最高法院民事判決

113年度台上字第251號

上　訴　人　陳春福
　　方旌杰
　　劉連瑞
　　宋明偉
共　　同
訴訟代理人　吳致頤律師
　　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112年11月2日臺灣高等法院臺南分院第二審更審判決（111年度重上更一字第28號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人陳春福對第一審命其拆除如原判決附圖一編號A、B、C所示000-00、000-00、000-00地號土地上之地上物並返還該部分土地及給付不當得利之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

上訴人陳春福之其他上訴及上訴人方旌杰、劉連瑞、宋明偉之上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴人陳春福之其他上訴及上訴人方旌杰、劉連瑞、宋明偉之上訴部分，由該上訴人負擔。

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108年度司執字第3251號強制執行程序（下稱系爭執行事件），拍定原為上訴人陳春福所有如原判決附表（下稱附表）所示編號1至5土地及編號6、7建物（下分別以編號稱之），並於同年5月22日領得不動產權利移轉證書，而分別取得上開不動產所有權應有部分各二分之一 。編號6、7建物坐落編號1、3、4土地，上訴人方旌杰、劉連瑞（下稱方

旌杰2人）共同居住編號6、7建物內如原判決附圖（下稱附圖）二所示編號D2部分（下稱D2房間）；上訴人宋明偉居住上開建物內如附圖二所示編號D3部分（下稱D3房間）；陳春福居住上開建物內如附圖一、二所示編號D2、D3以外之D部分（下稱系爭房屋），均為無權占有，受有相當於租金之不當得利。又附圖一所示編號A黃帝廟、B金爐、C鐵皮棚架（下合稱系爭地上物），皆為陳春福所有，該地上物無權占有伊所有編號3、4、5土地（下合稱系爭土地），亦受有相當於租金之不當得利。爰依民法第348條第1項、債務不履行損害賠償法律關係、民法第767條第1項、第179條規定，求為命㈠陳春福遷讓交還系爭房屋；㈡方旌杰2人遷讓交還D2房間，及自109年5月22日起至交還前開房間之日止，按月各給付被上訴人新臺幣（下同）436元；㈢宋明偉遷讓交還D3房間，及自110年11月26日起至交還前開房間之日止，按月各給付被上訴人375元。㈣陳春福拆除系爭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，按月給付被上訴人各1666元之判決（被上訴人於原法院前審追加宋明偉為被告，另於更審時就請求遷讓返還編號6、7建物及給付不當得利部分之訴，減縮聲明如上，未繫屬本院部分，均不贅述，又共同被告陳王月蘭、陳瑞羅、陳渝珊、陳志豪對原判決提起第三審上訴，本院另以裁定駁回）。

二、上訴人抗辯：編號7建物有獨立出入口，為獨立建物，係陳春福與信徒合資興建，陳春福無單獨處分權能。系爭地上物係陳春福與信徒共同出資興建而共有，陳春福亦無單獨拆除權能。若系爭地上物為陳春福所有，系爭土地與系爭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，陳春福就系爭地上物坐落之基地範圍，有法定租賃權、法定地上權之占有權源，非無權占有，未受有不當得利。被上訴人明知拍賣條件為不點交，仍拍定買受，再訴請遷讓房屋、拆屋還地，顯以損害他人為

主要目的，而濫用權利。被上訴人請求不當得利之金額，以土地申報地價及房屋現值總價年息2%至3%計算為宜。

三、原審就被上訴人上揭聲明，維持第一審所為其勝訴之判決，駁回陳春福、方旌杰2人之上訴，並為被上訴人追加之訴勝訴判決，命宋明偉將D3房間遷讓交還被上訴人及給付如上不當得利。理由如下：

㈠依現場照片觀之，編號6、7建物包含原登記為陳春福所有編號6之0000建號本體建物、編號7之暫編0000建號增建部分，惟二者已合而為一，臺南市新化地政事務所無法測出編號7建物位置，足徵編號7建物不具構造上及使用上獨立性，而為編號6建物所有權擴張之範圍，亦原屬陳春福所有。

