臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第792號

上　訴　人　林明勳
　　林明玉
被上訴人　福安開發股份有限公司
法定代理人　黃根旺
訴訟代理人　林慶苗律師
複代理人　謝宗哲律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107年8月17日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第1157號第一審判決提起上訴，本院於108年2月14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林明勳負擔。

原判決主文第二項關於「回復原狀返還土地」部分更正為「騰空返還土地」。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。查被上訴人主張臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）為其所有，上訴人因繼承而公同共有如附圖所示C部分之未辦理所有權第1次登記建物（門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○○弄○○號，下稱系爭建物）無權占有系爭土地，乃本於民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求拆屋還地及返還相當於租金之不當得利，其訴訟標的對於上訴人必須合一確定，故經原審判決後，雖僅由上訴人林明勳（下稱林明勳）提起上訴，惟依前開規定，其上訴效力及於未聲明上訴之共同訴訟人林明玉，爰將林明玉併列為上訴人，合先敘明。

二、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之

，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查被上訴人於原審聲明第2項請求：上訴人應將坐落系爭土地上如附圖所示C部分之系爭建物拆除，並回復原狀後將土地返還予被上訴人（見原審卷㈡第190頁背面），嗣於本院審理時將上開聲明後段請求「回復原狀」部分，更正為「騰空」（見本院卷第136頁），核其所為，僅係更正法律上陳述，非訴之變更或追加，依前揭規定，應予准許。

三、林明玉未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：系爭土地為伊所有，詎上訴人所有系爭建物無權占有系爭土地上如附圖所示C部分（面積27.39平方公尺），已妨害伊就系爭土地所有權之行使，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭建物拆除，並將該部分土地騰空返還予伊。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之不當得利，伊亦得依民法第179條之規定，請求上訴人給付自民國（下同）101年6月1日起至106年5月31日止相當於租金之不當得利合計新臺幣（下同）25萬8276元，及自106年6月1日起至騰空返還系爭土地如附圖所示C部分之日止，按月給付按系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利5314元等語。原審判決上訴人敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴。答辯聲明：上訴駁回（至被上訴人訴請原審共同被告鄭鳳美、彭喜旺、王味拆屋還地及返還不當得利部分，原審判決其3人敗訴後，鄭鳳美、王味未聲明不服，已告確定，彭喜旺提起上訴後，與被上訴人達成訴訟上和解〈見本院卷第105、106頁〉；被上訴人訴請原審共同被告彭斌旺、李炎興拆屋還地及返還不當得利，暨訴請

李錦旗遷讓房屋部分，經原審判決被上訴人敗訴後，未據被上訴人聲明不服，均不在本院審理範圍，於茲不贅）。

二、上訴人則以：

（一）林明勳抗辯：伊母親林何美津於60年6月25日向訴外人林黃淑購買系爭建物，嗣伊基於繼承之原因取得系爭建物事實上處分權，系爭建物經主管機關監證、監價，並收取規費，伊依法繳納應付款項而取得合法證明文件，並經臺北市國稅局造名列冊，屬合法財產，應受憲法保障，反觀被上訴人並無使用系爭土地之計畫，僅為清算資產，執意逼迫伊，若剝奪伊之房產，將使伊流離失所，嚴重影響生計，伊之生存權未受保障。又臺北市古亭區公所於60年7月15日以北市古監字第478號監證之買賣契約書（公契）副本右下方附註欄記載：「土地占用」，左方備註欄記載：「公定契紙一式填寫三份，正本一份由權利人存執，副本二份（一份申報契稅時檢送主管稽征機關，一份申請辦理所有權登記時檢送地政事務所）」，已符合時效取得地上權之要件，伊已向臺北市古亭地政事務所（下稱古亭地政）申請時效取得地上權登記，乃有權占有系爭土地。退步言之，被上訴人於54年間取得系爭土地所有權，必定知悉系爭建物占有系爭土地之事實，迄今數十年間均未提出異議，依最高法院48年台上字第1457號判例意旨及類推適用民法第425條之1規定，應推斷其默許伊繼續使用系爭土地，始無悖於誠信原則等語。上訴聲明求為判決：㈠原判決關於不利上訴人部分廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

（二）林明玉未於準備程序及言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、被上訴人主張：伊於54年5月8日以買賣為原因取得系爭土地所有權，系爭建物原門牌號碼為「臺北市○○街○○○巷○○號」，由上訴人母親林何美津於60年6月25日向訴外人林黃淑

