

# 最高法院民事判決

113年度台上字第1481號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
  
09  
10  
11  
12  
13  
  
14  
15  
  
16  
17  
  
18  
19  
  
20  
21  
22  
23  
24  
25

上 訴 人 陳賜通  
陳賜隆  
陳麗鳳  
陳麗雀  
陳麗娟  
陳麗燕即凱麗音樂教室

共 同  
訴訟代理人 鄭文龍律師  
陳樹村律師  
龔靖鉉律師

被 上 訴 人 誠家興建設股份有限公司

法定代理人 孫銘仁

被 上 訴 人 偉鉅土地開發有限公司

法定代理人 黃志彰

被 上 訴 人 豪展投資有限公司

法定代理人 許承煬

被 上 訴 人 鴻展商務有限公司

法定代理人 鄧鴻文

被 上 訴 人 彭啓唐  
方博宇

共 同  
訴訟代理人 陳鄭權律師  
複 代 理 人 楊安騏律師

01 上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年4  
02 月2日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第891號），提  
03 起上訴，本院判決如下：

04 主 文

05 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  
06 灣高等法院。

07 理 由

08 一、本件被上訴人主張：伊共有坐落臺北市○○區○○段0小段2  
09 03、204、207地號土地（下各稱以地號，合稱系爭土地；重  
10 測分割前編為同區○○段○○小段215、215之1地號），前  
11 遭訴外人陳地無權占有；其繼承人即上訴人之被承受訴訟人  
12 陳添財並以門牌號碼臺北市○○區○○路65號及○○街臨91  
13 號建物（下依序稱65號、91號建物，合稱系爭建物）各無權  
14 占用如原判決附圖編號A1、A2、A3，及F1、F2所示部分（下  
15 稱系爭占用部分），上訴人陳麗燕即凱麗音樂教室（下稱陳  
16 麗燕）在65號建物1樓營業。陳添財死亡後，上訴人繼承為  
17 系爭建物之事實上處分權人，受有如原判決附表（下稱附  
18 表）一、二各編號(1)○○路65號、(3)○○街91號（下逕稱編  
19 號）所示不當得利；陳麗燕受有如附表一、二各○○路65號  
20 （下稱編號(1)）所示不當得利等情，依民法第767條第1項前  
21 段、中段及第179條規定，於原審減縮聲明，求為命：(一)上  
22 訴人拆除系爭建物並騰空返還所占用土地；(二)上訴人給付伊  
23 如附表一編號(1)、(3)所示不當得利，及自民國109年7月24日  
24 起至清償日止按年息5%計算利息，暨如附表二編號(1)、(3)  
25 所示不當得利及利息；(三)陳麗燕給付如附表一編號(1)所示不  
26 當得利，及自109年7月24日起至清償日止按年息5%計算利  
27 息，暨如附表二編號(1)所示不當得利及利息；(四)上開(二)、(三)  
28 項於給付相同範圍內，其一上訴人已為給付者，他項上訴人  
29 免給付義務之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

30 二、上訴人則以：訴外人即系爭土地原所有權人陳慶雲前將土地  
31 出租伊祖父陳地；復以37年5月5日代筆遺囑（下稱系爭代筆

01 遺囑)，將系爭土地贈與及交付占有予陳地，同意其使用土  
02 地，70年來無人異議，陳地及其繼承人非無權占用土地。陳  
03 慶雲死亡後，被上訴人向無權繼承系爭土地之訴外人陳峻等  
04 人買受系爭土地，非真正所有權人；且其明知系爭土地占用  
05 上情，卻惡意買入土地，其訴請拆屋還地屬權利濫用、違反  
06 誠信。伊並應受適足居住權保障等語，資為抗辯。

07 三、原審維持第一審就上開部分所為被上訴人勝訴之判決，駁回  
08 上訴人其餘上訴，係以：

09 (一)系爭土地於108年7月17日由被上訴人以買賣原因登記為共  
10 有，並由陳添財以系爭建物占用系爭占用部分；陳添財死亡  
11 後，上訴人繼承為系爭建物之事實上處分權人，65號建物1  
12 樓現為陳麗燕占用，為兩造所不爭執。次查系爭土地於36年  
13 7月1日總登記陳慶雲為所有權人；嗣陳峻另訴請求確認對陳  
14 慶雲之繼承權存在（下稱另件繼承訴訟）獲勝訴判決確定，  
15 陳峻等繼承人自106年8月起，以繼承、分割繼承原因登記取  
16 得系爭土地，再以買賣原因移轉登記予被上訴人。上訴人非  
17 被上訴人之直接前手，不能否認被上訴人為系爭土地所有權  
18 人。

