

最高法院民事判決

109年度台上字第2804號

上訴人 鄺碧芬

訴訟代理人 王國忠律師

被上訴人 臺南市立永康國民中學

法定代理人 童文志

訴訟代理人 王奐淳律師

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9月18日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（108年度重上字第25號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求給付不當得利之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊自民國104年8月14日起陸續購買或受贈原判決附表（下稱附表）所示土地（即坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地，下分稱地號，合稱系爭土地），並均已於105年3月8日前完成所有權移轉登記。而被上訴人所有門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○○號、○○路2、4號等地上物（下合稱系爭地上物）無權占用如臺南市永康地政事務所106年4月14日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之系爭土地等情。爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命（一）被上訴人將坐落系爭土地上如附圖編號A至H所示地上物（面積422.29平方公尺）拆除後，返還該部分土地予伊；（二）被上訴人給付新臺幣（下同）18萬8135元，及自106年1月14日起加計法定遲延利息；（三）被上訴人自106年1月14日起至返還系爭土地之日止，按月給付1萬9492元之判決。

二、被上訴人則以：重測前臺南縣永康市○○段○○○○○○○○號（下稱第312之4地號）土地於91年間分割為同段第312之4、31

2之34地號（下稱第312之34地號）土地；同段第313之6地號（下稱第313之6地號）土地則係50年間分割自同段第313之2地號（下稱第313之2地號）土地。嗣第312之4、312之34、313之2地號土地於95年經重測後依序改編為系爭第170、171、172地號土地。訴外人臺南市永康區公所（即改制前永康鄉公所、永康市公所，下稱永康區公所）前為辦理伊之校地取得，於45年間第一次收購同段第313之1、313之4、314、314之1、315、324、324之1、325、326地號等9筆土地（下稱第313之1地號等9筆土地），復於46年間第二次收購同段第313之2、312之4地號土地。系爭土地因欠缺經費迄未辦理所有權移轉登記，惟已繳清買賣價金，原地主亦同意提供系爭土地建築系爭地上物作為校舍使用，與原地主從未有何糾紛，可見伊係有權占有。況系爭地上物皆有門牌號碼，距離校門口不到30公尺，客觀上可知系爭土地為伊長期占有使用，上訴人明知上情，仍陸續取得系爭土地所有權，顯然妨害伊對系爭土地之占有使用權源，其行使物上請求權係以損害伊為主要目的，違反誠信原則、權利濫用，不得主張拆屋還地及請求返還相當於租金之不當得利等語，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，無非以：系爭第312之4地號土地原為訴外人侯加註所有，於91年間分割為同段第312之4、312之34地號土地；系爭第313之6地號土地係50年間分割自同段第313之2地號，第313之2、313之1、313之4地號土地原均為王招治、王雪花、王綉琴、王嘉市、王錦花、王止等6人（下稱王招治等6人）所有。嗣第312之4、312之34、313之2地號土地於95年經重測後依序改編為系爭第170、171、172地號土地；永康區公所前為辦理被上訴人校地取得，於45、46年間辦理收購第313之1地號等9筆土地及第313之2、312之4地號土地；系爭土地及第313之1地號等9筆土地、第313之3地號土地之所有權狀原由永康區公所保管，嗣該所於56年4月29日以內容記載：「查貴校用地當時新豐區下各鄉鎮捐獻籌建，非是本鄉自營所收。本所

無是項經費，歎難辦理過戶登記。茲將用地現有所有權狀16張及共有保持證20張共36張送請辦理過戶變更登記。」等語之函文檢附上開土地所有權狀等通知被上訴人，現系爭土地所有權狀仍由被上訴人持有中。上訴人於附表所示時間分別以買賣、贈與原因登記取得系爭土地所有權；系爭土地上之系爭地上物，其電力、用水申請名義分別為「臺南縣立永康國中」、「永康國民中學宿舍」。嗣於105年2月13日清晨8時許，遭訴外人即北揚建設股份有限公司（下稱北揚公司）副總經理陳玉賢僱請不知情之工人駕駛挖土機拆除系爭地上物。上訴人受僱於北揚公司，為北揚公司負責人洪德勝之配偶等情，為兩造所不爭。依永康區公所55年5月6日永民字第4677號函覆臺南縣政府有關被上訴人用地補償清冊所示，永康區公所45年第一次收購校地第313之1地號等9筆土地及46年第二次收購第313之2、312之4地號土地，連同支付第312之4地號土地承租人安置費（原判決誤載為第313之4地號），合計支出12萬5153.6元，核與永康區公所45年度明細分類分戶帳記載收取被上訴人籌建款合計12萬5000元大致相當，堪認永康區公所第二次收購，應已完成收購程序。又被上訴人已提出內容記載：王招治等6人同意被上訴人於第313之2地號土地上建築房屋等語之同意書，立書名義人6人之印文大小、文體字不同，應非出於同一人所刻之印章而蓋印。且該同意書為永康區公所及被上訴人保管之文書，與被上訴人另案即臺灣臺南地方法院95年度重訴字第33號事件審理時所提出者，均係出自同一人筆跡，並已存在相當時間，應屬真正。再者，土地所有權狀為表彰土地所有權之重要文書，系爭土地所有權人豈有將第312之4、313之2地號土地所有權狀先後交永康區公所及被上訴人保管迄今長達50餘年之理。又系爭土地現位處精華地段，被上訴人職員及眷屬占用系爭土地至少長達40餘年，亦難想像系爭土地所有權人容任被上訴人及其職員無權占用、不加聞問，足認系爭土地業經永康區公所完成收購，交被上訴人占有使用，是被上訴人就系爭土

