臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上字第8號

上　訴　人
即被上訴人　楊文德
訴訟代理人　黃健弘律師
被　上　訴人
即　上　訴人　邱綉智
訴訟代理人　郝燮戈律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，兩造對於中華民國109年1月10日臺灣花蓮地方法院108年度訴字第26號第一審判決均提起上訴，本院於109年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於酌定履行期間部分，及命負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人邱綉智關於原審判命拆屋還地之履行期間改定為六月。

上訴人楊文德其餘上訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人邱綉智之上訴駁回。

第一審關於命負擔訴訟費用部分，及第二審訴訟費用關於上訴人楊文德上訴部分，由上訴人楊文德負擔百分之八十七，餘由被上訴人邱綉智負擔。第二審訴訟費用關於上訴人邱綉智上訴部分，由上訴人邱綉智負擔。

事實及理由

壹、原審判決就上訴人即被上訴人楊文德（下直接以當事人姓名稱之）之先位請求為一部勝訴、一部敗訴，即判命被上訴人即上訴人邱綉智（下直接以當事人姓名稱之）應將系爭房屋拆除，並將系爭土地騰空返還予楊文德，履行期間為3年；邱綉智應自前項履行期間屆滿翌日起至返還前開土地之日止，按月給付楊文德新台幣（下同）1,936元，並駁回楊文德其餘之訴及假執行之聲請，兩造各就其敗訴部分聲明不服，並先後提起上訴。

一、楊文德聲明部分：

㈠上訴聲明：

1.原判決第一項關於履行期間3年及駁回楊文德在第一審其餘之訴及假執行之聲請暨命負擔訴訟費用部分之裁判均廢棄。

2.上開廢棄部分，應無庸諭知履行期間，邱綉智並應給付楊文德122,982元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，並自民國108年1月3日起至返還花蓮縣○○鄉○○段○○○○○號土地之日止，按月給付楊文德2,339元。

3.第一審廢棄部分及第二審訴訟費用均由邱綉智負擔。

4.第二、三項聲明，請准楊文德供擔保宣告假執行。

㈡答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由邱綉智負擔。

二、楊文德除援用於原審所提之論述外，另於本院補充陳述意旨略以：

㈠楊文德對邱綉智請求拆屋還地是否屬當事人不適格？

原審判決依花蓮縣地方稅務局108年3月25日花稅財字第1080005056號函之說明（見原審卷第95頁）：訴外人彭生春於32年1月申報房屋稅籍，80年3月歿由訴外人許月繼承，81年由邱綉智買受等情。而認系爭房屋係彭生春死亡後，業經伊之繼承人協議分割遺產之結果，由許月單獨分得系爭房屋所有權，許月與邱綉智間復以買賣為原因，於81年間將系爭房屋納稅義務人登記為邱綉智，即表明系爭房屋之事實上處分權已移轉予邱綉智，於無明確反證或其他事實得予推翻之情形下，基於禁反言原則，自不許邱綉智於訴訟中否認其為系爭房屋事實上處分權人，故楊文德向以邱綉智為系爭房屋之事實上處分權人提起本件訴訟，自屬當事人適格。

㈡本件有無民法第425條之1法定租賃關係之適用？

原審判決復依上開花蓮縣地方稅務局函示亦可得知，系爭房屋及門牌號碼000號鄰房均於日治時期即已建築完成而存在於重測前○○段000地號土地之上，台灣省政府於35年間第一次登記取得所有權前，已有系爭房屋存在，斯時國民政府

接收日本土地而辦理第一次登記取得土地所有權時，系爭房屋未必同時被台灣省政府接收，且因未登記不動產之所有權以交付占有方式移轉，系爭房屋於日治時期即為彭生春所占有居住，則台灣省政府未能同時排除彭生春之占有而受讓取得所有權，應無從取得系爭房屋所有權，而可以推認台灣省政府自始至終未曾成為系爭房屋之所有權人，而邱綉智提出台灣土地銀行購買日產房屋基地零存整付優利存款存單，其上亦未有任何購買標的之記載，足以認定係購買系爭房屋或基地，故系爭房屋及土地未曾同屬一人所有，而無民法第425條之1之適用，原審判決認事用法，亦無違誤。

