

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第391號

上訴人 莒光電機工業有限公司

法定代理人 林以得

上訴人 林陳豐珠

共同

訴訟代理人 林松虎律師

被上訴人 林炳南

訴訟代理人 曹宗彝律師

複代理人 賴宏庭律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國109年5月8日臺灣臺中地方法院108年度訴字第372號第一審判決提起上訴，本院於109年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回（原審判決主文第一至三項，應更正如附表所示）。
第一審（除確定及減縮部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人在原審起訴請求：(一)、上訴人林陳豐珠（下稱林陳豐珠）應將坐落於如原判決附圖（下稱附圖）編號000（A）所示土地（面積110.61平方公尺，下稱系爭土地）上之地上物拆除，林陳豐珠、上訴人莒光電機工業有限公司（下稱莒光公司，與林陳豐珠以下合稱上訴人）應將系爭土地返還被上訴人。(二)、上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）44,419元，及自民國108年1月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自108年1月19日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人737元。(三)、願供擔保，請准宣告假執行。原審判決：(一)、林陳豐珠應將坐落於系爭土地上之地上物拆除，上訴

人並應將系爭土地返還被上訴人。(二)、上訴人應給付被上訴人22,210元，及莒光公司自民國108年1月19日起、林陳豐珠自108年1月29日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)、上訴人應給付被上訴人4,194元，及自109年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付被上訴人313元，並為附條件准、免假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人對其敗訴部分，提起本件上訴；被上訴人對其敗訴部分，則未聲明不服，是原審判決被上訴人敗訴部分，業已確定。再於本院審理中，被上訴人撤回莒光公司請求不當得利部分（見本院卷第65頁），故依被上訴人意旨，當即係減縮及更正起訴聲明為：(一)、林陳豐珠應將坐落於系爭土地上之地上物拆除，莒光公司應自系爭地上物遷出，林陳豐珠並應將系爭土地返還被上訴人。(二)、林陳豐珠應給付被上訴人11,105元，及自108年1月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)、林陳豐珠應給付被上訴人2,097元，及自109年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付被上訴人157元（元以下四捨五入，下同）。(四)、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第65頁、第156頁）。核與上開規定並無不合，應予准許。是被上訴人逾上開聲明部分之請求，已不在本件審理範圍，不予贅述。

貳、按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。上訴人於本院表示不再為原審所為之民法第796條第1項之抗辯（見本院卷64頁），亦不再為於本院所新增之時效取得抗辯（見本院卷第90頁），但於本院新增被上訴人本件請求違反誠信原則之抗辯（詳見下述，見本院卷第64頁）。查對於上訴人於本院所新增之被上訴人本件請求違反誠信原則之抗辯，被上訴人雖不同意，然本院酌以上訴人上開抗辯，應屬對於其在第一審之防禦方法為補充，核與上開規定並無不合，且經被上訴人釋明在卷（見本院卷第102頁），仍應予准許。

乙、實體方面：

壹、被上訴人主張：

坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地（重測前為同市區○○段○○○○○○號，下稱000地號土地），為被上訴人所有，000地號土地與林陳豐珠所有之同段000、000地號土地（下稱000、000地號土地）相鄰。林陳豐珠在其所有上開土地上，所違法搭建之未辦保存登記、門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○巷○○號之鐵皮建物（下稱系爭建物），竟逾越界址，無權占用000地號土地如原判決附圖編號000（A）所示系爭土地（面積110.61平方公尺）。又系爭建物現由林陳豐珠出借供莒光公司作為廠房使用。為此，爰依民法第767條第1項規定，請求林陳豐珠應將坐落於系爭土地上之地上物拆除，莒光公司應自上開地上物遷出，林陳豐珠並應將系爭土地返還被上訴人。又林陳豐珠無權占有被上訴人所有系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，被上訴人併依民法第179條規定，請求林陳豐珠應給付自103年1月1日起至107年12月31日止5年期間及自起訴後即108年1月19日起至返還系爭遭占用土地前之相當於租金之不當得利。並減縮及更正聲明：（一）、林陳豐珠應將坐落於系爭土地上之地上物拆除，莒光公司應自系爭地上物遷出，林陳豐珠並應將系爭土地返還被上訴人。（二）、林陳豐珠應給付被上訴人11,105元，及自108年1月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）、林陳豐珠應給付被上訴人2,097元，及自109年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付被上訴人157元。（四）、願供擔保，請准宣告假執行。

