最高法院民事判決

109年度台上字第2611號

上　訴　人　統一超商股份有限公司台北縣第五四一分公司
法定代理人　張耀銘
上　訴　人　陳建雄
　　陳志淵
共　　同
訴訟代理人　游文愷律師
被上訴人　林素瑛
　　侯英枝
共　　同
訴訟代理人　古明峯律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年7月30日臺灣高等法院第二審判決（108 年度上字第24號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人陳志淵、陳建雄就命其給付不當得利之上訴及命上訴人陳建雄再給付新臺幣五十九萬三千九百七十二元本息，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人統一超商股份有限公司台北縣第五四一分公司之上訴及上訴人陳志淵、陳建雄之其餘上訴均駁回。

第三審訴訟費用關於駁回上訴部分，由各該上訴人負擔。

理　由

一、被上訴人主張：伊因繼承而公同共有之新北市○里區○里段○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），分遭上訴人陳建雄所有之同區○○村○○38號房屋即原判決附圖（下稱附圖）三編號(A)399⑴、399⑵及增建部分即編號(B)399、431（下合稱38號房屋），及上訴人陳志淵所有之同村○○39號房屋即附圖三編號(C)399（下稱39號房屋）無權占有。陳建雄、陳志淵（下稱陳建雄2人）以每月新臺幣（下同）5萬元之租金，將38號、39號房屋出租予上訴人統一超商股份有限公司台北縣第五四一分公司（下稱統一公司），由其占有使用中。

又陳建雄2人所有38號、39號房屋均自民國100年11月起無權占有系爭土地受有利益，致伊無法使用收益等情。爰依民法第767條第1項規定，求為命統一公司自38號、39號房屋遷出，陳建雄2人將房屋拆除並返還土地。並依民法第179條規定，求為命陳建雄、陳志淵分別給付不當得利148萬0,156元、24萬9,556元各本息，暨均自105 年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付各 2萬5,718元、4,336元之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭土地原所有權人林再來早已「絕戶」，被上訴人無法因繼承而取得所有權。陳建雄本於行使地上權之意思，20年間和平繼續占有系爭土地，已因時效取得地上權登記請求權，自非無權占有，亦無不當得利。統一公司基於租賃契約而合法使用38號、39號房屋，基於占有連鎖，自得對被上訴人主張有權占有系爭土地等語，資為抗辯。陳建雄並於第一審提起反訴，求為確認附圖三編號(A)399⑴所示土地之地上權登記請求權存在之判決。

三、被上訴人就反訴部分辯以：陳建雄所有附圖三編號(A)399⑴部分建物長期無權占有系爭399 地號土地，並非基於地上權意思而占有，陳建雄反訴主張時效取得地上權登記請求權，為無理由等語。

四、原審就本訴上訴部分，維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回其就該部分之上訴；並廢棄第一審駁回被上訴人就附圖三編號(A)339⑴部分對陳建雄請求拆屋還地及給付不當得利，及反訴確認陳建雄地上權登記請求權存在之判決，改命陳建雄拆屋還地及再給付不當得利 59萬3,972元本息與自105年11月1日起至返還土地日止，按月再給付1萬0,320元，另駁回陳建雄該反訴之請求，理由如下：

㈠按臺灣光復後，政府所辦理之土地總登記，其目的在整理地籍，僅為地政機關清查土地之一種程序，與物權登記無關，並不影響光復前原權利人取得之物權。依民法繼承編施行法第1 條規定，繼承發生在民法繼承編施行於臺灣前之日治時

期，除本施行法有特別規定外，不適用民法繼承編之規定，有關遺產之繼承應適用當時之臺灣繼承習慣辦理。故戶主喪失戶主權時，第一順序之法定財產繼承人係指男子直系卑親屬，不含女子直系卑親屬，女子直系卑親屬並無繼承權。系爭土地於36年7月1日總登記時以林再來名義辦理總登記，斯時林再來雖已死亡，然不影響系爭土地物權取得人之效力。又林再來死亡後由長男林有繼承，林有於昭和14年11月0 日死亡，由長男林春繼承戶主權，長女林氏螺、次女林氏好依當時臺灣習慣並無繼承權。嗣林春於58年12月00日死亡，繼承人為被上訴人。上訴人提出之建築改良物情形填報表雖記載「亡林再來絕戶」，與事實不符，不足採認，故被上訴人確為系爭土地所有權人。