㈢楊文德依民法第767條第1項之所有物返還請求權請求邱綉智拆屋還地，是否有理？

按邱綉智係系爭房屋之事實上處分權人及占有使用人，已如上述，其占有楊文德所有之土地並無合法權源，楊文德依民法第767條第1項前段請求邱綉智拆屋還地，自屬有理。

㈣倘楊文德得請求邱綉智拆屋還地，有無民法第125條消滅時效規定之適用？

原審判決以司法院釋字第771號解釋並未改變釋字第107號解釋關於已登記不動產之回復請求權，無適用消滅時效之意旨，乃針對繼承情形，限於「真正繼承人本於其繼承權，依民法第767條規定行使物上請求權時」，其回復請求權仍有民法第125條消滅時效之適用，非泛指一切民法第767條第1項前段之所有物返還請求權，均可排除釋字第107號而應適用消滅時效，亦屬的論。

㈤楊文德依民法第179條之不當得利請求權，請求邱綉智給付自起訴時起回溯5年及自起訴後至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，是否有理？楊文德得請求每月之不當得利金額為何？

1.楊文德一家於56年間即舉家自花蓮遷往台北居住，因相隔二地，自台北往返花蓮，車程時間須數小時之久，故楊欉乃未積極向彭生春及其遺屬行使物上返還請求權，而楊欉於81年

3月23日過世，楊文德於81年11月27日因繼承登記取得系爭土地所有權後，旋即於84年9月間對彭德盛聲請調解（見本院卷第73頁），要求返還系爭土地，因雙方無法達成共識，故未能成立調解，楊文德斯時已無容忍彭生春之遺屬以系爭房屋占有系爭土地，無容許信賴可言，楊文德亦僅請求自起訴時回溯5年相當於租金之不當得利，自得向邱綉智請求之。

2.又系爭房屋鄰近吉安鄉公所、吉安衛生所等公務機關○○○鄉○○路、○○路熱鬧繁華之市區，是以系爭土地申報地價之10%計算相當於租金之不當得利金額，尚屬適當。

㈥本件是否應諭知履行期間？履行期間應以多久為適當？

1.原審向稅務機關函查邱綉智及其夫彭德盛、婆婆許月、子彭善祚、彭語之財產、所得資料，渠等固均無不動產，而認本件有諭知履行期間之必要。惟觀邱綉智、許月、彭善祚等之戶籍謄本（見原審卷第180、182、183頁），可知渠等除系爭房屋外，仍有其他住所可供居住。再○○鄉○○村村長吳國權出具之證明書亦載明系爭房屋係「長久無人居住之房屋」（見本院卷第145頁），楊文德之前亦曾多次至系爭房屋查看，均未見邱綉智或許月有居住系爭房屋。另觀台灣電力股份有限公司花蓮區營業處109年4月29日花蓮字第0000000000號函及自來水股份有限公司第九區管理處109年4月30日台水九業字第00000000000號函（見本院卷第151至161頁），可知系爭房屋雖仍有用水、用電，惟自105年12月起用電已大幅減少，自104年6月起則幾乎無用水紀錄，顯見系爭房屋已長期無人居住，僅偶爾有人於系爭房屋內，既已無人居住系爭房屋，拆除系爭房屋應可隨時履行之，實無諭知履行期間之必要。

2.退萬步言，本件訴訟迄今已經1年5月之久，邱綉智應早有可能拆屋還地之準備，且系爭房屋於32年1月即已存在，係歷經70、80年之木石磚造（雜木）老舊平房，屋內亦僅有少數傢俱，且老舊不堪，要清除或搬遷上開傢俱，並將房屋拆除