貳、上訴人則以：

林陳豐珠於74年7月29日因買賣而取得000、000地號土地，於75年間建造系爭建物時，因000地號土地東側呈三角尖銳狀，難以使用，為求完整，因而以總價26萬7,200元（即每坪8,000元）向訴外人即被上訴人之父○○○購買系爭土地共33.45坪（按系爭土地如以四捨五入計算，應為33.46坪）

，買賣雙方並於訴外人即代書○○○處書立字據、交付金錢（下稱系爭買賣）。且興建系爭建物時，林陳豐珠之配偶○○○及被上訴人之父、母均在現場指界，是縱認○○○未經被上訴人授予代理權，依民法第169條前段規定，仍應負表見代理之責。是林陳豐珠係因系爭買賣關係而占有系爭土地，自非無權占有。再縱認兩造間並無系爭買賣關係，因系爭建物興建迄今已32年，被上訴人在這32年間從未對其父、母之行為表示反對，使林陳豐珠自始相信占有系爭土地具有正當權源，被上訴人僅因稅務機關對000地號土地有非農地農用情事須課稅為由，即提起本件訴訟請求拆屋還地，其權利之行使，亦違反誠信原則，故被上訴人本件請求，實無理由等語資為抗辯。

參、原審為上訴人部分敗訴之判決，上訴人就其敗訴部分提起上訴。兩造聲明如下：

一、上訴人上訴聲明：(一)、原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

肆、本件經兩造整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第65-66頁、第91頁，本院依判決格式調整文字）：

一、兩造不爭執事項：

(一)、被上訴人為000地號土地所有權人。

(二)、林陳豐珠所興建之系爭建物，占用000地號土地如原判決附圖編號000(A)所示面積110.61平方公尺之系爭土地，系爭建物現由林陳豐珠出借予莒光公司使用中。

(三)、本件被上訴人於107年12月28日起訴，系爭土地申報地價102年至104年為728元/平方公尺、105年至106年為880元/平方公尺、107年至108年為800元/平方公尺、109年為680元/平方公尺。

(四)、被上訴人主張如有理由，兩造均同意不當得利之數額以系爭土地申報地價百分之5計算（見原審卷第246頁），依此計算

，被上訴人得請求自103年1月1日起至107年12月31日止5年期間之不當得利數額為22,210元【計算式： $110.61 \times 728 \times 5\% \times 2$ （103年、104年）+ $110.61 \times 880 \times 5\% \times 2$ （105年、106年）+ $110.61 \times 800 \times 5\%$ （107年）=22,210】；自108年1月19日起至108年12月31日止之不當得利數額為4,194元【計算式： $110.61 \times 800 \times 5\% \times 346/365 = 4,194$ 】；自109年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付之不當得利數額為313元【計算式： $110.61 \times 680 \times 5\% \div 12 = 313$ 】（但上訴人認為被上訴人請求無理由）。

(五)、兩造所提證物形式上均為真正。

二、兩造爭執事項：

(一)、上訴人抗辯林陳豐珠係向被上訴人購買系爭土地，並非無權占有系爭土地，是否有理由？

(二)、上訴人前項抗辯如無理由，上訴人另抗辯被上訴人請求其拆屋還地，違反誠信原則，程序上是否允許提出？是否有理由？

伍、本院得心證之理由：

一、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之，如不能證明，應認原告之請求為正當（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查被上訴人為000地號土地所有權人，林陳豐珠所興建之系爭建物，占用000地號土地如原判決附圖編號000（A）所示面積110.61平方公尺之系爭土地，系爭建物現由林陳豐珠出借予莒光公司使用中等情，為兩造所不爭執，且有000地號土地登記謄本在卷可按（見原審卷第25頁），復經原審會同兩造及臺中市大里地政事務所至現場勘驗測量，有原審勘驗筆錄、現場照片（見原審卷

第119-132頁），及臺中市大里地政事務所製作之土地複丈成果圖在卷可稽（見原審卷第141頁），當堪信屬實。是依上開說明，上訴人自應就其占有系爭土地具有正當權源負舉證之責。

二、上訴人辯稱林陳豐珠於75年間建造系爭建物時，因000地號土地東側呈三角尖銳狀，難以使用，為求完整，因而以總價26萬7,200元（即每坪8,000元）向被上訴人之父親○○○購買系爭土地，買賣雙方並於代書○○○處書立字據、交付金錢；且興建系爭地上物時，林陳豐珠之配偶○○○及被上訴人之父、母均在現場指界，是縱認○○○未經被上訴人授予代理權，依民法第169條前段規定，仍應負表見代理之責，是林陳豐珠係因系爭買賣關係而占有系爭土地，自非無權占有等語。惟被上訴人已否認兩造間存有系爭買賣關係。經查：

