最高法院民事判決

114年度台上字第1087號

上　訴　人　張秦瑜
訴訟代理人　李柏洋律師
　　吳貞良律師
上　訴　人　廖芸華
　　廖森男
上　訴　人
即被上訴人　廖淑霞
上三人共同
訴訟代理人　洪維煌律師
被 上訴 人　方琮櫻

　　方竣翊
共　　同
訴訟代理人　沈明欣律師
被 上訴 人　薛國苓
　　薛國棟
　　廖冠豪
共　　同
訴訟代理人　洪維煌律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年2月7日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第53號），各自提起一部上訴、上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於㈠駁回上訴人張秦瑜如附表編號一、二所示之上訴及編號四所示之訴，㈡駁回上訴人廖淑霞、廖芸華、廖森男之上訴，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人張秦瑜主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0小段535地號土地（下稱系爭土地）共有人，應有部分1/2，系爭土

地上分別有門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0弄20號、22號、24號、26號建物（合稱系爭建物，分稱該門號建物）。其中①占有如第一審判決附圖（下稱附圖）編號A所示土地之20號建物（下稱A屋），為被上訴人廖淑霞於民國101年11月13日分割繼承取得，並於111年4月8日將A屋所有權移轉登記予被上訴人廖冠豪（與廖淑霞合稱廖冠豪2人）；②占有如附圖編號B所示土地之22號建物(下稱B屋)，為被上訴人薛國芩於101年7月2日贈與取得，並於111年3月21日將B屋所有權移轉登記予被上訴人薛國棟（與薛國芩合稱薛國棟2人）；③占有如附圖編號C所示土地之24號建物（下稱C屋）未辦理所有權登記，為對造上訴人廖淑霞、廖芸華（下合稱廖芸華2人）繼承其父即訴外人廖隆發而取得，並於111年3月20日將C屋事實上處分權讓與對造上訴人廖森男（與廖芸華2人合稱廖森男3人）；④占有如附圖編號D所示土地之26號建物（下稱D屋）未辦理所有權登記，為被上訴人方琮櫻繼承其父即訴外人方文信而取得，並於111年3月22日將D屋事實上處分權讓與被上訴人方竣翊（與方琮櫻合稱方竣翊2人）。系爭建物未經系爭土地全體共有人同意而占有如附圖編號A至D所示土地，侵害伊及其他共有人權利，且受有相當於租金之不當得利等情，爰依民法第767條第1項前段及中段、第821條、第179條規定（下稱系爭規定），求為：①就A屋占用部分判命如附表編號一所示；②就B屋占用部分判命如附表編號二所示；③就C屋占用部分判命如附表編號三所示；④就D屋占用部分判命如附表編號四所示（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、系爭建物所有權人及事實上處分權人則以下列情詞置辯：

㈠系爭建物係基於不定期租賃關係或因轉讓而合法占有系爭土地，非屬無權占有。對此：

1.廖冠豪2人辯稱：A屋係訴外人陳克祥向系爭土地原所有權人即訴外人陳清輝租地興建，於48年10月22日辦理建物所有權第一次登記，陳克祥將A屋售予訴外人朱振芳，買賣契約載明基地為租用。朱振芳並於出售A屋前，以存證信函載明基地為租

用，向系爭土地斯時所有權人即訴外人黃棟國(張秦瑜配偶)催告行使優先承買權，因黃棟國未行使，而於64年12月6日將A屋連同基地租賃關係售予廖淑霞之母即訴外人廖謝阿旦。廖謝阿旦於65年8月11日以買賣為原因取得A屋所有權，嗣由廖淑霞於101年11月13日分割繼承取得，再於111年4月8日移轉登記予廖冠豪所有，廖淑霞並為系爭土地所有權人提存土地租金。

