最高法院民事判決

114年度台上字第1389號

上　訴　人　洪宏記

訴訟代理人　洪文佐律師

被 上訴 人　簡健智

訴訟代理人　張名賢律師

　　吳昱熹律師

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4月2日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（113年度上字第226號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人對於第一審命其拆除如第一審判決附圖編號000-00⑶所示地上物、返還該占有土地及給付新臺幣九萬零七百四十六元本息暨按月給付新臺幣二千一百十七元之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

一、本件被上訴人主張：伊於民國108年8月5日因裁判分割共有物分得自高雄市○○區○○段000地號土地（下逕稱地號）分割出之同段000之00地號土地（下稱系爭土地）所有權，上訴人就系爭土地如第一審判決附圖編號000-00⑴、000-00⑶所示面積各24、43平方公尺（下分稱甲、丙部分土地）上之未辦保存登記建物（下分稱甲、丙建物，合稱系爭建物）有事實上處分權，其無權占有系爭土地，並自108年8月5日起至112年5月26日止，獲有相當於租金之不當得利新臺幣（下同）14萬5,194元，及自112年5月27日起每月受有3,387元之不當利得。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭建物，返還甲、丙部分土地，並給付14萬5,194元及加計自112年5月27日起算之法定

遲延利息，暨自是日起至返還上開土地之日止，按月給付3,387元之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭建物係被上訴人先祖經000地號土地所有人同意興建，訴外人簡用砂繼承取得系爭建物權利，並為000地號土地之共有人，於63年12月15日將系爭建物出售予伊，被上訴人嗣後因分割共有物取得系爭土地所有權，依民法第425條之1規定，伊於系爭建物得使用期限內，與被上訴人間就系爭土地有租賃關係存在，並非無權占有，亦無不當得利可言等語，資為抗辯。

三、原審以：000地號土地為簡用砂與他人共有，嗣被上訴人因繼承而為該土地之共有人，000地號土地其後經裁判分割，由被上訴人於108年8月5日取得自該土地分割出之系爭土地所有權，並於同年10月29日辦畢所有權登記，系爭建物則由上訴人向簡用砂購買取得事實上處分權，為兩造所不爭。上訴人所提於63年1月10日拍攝之空照圖，僅能證明系爭建物於63年間即存在，無法確認係於何時興建，且上訴人原稱簡用砂告知系爭建物為其所建，而被上訴人復自承甲建物係簡用砂搭建，丙建物為祖厝，非簡用砂興建等語，堪認甲建物應為簡用砂建造，丙建物則為祖厝之一部。上訴人向簡用砂買受取得系爭建物事實上處分權後，簡用砂雖容許上訴人續為占用甲、丙部分土地，然上訴人陳明未購得土地，簡用砂復未要求上訴人繳納租金，上訴人亦未舉證證明系爭建物價金包含土地租金，可見上訴人與簡用砂買賣系爭建物時並未就甲、丙部分土地有租賃之合意，佐以上訴人稱簡用砂曾謂日後000地號土地分割，會將甲、丙部分土地分歸簡用砂或其繼承人取得，再將之轉讓予上訴人，俾解決系爭建物占用上開土地之權源問題，足認簡用砂應無可能出租甲、丙部分土地予上訴人占有使用。且簡用砂雖為000地號土地共有人，然無從認定甲、丙建物係經000地號土地全體共有人同意興建，益證上訴人並非基於租賃而占用甲、丙部分土地，其就該等部分土地並無租賃關係存在，上訴人以系爭建物占

有甲、丙部分土地，自屬無權占有，被上訴人請求拆除系爭建物，返還占用之土地，洵屬正當。且上訴人不爭執其因無權占有上開土地受有自108年8月5日起至112年5月26日止相當於租金之不當得利共14萬5,194元，及自112年5月27日起每月受有3,387元不當利得，被上訴人併得請求其返還該不當得利。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求上訴人拆除系爭建物，返還甲、丙部分土地，並給付14萬5,194元本息，及自112年5月27日起至返還各該土地之日止，按月給付3,387元，為有理由，應予准許。因而維持第一審所為上訴人上開部分敗訴之判決，駁回上訴人該部分之上訴。

四、廢棄發回部分：

按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官前自認者，無庸舉證。此觀民事訴訟法第279條第1項規定自明。當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。丙建物為祖厝，為原審所認定，而被上訴人於事實審陳稱丙建物係其與簡用砂之祖先所興建，土地為該祖先單獨所有等語（見一審卷二第23、70頁，原審卷第117頁），是否就丙建物係經土地所有人同意興建已為自認？倘係如此，則該自認未經被上訴人合法撤銷前，自有拘束當事人及法院之效力，法院不得為與自認之事實相反之認定。乃原審竟反於被上訴人上開自認，遽認丙建物於興建時未得000地號土地所有人之同意，進而為上訴人不利之論斷，自有可議。次按土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1前段定有明文。而89年5月5日上開條文施行前，

倘有土地及土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人情形，非不得以該法條法理為基礎，推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關係。倘丙建物係由當時土地所有人所興建，嗣簡用砂取得丙建物權利，復為000地號土地之共有人，並於63年12月間將丙建物之事實上處分權讓與上訴人，得否據以推斷土地共有人默許房屋承買人即上訴人繼續使用土地，而有租賃關係存在？如有，原同為000地號土地共有人之被上訴人應否受該租賃關係之拘束？此攸關上訴人是否有權占用丙部分土地及應否給付占有該部分土地之不當得利（依兩造於原審所不爭執丙部分土地約為占用土地之十分之五比例計算【見原審卷第167、168頁】，各計為9萬0,746元本息、按月給付2,117元）之認定，自應釐清究明。原審未遑調查審認，遽以前揭理由，為上訴人不利之判決，未免速斷。本件上開事實尚欠明瞭，本院無從為法律上之判斷。上訴論旨指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、駁回其他上訴部分（即被上訴人請求拆除甲建物返還甲部分土地，及給付5萬4,448元本息與按月給付1,270元之不當得利部分）：

按取捨證據、認定事實屬於事實審法院之職權，若其取捨、認定並不違背法令，即不許任意指摘其採證、認定不當，以為上訴理由。原審本其採證、認事之職權行使，認定簡用砂興建甲建物時未經土地全體共有人同意，上訴人嗣受讓取得該建物之事實上處分權，就坐落之甲部分土地無租賃關係存在而屬無權占有，應拆屋還地，並給付相當於租金之不當得利（依兩造於原審所不爭執甲部分土地約為占用土地之十分之三比例計算【見原審卷第167、168頁】，計為5萬4,448元本息及按月給付1,270元），因而維持第一審就此部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違背。上訴

論旨，徒就原審取捨證據、認定事實之職權行使，並就原審已論斷者，泛言未論斷或論斷違法，指摘原判決關此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。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　　114　　年　　9　　月　　3　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　周　舒　雁

法官　陳　容　正

法官　陳　婷　玉

法官　吳　美　蒼

本件正本證明與原本無異

書　記　官　賴　立　旻

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　4　　日