（一）、上訴人前開抗辯，固據其提出臺中縣政府建設（工務）局實施區域計畫地區自用農舍使用執照（見原審卷第97頁）、000、000地號土地登記謄本、系爭建物現場照片及其房屋稅籍證明書（見原審卷第221-231頁），及74年5月4日、76年9月13日、80年8月12日、106年10月23日之航照圖（見本院卷第176-182頁）等件為證。然上開臺中縣政府建設（工務）局實施區域計畫地區自用農舍使用執照（即系爭建物使用執照），其上所載之系爭建物基地，並無000地號土地；又上訴人所提上開證據資料，充其量僅能證明林陳豐珠在000、000地號土地及系爭土地上興建系爭建物及其現況，並不足以證明兩造間確實存有系爭買賣關係。

（二）、上訴人雖另舉證人○○○於原審到庭具結證述：○○○是伊舅舅，系爭建物是伊在30幾年前蓋的，也有20幾年前蓋的，是○○○叫伊蓋的，蓋的時候○○○及鄰地夫妻都在場，在現場指界，蓋的時候都沒意見等語（見原審卷第242-245頁）；及證人即林陳豐珠之配偶○○○於本院109年10月13日準備程序到庭具結證稱：（提示原審判決附圖，是否有透過

01 在庭的證人○○○與被上訴人之父○○○買賣本件練武段00
02 0地號土地？）有。（你剛剛說的買賣土地事件，買賣雙方
03 當事人是誰？）是我太太林陳豐珠要買，我陪他去找方代書
04 （按即○○○），賣家是○○○跟他太太。（當時土地是誰
05 的名字？）○○○說是他的。（是買整筆還是買一部分？）
06 他的土地與我（按為林陳豐珠之誤，下同）的土地相鄰，要
07 買他畸零的土地，大概當時一坪買8000元，大概30坪左右，
08 我總共付了20幾萬元，是○○○跟他太太一起拿錢的。（當
09 時有無簽立買賣契約？）有簽立契約書，是在庭的方代書跟
10 我們作證。（契約書何在？）因為土地不能分割，所以契約
11 放在方代書那邊保存，我自己沒有保存。（林炳南稱他不知
12 道你在土地上蓋房子？）那時○○○與他太太到現場指界後
13 才蓋房子。（當時買賣時，有無請地政機關去鑑界看買賣面
14 積多大？）有。（契約書是何人寫的？）在代書那裡寫的。
15 （○○○是否有看契約書？內容他是否都曉得？）○○○都
16 自己看，他簽名○○○，我太太也有簽名等語（見本院卷第
17 94-98頁），資以證明林陳豐珠與被上訴人間存有系爭買賣
18 關係。然證人○○○於同日另已證述：伊對於買賣過程都不
19 清楚，只有○○○跟伊說有買賣等語；且證人○○○於本院
20 109年10月13日準備程序亦到庭具結證稱：伊並不認識在庭
21 的○○○，亦不記有○○○所述買賣及保管該買賣契約書等
22 語（見本院卷第92-94頁、第97-98頁）。是上訴人以證人
23 ○○○、○○○上開證述，證明兩造間存有系爭買賣關係云
24 云，要難採信。況被上訴人之父親為「楊水」，並非「○○
25 ○」，有被上訴人及楊水之戶籍謄本、戶籍資料謄本在卷可
26 稽（見本院卷第112-116頁），顯與上訴人指稱代理被上訴
27 人與林陳豐珠簽立系爭買賣契約之「○○○」為被上訴人之
28 父親不符，上訴人主張○○○應有表現代理之適用，○○○
29 係代理被上訴人與林陳豐珠成立系爭買賣契約云云，當無可
30 採。再林陳豐珠與被上訴人間若確有系爭買賣關係，且立有
31 買賣契約書，則其明知系爭土地為農地不能辦理分割移轉，

01 於付款後，竟將相關契據留在代書處長達數十年，而未自行
02 留存以為憑據，亦明顯悖離常情。是上訴人辯稱林陳豐珠與
03 被上訴人間存有系爭買賣關係，林陳豐珠係向被上訴人購買
04 系爭土地，並非無權占有云云，要無可信。