2.薛國棟2人辯稱：B屋係訴外人王玉章向陳清輝租地興建，於48年10月22日辦理建物所有權第一次登記，並於53年2月7日售予訴外人廖建鴻。陳清輝於56年7月29日出售系爭土地前，曾依土地法規定委由臺北市松山區公所（下稱松山區公所）寄發出賣通知書，通知廖建鴻行使基地承租人優先承買權，陳清輝與廖建鴻間有基地租賃關係。廖建鴻於64年8月5日將B屋售予薛國芩之父即訴外人薛道榮，薛道榮於101年7月2日贈與薛國芩並為所有權移轉登記，經薛國芩於111年3月21日移轉登記予薛國棟所有。

3.廖森男3人辯稱：C屋係廖芸華2人之父廖隆發於66年1月25日檢附資料向臺北市松山地政事務所申請建物所有權第一次登記，該資料記載C屋於42年4月4日新建；參酌證人方麗珠於另案（臺灣臺北地方法院108年度訴字第4666號請求不當得利等事件）之證詞，及廖隆發長年為黃棟國提存土地租金等情，C屋與系爭土地間有租地建屋之不定期租賃契約存在。

4.方竣翊2人辯稱：D屋為訴外人蔡四進於40年間向陳清輝租地興建之未辦理保存登記建物，蔡四進曾就D屋占有系爭土地與陳清輝訂有不定期租地建屋契約，嗣於46年9月10日將D屋售予方琮櫻之祖父即訴外人方龜，方龜取得D屋事實上處分權。依陳清輝與方龜於46年10月10日簽訂之土地租賃契約書（下稱系爭土地租約）、證人方麗珠另案之證詞、陳清輝出售系爭土地時經由松山區公所寄發之出賣通知書、陳清輝以存證信函通知方龜行使承租人優先承買權等情，陳清輝有將系爭土地繼續租予方龜供作建物基地，並於租期屆滿後，變更為不定期租賃關係。系爭土地租金原由陳清輝親赴收取，陳清輝未收取後，方

龜自57年起逐年提存。D屋事實上處分權於方龜死亡後，由方文信繼承取得，方文信死亡後，由方琮櫻繼承取得，再由方琮櫻於111年3月22日讓與方竣翊，方文信及方琮櫻均依舊習提存租金，並因地主更迭變更提存對象。

㈡系爭土地縱為伊等無權占有，惟自黃棟國於64年3月20日取得所有權迄至110年11月4日張秦瑜提起本件訴訟前，共46年期間，張秦瑜及黃棟國均不行使權利，任令系爭建物占有系爭土地，並知悉廖芸華2人、薛國芩、方琮櫻長年提存土地租金而未異議或訴請拆遷系爭建物，依權利失效原則，不應允許張秦瑜再行使權利。且張秦瑜請求之不當得利金額過高，應以系爭土地申報地價年息3%計算為適當。

三、原審就上開部分，維持第一審所為命廖芸華2人為金錢給付、廖森男騰空返還所占有土地及按月給付金額之判決，駁回廖森男3人之上訴；另廢棄第一審所為命方琮櫻為金錢給付、方竣翊騰空返還所占有土地及按月給付金額之判決，改判駁回張秦瑜該部分在第一審之訴，及駁回張秦瑜之上訴。理由如下：

㈠張秦瑜為系爭土地共有人，應有部分1/2；系爭土地原為陳清輝一人所有，陳清輝於57年3月22日將系爭土地應有部分1/2移轉登記予訴外人李陳惠美，李陳惠美於64年3月20日以買賣為原因，將其應有部分移轉登記予黃棟國，黃棟國於103年8月26日以夫妻贈與為原因，將其應有部分移轉登記予張秦瑜；系爭建物分別占有如附圖編號A至D所示系爭土地；A屋為廖淑霞於101年11月13日因分割繼承登記取得，於111年4月8日移轉登記予廖冠豪所有；B屋為薛國芩於101年7月2日因贈與登記取得，於111年3月21日移轉登記予薛國棟所有；C屋未辦理保存登記，為廖芸華2人因廖隆發死亡而繼承取得，於111年3月20日將該屋事實上處分權讓與廖森男；D屋未辦理保存登記，為方琮櫻因方文信死亡而繼承取得，於111年3月22日將該屋事實上處分權讓與方竣翊等情，為兩造所不爭執。

