

最高法院民事判決

109年度台簡上字第27號

上訴人 連振翔
銘展資產管理有限公司

上列一人

法定代理人 李銘鏡

共同

訴訟代理人 陳浩華律師

被上訴人 何張秀芸

林白麗雪

李春雨

賴敏

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3月8日臺灣臺中地方法院第二審更審判決（106年度簡上更（一）字第1號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人連振翔請求被上訴人給付金錢本息之其餘上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣臺中地方法院。

上訴人連振翔之其他上訴駁回。

上訴人銘展資產管理有限公司之上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴及上訴部分，由各該上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：上訴人連振翔於民國102年（原判決誤載為103年）5月3日取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）所有權【嗣於更審中之107年2月23日，將其所有權移轉登記與上訴人銘展資產管理有限公司（下稱銘展公司），經該公司承當關於連振翔請求拆屋還地及解除法定空地套繪部分之訴訟】。被上訴人分別為原判決附表編號1至4所示建物（下合稱系爭房屋，各別則以建號稱之）之所有權人，其中被上訴人何張秀芸所有2387建號如原判決附圖（下稱附圖）三編號E、F所示面積共8平方公尺；被上訴人林白麗雪所有2664建號如附圖三編號C所示

面積7平方公尺；被上訴人李春雨所有3566建號如附圖三編號A所示面積2平方公尺；被上訴人賴敏男所有2388建號如附圖四（示意圖，即附圖二）編號E所示面積2平方公尺部分，均無權占用該土地。且未徵得系爭土地原所有權人龔連法、龔廖爽、龔周明及龔天進（下稱龔連法等4人）之同意，以偽造之土地使用權同意書（下稱系爭同意書），將該土地全部設為系爭房屋之法定空地，使連振翔受有相當租金之損害新臺幣（下同）353萬6,232元；及前與訴外人劉榮洲就系爭土地簽訂之租地建屋契約，因該土地遭套繪為法定空地，無法申請建築而終止，受有租金損害162萬元（共515萬6,232元）等情，依所有權、不當得利及共同侵權行為之法律關係，連振翔請求被上訴人連帶給付515萬6,232元本息；銘展公司求為命林白麗雪、李春雨、賴敏男各將占用系爭土地之地上建物拆除，返還占用土地，及被上訴人應各檢具系爭房屋使用執照，偕同該公司解除系爭土地法定空地地籍套繪圖之判決【一審駁回連振翔之訴，其提起上訴後，在原審為追加（擴張），求為命何張秀芸、林白麗雪、李春雨、賴敏男依序給付11萬8,835元、7萬7,824元、6萬5,024元、12萬3,392元本息，及連帶給付900萬元本息。原審判命林白麗雪、李春雨、賴敏男依序給付連振翔5,476元、1,565元、1,565元本息，駁回連振翔其餘上訴，及在原審追加（逾一審聲明請求被上訴人連帶給付515萬6,232元本息部分）之訴，暨銘展公司擔當訴訟部分之上訴。上訴人就所受不利判決部分，提起第三審上訴。至連振翔更審前請求何張秀芸拆除附圖三編號E、F部分，及請求林白麗雪拆除附圖三編號D部分地上物，均返還土地部分，業經判決敗訴確定】。

被上訴人則以：伊等於70年間分別向建商購買系爭房屋，建商（或起造人）係徵得原地主龔連法等4人之同意，取得系爭同意書，始以系爭土地作為系爭房屋之建築基地，自非無權占有。況系爭房屋自建築完成迄今逾30年，並辦妥保存登記，伊等以和平、公然並繼續占有系爭土地，得請求登記為時效取得地上權，上訴人不得請求伊等拆屋還地、協同解除法定空地套繪、給付不當得利或損害金等語，資為抗辯。