㈡陳建雄之被繼承人陳仙所有建物就同段401 地號土地雖設定地上權，並於38年11月間申辦建物總登記，惟依戶籍資料、建築改良物情形填報表、現存之建物登記謄本及地上權登記之權利範圍面積所載，其辦理總登記之建物應為同村○○ 1號建物，並非○○2號建物。嗣60年8月25日建物門牌整編時，同村○○1號整編為○○42號；同村○○2號整編為38號及39號建物，顯與陳仙所有○○1 號建物及地上權無關。陳建雄主張基於延續陳仙設定地上權之意思，而占有使用系爭土地，即不足採信。此外，陳建雄2 人亦未舉證證明有何占有系爭土地之正當權源，應屬無權占有。統一公司與陳建雄 2 人雖訂有租賃契約，然該債權契約仍不得對抗被上訴人。則被上訴人依民法第767條第1項規定，請求統一公司遷出38號、39號房屋、陳建雄2 人分別拆除38號、39號房屋及返還基地，為有理由，且非權利濫用，應予准許。陳建雄反訴請求確認附圖三編號(A)399⑴所示土地之時效取得地上權登記請求權存在，並無理由，不應准許。

㈢陳建雄2 人所有38號及39號房屋，無權占有系爭土地，致被上訴人受有損害，且被繼承人林春於58年12月00日死亡時，被上訴人即因繼承而取得系爭土地所有權，被上訴人不當得

利之債權請求，非屬處分行為，未經繼承登記仍得請求，故被上訴人依民法第179條規定，自得請求陳建雄2人返還自100年11月1日起至105年10月31日止共計5年之不當得利。審酌38號、39號房屋臨台2 線公路，交通便利，現為統一公司經營便利商店，系爭土地之租金不受土地法第97條規定之限制，應以申報地價計算土地之價值，及以房屋課稅現值計算房屋價值，再按比率計算占用土地所獲得之不當得利金額。又被上訴人依公告現值10% 計算相當於租金之不當得利金額，於法固屬無據，惟仍低於陳建雄2 人出租予統一公司，按房屋及土地占用系爭土地比例分算之租金，自仍應以上開標準計算不當得利金額。故被上訴人請求陳建雄、陳志淵各給付不當得利如原判決附表六、七所示148萬0,156元、24萬9,522元各本息及均自105 年11月1日起至返還土地日止，各按月給付2萬5,718元、4,335元，均有理由，應予准許。

四、本院之判斷：

㈠關於廢棄發回（即被上訴人請求不當得利）部分：

查依附圖三所示，被上訴人所有399 地號土地並未臨路，尚須經過同段374-2地號、397地號土地，始能對外通行，而統一公司向陳建雄2 人承租範圍除38號、39號房屋外，尚包含占用374-2、397地號土地之其餘房屋。倘屬實在，則上訴人於原審主張399地號土地必須經過臨路之397地號土地始能對外通行，統一公司始能使用38號、39號房屋經營超商，租金才有5萬元，被上訴人依系爭土地公告現值10%請求不當得利，仍屬過高等情（見原審卷第519、521頁），是否毫無可採，非無詳予審究之必要。原審就上開重要防禦方法，未說明其取捨意見，徒以上開標準低於按統一公司每月租金分算房屋占用土地之租金，而為陳建雄2 人不利之判斷，有判決不備理由之違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，非無理由。

㈡關於駁回其他上訴（即被上訴人請求拆屋還地、遷讓房屋及陳建雄反訴請求）部分：

原審就此部分，本於取捨證據、認定事實之職權行使，並斟酌全辯論意旨，以上述理由認定：系爭土地原為林再來所有，林再來於系爭土地總登記時已死亡，不影響其他物權取得人之效力，嗣其戶主繼承人林有死亡，應由長子林春繼承。林春於58年12月00日死亡，由被上訴人繼承而取得系爭土地所有權。陳建雄未能舉證證明基於行使地上權意思而占有系爭土地，其反訴請求確認地上權登記請求權存在，為無理由。此外，陳建雄2 人並未舉證證明其他合法占有權源，自屬無權占有系爭土地。被上訴人起訴請求拆屋還地，並非權利濫用。統一公司不得以房屋租賃契約對抗被上訴人等情，因而維持第一審所為上訴人該部分敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由。

五、據上論結，本件陳建雄2 人上訴為一部有理由，一部無理由，統一公司上訴為無理由，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　　109　　年　　12　　月　　30　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　沈　方　維

法官　鍾　任　賜

法官　張　競　文

法官　陳　麗　芬

法官　陳　毓　秀

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　12　　日