買受，嗣林何美津於89年12月8日死亡，由上訴人共同繼承取得系爭建物事實上處分權，系爭建物占有系爭土地如附圖所示C部分（面積27.39平方公尺），有土地登記謄本、買賣契約書（公契）、臺北市政府契稅及監證費繳納通知書、遺產稅免稅證明書、臺北市房屋稅籍表、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、戶籍謄本及古亭地政105年9月8日北市古地測字第10531533500號函暨所附複丈成果圖可稽（見調字卷第19頁、原審卷㈠第57至61、63、64、109、110、142、143頁、卷㈡第25頁），且為林明勳所不爭執（見本院卷第98頁），而林明玉已於相當時期受合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，均視同自認，自堪信被上訴人此部分主張為真實。

四、被上訴人主張：上訴人所有之系爭建物無權占有系爭土地如附圖所示C部分，已妨害伊就系爭土地所有權之行使，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭建物拆除，將該部分土地騰空返還予伊，並依民法第179條之規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利等情，為林明勳所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（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；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決參照）。次按以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人；以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人

；上開規定於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同，民法第769條、第770條及第772條亦分別定有明文。又占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，如經地政機關受理，受訴法院始應就占有人是否具備時效取得地上權之要件，為實體上裁判（最高法院80年6月4日第2次民事庭會議決議參照）。準此，占有人在土地所有人本於所有權對占有人提起訴訟以前，未向地政機關請求因時效取得地上權之登記，經地政機關受理者，受訴法院自無庸就占有人是否已具備時效取得地上權請求權之要件，及是否已為登記之合法申請，為實體審查，而得逕認占有人以時效取得地上權為有權占有之抗辯並非可採。

（二）林明勳抗辯：伊母親林何美津於60年6月25日向林黃淑購買系爭建物，嗣上訴人基於繼承之原因取得系爭建物事實上處分權，林黃淑及上訴人先後長期占有系爭土地，已具備時效取得地上權之要件，伊並向地政機關申請時效取得地上權登記經受理在案，系爭建物並非無權占有系爭土地等語，固提出買賣契約書（公契）、臺北市政府契稅及監證費繳納通知書、臺北市地政規費及其他收入收據、古亭地政他項權利位置圖、土地登記案件補正通知書及土地登記申請書為證（見原審卷㈠第57至61、182至184頁），惟查，上開買賣契約書（公契）、臺北市政府契稅及監證費繳納通知書、臺北市地政規費及其他收入收據充其量僅能證明林何美津受讓取得系爭建物之事實上處分權，尚不能證明系爭建物占有系爭土地具有正當權源，又被上訴人係於104年8月10日提起本件訴訟（見調字卷第3頁），林明勳則係於104年11月18日向古亭地政申請因時效取得系爭土地上之地上權登記，且因逾期未補正相關文件，業經古亭地政依土地登記規則第57條規定予以駁回在案，有古亭地政105年9月26日

北市古地登字第10531623700號函可稽（見原審卷㈠第168頁），可見林明勳係於被上訴人提起本件訴訟後，方向古亭地政申請時效取得地上權登記，且因逾期未補正相關文件，業經古亭地政程序上駁回，依前開說明，本院自無須就林明勳是否已時效取得地上權請求權，及是否已為登記之合法申請，為實體審查，而得逕認其以時效取得地上權為由，抗辯有權占有系爭土地乙節，為不可採。

（三）次按行使權利，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。所謂誠實信用原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法（最高法院86年度台再字第64號判決意旨參照）。雖林明勳抗辯：被上訴人於54年間取得系爭土地所有權，必定知悉系爭建物占有系爭土地之事實，迄今數十年間不行使權利，應認其已無請求權利，始無悖於誠信原則云云，惟觀諸上訴人所有之系爭建物長期占用系爭土地，並未支付對價，被上訴人不能為使用收益，而被上訴人自79年4月4日起暫停營業，並經臺北市政府建設局於82年12月17日以北市建一字第92216號函撤銷登記，嗣於83年5月31日向原法院呈報清算人，經原法院於83年8月18日以北院民乙83司156字第21937號函准予備查，迄今尚未清算完結，有公司變更登記事項卡及原法院107年11月13日北院忠民乙83年度司字第156號函可稽（見調字卷第22頁、本院卷第69頁），可見被上訴人長期停止營運欠缺資金，致清理土地資產程序延宕多年，並非不欲行使權利，上訴人倘欲取得系爭土地合法使用權源，實應支付對價以承租或承買之方式辦理，否則上訴人長期使用系爭土地獲益，土地稅捐卻由被上訴人繳納，殊非事理

之平，上訴人復未舉證證明被上訴人有何足使人信任其已不行使權利之特別情事，自不能僅以被上訴人長期未行使權利，即可謂被上訴人行使權利有違誠信原則，是林明勳前開抗辯，難認可採。