㈡就A屋占用系爭土地部分：

1.A屋係陳克祥經陳清輝出具土地使用權證明書（下稱系爭使用證書）同意使用系爭土地所興建，於48年間第一次登記並取得所有權狀，依民法第759條之1規定，該登記有物權公示及公信效力。陳克祥嗣將A屋售予朱振芳，朱振芳再售予廖謝阿旦，經廖淑霞於101年間因分割繼承登記取得該屋所有權，並於111年4月8日贈與移轉登記予廖冠豪，均屬所有權合法移轉，無論A屋與原始營造執照是否相符，既經登記並依法律行為處分，自生所有權得喪變更效果及信賴保護之適用。

2.廖冠豪2人對黃棟國、張秦瑜得主張占有使用系爭土地之正當權源，雖僅具債權效力，惟張秦瑜受贈系爭土地時知悉A屋坐落其上，黃棟國近40年間未行使土地所有人權利，依社會通念，足使廖冠豪2人正當信賴黃棟國、張秦瑜已不欲行使其權利，及衡酌雙方權益損失等一切情狀，堪認張秦瑜行使權利有違誠信原則，構成權利失效。

3.A屋經陳清輝同意而有占用系爭土地正當權源，且依登記公示原則推定有合法占有權源，張秦瑜依系爭規定所為如附表編號一之請求，即有未合，不應准許。

㈢就B屋占用系爭土地部分：

1.B屋於48年間為第一次登記，依民法第759條之1規定，推定登記權利人適法有此所有權，該登記之建物，已取得地主之土地使用權證明書或有租賃關係或地上權或其他合法權源存在。B屋由王玉章售予廖建鴻，廖建鴻再售予薛道榮，薛國芩於101年間因薛道榮贈與取得所有權，並於111年3月21日贈與移轉登記予薛國棟所有，薛國棟2人分別依法律行為登記取得B屋所有權，有信賴保護之適用，不因原登記物權不實而受影響。參以B屋與A屋均為48年間登記之建物，自已得陳清輝同意而使用系爭土地，堪信有占用系爭土地正當權源。

2.因登記取得所有權之建物，推定已得地主同意或已取得其他合法權源，主張無權占有者，應就該有利事實負舉證責任，惟張秦瑜並未舉證以實其說。B屋占有系爭土地雖僅具債權效力，然同A屋所述，亦有誠信原則之適用。

3.從而，張秦瑜依系爭規定所為如附表編號二之請求，為無理由，不應准許。

㈣就C屋占用系爭土地部分：

1.廖森男3人以建築改良物所有權登記聲請書及提存書為證，辯稱因租賃關係占有系爭土地。惟租賃關係如何成立不明，上開聲請書之建物標示與C屋之房屋稅籍證明書均有不同，復無C屋得使用系爭土地權利之證明文件，且提存原因多端，非得據此即認廖隆發與陳清輝、黃棟國間有系爭土地租賃關係。廖森男3人未能證明有租地建屋法律關係存在，亦未提出其他合法占有之證明，張秦瑜得請求返還C屋所占用系爭土地予共有人全體及給付其相當於租金之不當得利。

2.參酌系爭土地105至110年之申報地價、坐落位置、附近工商業發展程度繁榮、生活機能便利、C屋屬自住非供營利或出租使用等情狀，廖森男3人無權占有系爭土地所受相當於租金之利益，以系爭土地申報地價年息7%計算為適當。從而，張秦瑜依系爭規定所為如附表編號三之請求，為有理由，應予准許。

㈤就D屋占用系爭土地部分：

1.依系爭土地租約內容，方龜曾向陳清輝租賃D屋所坐落之基地；陳清輝於56年6月出售系爭土地時，依系爭土地租約第6條約定，以存證信函通知方龜優先承買；松山區公所並於56年7月20日寄發出賣通知書，通知方龜行使優先承買權。方龜於系爭土地租約第3條約定租期於51年10月9日屆滿後，仍繼續以D屋占有系爭土地，並與方文信、方琮櫻自55年起陸續為陳清輝、黃棟國提存租金，依民法第451條規定，有不定期租賃之適用。基於買賣不破租賃原則，除有法定或約定事由，該租賃關係不受張秦瑜事後取得系爭土地應有部分影響，方竣翊2人非屬無權占有。