㈡法院依強制執行法所為拍賣，係以債務人為出賣人、拍定人為買受人，並以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位，應買人因拍定而取得不動產之所有權，與私法上之買賣契約性質相符，債務人之財產經執行法院以拍賣程序拍定後，債務人自負有交付該拍定物予拍定人之義務。編號1至5土地及編號6、7建物原為陳春福所有，經系爭執行事件由被上訴人拍定，其於109年5月22日領得權利移轉證書而取得該不動產所有權，應有部分各二分之一。陳春福仍繼續占有使用系爭房屋，未履行交付義務，依民法第348條第1項規定，被上訴人得請求陳春福自系爭房屋遷出及交付予被上訴人。

㈢方旌杰2人、宋明偉分別向陳春福借用D2房間、D3房間居住，依債之相對性，方旌杰2人、宋明偉不得以該使用借貸契約之占有對抗被上訴人，而謂其有占有之正當權源，被上訴人得依民法第767條第1項規定，請求其分別遷讓返還D2房間、D3房間。

㈣系爭執行事件之拍賣公告記載拍賣後不點交，拍定人非不得循正當訴訟途徑主張權利，被上訴人花費龐大拍賣價金而取得編號6、7建物之所有權後，上訴人仍占有使用該建物，無關公共利益，被上訴人卻無法利用該建物，相較之下，被上訴人訴請上訴人遷讓交還該建物，並非所得利益極少而上訴

人或國家社會所受之損失極大，核屬權利正當行使，無違反誠信原則。

㈤被上訴人為編號6、7建物所有人，方旌杰2人、宋明偉無權占有D2房間、D3房間，被上訴人得請求方旌杰2人給付自109年5月22日起、宋明偉給付自110年11月26日起，均至遷讓交還房間之日止，相當於租金之不當得利。斟酌上開建物附近環境、生活機能，方旌杰2人、宋明偉占用D2房間、D3房間可獲得利益等一切情狀，以其占用之房地總價年息6%計算為適當。依兩造同意之計算式，即以上開建物拍定價格313萬6000元加坐落之編號1、3、4土地109年申報地價每平方公尺416元計算房地總價，按D2房間面積21.98平方公尺、D3房間面積18.91平方公尺所占上開土地面積417.49平方公尺之比例計算，方旌杰2人應按月給付被上訴人各436元，宋明偉應按月給付被上訴人各375元。

㈥附圖一所示編號A黃帝廟、B金爐、C鐵皮棚架坐落於系爭土地上，面積依序為1551平方公尺、10平方公尺、41平方公尺，均屬未辦所有權第一次登記之建物，上開金爐、鐵皮棚架為黃帝廟之附屬建物。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7000萬元興建黃帝廟，由其發包、找工人興建，足認陳春福為系爭地上物之原始興建人。至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，依陳春福自認黃帝廟未設立管理委員會組織，且黃帝廟無獨立帳戶保管廟產，廟務、廟產均陳春福管理等情，可認信徒捐贈興建資金，係對陳春福捐款，僅指定捐款用於興建黃帝廟，系爭地上物為陳春福原始起造而為其所有。陳春福未能證明上開自認與事實不符，被上訴人復不同意，自不得撤銷自認。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系爭地上物並返還占用土地，自有憑據。

㈦陳春福以系爭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，審酌系爭土地所在位置、利用情形及陳春福所受利益等情，應按系爭土地申報地價年息6%計算不當得利為允當。依系爭土地109年申報地價為每平方公尺416元及系爭地上物占用面積計算，陳春福每月受領之利益為3332元，自109年5月22日起至返還占用土地之日止，應按月給付被上訴人各1666元。