，實無需花費太長時間，故最長僅需6個月之履行期間應已足夠。

三、邱綉智聲明部分：

㈠上訴聲明：

1.原判決不利於邱綉智部分廢棄。

2.上開廢棄部分，楊文德於第一審之訴駁回。

3.訴訟費用由楊文德負擔。

㈡答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.第一、二審訴訟費用均由楊文德負擔。

四、邱綉智除援用於原審所提之答辯外，另於本院補充陳述意旨略以：

㈠楊文德對邱綉智請求拆屋還地是否屬當事人不適格？

1.原審判決並無查得證據顯示就系爭房屋於之繼承當時之繼承人（許月及彭德盛，彭陸足當時已過世，非繼承人）曾有遺產分割協議存在，邱綉智亦未曾主張或承認此事實，自不得推論有此事實。

2.原審判決雖以花蓮縣地方稅務局108年3月25日花稅財字第000000000號函記載之申報稅籍及歷次變更情形，然該函文並無提及楊文德所辯系爭房屋事實上處分權於彭生春死亡後由許月單獨繼承，嗣以買賣為原因讓與邱綉智之事實。而依房屋稅條例第4條第4項規定，房屋稅繳納義務人未必為房屋所有權人，從而，系爭房屋之房屋稅納稅義務人名雖為邱綉智，但其事實上管理處分權仍由許月及彭德盛繼承，縱房屋稅納稅義務人登記為邱綉智，亦不得據此認定系爭房屋之事實上處分權為邱綉智所有，是以，縱因邱綉智為現占有人之一而遭起訴拆屋還地，然對事實上處分權人許月及彭德盛而言，並無判決確定力及執行力，是楊文德顯無訴之利益，有當事人不適格之情形。

㈡本件有無民法第425條之1法定租賃關係之適用？

1.觀臺灣土地銀行購買日產房屋基地零存整付優利存款存單（

見原審卷第104頁）名稱，即知彭生春當時擬購買之標的為臺灣省政府所有之系爭房屋及其基地，故本件應有適用民法第425條之1相關規定。

2.原審判決認以系爭房屋於當時未必與基地同時被台灣省政府接收，逕認本件無民法第425條之1之適用等情，僅為推論上事理之可能，未明指臺灣省政府非系爭房屋基地所有權人之證據，而依最高法院43年台上字第47號判例意旨，原審判決未於原判決記明斟酌調查證據之結果與應證事實之關聯及取捨之原因，原審判決自由心證判斷與應證事實之關聯、取捨等未記明於判決，此屬民事訴訟法第469條第6款所定判決不備理由之違背法令。

㈢楊文德依民法第767條第1項之所有物返還請求權請求邱綉智拆屋還地，是否有理？

邱綉智就系爭土地有法定租賃之有權占有，已如上述，則楊文德自無從向邱綉智依民法第767條主張所有物返還權，請求拆屋還地。

㈣倘楊文德得請求邱綉智拆屋還地（僅假設，非自認），有無民法第125條消滅時效規定之適用？

1.楊欉、楊文德未曾積極向彭生春及其遺屬主張物上請求權：

⑴楊文德雖稱楊欉一家係因早期已遷居臺北，始未積極向彭生春及其遺屬行使物上請求權云云，然楊文德並非對系爭房屋使用情形不知情，若楊欉有對彭生春及其遺屬有行使物上請求權之意思，並無事實上或法律上之障礙致其無法行使權利，是其所辯，顯無理由，不足憑採。

⑵楊文德雖提出84年間聲請調解之資料（見本院卷第73、74頁），然觀諸該通知之相對人為彭德盛，並非邱綉智，邱綉智亦未知情當時系爭房屋之爭議，故上開84年間聲請調解之資料未能證明楊文德於84年間有因繼承系爭土地之故而向其行使物上請求權之事實存在，故原審判決認定上訴人於被上訴人起訴前，已因楊欉及楊文德容忍使用系爭土地而生不用給付租金之信賴等部分之事實，並無違誤。從而，楊文德辯稱

