

最高法院民事判決

112年度台上字第1503號

上訴人 陳吳娟

訴訟代理人 王廸吾律師

梁堯清律師

劉醇皓律師

被上訴人 勝發顧問有限公司

法定代理人 曹瑞浩

被上訴人 威保資產管理有限公司

法定代理人 蒲淑惠

共 同

訴訟代理人 姚本仁律師

何思瑩律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年3月7日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第631號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊為○○市○○區○○段0小段000-0地號土地（下稱系爭土地）所有權人，上訴人具事實上處分權如原判決附圖編號C所示門牌號碼同區○○街000巷00弄臨00號未辦保存登記建物（下稱系爭建物）、編號B所示雨遮（下稱系爭雨遮，與系爭建物合稱系爭地上物），無權占用系爭土地面積各43平方公尺、19平方公尺，受有相當於租金之利益，並致伊受有損害，應給付伊自民國105年6月16日起至騰空返還占用土地之日止，按系爭土地申報地價年息8%計算如原判決附表（下稱附表）一所示之不當得利。爰依民法

01 第767條第1項、第179條規定，求為命上訴人(一)拆除系爭地
02 上物並騰空返還占用土地；(二)給付如附表二所示不當得利金
03 額及法定遲延利息之判決（其他未繫屬本院部分，均不贅
04 述）。

05 二、上訴人抗辯：系爭建物原為第一審共同被告凌凌標、凌志清
06 （下稱凌志清2人）之母朱葉購置作為住家使用，訴外人段
07 津薪於77年間購得系爭土地後，邀請訴外人許偉耀共同開發
08 鄰近土地，許偉耀於同年2月16日與朱葉簽立合建契約書
09 （下稱系爭合建契約），於支付新臺幣（下同）100萬元合
10 建保證金、使用費後，朱葉始將系爭建物交由許偉耀作為經
11 營私人宮廟大安慈湄宮（下稱慈湄宮）使用，嗣因土地未能
12 整合開發，段津薪發生財務危機，系爭土地遂遭查封拍賣予
13 被上訴人所有。朱葉死亡後，系爭地上物之事實上處分權由
14 凌志清2人繼承，伊於許偉耀死亡後繼任慈湄宮之管理人，
15 非系爭地上物之事實上處分權人。若凌志清2人非系爭建物
16 之事實上處分權人，系爭建物即宮廟主體係信徒本於成為宮
17 廟獨立財產之意思所捐贈，慈湄宮對系爭建物方有事實上處
18 分權。依系爭合建契約約定，朱葉保證合建地上物基地承租
19 權及合建建築物、工作物之所有權確實存在，系爭建物與系
20 爭土地間有基地承租權，慈湄宮亦得據以繼續占有系爭土
21 地，被上訴人應同受拘束，方符誠信原則及公共利益。再
22 者，系爭建物之事實上處分權實由段津薪購得，系爭土地及
23 系爭建物原同屬段津薪所有，先後讓與被上訴人及慈湄宮，
24 依民法第425條之1規定，系爭建物對系爭土地推定有租賃關
25 係之合法使用權。慈湄宮為附近居民信仰中心之一，系爭土
26 地面積狹長，被上訴人不能興建房屋，拆除系爭建物所得利
27 益甚小，反生極大公益損害，被上訴人行使權利有違誠信，
28 且有權利濫用情形。慈湄宮基於系爭合建契約約定已支付使
29 用系爭建物之代價，伊非無權占有系爭土地而獲不當利益，
30 以系爭土地申報地價年息8%計算不當得利亦屬過高。

01 三、原審維持第一審所為命上訴人如上聲明之拆屋還地及給付不
02 當得利之判決，駁回上訴人之其餘上訴，理由如下：

03 (一)被上訴人威保資產管理有限公司於臺灣臺北地方法院（下稱
04 臺北地院）100年度司執字第109478號執行事件拍定訴外人
05 鍾光豐所有系爭土地應有部分（權利範圍612/10000），於1
06 01年8月6日登記為系爭土地共有人。被上訴人勝發顧問有限
07 公司先後於臺北地院98年度司執字第56891號、100年度司執
08 助字第42號執行事件拍定段津薪、訴外人徐有得所有系爭土
09 地應有部分（權利範圍依序為5695/10000、606/10000），
10 再向訴外人蔡長利、薛葉月芬購入其餘系爭土地應有部分，
11 亦為系爭土地共有人，於102年6月24日登記系爭土地之權利
12 範圍為9388/10000。

13 (二)上訴人自承系爭建物原為朱葉購置作為住家使用，慈湄宮前
14 任管理人許偉耀於77年2月16日與朱葉簽立系爭合建契約，
15 由許偉耀支付合建保證金、使用費後，朱葉始將系爭建物交
16 由許偉耀將慈湄宮遷入等情。參酌凌志清2人在第一審之陳
17 述，及系爭合建契約之前言、第1條、第3條、第6條、第11
18 條約定內容，朱葉與許偉耀係合意由朱葉將系爭建物之事實
19 上處分權讓與許偉耀，朱葉並依約將系爭建物交付許偉耀，
20 由許偉耀取得系爭建物之事實上處分權，並於79年6月間將
21 慈湄宮遷入系爭建物占有使用迄今，朱葉及凌志清2人於慈
22 湄宮遷入前已搬離系爭建物，凌志清2人無從自朱葉處繼承
23 系爭建物之事實上處分權。上訴人於許偉耀死亡後繼任慈湄
24 宮之管理人，且被上訴人主張其為慈湄宮之現任管理人及系
25 爭建物之事實上處分權人之事實，經上訴人於第一審110年3
26 月3日、10月27日受命法官行準備程序時自認，上訴人未證
27 明其自認與事實不符，無從撤銷之。則被上訴人主張上訴人
28 為系爭建物之事實上處分權人，洵屬可採。