01 原審以：本件非屬民事訴訟法第427條第1、2項所定，應行簡易
02 訴訟之事件，因第一審適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之
03 言詞辯論，依同條第4項規定，視為已有適用簡易程序之合意，
04 並應適用簡易程序之上訴程序。連振翔於原審就金錢請求部分所
05 為前揭追加（擴張），並不適用簡易程序，依同法第436條之1第
06 2項規定，於法不合，是其逾第一審聲明之金錢追加請求，不應
07 准許。連振翔於102年5月3日取得系爭土地所有權，在訴訟繫屬
08 原審之107年2月23日，將之移轉登記與銘展公司。被上訴人各所
09 有之系爭房屋，占有系爭土地，前經連振翔另件請求何張秀芸、
10 林白麗雪、李春雨、賴林美鸞（已故，賴敏男為其繼承人）拆屋
11 還地（臺灣臺中地方法院102年度訴字第1987號，下稱前案），
12 經成立和解後，已拆除部分建物，僅林白麗雪、李春雨、賴敏男
13 在系爭土地上，依序有附圖三編號C所示面積7平方公尺、附圖三
14 編號A所示面積2平方公尺、附圖四編號E所示面積2平方公尺之建
15 物等情，為兩造所不爭。各該部分既未於前案成立和解，銘展公
16 司請求拆屋還地，應否准許，自應審究。系爭房屋於建造時即檢
17 具系爭土地原所有權人龔連法等4人出具之系爭同意書，申請相
18 關執照。該同意書就系爭土地之使用面積，均記載為分割前之全
19 部1,480平方公尺（102年12月19日分割出同段368-324地號土地
20 ），使用內容係在該土地建築3層RC造建築物1棟，各使用執照之
21 建築地點皆包含系爭土地，並記載法定空地面積分別為46.42、4
22 6.2、46.8平方公尺，未超出同意書之範圍。龔周明雖證稱系爭
23 同意書非其親簽用印，然對照其於66年間已遷至臺北居住，母親
24 龔廖爽仍長期居住臺中老家等情，無法排除其他共有人有同意使
25 用系爭土地之可能。該同意書上龔連法等4人筆跡縱為相同或類
26 似，可能係彼此授權填載。臺北市文山區及臺中市東區戶政事務
27 所各檢送龔天進54年11月10日印鑑登記申請書，及龔廖爽93年2
28 月29日印鑑變更登記申請書，與系爭同意書提出之時間不同，無
29 從憑以推認其上印文為偽造。再依系爭土地登記謄本及臺中市
30 山地政事務所105年11月2日函文，可知該謄本土地標示部記載地
31 上建物建號為旱溪段2388、2664、3566號，迄今已30餘年。龔周

明既證稱有將系爭土地出賣他人，於出賣土地時應已調閱謄本，知悉該土地上有房屋並設為法定空地，龔連法等4人卻從未異議或求償。佐以系爭房屋之起造人應無甘冒刑責風險，恣意偽造同意書之情，被上訴人抗辯建商或起造人使用系爭土地，已徵得地主同意，應堪採信。系爭同意書既非偽造，系爭土地登記謄本已明確記載其上有系爭房屋，即具有公示及公信性。上訴人雖非出具同意書之人，然於買受系爭土地時，對同意書及該土地作為系爭房屋法定空地之事實均明確知悉，且知土地價值已受影響，仍同意買受，應認願受該同意書及登記效力之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益，及避免系爭土地前手以債權相對性為由，藉由迂迴移轉所有權登記行為，達到後手不受前手拘束之不當結果。況倘認上訴人得否認系爭同意書之效力，進而主張被上訴人應協同辦理解除法定空地地籍套繪，將使系爭房屋變為不合法，恐面臨違建拆除之結果。則銘展公司請求李春雨、林白麗雪、賴敏男依序將附圖三編號A、C，及附圖四編號E所示建物拆除並返還土地，及請求被上訴人協同辦理解除系爭土地法定空地地籍套繪，乃屬權利濫用，不應准許。系爭土地雖未能解除法定空地套繪，然絕大部分仍為空地，未排除上訴人使用，僅興建建物受有法令限制，而為上訴人購地時所明知，則連振翔主張因系爭土地設為法定空地，致損失劉榮洲租地建屋之租金162萬元，應由被上訴人連帶賠償，亦屬不能准許。惟林白麗雪、李春雨、賴敏男與上訴人間既未成立任何法律關係，各以附圖三編號C、A、附圖四編號E所示建物占用系爭土地，仍屬無權占有，且獲有相當租金之不當得利。系爭土地自102年5月3日起至107年2月22日止為連振翔所有，其於第一審請求損害期間為99年10月25日起至104年6月24日止，可得請求之不當得利，應以102年5月3日起至104年6月24日期間，按被占用土地面積，及該土地申報總價額年息8%計算，依此，林白麗雪、李春雨、賴敏男應依序給付連振翔5,476元、1,565元、1,565元。連振翔雖請求被上訴人連帶給付515萬6,232元，然何張秀芸已於102年12月16日與連振翔於前案達成和解，為既判力效力所及，而非本件審理範圍。至林白

麗雪、李春雨、賴敏男則係各自占有系爭土地附圖三編號C、A及附圖四編號E部分，不負共同侵權行為連帶給付義務。從而，連振翔逾上開部分之請求，不應准許，因將第一審所為連振翔敗訴之判決一部廢棄，判令林白麗雪、李春雨、賴敏男依序給付連振翔5,476元、1,565元、1,565元本息，駁回連振翔其餘上訴及追加之訴，暨銘展公司（承當訴訟部分）之上訴。