邱綉智於84年9月聲請調解時即已無免付租金之信賴云云，顯有未洽，不足為採。

2.參照釋字第107號解釋：「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用」；及第164號解釋：「已登記不動產所有人之除去妨害請求權，不在本院釋字第107號解釋範圍之內，但依其性質，亦無民法第125條消滅時效規定之適用。」；司法院大法官第771號解釋：「繼承回復請求權與個別物上請求權係屬真正繼承人分別獨立而併存之權利。繼承回復請求權於時效完成後，真正繼承人不因此喪失其已合法取得之繼承權；其繼承財產如受侵害，真正繼承人仍得依民法相關規定排除侵害並請求返還。然為兼顧法安定性，真正繼承人依民法第767條規定行使物上請求權時，仍應有民法第125條等有關時效規定之適用。於此範圍內，本院釋字第107號及第164號解釋，應予補充。」等，即知釋字第771號已指明繼承回復請求權與個別物上請求權為分別獨立而併存之權利，亦未限縮僅在繼承權遭侵害之人行使物上請求權之情形始有民法第125條消滅時效之適用。故而，原審判決以上開解釋均無牴觸，而逕認本件無民法第125條消滅時效之適用，顯非正確。

㈤楊文德依民法第179條之不當得利請求權，請求邱綉智給付自起訴時起回溯5年及自起訴後至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金於不當得利，是否有理？楊文德得請求每月之不當得利金額為何？

1.承上所述，既邱綉智屬有權占有，則楊文德依民法第767條規定行使物上請求權請求拆屋還地，或依民法第179條請求相當於租金之不當得利，均無理由。

2.縱認楊文德得請求邱綉智給付相當於租金之不當得利（僅假設，非自認），楊文德得請求金額應按原審判決認定，以系爭土地年度申報地價百分之6計算數額，每月相當不當得利金額為1,936元。

㈥本件是否應諭知履行期間？履行期間應以多久為適當？

1.查與邱綉智同住之婆婆許月為13年次，已將屆百歲高齡，現仍居住在系爭房屋，其居住於系爭房屋長達70年，與附近環境熟悉且依賴情感深厚，又邱綉智除系爭房屋別無其他不動產，若令其立即搬遷，將嚴重剝奪邱綉智及許月居住自由及幸福，況楊欉、楊文德長期不行使權利，並未因此受有重大損害，原審判決依民事訴訟法第396條第1項前段，酌定本件履行期間3年，應屬適當。

2.復觀台灣電力股份有限公司花蓮區營業處109年4月29日花蓮字第0000000000號函附之用電資料；及台灣自來水股份有限公司第九區管理處109年4月30日台水九業字第0000000000號函附之用水資料（見本院卷第151至161頁），顯見系爭房屋自99年起迄今均有用水用電之事實。再原審法院曾至系爭房屋履勘及辦理現況測量，已知系爭房屋內仍有傢俱、冰箱、水電及祖先牌位等情，足證系爭房屋內仍有居住生活之人，是以，楊文德辯稱系爭房屋無人居住，可隨時履行拆屋還地云云，並非事實，不足憑採。

貳、依民事訴訟法第463條準用第270條之1第1項第3款規定，本院於109年5月20日續行準備程序時，協議簡化爭點，整理兩造不爭執與爭執事項如下（見本院卷第187至188頁）：

一、不爭執事項

㈠門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○街○○○號房屋（即系爭房屋）所坐落之土地重測前為花蓮縣○○鄉○○段○○○○號，係於36年9月30日辦理所有權登記，所有權人為台灣省政府，並於42年5月11日因買賣移轉登記為楊欉所有，於64年8月22日因分割增加000-0、000-0地號，於81年11月27日因分割繼承登記為楊文德所有。

㈡系爭房屋係彭生春於32年1月申請設立房屋稅籍，80年3月8日歿，由許月繼承，81年由邱綉智買受（以上各納稅義務人持分均為1/1）。

㈢花蓮縣○○鄉○○村○○○街○○○號房屋，係楊欉於33年1月申報設立房屋稅籍，67年10月由溫宏杰買受（以上各納稅義

務人持分均為1/1）。

㈣依原審卷內戶籍謄本之記載，邱綉智「原住桃園縣○鎮市○○里○鄰○○路○段○○○巷○號○樓林壽煦戶內民國86年9月30日遷入」（見原審卷第182頁反面），許月「○住○鄉○○村○○○街○○號林壽煦戶內民國83年12月24日住址變更」（見原審卷第180頁）、彭善祚「原住桃園縣○鎮市○○里○○路○段○○○巷○號○樓林壽煦戶內民國86年9月30遷入」（見原審卷第183頁反面）。

