

福建高等法院金門分院民事判決

108年度上易字第8號

上訴人 黃俊豪
訴訟代理人 黃輝慶
被上訴人 黃祺峰
訴訟代理人 游孟輝律師
宋銘樹律師
朱敬文律師

上列當事人間拆屋還地事件，上訴人對於中華民國108年5月22日福建金門地方法院107年度訴字第84號第一審判決提起上訴，本院於110年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：坐落金門縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），為兩造及訴外人黃祺皓所共有，詎上訴人未經伊及黃祺皓同意，於系爭土地上興建如附圖所示E-G-H-I-A-B-F門牌號碼金門縣金沙鎮東店12之1號（下稱系爭建物），分別占用第345地號、第346地號土地196.45及26.18平方公尺，並受有相當於租金之不當得利等情。爰依共有物返還請求權及不當得利之法律關係，求為命上訴人拆除系爭建物，返還該部分土地予全體共有人，及自民國104年12月7日起至返還系爭土地之日止，按月給付新臺幣（下同）4,546元之判決。原審就拆屋還地部分為被上訴人勝訴判決，就每月租金超過41元部分為被上訴人敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人敗訴部分，未據上訴，已告確定）。
- 二、上訴人則以：伊父黃輝慶曾與被上訴人及黃祺皓之父即訴外人黃子金協議，黃輝慶願將兩造共有之同段352、352-1地號土地交由黃子金建屋，作為交換使用第345地號土地建造系爭建物。系爭建物建造係徵得被上訴人及黃祺皓法定代理人

01 黃子金之同意，再者，系爭建物自103年動工至被上訴人107
02 年提起本訴，被上訴人及黃子金從未於施工期間及辦理所有
03 權第一次登記表示反對或異議，如今卻否認之，此種不誠實
04 信用的作為，當不受法律保障等語，資為抗辯。上訴聲明：
05 (一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)前開廢棄部分，被
06 上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

07 三、兩造不爭執之事項：

- 08 (一)系爭土地為兩造與黃祺皓共有，應有部分均為被上訴人4分
09 之1、黃祺皓4分之1、上訴人2分之1。
10 (二)被上訴人與黃祺皓為兄弟，黃子金為渠二人之父；黃輝慶為
11 上訴人之父；黃輝慶為黃子金之堂兄。
12 (三)系爭建物於105年1月12日辦理所有權第一次登記為上訴人所
13 有。
14 (四)系爭建物坐落於金門縣金沙鎮，鄰近安瀾國小、碧山靶場，
15 離金門行政及商業中心之金城鎮約20分鐘車程，離第二繁榮
16 之金湖鎮約10分鐘車程。

17 四、本院之判斷如下：

- 18 (一)系爭土地為兩造與黃祺皓共有，應有部分為被上訴人4分之1
19 、黃祺皓4分之1、上訴人2分之1，為兩造所不爭執，應堪信
20 實。嗣上訴人於103年6月間，檢具蓋有被上訴人、黃祺皓及
21 其本人印章之土地使用權同意書、建築物拆除切結書、申請
22 人名冊暨上訴人、被上訴人及黃祺皓之身分證影本，向金門
23 縣政府提出拆除執照申請書及建造執照申請書，請求拆除原
24 坐落於第345地號土地上雞舍2棟後，興建系爭建物1棟；嗣
25 系爭建物興建完成後，於104年12月7日取得建築物使用執照
26 、於105年1月12日辦理所有權第一次登記為上訴人所有等情
27 ，有金門縣金沙鎮公所107年11月5日池建字第1070017500號
28 函及檢附(104)池建字第00042號建築物使用執照、公文簽呈
29 、會勘紀錄、金門縣政府109年9月4日府建管字第109007730
30 4號函檢附之(103)府建造字第05341號建造執照全卷(見
31 原審卷二第19-35頁；本院建造執照卷)在卷可稽，亦堪信

01 實。

02 (二)本件首應判斷者厥為，被上訴人所有之系爭建物占用系爭土
03 地，是否為無權占有？

04 1、證人即被上訴人之父黃子金證稱：伊姑媽盧黃蔭治將東店房
05 子及土地贈與兩造的事完成後，伊曾將被上訴人及黃祺皓之
06 身分證及印章（下稱系爭身分證及印章）交予黃輝慶，因當
07 時要修繕祖厝還會使用到伊兩個兒子的證件，所以伊將之交
08 予黃輝慶，當時黃輝慶並沒有詢問伊是否可以在系爭土地上
09 蓋房子等語（見原審卷二第171-174頁）。另證人即上訴人
10 之父黃輝慶證稱：103年東店做美化工程的時候，黃子金將
11 系爭身分證及印章拿給伊，那時候伊「順道」跟他提議系爭
12 土地給伊建屋使用，鄰路同段第352及352-1地號土地就給他
13 們建屋使用（下稱交換土地提議）。這個提案是伊當下「臨
14 時」向黃子金提起的，伊不知道黃子金有沒有跟他兒子說等
15 語（原審卷二第176至177頁）。足證，黃子金於103年間交
16 付系爭身分證及印章予黃輝慶的目的確與興建系爭建物無涉
17 。且黃輝慶既係「順道」、「臨時」向黃子金為交換土地之
18 提議，則黃子金即無可能事先徵詢被上訴人與黃祺皓之同意
19 甚明。