29 (三)系爭雨遮係連接系爭建物後方隔間對外之出入口，雨遮下設
30 置流理台、瓦斯爐、瓦斯桶，走出雨遮後有金爐、簡易桌椅
31 及金爐使用告示牌，系爭雨遮與系爭建物合併連通使用而於

01 系爭建物後方增建，缺乏構造上及使用上獨立性，性質上為
02 附屬物，為系爭建物事實上處分權範圍擴張所及，上訴人就
03 系爭雨遮亦具事實上處分權。

04 (四)上訴人未提出系爭合建契約第8條約定所稱之「基地租
05 約」，無從認定系爭建物與系爭土地間早有基地承租權。上
06 訴人未舉證證明段津薪業已購得系爭建物之事實上處分權，
07 系爭土地及系爭建物非同屬段津薪所有，難認系爭建物就系
08 爭土地有民法第425條之1所定之推定基地租賃關係。上訴人
09 不能證明系爭地上物就系爭土地有何正當占有權源，自屬無
10 權占有。

11 (五)系爭地上物無權占用系爭土地面積合計62平方公尺，上訴人
12 受有使用該土地之利益，致被上訴人受有損害，被上訴人得
13 請求上訴人返還自民事準備二狀送達回溯5年即105年6月16
14 日起至騰空返還占用土地之日止，相當於租金之不當得利。
15 審酌系爭土地之位置、周圍土地用途、工商業繁榮程度等一
16 切情狀，以系爭土地申報地價年息8%計算不當得利之基礎為
17 適當，上訴人所受不當得利如附表一、二所示，即105年6月
18 16日起至110年6月15日止計221萬0,214元、110年6月16日起
19 至同年12月31日止計24萬0,135元、自111年1月1日起至騰空
20 返還上開占用土地之日止每月為3萬9,019元。

21 (六)從而，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除
22 系爭地上物並騰空返還占用土地，及依民法第179條規定，
23 請求上訴人給付如附表二所示不當得利本息，應予准許。

24 四、本院廢棄上揭原判決之理由：

25 (一)按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民
26 事訴訟法第226條第3項定有明文，法院為被告敗訴之判決，
27 而其關於防禦方法之意見有未記載於判決理由項下者，即為
28 同法第469條第6款所謂判決不備理由。又按權利之行使，不
29 得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履
30 行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條亦定有明文。
31 土地受讓人（權利人）若明知地上物使用土地之狀態及使用

之目的，並斟酌其取得土地所有權之情形等項後，如可認其行使所有物返還請求權違反誠信原則或公共利益，仍應駁回其拆屋（地上物）還地之請求。是以，當事人如以權利人行使其權利有違反誠信原則及權利濫用為抗辯時，法院應就權利人有無違反誠信原則及權利濫用之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當。

(二)查系爭兩遮與系爭建物合併連通使用，缺乏構造上及使用上獨立性，性質上為系爭建物之附屬物，為系爭建物事實上處分權範圍擴張所及，為原審所是認。上訴人於事實審抗辯：慈湄宮創建於清朝道光年間，79年間遷入系爭建物內，為附近居民信仰中心，並為里民認定之文化資產，非單純供私人貢奉。被上訴人買受系爭土地時，均明知系爭建物現為慈湄宮使用，系爭土地面積狹長，無法單獨興建房屋使用，被上訴人請求拆除系爭建物，所受利益甚小，卻造成地方居民失去信仰中心，而生極大公益損害，其行使所有權違反誠信原則並損害公共利益，屬權利濫用等語（一審卷二第240頁、卷三第197頁，原審卷第311、448頁），並提出95年區務統計要覽及參拜、捐贈、法會公告照片、里民交流網站資料、公益團體感謝文等為證（一審卷二第253頁，原審卷第317至352頁），攸關被上訴人得否請求上訴人拆除系爭地上物返還占用土地，核屬上訴人重要之防禦方法，自應予以究明。乃原審未遑審究，並說明否准其抗辯之理由，而為不利於上訴人之認定，自有判決不備理由之違法。

(三)原審就上開事項未予查明，逕命上訴人拆屋還地並給付不當得利，不無可議。上訴論旨，執以指摘原判決上開於其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。又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，附此敘明。

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 112 年 7 月 12 日
最高法院民事第六庭

01		審判長法官	魏	大	曉
02		法官	林	玉	珮
03		法官	高	榮	宏
04		法官	胡	宏	文
05		法官	林	麗	玲
06	本件正本證明與原本無異				
07		書記官	連	玫	馨
08	中 華 民 國	112 年 7	月	18	日