19 (二)上訴人自稱由陳地書寫之手稿（下稱系爭手稿）雖紙質泛  
20 黃，並以毛筆直書方式書寫，但未提及由陳地代繳系爭土地  
21 稅賦為租金，無從認為陳地與陳慶雲間就系爭土地已成立不  
22 定期租約。上訴人提出系爭代筆遺囑紙質斑駁、黃點、部分  
23 破損，並記載陳慶雲遺有系爭土地願交陳地繼承取得同時所  
24 有權狀交陳地執管等旨，但無贈與之文義，且陳地非陳慶雲  
25 之繼承人，不能繼承系爭土地。上訴人持有系爭土地所有權  
26 狀記載發狀日期59年3月14日，顯非陳慶雲依遺囑交付，無  
27 從佐證陳地已受贈系爭土地。上訴人既未證明陳地與陳慶雲  
28 間就系爭土地成立不定期租約或合意贈與，或經陳慶雲之繼  
29 承人同意使用，陳添財及上訴人無從基於債權契約及占有連  
30 鎖合法占用系爭土地。陳慶雲係訴外人陳太宜收養之螟蛉  
31 子，身世複雜。證人即陳慶雲養家繼承人吳再添、程陳美華

01 並證稱：於99年間始知悉陳慶雲與養家關係及有權繼承系爭  
02 土地等語。佐以吳再添於另件繼承訴訟勝訴並登記為系爭土  
03 地所有權人後，已於106年12月22日訴請陳添財等人拆屋還  
04 地（下稱前案拆屋還地訴訟；嗣撤回起訴）。足認陳地及其  
05 繼承人縱占有系爭土地，並代繳田賦、地價稅多年，無人異  
06 議，實係陳慶雲死後繼承人不明所致。被上訴人訴請上訴人  
07 拆屋還地，自無權利濫用、違反誠信，或侵害其適足居住權  
08 之情形。

09 (三)上訴人之系爭建物無權占有系爭土地，及陳麗燕自主占有65  
10 號建物1樓營業使用，均受有使用土地之利益，被上訴人請  
11 求上訴人拆除系爭建物，返還占用土地，及請求上訴人及陳  
12 麗燕各自給付自108年7月17日起至109年2月17日止相當租金  
13 之不當得利，及自109年2月18日起至返還各自占用土地之日  
14 止，按月給付相當租金之不當得利，自屬有據。審酌系爭土  
15 地坐落商業繁榮地段，交通便利，及系爭建物主要供營業使  
16 用等情，認應以巨秉不動產估價師聯合事務所估價108年至1  
17 10年間203、207地號土地平均每坪月租金新臺幣1,163元，  
18 計算上訴人及陳麗燕占用系爭土地所受相當租金之不當得  
19 利。依此計算，上訴人應給付被上訴人如附表一、二各編號  
20 (1)、(3)所示金額；陳麗燕應給付如附表一、二各編號(1)所示  
21 金額，並就相同給付範圍與上訴人不真正連帶負責。故被上  
22 訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求  
23 上訴人拆除系爭建物，返還占用土地，並與陳麗燕各給付上  
24 開不當得利本息，暨於相同給付範圍內，負不真正連帶責  
25 任，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

26 四、按認定事實所憑之證據，不以直接證據為限，凡能證明他項  
27 事實，再由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實  
28 之間接證據，亦包括在內，非必以直接證明要件事實為必  
29 要，亦不得將各證據為割裂觀察。受訴法院並須審酌兩造舉  
30 證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等  
31 因素，依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明