01 地原為有權占有。上訴人自104年8月14日起陸續取得系爭土
02 地所有權，惟其與北揚公司關係密切，應有能力查知系爭土
03 地為被上訴人占有，其亦不可能未親自或委由他人勘查土地
04 現狀，且依證人即系爭土地買賣之承辦代書許芷樺、廖榮輝
05 之證述及上訴人購買系爭第170地號土地買賣契約所載，均
06 可見上訴人於簽訂買賣契約書時，知悉系爭地上物占用系爭
07 土地之事實，其既自承購地時曾查詢系爭地上物之保存登記
08 、房屋稅繳納及水電申請、使用情形，益見其知悉被上訴人
09 占用系爭土地及系爭地上物之電力、用水均為被上訴人名義
10 。又系爭地上物與被上訴人主要校地僅○○○區○○路，其
11 亦可輕易與被上訴人聯繫，而查知系爭土地曾為永康區公所
12 收購作為被上訴人校地使用之事實，惟其仍自104年9月1日
13 起至105年3月8日止陸續完成系爭土地所有權移轉登記，要
14 難認上訴人應受信賴登記原則之保障，應認上訴人仍受永康
15 區公所收購系爭土地債權行為之拘束，被上訴人所有之系爭
16 地上物占用系爭土地，有合法正當權源，非無權占有，自亦
17 無不當得利可言。從而，上訴人依民法第767條第1項、第17
18 9條規定，請求被上訴人拆除系爭地上物、返還系爭土地及
19 給付18萬8135元之本息，暨自106年1月14日起按月給付1萬
20 9492元，為無理由，應予駁回等詞，為其判斷之基礎。

21 四、本院判斷：

22 （一）廢棄發回部分（即駁回上訴人請求給付不當得利部分）

23 按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，僅於特定人
24 間發生其法律上之效力。而土地受讓人明知現占有人使用
25 土地之狀態及使用之目的，並斟酌其取得土地所有權之情
26 形等項後，如可認其所有物返還等請求權之行使違反誠信
27 原則或公共利益，固應駁回其請求，惟現占有人與土地受
28 讓人未有任何法律關係，倘其因而獲有使用土地之利益，
29 造成土地受讓人無法使用土地受有損害者，土地受讓人自
30 得依不當得利法律關係為請求，不因土地受讓人不得為所
31 有物返還等請求權之行使，而異其結果。查永康區公所於

01 46年間即向上訴人之前手購得系爭土地，並將之交被上訴
02 人於其上興建系爭地上物作為學校宿舍，占有使用迄今，
03 而上訴人明知上情仍受讓系爭土地所有權，原審因認上訴
04 人不得依民法第767條第1項規定請求被上訴人拆除系爭
05 地上物、返還系爭土地，固無可議，惟非可遽認上訴人應
06 受永康區公所收購系爭土地債權行為之拘束。是原審逕認
07 被上訴人有權占有系爭土地，非無法律上原因，不負給付
08 不當得利之責，自欠允當。上訴論旨，指摘原判決關此部
09 分違背法令，求予廢棄，非無理由。

10 (二) 駁回上訴人其餘上訴部分（即請求拆屋還地部分）

11 原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以永康區公所於
12 46年間即向上訴人之前手購得系爭土地，並將之交被上訴
13 人於其上興建系爭地上物占有使用迄今，而上訴人明知上
14 情仍受讓系爭土地所有權，審酌一切情形，認上訴人不得
15 依民法第767條第1項規定請求被上訴人拆除系爭地上物、
16 返還系爭土地，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判
17 決此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

18 據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法
19 第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78
20 條，判決如主文。

21 中 華 民 國 110 年 2 月 25 日

22 最高法院民事第七庭

23 審判長法官 袁 靜 文

24 法官 林 金 吾

25 法官 陳 靜 芬

26 法官 李 媛 媛

27 法官 石 有 為

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官

30 中 華 民 國 110 年 3 月 11 日