㈤楊文德曾於84年9月23日聲請調解，請求彭德盛返還系爭土地（見本院卷第73、74頁），邱綉智訴訟代理人對於該文書形式上真正不爭執。

㈥花蓮縣○○鄉○○村村長吳國權於109年3月18日出具之證明書（見本院卷第145頁），邱綉智訴訟代理人對於該文書之形式上真正不爭執。

二、爭執事項

㈠本件是否屬當事人不適格？

㈡本件有無民法第425條之1之適用？

㈢楊文德依民法第767條之所有物返還請求權請求邱綉智拆屋還地，是否有理？

㈣若認楊文德前開請求有理，本件有無民法第125條消滅時效規定之適用？

㈤楊文德依民法第179條之不當得利請求權，請求邱綉智給付自起訴時起回溯5年及自起訴後至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金於不當得利，是否有理？楊文德得請求每月之不當得利，應為若干？

㈥本件是否應諭知履行期間？若是，履行期間應以多久為適當？

參、本院之判斷

一、按當事人適格，乃指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，祇原告主張其為訴訟標的法律關

係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院85年台上字第1054號裁判要旨參照）。經查楊文德主張邱綉智所有門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街○○○號房屋（下稱系爭房屋）無權占用其所有之花蓮縣○○鄉○○段○○○○○號土地【即如原判決附圖所示A部分房屋（面積約55平方公尺）、B部分倉庫（面積約32平方公尺）、C部分廁所（面積約2平方公尺）、D部分圍牆內空地（面積約32平方公尺）所占用之土地；以下稱系爭土地】，起訴請求邱綉智拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，邱綉智於一二審法院均主張系爭房屋事實上處分權人為訴外人許月及彭德盛，伊非系爭房屋所有人，楊文德對伊之請求顯無訴之利益，為當事人不適格云云，惟依前開說明，此為本案請求有無理由之問題，並非當事人適格要件之欠缺，而此亦經原審法院詳述在案，先予敘明。

二、次查，系爭花蓮縣○○鄉○○段○○○○○號土地登記為楊文德所有，有土地登記簿謄本在卷可稽，為兩造所不爭。系爭門牌花蓮縣○○鄉○○○街○○○號未辦理保存登記建物，由彭生春申報設立稅籍，80年3月由許月繼承，81年由邱綉智買受，現登記稅籍之納稅義務人為邱綉智，而邱綉智於此門牌建物設有戶籍，迄未放棄居住占有事實，有花蓮縣地方稅務局108年3月25日花稅財字第0000000000號函、房屋稅籍證明書、戶籍謄本及稅務電子閘門財產所得調件明細表、用水用電明細等在卷可明，且邱綉智占用之實際情形，有如原判決附圖所示A部分房屋（面積約55平方公尺）、B部分倉庫（面積約32平方公尺）、C部分廁所（面積約2平方公尺）及D部分圍牆內空地（面積約32平方公尺）等，有原審勘驗筆錄、照片及花蓮縣花蓮地政事務所土地複丈成果圖等件在卷可佐，亦為兩造所不爭執。