關於廢棄發回（即原審駁回連振翔請求追加以外之金錢給付）部分：

按土地使用權同意書係債之關係，僅於當事人間有其效力，土地受讓人並不當然繼受其前手與建物所有人間之債權關係，於具體個案，倘認土地受讓人行使所有權違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的時，雖非不得限制其行使權利，然建物所有人究與土地受讓人無任何法律關係，却因而受有利用土地供作法定空地之利益，致土地受讓人對該土地之使用收益及處分權能受到限制，土地受讓人自非不得請求返還不當得利。原審既認銘展公司請求被上訴人偕同辦理解除系爭土地法定空地地籍套繪，乃權利濫用，不應准許。而法定空地地籍套繪使土地不能分割、移轉，並不得重複使用，對土地所有權人行使所有權，自有妨礙。則被上訴人以系爭土地為法定空地合法申請建築，致連振翔於移轉該土地所有權與銘展公司之前，對該土地之使用收益及處分權能受到限制，能否謂被上訴人無不當得利，尚滋疑義。原審未遑詳究，遽以連振翔明知系爭土地已設為法定空地，猶同意買受，且該土地絕大部份仍為空地為由，認其不得請求不當得利（見原判決第26頁），已屬速斷。又原審謂連振翔請求何張秀芸給付金錢部分，為前案既判力效力所及，非本件審理範圍（見原判決第29頁），全未說明其認定之所由憑及理由，亦有判決不備理由之違法。另連振翔請求給付相當租金之不當得利部分，於第一審主張之損害期間為99年10月25日至104年6月24日（見一審中簡卷第2宗第77頁），於原審改依5年之期間為請求（見原審簡上更（一）卷第180頁背面、第184頁正、背面），嗣再改以102年5月3日至107年2月22日共4.8年計算（同上卷第192、193頁）。則其主張損害

01 期間究竟為何？似有未明。原審疏未推闡明晰，逕以連振翔於第
02 一審之主張，扣除其尚未取得所有權之期間為計算（見原判決第
03 27、28頁），於法亦難謂合。上訴論旨，指摘原判決此部分違背
04 法令，求予廢棄，非無理由。

05 關於駁回上訴（即連振翔追加請求被上訴人連帶給付逾515萬6,2
06 32元本息，及銘展公司承當訴訟，請求拆屋還地，暨偕同解除法
07 定空地地籍套繪圖）部分：

08 按當事人於簡易程序之上訴程序，為訴之變更、追加或提起反訴
09 ，致應適用通常訴訟程序者，不得為之，民事訴訟法第436條之1
10 第2項定有明文。連振翔於已適用簡易程序之原審，就金錢請求
11 逾原請求被上訴人連帶給付515萬6,232元本息部分之追加，其訴
12 訟標的金額超過50萬元，非民事訴訟法第427條第2項規定之訴訟
13 ，應依民事訴訟法第436條第2項、第249條第1項第6款規定，認
14 其追加之訴為不合法，以裁定駁回之。原審誤以判決駁回，固有
15 未當，然結果並無二致，仍應予維持。又按民事訴訟法第357條
16 雖規定私文書應由舉證人證其真正，然於具體個案，仍應視兩造
17 舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因
18 素，並依誠信原則，斟酌是否降低證明度，以實現裁判公正之目
19 的。原審依調查證據互為辯論之結果，認系爭土地登記謄本登載
20 地上建物已30餘年，該土地原所有權人龔連法等4人於出賣系爭
21 土地時應知悉有系爭房屋坐落其上，卻未異議或求償，自無從認
22 系爭同意書出於偽造。又基於不動產登記之公示及公信性，認銘
23 展公司請求拆除地上建物返還土地，以及解除法定空地套繪部分
24 ，乃權利濫用，因以上開理由，為該公司不利之判決，經核於法
25 並無違背。上訴論旨，係就原審取捨證據、認定事實之職權行使
26 ，暨與判決結果無關之理由，指摘原判決關此不利己部分違背法
27 令，聲明廢棄，非有理由。

28 據上論結，本件連振翔之上訴一部為有理由，一部為無理由；銘
29 展公司之上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之2第2項、第477
30 條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第2項、第
31 78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 7 月 8 日
02 最 高 法 院 民 事 第 六 庭
03 審 判 長 法 官 王 仁 貴
04 法 官 魏 大 曉
05 法 官 滕 允 潔
06 法 官 林 金 吾
07 法 官 李 瑜 娟
08 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異
09 書 記 官
10 中 華 民 國 109 年 7 月 14 日