㈧從而，被上訴人依民法第348條第1項規定，請求陳春福遷讓交還系爭房屋；依民法第767條第1項規定及不當得利法律關係，請求方旌杰2人遷讓交還D2房間，及自109年5月22日起至交還前開房間之日止，按月各給付被上訴人436元；宋明偉遷讓交還D3房間，及自110年11月26日起至交還前開房間之日止，按月各給付被上訴人375元；陳春福拆除系爭地上物並返還占用土地，及自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1666元，應予准許。

四、本院之判斷：

㈠關於廢棄發回（被上訴人請求陳春福拆除系爭地上物返還占用土地及給付不當得利）部分：

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。查系爭執行事件之執行債務人及系爭土地原所有人為陳春福，系爭土地拍定後不點交之事實，為原審所是認。被上訴人於系爭執行事件拍定系爭土地，於109年5月22日領得執行法院發給之權利移轉證書，取得系爭

土地之所有權，系爭土地有系爭地上物坐落其上，系爭地上物為陳春福原始起造而為其所有，倘陳春福未交付系爭土地予被上訴人，而仍繼續占有使用系爭地上物，能否謂其為無權占有？非無再研求之餘地。原審未見及此，逕認自被上訴人取得系爭土地所有權之日起，陳春福即無權占有，而為其不利之判斷，自有可議。陳春福是否無權占有系爭土地？既尚待事實審調查審認，則原審判命陳春福給付相當於租金之不當得利部分，同屬無可維持，應併予廢棄。

㈡關於駁回上訴（被上訴人請求上訴人遷讓交還系爭房屋、D2房間、D3房間及方旌杰2人、宋明偉給付不當得利）部分：

1.原審本於採證、認事之職權行使，合法認定被上訴人於系爭執行事件拍定附表所示土地及建物，領得權利移轉證書而取得該不動產所有權，陳春福迄仍繼續占有使用系爭房屋，未履行出賣人交付之義務，被上訴人得依民法第348條第1項規定，請求陳春福自系爭房屋遷出，將系爭房屋交付被上訴人；方旌杰2人、宋明偉向陳春福借用D2房間、D3房間居住，依債之關係相對性，其對陳春福雖係有權占有，然不得以該占有權源對抗被上訴人，對被上訴人而言仍屬無權占有，被上訴人得依民法第767條第1項規定，請求其遷讓交還D2房間、D3房間，且被上訴人訴請遷讓交還房屋，為權利之正當行使而非濫用，亦與誠實信用原則無違，因而為上訴人此部分敗訴之判斷，經核於法洵無違誤。

2.方旌杰2人、宋明偉無權占有D2房間、D3房間，乃屬權益侵害型之不當得利，其應返還不當得利價額，經原審闡明以D2房間面積21.98平方公尺、D3房間面積18.91平方公尺所占系爭房屋面積417.49平方公尺之比例，並依「編號6、7建物價額3,136,000元＋占用之土地總面積價額417.49㎡×416元」計算，兩造對此計算式均無意見（原審重上更一字卷2第57至58頁），僅爭執應以占用之房地總價年息6%或其年息2%至3%為計算基礎，原審斟酌編號6、7建物所在地理位置、生活機能，及方旌杰2人、宋明偉占用房間可獲得之利益等一切

情狀，認按其占用之房地總價年息6%計算為適當（原審誤書為相當於租金之利益），因依上開計算式，計算方旌杰2人、宋明偉按月應給付之金額，而以上揭理由，為其不利之判決，於法亦無違誤。

3.上訴論旨，以原審取捨證據、認定事實之職權行使暨其他與判決基礎無涉或贅述之理由，指摘原判決關此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

㈢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，附此敘明。

五、據上論結，本件陳春福之上訴為一部有理由，一部無理由，方旌杰2人、宋明偉之上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　3　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　林　玉　珮

法官　胡　宏　文

法官　王　怡　雯

法官　林　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官　謝　榕　芝

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　11　　日