最高法院民事判決

114年度台上字第894號

上　訴　人　堪農山莊管理委員會

法定代理人　曾弘義
訴訟代理人　張天民律師
被 上訴 人　許炎城
　　許慶隆
　　許孔明
　　許慶輝
　　許炎興
共　　同
訴訟代理人　林裕智律師

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1月8日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第153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

□本件被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段○○小段187地號土地（下稱系爭土地）為伊共有，堪農山莊社區（下稱系爭社區）警衛室、蓄水池、變電箱、游泳池及球場等公共設施（下合稱系爭地上物）無權占有系爭土地如第一審判決附圖（下稱附圖）A至P所示面積合計2073.74平方公尺，使伊各受有繳納地價稅之損害新臺幣（下同）1萬3947元，並使具系爭地上物事實上處分權之系爭社區住戶受有相當租金之利益，應返還自民國106年5月1日起至111年4月30日止，按系爭土地申報地價年息5%計算如第一審判決附表所示之不當得利予伊，上訴人為系爭地上物管理人等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條及第184條第1項前段之規定，求為判命㈠上訴人將系爭地上物拆除，並將所占用土地返還伊及其他

共有人全體；㈡上訴人賠償伊地價稅損害各1萬3947元、相當租金之不當得利各5萬851元，及均自112年6月6日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

□上訴人則以：系爭地上物為系爭社區建商即訴外人盛州建設開發有限公司（下稱盛州公司）取得系爭土地所有人同意所興建，系爭社區住戶支付價金輾轉取得系爭地上物事實上處分權，依占有連鎖之法律關係，得向因繼承取得系爭土地之被上訴人主張有權占有。且系爭地上物興建迄今已逾40年，系爭土地所有人並未異議，被上訴人迄至111年始訴請拆屋還地，違反誠信原則而屬權利濫用。系爭社區居住人數逾千人，系爭地上物供作社區用水、對外聯絡道路及對內通路等公共設施使用，被上訴人未對系爭社區居民行補償、安置等措施即訴請拆屋還地，有違適足居住權規定等語，資為抗辯。

□原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。理由如下：

㈠被上訴人於87年11月25日因繼承而登記共有系爭土地；系爭地上物為盛州公司所興建，未辦理保存登記，且占用系爭土地如附圖所示面積，系爭社區住戶具有系爭地上物之事實上處分權；新北市政府稅捐稽徵處於108年6月21日以系爭土地供作游泳池、球場、建物及水泥鋪面使用，未作農業使用為由，改按一般用地稅率核課系爭土地地價稅，被上訴人自108年至110年分別繳納地價稅1萬3947元等情，為兩造所不爭執。

㈡堪農山莊房屋預定買賣契約書附件㈤公共設施說明，係約定盛州公司負有興建堪農山莊各項公共設施並成立管理處經營管理之責，不足以證明盛州公司為興建包含系爭地上物在內之公共設施，已取得地主之同意；且堪農山莊主建物坐落基地是否分割自系爭土地，與盛州公司是否取得系爭土地地主同意興建系爭地上物無涉；至上訴人以地主未異議或檢舉系爭地上物之興建，認盛州公司應已取得地主同意云云，核屬臆測，不足採信。系爭地上物雖為盛州公司所興建，然未辦理建物所有權第一次登記，主管機關亦未發給建物所有權狀，堪認盛州公司申

請系爭社區主建物建築執照時，並未提出系爭地上物經地主同意之權利證明供主管機關審查。上訴人主張地主同意興建系爭地上物因年代久遠，應降低其舉證責任云云，自無可採。上訴人不能證明盛州公司取得系爭土地所有人同意興建系爭地上物，系爭社區住戶縱支付對價取得系爭地上物之事實上處分權，無從依占有連鎖法理，對系爭土地主張有權占有。被上訴人訴請拆屋還地非以損害系爭社區住戶為主要目的，核屬權利正當行使，且不得逕課被上訴人於訴請拆屋還地前應對社區住戶行補償、安置措施等義務。上訴人所管理系爭地上物並無占有系爭土地之正當權源。被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求系爭地上物管理人即上訴人拆除系爭地上物，並將所占用土地返還被上訴人及其他共有人全體，即屬有據。又系爭土地為農牧用地，自76年第2期起停徵田賦，因遭系爭地上物無權占有未作農業使用，經稅捐機關改按一般用地稅率課徵地價稅，致被上訴人各受有繳納108年度至110年度地價稅各1萬3947元之損害，被上訴人得依民法第184條第1項前段規定請求賠償；且系爭地上物無權占有系爭土地，致系爭社區住戶受有相當租金之利益，被上訴人得依不當得利規定，請求返還起訴前5年之不當得利各5萬851元。