20 2、況黃輝慶所稱本訴前最後一次見到黃子金是在黃子金將其父
21 親神主牌位移進古厝時等語，固與黃子金所述相符（見原審
22 卷二第174頁、179頁反面），惟黃輝慶再稱交換土地提議在
23 黃子金將其父親神主牌移靈之後（見原審卷二第179、180頁
24 ）而有矛盾，是否有交換土地提議，顯屬有疑。從而，亦不
25 能證明黃子金以被上訴人法定代理人身分代為同意上訴人使
26 用系爭土地。

27 3、按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其
28 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任
29 。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法
30 第169條定有明文。由是可知，表見代理須以表見外觀之存
31 在為前提。然本件既係黃輝慶之「臨時提議」，則被上訴人

01 自無可能於事前知悉，更無從以自己行為表示授與代理權予
02 其父黃子金。遑論「臨時提議」即意指黃輝慶於當下已明知
03 或可得而知此提案尚未或尚無法徵得被上訴人同意，從而，
04 依民法第169條但書規定，上訴人亦不得主張被上訴人應負
05 表見代理之責。

06 4、上訴人既不能證明黃輝慶經被上訴人同意，始將黃子金所交
07 付之被上訴人印章及身分證使用於上開土地使用權同意書、
08 建築物拆除切結書上，並使上訴人申請建造執照而興建系爭
09 建物於系爭土地上，自應認系爭建物已無權占用兩造與黃祺
10 皓共有之系爭土地甚明。且經地政機關測量結果，系爭建物
11 之占用範圍即坐落東店段345地號土地上如附圖F-G-H-I-J-K
12 -L-F點連線所示區塊（占用面積196.45平方公尺）、及坐落
13 東店段346地號土地上如附圖A-B-K-J-A點連線所示區塊（占
14 用面積26.18平方公尺），是被上訴人本於前揭土地共有人
15 身分，依共有物返還請求權請求上訴人將系爭建物拆除，並
16 將該部分土地返還予全體共有人，為有理由。故上訴人此部
17 分上訴，為無理由，應予駁回。

18 (三)上訴人應按月給付被上訴人相當於租金之不當得利：

19 1、按無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為
20 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判先例參
21 照）。系爭建物所坐落之系爭土地為兩造與黃祺皓所共有，
22 且被上訴人與黃祺皓應有部分均為4分之1，為兩造所不爭執
23 。又上訴人未經被上訴人同意即於前揭土地上興建系爭建物
24 使用，為無權占有，亦經審認於前。是被上訴人請求上訴人
25 給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又被上訴人主張以
26 金門縣金沙鎮公所核發系爭建物使用執照日即104年12月7日
27 （原審卷二第31頁）起，至上訴人拆除騰空坐落系爭土地上
28 如附圖所示地上物之日止，按月給付相當於租金之不當得利
29 ，於法並無不合，亦應准許。

30 2、按土地法第105條準用同法第97條第1項規定，城市地方土地
31 之租金，以不超過土地申報總價額年息10%為限。又基地租

金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%之最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決先例可資參照）。查上訴人無權占用之系爭土地鄰近安瀾國小、碧山靶場，離金門縣行政及商業中心之金城鎮約20分鐘車程，離第二繁榮之金湖鎮約10分鐘車程，上訴人係用以興建住宅使用，乃兩造所不爭執，並經原審履勘確認無訛，有勘驗筆錄與現場照片（原審卷二第47-61頁）在卷可佐。堪認該地所在位置與交通狀況尚可，惟工商繁榮程度相對不足。考量上訴人係以之建屋使用，且首揭規定所揭示之計算基準乃「土地申報地價」，常有金額過低之情。是衡酌各情，認本件相當於租金之不當得利，仍應以土地申報總價額之上限即年息10%計算，較屬適當。併參系爭土地之申報地價均為每平方公尺88元（原審卷一第41、154頁）；系爭建物無權占用第345、346地號土地之面積分別為196.45平方公尺、26.18平方公尺（參附圖）。依此計算，被上訴人得請求按月給付相當於租金之不當得利為41元【計算式：（占用面積196.45平方公尺+26.18平方公尺）×申報地價每平方公尺88元×年息10%÷12（按月計算）×被上訴人應有部分1/4=41元，元以下四捨五入】。

3、參核上情，原審認被上訴人請求上訴人自104年12月7日起至拆除系爭建物返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利41元，即無違誤，是上訴人就此請求上訴，亦無理由，應予駁回。

五、綜上所述，本件被上訴人依共有物返還請求權及不當得利之法律關係，請求上訴人拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，均為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，併此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
04 、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 3 月 25 日
06 民 事 庭

07 審 判 長 法 官 陳 真 真

08 法 官 許 志 龍

09 法 官 張 震

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴。

12 中 華 民 國 110 年 3 月 25 日
13 書 記 官 李 麗 鳳

14 附圖：金門縣地政局土地複丈成果圖