2.張秦瑜於第一審已不爭執系爭土地租約形式真正。56年6月之存證信函與一般無異，56年7月之出賣通知書蓋有松山區公所印文及該所財經課日期戳章，內容皆與系爭土地租約相關；且

蔡四進與方龜之房屋買賣契約書及陳清輝與方龜之系爭土地租約，均涉及D屋，堪信該存證信函、出賣通知書為真。

3.D屋於40年間即坐落系爭土地上，由方龜、方文信、方竣翊2人使用至今，距張秦瑜於103年間取得該土地所有權，已約60年，目的隱含繼續占有系爭土地，並由陳清輝、李陳惠美、黃棟國及張秦瑜依系爭土地租約、不定期租賃契約交付使用，該事實為張秦瑜明知或可得而知，縱未以登記為公示方法，惟具備使張秦瑜知悉該狀態之公示作用，該租賃之債權契約，對於受讓之張秦瑜繼續存在，產生債權物權化之法律效果，張秦瑜應受拘束。

4.綜上，D屋占有系爭土地有法律上原因及正當權源，張秦瑜依系爭規定所為如附表編號四之請求，為無理由，不應准許。

四、本院廢棄發回之理由：

按建物與坐落之土地雖分屬兩不同權利客體，但建物之物理結構必然建造於土地上，建物所有權人或事實上處分權人就坐落之土地，於客觀上已呈現事實之管領支配力，且有為自己建物得以持續占用該土地之主觀意圖，自符合占有概念之要件。如建物所有權人或事實上處分權人無占有土地之占有本權，例如土地租賃權或各種物權法上之正當權源，則土地所有人非不得依民法第767條及第179條之規定，請求返還該無權占有之土地與不當得利。

㈠關於張秦瑜請求騰空返還A屋及D屋所占用土地、拆除B屋並返還所占用土地，暨請求給付不當得利之部分：

1.就A屋部分：

①又按土地使用同意之借貸契約為債之關係，除法律另有規定或其他特別情事外，其效力不及於契約以外之第三人。且房屋及其坐落之基地為各自獨立之不動產，房屋之占有人即令具占有房屋之正當權源，對於房屋坐落之基地，並不當然成為有權占有。查系爭土地原為陳清輝所有，經張秦瑜輾轉受讓取得應有部分1/2；陳清輝出具系爭使用證書同意陳克祥使用系爭土地興建A屋，A屋所有權嗣經朱振芳、廖謝阿旦、廖淑霞、廖冠豪

依序依買賣、繼承及贈與之法律關係登記取得，為原審認定之事實。系爭使用證書則記載陳清輝以該書面證明認可陳克祥擬在系爭土地建築永久式住宅申請營造執照等詞（一審卷一369頁）。似見陳清輝僅同意將系爭土地借予陳克祥興建A屋使用，未見有同意陳克祥以外之第三人得以永久無償使用系爭土地之意。張秦瑜於事實審並主張：陳克祥曾出具切結書承諾在系爭土地所蓋建物限其本人自用，非經請准決不轉租轉讓或出售等語，有卷附之臨時建築物切結書（下稱系爭切結書）可稽（同上卷237頁）。倘若無訛，陳克祥出具系爭切結書與陳清輝願出具系爭使用證書間，是否有所關連？系爭使用證書是否無償提供？何以自陳克祥繼受取得A屋所有權之人，均得對系爭土地受讓人主張有繼續占有系爭土地之使用權？已非無疑。究竟陳克祥與陳清輝間有何特別情事，足以認定系爭使用證書借貸契約債之效力，可及於該契約以外繼受A屋所有權之第三人？且為何依登記公示原則，可推定自陳克祥繼受取得A屋所有權之人，即就占有系爭土地具正當權源？均有待釐清。原審對此未詳加研求，逕以陳克祥與陳清輝間有使用系爭土地之合意，及A屋已於48年間辦妥登記，依民法第759條之1規定之登記公示原則，推定依法律行為取得A屋所有權者，有合法占用系爭土地權源，即謂廖冠豪2人對張秦瑜得主張占有使用系爭土地之正當權源，自嫌速斷。