㈢綜上，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第184條第1項前段、第179條前段之規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將所占用土地返還被上訴人及其他共有人全體，暨賠償地價稅各1萬3947元本息及相當租金之不當得利各5萬851元本息，均為有理由。

□本院廢棄發回之理由：

㈠按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文。是法院為當事人敗訴之判決，關於攻擊防禦方法之意見有未記載於判決理由項下者，即為同法第469條第6款所謂判決不備理由，其判決自屬違背法令。又當事人於第二審上訴程序，依同法第447條第1項但書第1款至第6款規定，非不得提出新攻擊或防禦方法。倘第二審法院認

無該項但書各款事由或當事人未為釋明，應駁回該當事人新攻擊或防禦方法之提出，此觀該條第2項、第3項規定即明。查上訴人已於原審以系爭地上物於69年間建築時使用系爭土地，用途係作為其所管理系爭社區之用戶加壓受水設備，並於72年9月12日由台灣省自來水公司裝設自來水總表供水，系爭地上物自自來水事業供水日起，使用年限已達10年以上，依自來水法第61條之1第5項規定，系爭地上物使用被上訴人所有系爭土地視為有地上權存在，抗辯其非無權占有，亦無不當得利等語，並提出台灣省自來水公司裝置證明及經濟部水利署99年7月28日函文為證（原審卷44、45、105、107、191至193、306至308頁）。原審就上訴人此項攸關裁判結果之新防禦方法之提出，未記載其意見於判決理由項下，復未審認該抗辯之提出，是否符合民事訴訟法第447條第1項但書、第2項之規定，依上說明，即有判決不備理由之違背法令。

㈡復按自來水法第61條之1第5項明定，加壓受水設備所使用之土地非屬用戶所有者，如自自來水事業供水日起，使用年限已達10年以上者，其用戶就該等土地視為有地上權存在，核屬對於他人土地所有權行使之法令限制，本項規範目的，在於保障自來水用戶對於供水設備之使用權利。又自來水用戶所裝設加壓設施中屬自來水事業依自來水法第61條規定無法供水者，其為接用自來水，於總表後至建築物前所設置之加壓設備、蓄（配）水池、操作室、受水管、開關及水栓等設備，統稱為用戶加壓受水設備，同法第23條第2項亦有明文。其中「受水管」屬帶狀地下管線設施，使用範圍延伸距離長且埋設於地面下；上訴人並辯稱：於69年間使用系爭土地建築系爭地上物，係作為其所管理系爭社區用戶加壓受水設備之用途等語。果爾，倘系爭社區用戶加壓受水設備符合自來水法第61條之1第5項所規定要件，而就所使用之系爭土地視為有地上權存在時，則如附圖所示占用系爭土地而未標明「蓄水池」部分之面積，是否非屬該加壓受水設備埋設於地下管線設施即受水管之使用範圍？攸關上訴人所管理系爭地上物是否具占用系爭土地之正

當權源及其範圍，且影響有無侵權行為損害賠償之判斷，自應究明。原審未遑詳查，即謂上訴人未能證明所管理系爭地上物具占用系爭土地之正當權源，進而為上訴人不利之判決，亦嫌速斷。

㈢上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，本件仍有事實尚待調查，且所涉法律見解未具有原則上重要性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

□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　　11　　月　　26　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　國　增

法官　周　群　翔

法官　陳　婷　玉

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　　114　　年　　11　　月　　28　　日