

最高法院民事判決

112年度台上字第1499號

上訴人 王金圳
訴訟代理人 林邦賢律師
被上訴人 邱塗金
林茹海
楊仁元

共同
訴訟代理人 陳益軒律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年3月15日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度上字第540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中分院。

理 由

本件被上訴人主張：伊共有○○市○○區○○段10、22地號土地（下稱10、22地號土地，合稱系爭土地），上訴人於其上興建門牌號碼為○○市○○區○○路0號（下稱7號門牌）如原判決附圖（下稱附圖）一標示A所示建物（下稱系爭建物），為無權占有系爭土地，並受有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭建物，將所占有系爭土地交還，並給付伊新臺幣（下同）15萬1773元，及自民國111年1月1日起至交還占有土地止，按月給付2030元之判決。

上訴人則以：伊與胞兄王金順、堂兄弟王金進及王金忠（下稱王金順等3人）之被繼承人，自日據時代即向系爭土地之原地主林鑽燧承租系爭土地建屋自用。嗣由伊及王金順等3人分別繼承房屋，並共用7號門牌。被上訴人前於86年間，以王金順等3人無權占有系爭土地為由，提起拆屋還地訴訟，經原法院93年度上更(一)字第59號判決（下稱另案判決），認定王金順等3人係基於租賃關係占有系爭土地，駁回被上訴人之請求，可認系爭建物所

01 坐落土地亦屬承租範圍。況原地主及被上訴人容任系爭建物使用
02 至少6、70年，有默示成立使用借貸契約等語，資為抗辯。

03 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非
04 以：系爭建物分別占用10、22地號土地如附圖一標示A所示，另
05 案判決認王金進、王金忠（嗣由王斌宇承受訴訟）就附圖二（即
06 另案判決之附圖）編號G、H所示土地、王金順就附圖二編號J
07 （以下分稱G、H、J）所示土地，與被上訴人有租用基地建築房
08 屋之租賃關係（下稱另案租約），附圖一與附圖二套繪結果，系
09 爭建物坐落G、H、J一部分（如附圖三標示AG1、AG2、AH及未重
10 疊部分）。然系爭建物係加強磚造3層樓房，屋頂鋪設鐵皮，與
11 王金順等3人使用之建物同為7號門牌，但後者為一層磚造瓦片三
12 合院（由王金順使用三合院之正身、王金進及王金忠使用右側護
13 龍），二者型態、建造年代有明顯區別，且王金順等3人、王斌
14 宇於另案主張其先祖自日據時代即向系爭土地原所有權人林鑽燧
15 租用基地建築房屋，林鑽燧於47年8月16日死亡，而系爭建物係
16 王昭楠（即王金進、王金忠之父）於62年12月間興建完成，自非
17 依另案租約所興建。又另案判決認G、H左半部為加強磚造二層樓
18 房，其中另加蓋鐵架石棉瓦，最後延伸處則為磚造房屋，是否為
19 王金順、王斌宇、王金進所興建、使用未明等語，並未認定王金
20 順等3人或王斌宇就系爭建物所坐落土地與被上訴人間有另案租
21 約，且就認定成立新基地不定期租賃契約部分，亦未提及系爭建
22 物，縱被上訴人邱塗金於75年9月9日為原地主林守直等3人寄發
23 催告函予王金進、王金忠催繳所欠租金，因斯時訴外人王林彩
24 鳳、王金進及王金忠已將系爭建物出售，被上訴人不可能再與王
25 金進、王金忠成立新租用基地建築房屋契約，自亦無民法第426
26 條之1規定之適用。至附圖三標示未重疊之土地為附圖二編號J之
27 一部分，係王昭楠興建系爭建物時所占用，且該部分之承租人為
28 王金順而非上訴人，上訴人以此對被上訴人主張有權占有，亦不
29 足採。又被上訴人林茹海、邱塗金於76年間取得系爭土地後，即
30 訴請系爭土地之占有人拆屋還地，難認被上訴人默示同意上訴人
31 占用系爭土地建屋。上訴人未證明其有何占有系爭土地之合法權

01 源，被上訴人請求上訴人拆除系爭建物後交還占用土地，及給付
02 相當於租金之不當得利如上開聲明，為有理由等詞，為其判斷之
03 基礎。

04 惟查林茹海、邱塗金（邱塗金於108年4月間將部分系爭土
05 地，以贈與為原因，移轉登記予被上訴人楊仁元）係於另案請求
06 王金進、王金忠（嗣由王斌宇承受訴訟）拆除G、H土地上之地上
07 物；王金順拆除J土地上之地上物，及返還各該部分土地。另案
08 判決認定王金進、王金忠占用G、H土地左半部，為加強磚造二層
09 樓房，其上另加蓋鐵架石棉瓦，最後延伸處則為磚造房屋，另右
10 半部為三合院之左側，前半部為加蓋之烤漆浪板、後半部則為土
11 造平房；王金順占有J部分之建物為三合院之正堂，背面為磚造
12 平房，王金順等3人所占用之土地，係系爭土地原所有權人林鑽
13 燧在世時即出租予上訴人之先祖王昭明、王昭楠，嗣由其繼承人
14 王金順、王金進、王金忠繼承，而有不定期租賃權關係存在（見
15 另案判決事實及理由欄乙三(二)2.(3)、(四)），因而判決林茹海、邱
16 塗金敗訴確定。是另案判決既認王金進、王金忠、王金順就G、
17 H、J土地因繼承而與林茹海、邱塗金間有不定期租賃關係存在，
18 而原審認定系爭建物所坐落之土地為G、H、J一部分，且為王昭
19 楠（即王金進、王金忠之父）於62年間所興建。則王昭楠似於其
20 或王昭明（即王金順之父）所承租之系爭土地上興建系爭建物，
21 果爾，能否謂系爭建物無權占有系爭土地？又民法第426條之1規
22 定，租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃
23 契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。上訴人輾轉取得系爭建物
24 之事實上處分權，為原審所認定，其是否不得依前揭規定，對被
25 上訴人主張該租賃關係繼續存在？非無再為研求之餘地。原審未
26 遑究明，徒憑系爭建物非王昭楠、王金進、王金忠向林鑽燧租用
27 基地建築房屋之初所興建為由，而為不利上訴人之判決，自有可
28 議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

31 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

01
02
03
04
05
06
07
08
09

最高法院民事第九庭

審判長法官 彭 昭 芬
法官 邱 璿 如
法官 徐 福 晋
法官 許 秀 芬
法官 蘇 芹 英

本件正本證明與原本無異

書記官 郭 麗 蘭

中 華 民 國 112 年 10 月 3 日