②次按權利失效係源於誠信原則，以權利人不行使權利已達相當之期間，致義務人產生權利人將不再行使其權利之正當信賴，並以此作為自己行為之基礎，而依一般社會通念，權利人嗣後如又對之行使權利，有違誠信原則者，始足當之。準此，倘權利人僅長時間未行使權利，別無其他足致義務人產生將不再行使其權利之信賴，並據此信賴作為嗣後行為之基礎，而應予保護之情形者，即難認有權利失效原則之適用。查張秦瑜受贈系爭土地時知悉A屋坐落其上及有建物所有權登記，黃棟國近40年期間未行使土地所有人權利，固為原審認定之事實。惟黃棟國、張秦瑜先後取得系爭土地權利後，縱相當期間不行使其權

利，究有何特殊情狀，足以引起A屋所有權人即廖冠豪2人之正當信任，而以為黃棟國、張秦瑜不欲行使其權利？尚有未明。且黃棟國、張秦瑜縱未積極要求廖冠豪2人返還所占用土地及給付不當得利，倘未致廖冠豪2人因此產生正當信賴，而有應予保護之情事，能否遽謂張秦瑜之共有物返還請求權已因權利失效而不得再行使？亦非無疑。乃原審未詳加審究，僅以黃棟國、張秦瑜長時間未對廖冠豪2人占用系爭土地為任何處置，即認廖冠豪2人已信賴黃棟國、張秦瑜不欲行使其共有土地權利，而認張秦瑜對廖冠豪2人所為之請求，有違誠信原則，構成權利失效，非無可議。

2.就B屋部分：

①查B屋於48年間為第一次登記，該屋所有權經王玉章、廖建鴻、薛道榮、薛國芩、薛國棟依序依買賣及贈與之法律關係登記取得，為原審認定之事實。惟系爭土地為張秦瑜與第三人所共有，依前所述，在B屋各所有權人舉證證明其等占有系爭土地具有正當權源之前，尚難認其等非屬無權占有。原審疏未調查審究B屋有無取得陳清輝之土地使用權證明書或有租賃關係或地上權或其他合法權源存在，逕以B屋同與A屋為48年間登記之建物，即推定B屋已得陳清輝同意而有使用系爭土地正當權源，且已登記之B屋有民法第759條之1所規定信賴保護之適用，進而認定薛國棟2人占有系爭土地具合法權源，並以張秦瑜無法舉證B屋係無權占有系爭土地，遽謂張秦瑜不得本於系爭規定，對薛國棟2人為如附表編號二之請求，所為不利張秦瑜之認定，除有認定事實未憑證據及舉證責任分配錯誤外，亦有判決不備理由之違誤。

②又原審就薛國棟2人因信賴黃棟國、張秦瑜不欲行使其共有土地權利，而認張秦瑜於本件對該2人所為之請求，有違誠信原則，構成權利失效之認定，其可議之處，亦同A屋（即四㈠1.②）所述。

3.就D屋部分：

復按定期租賃契約之出租人，反對租期屆滿後續租之意思表示，不限於租期屆滿後，始得為之。其於訂約之際，若約明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方式，以阻止續約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消滅。除當事人另有新租賃之合意，成立新租賃契約外，承租人單方面繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關係。查方龜向蔡四進購買D屋後，於46年間與陳清輝簽訂系爭土地租約，該租約第3條約定：租期自46年10月10日起至51年10月9日止，5年為限，期滿之日，經雙方同意得繼續換訂新約等語（一審卷一180頁），為原審所認定之事實。似見系爭土地租約乃定有期限，並明定租約屆滿後，方龜如欲續租，須經陳清輝同意另訂新租約，有阻卻租賃契約默示更新之效力。果真如此，方龜於系爭土地租約期滿後未與陳清輝另訂書面新約，且無證據證明陳清輝於系爭土地租約屆滿後仍有收取租金行為，方竣翊2人亦未證明陳清輝有與方龜另成立不定期基地租賃契約之合意，能否以方龜於原租約屆滿後繼續占用系爭土地、陳清輝與松山區公所曾於56年間通知方龜是否承購土地之存證信函及出賣通知書、方龜與方文信、方琮櫻自行提存租金之行為，即謂陳清輝與方龜間已有不定期租賃關係之適用？非無再事研求之餘地。此攸關D屋占用系爭土地有無合法權源，張秦瑜得否對以D屋占用系爭土地之方竣翊2人為請求之認定，自待究明。乃原審對此未詳加闡析，所為不利張秦瑜之認定，亦有可議。