三、楊文德所有系○○○鄉○○段0000號土地於重測前原為○○

段000之0地號，係由原所有權人楊欉於55年10月18日申請自同段000地號土地分割而出，除此部分仍為楊欉保有外，其餘分割後楊欉所有之000、000之0地號土地，則旋即出賣讓與他人。而依土地登記簿之記載，上項母地000地號土地，係35年總登記時，登記為臺灣省政府所有，於42年12月17日以買賣為原因，移轉登記予楊欉，故楊文德主張系爭土地係其父楊欉向臺灣省政府購買而來，應屬真實。又依上揭花蓮縣地方稅務局108年3月25日花稅財字第0000000000號函之說明，系爭門牌000號房屋乃彭生春於32年1月申報設立房屋稅籍，另鄰房門牌000號房屋，則為楊欉於33年1月申報設立房屋稅籍，於67年10月由溫宏杰買受。由上述稅籍登記之情形觀之，門牌000號及000號房屋均於日治時期即已建築完成而存在於重測前○○段000地號土地之上，此由門牌證明書記載35年11月1日初設戶籍而查無申請初編日期即可佐證。又由於上開000地號土地當時並未分割，楊欉以地上物所有人資格向臺灣省政府購買整筆000地號土地時，顯係連同彭生春設籍居住之系爭房屋所坐落之基地一併買走。彭生春就系爭房屋申請房屋稅籍時，則係以32年1月時已為其所有或設有戶籍或其他占有使用事實，始會登記自斯時起課，亦即於臺灣省政府於35年間第一次登記取得系爭土地所有權前，已有系爭房屋存在，且為彭生春所占有或設籍其內。又房屋與其基地之所有權人未必相同，且取得或讓與所有權亦可各別為之，據邱綉智提出之戶籍謄本內容，其至遲於37年9月20日已設籍於系爭房屋，早在邱綉智所主張彭生春於41年間購買系爭房屋之前，足見35年間國民政府接收日本政府土地而辦理第一次登記取得土地所有權時，其上已存在之系爭房屋未必同時被臺灣省政府接收，且因未登記不動產之所有權以交付占有方式移轉，系爭房屋於日治時期既為彭生春所占有居住，則臺灣省政府未能同時排除彭生春之占有而受讓取得所有權，應無從取得系爭房屋所有權，從而，可推認臺灣省政府自始至終未曾成為系爭房屋之所有權人。邱綉智雖提出

臺灣土地銀行購買日產房屋基地零存整付優利存款存單，惟其上未有任何購買標的之記載足以認定係購買系爭房屋或基地，且由整付金額係定為6066.52元，應分六期自41年12月23日起至42年6月23日止存入，並應於存足後始得請求換取產權移轉證明書。然由上開存單之記載，彭生春僅有存入第1期370元，再無其他存入登載，顯見其因未能存足約定金額，而尚失取得系爭房屋或基地產權之資格。再由彭生春喪失上項資格後仍然居住於系爭房屋之情形觀之，足認彭生春就系爭房屋原本即有產權，上述「購買日產」之內容，應係指購買系爭房屋之基地而言；此亦何以楊欉於彭生春未能於42年6月23日存足約定金額而喪失承買資格後，得於六個月後之42年12月27日向臺灣省政府買得整筆○○段000地號土地。故而，本件系爭房屋及土地未曾同屬一人所有，查無「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人」之事實，即無邱綉智所主張民法第425條之1法定租賃權之適用，不得成為邱綉智房屋占有楊文德土地之合法權源。

本件彭生春所有之房屋與原基地所有人臺灣省政府間沒有任何使用借貸或租賃之關係存在，縱使楊欉明知而故買，亦無侵害彭生春債權或違反誠實信原則之問題。而楊欉對彭生春之容忍，或係出於同情，或係基於其道德上之價值觀，但均無從因其容忍而形成拘束其所有權不得行使之法律上義務。又楊文德固主張彭生春為楊欉家之「長工」，則依此關係，或可推論二人間就系爭基地有使用借貸之關係，然此為邱綉智所否認，邱綉智始終堅持二人僅為單純之鄰居關係，故亦無從為上述法律關係之推認。是按邱綉智既係系爭房屋目前之事實上處分權人及占有使用人，基上所述，其占有楊文德所有之土地並無合法權源，楊文德依民法第767條第1項前段之規定請求邱綉智拆屋還地，即有理由。