01 度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證  
02 甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法  
03 則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認其已盡舉  
04 證之責。原審勘驗系爭手稿係以毛筆直書方式書寫，且紙質  
05 泛黃，載有：「...陳地地址○○○小段地號二百十五番地  
06 土地佃農陳地權利耕作光復元年民國乙酉年三六年全部稅金  
07 無納佃農陳地每年每期要納稅金清完火記女同行鄭謝英親身  
08 來到厝提佃助金每年清完…」（見原審卷(四)第99頁），似已  
09 有陳地為系爭土地佃農、須繳納稅金及提領補助金之文義。  
10 而所謂佃農，係租用他人田地從事農業生產之農民；上訴人  
11 復提出自37年起之田賦、地價稅繳納收據，作為其代繳稅賦  
12 之證據（見原審卷(一)第453頁以下，原審卷(四)第357頁以  
13 下）。果爾，能否謂陳地與陳慶雲及其繼承人間，未曾就系  
14 爭土地成立租約及以代繳稅賦作為陳地佃租土地對價租金之  
15 合意，已滋疑義。另系爭代筆遺囑經原審勘驗亦紙質斑駁、  
16 黃點、部分破損，並記載：「立遺囑人陳慶雲...於離世後  
17 遺留之遺產座落台北縣○○鎮○○段○○小段貳壹伍地號面  
18 積壹分壹厘四毛願交陳地繼承取得同時所有權狀交陳地執  
19 管...」（見第一審卷(一)第385頁），已揭示陳慶雲交付系爭  
20 土地及權狀予陳地管有之意旨。而上訴人持有系爭土地所有  
21 權狀正本記載發狀事由「臺北市陽明山管理局為左記土地所  
22 有權業經依法登記完畢合行發給本權狀以憑執管」、登記字  
23 號「士林字第0000號」、登記日期「58年5月28日」（見原  
24 審卷(二)第469頁），復與土地登記舊簿登載系爭土地因分割  
25 登記原因發給所有權狀日期及字號相符（見第一審卷(二)第20  
26 5頁以下），則該權狀是否並非上訴人持舊狀換發而來，不  
27 得作為陳慶雲同意將系爭土地交付陳地占有之佐證，亦非無  
28 疑。又65號、91號建物分別為2樓透天厝及鐵皮2樓建物，占  
29 用系爭土地面積依序215.6平方公尺、157.88平方公尺，有  
30 勘驗筆錄、照片、土地複丈成果圖可稽（見第一審卷(三)第94  
31 頁以下、第106頁以下、第144頁，原審卷(一)第297頁以下，

01 原審卷(二)第47頁以下)；臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書  
02 並記載65號建物109年期之折舊年數為57年(見第一審卷(二)  
03 第281頁)。陳地及其繼承人占用系爭土地興建房屋既歷有  
04 年所，所占用土地面積並達373平方公尺，非難以發現；被  
05 上訴人乃具土地開發專業之建商，其於買受系爭土地前，對  
06 於土地占用上情，似無不知之理。佐以證人吳再添、程陳美  
07 華於事實審證稱：伊知道陳慶雲在○○路的土地上有住人，  
08 出賣土地予被上訴人時未約定要點交土地等語(見原審卷(四)  
09 第189頁、第192頁、第257頁、第259頁)；被上訴人並自承  
10 於買受系爭土地時已表明願自行處理建物拆遷事宜(見原審  
11 卷(四)第59頁)；其於本件委任之訴訟代理人陳鄭權律師，復  
12 係吳再添前案拆屋還地訴訟之共同原告及訴訟代理人(見第  
13 一審卷(一)第361頁以下)各情。則上訴人於事實審抗辯：被  
14 上訴人於買受系爭土地時，已藉由吳再添及陳鄭權律師得知  
15 伊合法占用土地始末，其買受土地並訴請拆屋還地係以損害  
16 他人為主要目的等語(見原審卷(一)第419頁，原審卷(三)第339  
17 頁、第363頁至第377頁)，是否毫無足取，即非無研求之餘  
18 地。原審未詳查審認，遽為上訴人不利之判決，自有可議。  
19 上訴人以系爭建物占用系爭土地是否有合法權源，既尚待原  
20 審調查審認，原判決命上訴人給付不當得利部分，自應併予  
21 廢棄。上訴論旨，指摘原判決於其不利部分違背法令，求予  
22 廢棄，非無理由。

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

25 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

26 最高法院民事第三庭

27 審判長法官 盧 彥 如

28 法官 吳 美 蒼

29 法官 陳 容 正

30 法官 陳 秀 貞

31 法官 李 瑜 娟

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官 李佳芬

03 中華民國 115 年 1 月 19 日