4.張秦瑜上訴論旨，指摘原判決上開不利於己部分不當，聲明廢棄，非無理由。

㈡關於廖森男3人之上訴（即原審判命廖森男騰空返還C屋所占用土地、廖森男3人給付不當得利）部分：

1.按給付判決之主文，就所命給付之標的，必須明確、具體及可能，以免將來強制執行時發生窒礙難行之情形。是原告提起給付之訴，如其聲明有不明瞭、不完足、錯誤或存在矛盾者，審判長應行使闡明權，令其敘明或補充之。查原審維持第一審所為廖森男應將C屋所占用系爭土地部分騰空返還張秦瑜及其他

共有人之判決，惟張秦瑜並未訴請廖森男拆除C屋，僅稱：（只訴請拆除B屋）若其他人不返還土地，會再訴請他們拆屋還地等語（原審卷一296頁），似見猶有再次訴請拆屋還地之虞。則在C屋未拆除之情形下，如何令廖森男依該判決主文將C屋所占用之系爭土地予以騰空返還？該「騰空返還土地」究係何指？係指返還土地？或僅自使用房屋之空間撤離？尚有未明。乃原審未就此加以闡明，令張秦瑜就其聲明所欲達成之訴訟上目的為法律上完整陳述，而有無從強制執行之疑慮，自嫌疏略。又C屋是否拆除及如何拆除，既待事實審法院調查審認，與之相關之廖森男3人應負不當得利部分，自有併予發回之必要。

2.廖森男3人上訴論旨，指摘原判決於己不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

㈢本件上開事實未臻明確，本院尚無從為法律上之判斷，自無行法律審言詞辯論之必要，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴人之上訴均有理由。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　　115　　年　　6　　月　　24　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　國　增

法官　周　群　翔

法官　林　純　如

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　佳　芬

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　29　　日

附表

編號：

一①廖淑霞應給付張秦瑜新臺幣（下同）65萬3872元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，並自110年12月7日起至

111年4月7日止，按月給付張秦瑜1萬882元。②廖冠豪應自111年4月8日起至騰空返還如附圖編號A所示系爭土地予全體共有人之日止，按月給付張秦瑜1萬882元。

二①薛國芩應拆除B屋，並將所占用土地遷讓返還張秦瑜及其他共有人全體。②薛國芩應給付張秦瑜61萬6861元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，並自110年12月7日起至111年3月20日止，按月給付張秦瑜1萬266元。③薛國棟應自111年3月21日起至騰空返還如附圖編號B所示系爭土地予全體共有人之日止，按月給付張秦瑜1萬266元。

三①廖芸華2人應於繼承廖隆發之遺產範圍內連帶給付張秦瑜75萬5405元，及自110年12月7日起算之法定遲延利息。②廖芸華2人應給付張秦瑜27萬8558元，及其中20萬6813元自110年12月7日起算之法定遲延利息。③廖森男應自111年3月20日起至騰空返還如附圖編號C所示系爭土地予全體共有人之日止，按月給付張秦瑜1萬6016元。

四①方琮櫻應給付張秦瑜162萬8514元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，並自110年12月7日起至111年3月21日止，按月給付張秦瑜2萬7104元。②方竣翊應自111年3月22日起至騰空返還如附圖編號D所示系爭土地予全體共有人之日止，按月給付張秦瑜2萬7104元。