物施作工程，非受讓沈德暢基於合建契
29 約所生權利義務，無違反該契約第21條不得將契約所生權義轉
30 讓第三人之約定。再系爭合建契約既仍存續有效，縱建照已逾
31 期而廢止，乃債務不履行問題，沈德暢於87年11月13日死亡，

亦非不得由其繼承人繼承契約權義，則許秀葉以沈德暢履行輔助人身分，基於系爭合建契約占有634-2地號土地，即非無正當權源。

(四)惟不能因陳義臣曾同意將634-2地號土地交沈德暢施工興建建物，而認其同意得為逾越該目的以外之使用，許秀葉將編號A部分作為停車場、編號B1、C1部分地上物作為檳榔攤營利使用，已逾越同意使用之目的，所為營利使用之占有型態為無權占有。又許秀葉將655地號土地上編號B2、C2部分地上物作為檳榔攤營利使用，未能舉證證明有占用權源存在，亦屬無權占有。因而，陳義臣依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求許秀葉將編號B1、C1部分地上物拆除騰空、編號A部分地上物品清空，及將編號B2、C2部分地上物拆除騰還該部分土地予全體共有人，依法有據。至編號A、B1、C1部分在系爭合建契約終止、解除前，許秀葉仍有占用之權利，其請求返還該部分之土地，尚屬無據。

(五)許秀葉無於編號A、B1、C1部分逾越系爭合建契約及土地使用權同意書所同意之目的而為使用收益之正當權源，並無權使用編號B2、C2部分，而受有利益，侵害陳義臣對該土地所有權之利益歸屬，得依民法第179條規定分別請求起訴及追加起訴前1日起回溯5年起算相當租金之不當得利。且以許秀葉無返還系爭土地之意，陳義臣即有預為將來請求之必要。審酌許秀葉占用土地為前開使用，周圍商家林立、交通便利、工商繁榮等情，認陳義臣得以申報地價年息7%為基準計算，請求許秀葉給付無權使用編號A、B1、C1部分1193萬4849元，及自111年7月1日起按月12萬1520元、編號B2、C2部分11萬9453元，及自111年7月1日起按月1836元相當於租金之不當得利。陳義臣另依民法第184條第1項前段規定請求損害賠償，即不再審酌。

(六)編號D1、D2部分為陳韻如所有未保存登記建物占用，該建物非經許秀葉同意所營建，對之亦無收取對價，陳韻如、陳大名與許秀葉簽署之協議書約定陳韻如等人支付許秀葉108萬元，乃他案律師費等費用之補貼款，非使用土地之對價，許秀葉無不

01 當得利。另編號C1與D1間之空地，許秀葉本有占用權源，亦無
02 營利行為，自無返還不當得利義務。

03 (七)從而，陳義臣依上開規定，得請求許秀葉將編號B1、C1部分之
04 地上物拆除騰空、編號A部分之地上物品清空，並給付1193萬4
05 849元，及其中699萬1416元自108年3月23日起算法定遲延利
06 息，暨自111年7月1日起至騰空、清空之日止按月給付12萬152
07 0元；將編號B2、C2部分之地上物拆除騰還土地予陳義臣及其
08 餘共有人，並給付11萬9453元，及其中11萬274元自111年2月2
09 5日起算法定遲延利息，暨自111年7月1日起至拆還上開土地之
10 日止按月給付1836元，逾此部分之請求，不應准許。

11 □本院判斷：

12 (一)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
13 於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、
14 中段定有明文。是基於契約關係而占有所有物之一方當事人，
15 本得向他方當事人（所有人）主張占有之合法權源，如該占有
16 人將其直接占有移轉予第三人時，除該占有性質上應得所有人
17 同意者外，第三人本於其受讓之占有，得對所有人主張有占有
18 之正當權源，所有人權利之行使在契約目的範圍內應受限制，
19 不得對之行使所有物返還請求權，惟因所有人仍保有所有權之
20 權能，倘該占有違反契約之目的而為所有物之使用，致侵害
21 所有權時，仍非不得對之行使妨害除去請求權。

22 (二)查原審本於取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，合法
23 認定許秀葉受讓沈德暢對634-2地號土地之占有，於系爭合建
24 契約效力存續期間，有權占有634-2地號土地，陳義臣不得就
25 此部分對之行使所有物返還請求權，惟許秀葉於編號A部分設
26 置停車場及編號B1、C1部分經營檳榔攤，逾越系爭合建契約及
27 土地使用權同意書所同意之使用目的，妨害陳義臣之所有權，
28 陳義臣得對之行使妨害除去請求權，並請求其返還無法律上原
29 因以上開方式使用土地獲取之不當利益，暨許秀葉以編號B2、
30 C2部分地上物無權占用655地號土地，陳義臣亦得請求許秀葉
31 將該地上物拆除騰還該部分土地予全體共有人，及返還此部分

之不當得利，至編號D1、D2部分許秀葉未占有使用，編號C1與D1間之空地許秀葉本有權占有，則無返還不當得利義務，而分別為兩造不利之判決，併說明兩造其餘攻防與所用證據，對判決結果無涉，而不逐一論列，經核並無不備理由、理由矛盾或違背法令情形。

□兩造上訴論旨，猶就原審採證、認事及解釋契約之職權行使，暨其他贅述而與判決結果不生影響之理由，各自指摘原判決違背法令，求予廢棄，均為無理由。又因本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，無經言詞辯論必要，附此說明。

□據上論結，本件兩造上訴均為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 7 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 林 麗 玲

法官 林 玉 珮

法官 胡 宏 文

法官 高 榮 宏

本件正本證明與原本無異

書 記 官 李 佳 芬

中 華 民 國 112 年 8 月 10 日