05 三、上訴人另辯稱林陳豐珠係於75年間以相當代價，購買被上訴
06 人名下系爭土地興建系爭建物，並經被上訴人之父、母指界
07 同意，始占用系爭土地，因系爭建物興建迄今已32年，被上
08 訴人在這32年間從未對其父、母之行為表示反對，使林陳豐
09 珠自始相信占有系爭土地具有正當權源，被上訴人僅因稅務
10 機關對000地號土地有非農地農用情事須課稅為由，提起本
11 件訴訟請求拆屋還地，其權利之行使，亦違反誠信原則云云
12 。然上訴人並未能證明林陳豐珠與被上訴人間曾存有系爭買
13 賣關係，已據前述。且衡諸上訴人所占用之系爭土地，面積
14 達110.61平方公尺，對於被上訴人之損害非小；上訴人亦未
15 能證明被上訴人有何舉措，足以使其產生正當合理之信賴，
16 自難以被上訴人於系爭土地遭占用數十年，消極未行使權利
17 ，即認上訴人本件起訴係違反誠信原則，是上訴人前開所辯
18 ，亦無足採。

19 四、承上，本件林陳豐珠並未能證明其所有系爭建物，占有系爭
20 土地，具有正當權源；又系爭建物現由林陳豐珠出借供莒光
21 公司作為廠房使用中，莒光公司亦未能證明其係有權占有系
22 爭土地。因林陳豐珠對於占用系爭土地之系爭建物始具有拆
23 除權限，莒光公司並無拆除權限，則被上訴人依民法第767
24 條第1項規定，請求林陳豐珠應將坐落於系爭土地上之地上
25 物拆除，莒光公司應自系爭地上物遷出，林陳豐珠並應將系
26 爭土地返還被上訴人，當屬合法有據。

27 五、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民
29 法第179條定有明文；又無權占有他人之土地、房屋，可能
30 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。依前述，本件
31 林陳豐珠係無權占有被上訴人之系爭土地，且獲有相當於租

01 金之不當得利，致被上訴人受有無法使用收益之損害。則被
02 上訴人另依上開規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得
03 利，揆諸前開規定及說明，即屬正當。且按利息、紅利、租
04 金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權
05 ，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅，民法第126
06 條定有明文。查被上訴人係於107年12月8日向原審具狀提起
07 本件訴訟（見原審卷第13頁）；又被上訴人主張如有理由，
08 兩造均同意不當得利之數額以系爭土地申報地價百分之5計
09 算（見原審卷第246頁），依此計算，被上訴人得請求自103
10 年1月1日起至107年12月31日止5年期間之不當得利數額為22
11 ,210元；自108年1月19日起至108年12月31日止之不當得利
12 數額為4,194元；自109年1月1日起至返還系爭土地之日止，
13 按月給付之不當得利數額為313元乙節，為兩造所不爭執（
14 見兩造不爭執事項(四)），則依上開規定及說明，被上訴人依
15 民法第179條規定，請求林陳豐珠給付按上開金額1/2計算之
16 相當於租金之不當得利（按另1/2為原審判決莒光公司應負
17 之金額），自屬有據，亦應予准許。

18 六、綜上所述，本件被上訴人依民法第767條第1項規定，請求：
19 (一)、林陳豐珠應將坐落於系爭土地上之地上物拆除，莒光公
20 司應自上開地上物遷出，林陳豐珠並應將系爭土地返還被上
21 訴人。及依民法第179條規定，請求：(二)、林陳豐珠應給付
22 被上訴人11,105元，及自108年1月29日起至清償日止，按週
23 年利率百分之5計算之利息。(三)、林陳豐珠應給付被上訴人2
24 ,097元，及自109年1月1日起至返還第一項土地之日止，按
25 月給付被上訴人157元，均為有理由，均應予准許。原審為
26 上訴人敗訴之判決，並為附條件准、免假執行之宣告，並無
27 不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由
28 ，應駁回上訴。又依前開程序方面壹之說明，被上訴人業於
29 本院減縮及更正起訴聲明，是原審主文第一至三項，自應由
30 本院更正如附表所示。

31 陸、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

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

柒、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 109 年 12 月 15 日

民事第四庭 審判長法官 張瑞蘭

法官 林孟和

法官 洪堯讚

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 賴玉芬

中華民國 109 年 12 月 15 日

附表：原審判決主文第一至三項，應更正如下：

一、被告林陳豐珠應將坐落○○市○○區○○段○○○○號土地上，如附圖編號000(A)所示面積一一零點六一平方公尺之地上物拆除，被告莒光電機工業有限公司應自上開地上物遷出，被告林陳豐珠並應將該部分土地返還原告。

二、被告林陳豐珠應給付原告新臺幣壹萬壹仟壹佰零伍元，及自民國一百零八年一月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告林陳豐珠應給付原告新臺幣貳仟零玖拾柒元，及自民國一百零九年一月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰伍拾柒元。