# 最高法院民事判決

114年度台上字第1994號

上　訴　人　陳賢吉

訴訟代理人　王勝彥律師

被 上訴 人　祭祀公業陳伯記

法定代理人　陳天賜

訴訟代理人　張尚宸律師

　　林冠佑律師

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7月15日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第286號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件被上訴人主張：○○市○○區○○段○小段00地號土地（重測前為同區○○○段○○小段000之00地號，下稱系爭土地）為伊所有，上訴人未經伊同意，在系爭土地上興建如第一審判決附圖編號A所示地上物、編號B所示圍牆（下合稱系爭地上物），無權占用系爭土地A、B部分（下稱A、B土地），應拆屋還地，並自民國105年12月24日起給付相當於租金之不當得利等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，求為命上訴人拆除系爭地上物、返還A、B土地、給付新臺幣（下同）17萬7,497元本息，暨自110年12月24日起至返還上開占用土地之日止，按月給付2,827元之判決。

二、上訴人則以：伊父即訴外人陳清松自日據時期起為被上訴人佃農，耕作重測前○○區○○○段○○小段000等地號土地，而與被上訴人有耕地租約關係存在，嗣於61年間簽署協議書（下稱61年協議書）終止耕地租約，被上訴人因而同意補償並交付自同小段000地號土地分割出之系爭土地予陳清

松使用。被上訴人明知陳清松使用系爭土地長達數十年，在其上興建房屋，未表示異議，亦默示同意陳清松使用。伊繼承陳清松與被上訴人間法律關係，自係有權占有。另原審認定之不當得利金額過高等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：上訴人所有之系爭地上物坐落於被上訴人所有之系爭土地乙情，為兩造所不爭執。上訴人之父陳清松、訴外人陳新興、陳新發等3人（下稱陳清松等3人）雖以61年協議書約定由被上訴人收回全部耕地，陳清松等3人則取得被上訴人與建主龍興建設股份有限公司（下稱龍興公司）合建房屋抽回總建築面積3分之1內25%建坪作為轉業補償金，如該合建房屋半途因故停建，陳清松等3人仍保有應得坪份，就建築應留空地比率外之空地尚有取得應得之坪數等情。惟該協議書並未就陳清松等3人可取得空地之坐落位置及面積為約定。系爭土地固位於巷底，巷旁邊為整齊的房屋及土地，惟無法證明系爭土地即屬61年協議書所示空地。龍興公司並未跟被上訴人清算土地，上訴人亦未提出字據證明被上訴人交付系爭土地予陳清松，難認上訴人依61年協議書有權占有系爭土地。陳清松占有系爭土地長達數十年，被上訴人未出面反對或請求返還，僅係單純沉默，非可認已默示同意上訴人使用系爭土地。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物、返還A、B土地，為有理由，應予准許。上訴人因無權占有被上訴人之土地，可獲得相當租金之不當得利，斟酌系爭土地之位置、交通狀況、商業活動、生活便利程度等情事，應按申報地價年息7%計算相當租金之不當得利。從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自105年12月24日起至110年12月23日止之相當租金不當得利17萬7,497元本息，及自110年12月24日起至返還A、B土地之日止，按月2,827元之相當租金不當得利，亦應准許等詞，為其判斷之依據。

四、按解釋契約，應通觀契約全文及其體系，於文義上及論理上詳為推求，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠實信用原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，俾符締約兩造之共同真意。又解釋契約固屬事實審法院之職權，惟其解釋如違背法令或有悖於論理法則或經驗法則，自非不得以其解釋為不當，援為上訴第三審之理由。查陳清松等3人與被上訴人簽立61年協議書，約定：「同立協議書人業主祭祀公業陳伯記管理人陳金定（以下簡稱為甲方）、佃農陳清松、陳新興、陳坤塗（亡）現耕繼承人陳新發（以下簡稱為乙方），緣因甲方為依法收回所有座落○○市○○區○○○段○○小段000、000、000地號全部（包括都市計畫逕為分割地號全部在內）出租耕地，與乙方協議同意成立條件如左：一、乙方自願將承租上開耕地全部由甲方收回建築或出售，乙方願放棄承租權，並會同甲方申辦終止租約手續。二、甲方收回全部耕地時，以乙方取得甲方與建主龍興建設股份有限公司訂立之合建房屋抽回總建築面積叁分之壹內百分之貳拾伍建坪（即地主抽回內肆分之壹包括水、電、衛生設備在內）為轉業補償金…三、倘若甲方與建主龍興建設股份有限公司之訂立合建房屋在半途因故停建或轉於他建，乙方仍有保留應得坪份。四、除使用建築地外尚餘之空地（即建築應留之空地比率外之空地），乙方尚有取得應得之坪數。…」（見第一審訴字卷第150頁至第151頁），及龍興公司業已興建完成合建建物，系爭地上物係位於整齊房屋及土地旁之巷底，陳清松或上訴人長期占用A、B土地，未據被上訴人出面反對或請求返還等情，為原審認定之事實。參諸61年協議書甲方除陳金定外，尚有被上訴人其餘管理人陳火土、陳樹身、陳賢吉、陳秋地用印，及系爭土地之所有權人為被上訴人，系爭土地原出租予陳清松之耕地租約於61年間由出租人、承租人會同辦理註銷登記完成等情（見同上卷第151頁、第184頁、第190頁），61年協議書簽署緣由似係地主即被上訴人基於

達成註銷系爭土地上之耕地租約、取回系爭土地以建築房屋之目的，同意給付合建房屋、建築所餘空地予因此不能繼續耕作之陳清松作為補償。又系爭地上物所在之系爭土地既分割自陳清松等3人原承租之耕地，系爭地上物又位於整齊建築旁之巷底，且被上訴人對陳清松、上訴人之占有長期未為反對，果爾，則該整齊建築是否即合建房屋，上訴人占有位置是否非被上訴人依61年協議書第4條約定所承諾並交付予陳清松或上訴人使用之建築用地以外之空地？非無再事研求之餘地。乃原審未遑詳加審究，以上開理由，遽認上訴人未能舉證證明其依61年協議書取得占有A、B土地之合法權源，而為其不利之論斷，未免速斷。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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　　114　　年　　12　　月　　30　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　張　競　文

法官　蔡　孟　珊

法官　劉　又　菁

法官　王　怡　雯

本件正本證明與原本無異

書　記　官　王　宜　玲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　13　　日