四、系○○○鄉○○段0000地號土地係屬已經登記之不動產，依司法院大法官會議釋字第107號解釋，已登記不動產所有人

之回復請求權，並無民法第125條消滅時效規定之適用。司法院釋字第771號解釋固謂：「繼承回復請求權與個別物上請求權係屬真正繼承人分別獨立而併存之權利。繼承回復請求權於時效完成後，真正繼承人不因此喪失其已合法取得之繼承權；其繼承財產如受侵害，真正繼承人仍得依民法相關規定排除侵害並請求返還。然為兼顧法安定性，真正繼承人依民法第767條規定行使物上請求權時，仍應有民法第125條等有關時效規定之適用。於此範圍內，本院釋字第107號及第164號解釋，應予補充。」惟此解釋並未改變釋字第107號解釋關於已登記不動產之回復請求權，無適用消滅時效之意旨，乃係針對繼承情形，限於「真正繼承人本於其繼承權，依民法第767條規定行使物上請求權時」，因繼承受侵害之雖仍因繼承開始而當然因繼承取得被繼承人財產之所有權，但就遺產中之不動產乃未登記予該受侵害之人，就此而言，自屬未經登記之不動產，故其回復請求權仍有第125條消滅時效之適用，而非泛指一切民法第767條第1項前段之所有物返還請求權均可排除釋字第107號而應適用消滅時效，此為解釋上所必然。是邱綉智於本院持續而為之時效抗辯，仍不能被認為有理由。

五、又邱綉智無法律上原因而占有系爭土地，固享有相當於租金之利益，而造成楊文德所有權不能行使之損害，形式上與民法第179條規定之不當得利返還請求權成立要件相符。惟最高法院102年度台上字第1932號民事判決曾謂：「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。此項規定，於任何權利之行使及義務之履行，均有其適用。權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信而權利失效。法院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據。又權利失效係基於誠信原則，與消滅時效制度無涉，要不因權利人之請求權尚

未罹於時效而受影響。」；同院102年度台上字第1766號民事判決亦謂：「行使權利，應依誠實及信用方法。權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，依一般社會通念，權利人行使權利乃有違誠信原則者，應認其權利失效，不得行使。至審酌上開構成權利失效之要素，得依具體個案為調整。又權利失效係源於誠信原則，如權利人怠於行使權利確悖於誠信原則，其主觀上對權利存否之認識，則非所問。再消滅時效係因一定期間權利之不行使，使其請求權歸於消滅之制度；而權利失效理論之運用旨在填補時效期間內，權利人不符誠信原則之前後矛盾行為規範上之不足，以避免權利人權利長久不行使所生法秩序不安定之缺漏，兩者之功能、構成要件及法律效果均有不同。」查系爭房屋早在日治時期已存在於系爭土地上，楊欉於買受時亦知此情事，卻長期不主張權利，亦無向屋主收取基地租金之表示，期間長達65年。系爭房屋所有人彭生春雖已過世，但其妻許月迄今仍然健在。由於楊文德及其前手從無主張應收取租金之意思，邱綉智買受系爭房屋時，未有預期應給付租金之對價予基地所有人。依本件個案之本質，楊欉明知其當初買受系爭房屋之基地，將造成系爭房屋失其立足之地，面臨無權占有之窘境。楊欉買賣714地號土地係有一定金錢支出之對價，其享有系爭房屋基地所有權，非無正當性，其取得系爭房屋基地所有權，應受人民財產權之憲法保障。惟人民有居住自由及追求幸福之憲法基本權，楊欉在買受取得系爭房屋基地所有權時，應知其所有權之行使，將導致系爭房屋遭拆除，而使彭生春一家人流離失所，損及居住自由及追求幸福之權利，況彭生春夫妻當初亦非惡意占有。於調和上述二方均受憲法保障之權利時，可考量楊欉容或出於自身修養及仁慈美德，未對彭生春行使物上返還請求權，至其繼承人即楊文德提起本件訴訟前長達65年之期間，容忍彭生春之遺屬繼續居住於系爭房屋而占有其土

地，已將近使系爭房屋之利用價值完全實現，如今行使權利，應與上述誠實信用原則無違，固無權利失效原理之適用。然同理，楊欉及楊文德長期無向邱綉智收取租金之意思，則於楊文德起訴請求返還系爭土地前，其容忍行為應足使邱綉智有不用支付租金之信賴，是楊文德不得向邱綉智主張既往5年內相當於租金之不當得利，至楊文德雖於本院提出曾對訴外人彭德勝占用土地之聲請調解書，惟嗣後仍不了了之，且一拖又是20餘年，並不足以說明其於斯時即已停止容忍，堅持討回。但自楊文德起訴請求返還系爭土地開始，上述容忍行為顯告結束，楊文德之意思已有變更，因此邱綉智自於返還土地之日開始至實際返還之日止，即有上述不當得利之成立，此際楊文德應得以向邱綉智請求返還之。

六、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限；所謂土地總價額，係以法定地價為準，而法定地價係土地所有人依土地法規定所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，土地法第97條第1項、第148條固分別定有明文，惟基地租金之數額，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（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。查系爭土地於起訴時之申報地價為每平方公尺3,200元，邱綉智占用面積為121平方公尺，而系爭土地位處人口密集之城鎮，交通便利及商業尚屬發達，依上述土地法相關規定，租用基地建築房屋其租金應以基地申報總價年息10%為限。茲審酌系爭土地四周環境建設、交通便利程度、工商繁榮狀況、系爭建物占用系爭土地之位置及面積，以及該建物使用性質僅供一般居住，未做商業經營，受益情形非高等一切情狀，認原審以系爭土地申報地價之年息6%作為計算租金之基準，認邱綉智每月應給付相當於租金之不當得利金額為1,936元（＝3,200×121×6%

÷ 12），尚屬適當，並無楊文德所述過低之情形。

七、按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付，民事訴訟法第396條第1項前段定有明文。從楊文德所提出之○○鄉○○村村長吳國權所出具之證明書以觀，系爭000號房屋已長久無人居住（見本院卷第145頁），邱綉智之訴訟代理人對此文書形式上之真正並不爭執（見不爭執事項第六點），然從該屋仍設有門牌、水電表（見原審勘驗筆錄及照片）及近年用水用電之明細來看，用水量逐年遞減，甚至於105年4月以後已趨近於零，用電量亦係逐年遞減，且自106年2月起幾乎僅維持基本用電度數而已（見本院卷第151至161頁），亦可佐證目前該屋雖非有人長期居住，然顯未放棄居住占有之事實。再考量邱綉智之婆婆許月為13年次高齡，之前居住於此長達6、70年之時間，現雖僅在此偶爾出入，然與此居住環境仍有著深厚之依賴情感，邱綉智亦然，但查本件訴訟迄今已歷1年6月之久，邱綉智此回應有可能拆屋還地之準備，且系爭房屋於32年1月即已存在，係7、80年之木石磚造（雜木）老舊平房，屋內亦僅留有少數傢俱，且老舊不堪，要清除或搬遷上開傢俱，並將系爭房屋拆除，實無需花費太長時間，然為免因突然之迫遷，造成居住自由及幸福感之嚴重剝奪，並考量楊文德長期不行使權利，亦未受有重大之損害等情，經提示兩造就此情形為相當之辯論後，爰調整本件之履行期間為6月，以資兼顧。

八、從而，楊文德依所有物返還請求權及不當得利返還請求權之法律關係，請求對造將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○號土地上，如原判決附圖所示A部分房屋（面積約55平方公尺）、B部分倉庫（面積約32平方公尺）、C部分廁所（面積約2平方公尺），即門牌花蓮縣○○鄉○○○街○○○號之建物拆除，將上開A、B、C部分連同D部分圍牆內空地（面積約32平方公尺）所占用之土地返還楊文德，履行期間為6月；邱綉智應自前項履行期間屆滿翌日起至返還前項所示土地之日止

，按月給付楊文德1,936元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，無從准許。是原審判命邱綉智應拆屋還地及自履行期間屆滿翌日起按月給付上開金額，除酌定履行期間3年之判斷稍有欠妥，應由本院予以廢棄改定外，其餘部分於法並無違誤，應予維持。楊文德其餘上訴及邱綉智上訴意旨分別指摘原判決不當，求予廢棄改判，均無理由，應駁回其等各該上訴。至楊文德以不當得利之法律關係請求給付之上訴部分既遭駁回，其假執行之聲請即失所附麗，且因此部分不得上訴第三審，是於二審亦無聲請之必要，故應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴人楊文德之上訴為一部有理由、一部無理由，上訴人邱綉智之上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第79條、第463條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　10　　日

民事庭審判長法　官　張健河（主筆）

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

本件楊文德不得上訴；邱綉智如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　10　　日

書記官　林明智

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。