（四）又林明勳抗辯：被上訴人自取得系爭土地所有權後，數十年間未為反對之意思表示，依最高法院48年台上字第1457號判例意旨及類推適用民法第425條之1規定，應推斷被上訴人默許伊繼續使用系爭土地云云。惟所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題（最高法院101年度台上字第923號判決參照）。按民法第425條之1第1項規定「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時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係」，乃租賃權之物權化類型，與最高法院48年台上字第1457號判例意旨謂「土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地」之旨趣相同，均在於土地與房屋原同屬一人所有，其後所有權人相異之情形下，為保護房屋仍可有權繼續占有使用坐落之土地，以維護房屋之經濟價值，避免因無權使用而遭拆屋還地，始推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。本件系爭土地係被上訴人所有，而系爭建物未辦理所有權第1次登記，原係由林黃淑享有事實上處分權，嗣林

黃淑將系爭建物事實上處分權讓與林何美津，再由上訴人基於繼承關係取得系爭建物事實上處分權，已如前述，是本件並無系爭土地所有權及其上系爭建物事實上處分權原同屬一人，嗣後權利分離之情形，核無民法第425條之1規定及上開最高法院判例之同一法律理由，欠缺類推適用之基礎，自無類推適用之餘地，林明勳前開抗辯，亦非可採。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人拆除系爭建物，並將所占用系爭土地如附圖所示C部分騰空返還予被上訴人，即屬有據。

（五）關於被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可獲致相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查系爭土地為被上訴人所有，上訴人所有系爭建物占用系爭土地如附圖所示C部分（面積27.39平方公尺）並無正當權源，業如前述，自屬無法律上原因而受有利益，致被上訴人受有損害，則被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人給付起訴前回溯5年內（按：被上訴人係於104年8月10日對林明勳起訴，於105年11月29日對林明玉追加起訴，見調字卷第3頁、原審卷㈠第230、231頁），即自101年6月1日起至106年5月31日止相當於租金之不當得利，及自106年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利（見原審卷㈡第196頁背面），核屬有據。

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申

報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，而此規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋，準用之。又所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段定有明文，故土地法第97條第1項所謂之申報價額，係指該土地之申報地價。另基地租金之數額，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以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例要旨參照）。查系爭土地於101年1月至12月之公告地價為每平方公尺3萬8500元，申報地價為每平方公尺3萬800元（3萬8500元X80%=3萬800元）；102年1月至104年12月之公告地價為每平方公尺4萬3700元，申報地價為每平方公尺3萬4960元（4萬3700元X80%=3萬4960元）；105年1月至106年12月之公告地價為每平方公尺5萬8200元，申報地價為每平方公尺4萬6560元（5萬8200元X80%=4萬6560元），有公告地價及公告土地現值查詢可稽（見原審卷㈡第162頁）。爰審酌系爭土地地目為「建」，位於臺北市○○區○○路與汀州路間，交通便利性佳，工商繁榮程度良好，生活機能完善等情，有土地登記謄本、Google地圖可查、周邊公車路線圖及照片可佐（見調字卷第19頁、原審卷㈡第115至116頁），認被上訴人請求按系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，應屬適當，林明勳對此亦表示無意見（見本院卷第57頁）。綜此，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自101年6月1日起至106年5月31日止，所獲得相當於租金之不當得利合計25萬8276元，及自106年6月1日起至返還系爭土地如附圖所示C部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利5314元（計算式

、總金額詳如附表所示），為有理由，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭建物，將系爭土地如附圖所示C部分騰空返還予被上訴人，並依不當得利法律關係，請求上訴人給付25萬8276元，及自106年6月1日起（按：被上訴人對林明勳請求給付之存證信函係於104年5月12日合法送達，對林明玉之追加起訴狀繕本係於106年5月16日合法送達，見調字卷第35頁、原審卷㈡第58頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自106年6月1日起至返還系爭土地如附圖所示C部分之日止，按月給付5314元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。另依被上訴人更正後之起訴聲明，更正原判決主文第2項如本判決主文第3項所示。

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，附此敘明。

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、第463條、第385條第1項前段、第78條、第85條第3項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　26　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　劉又菁

法　官　鍾素鳳

正本係照原本作成。

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　　108　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　常淑慧

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。

附表：

期　　間 （民國）	申報地價 （新臺幣）	年息	占用面積 （㎡）	相當於租金損害額之計算 （新臺幣）
101年6月1日至 101年12月31日	3萬0,800元	5%	27.39	2萬4,499元（3萬0,800元 27.39X5%X7/12=2萬4,605元 ，元以下四捨五入，下同。 被上訴人請求2萬4,499元）
102年1月1日至 102年12月31日	3萬4,960元	5%	27.39	4萬7,878元（3萬4,960元X 27.39X5%=4萬7,878元）
103年1月1日至 103年12月31日	3萬4,960元	5%	27.39	4萬7,878元（計算式同上）
104年1月1日至 104年12月31日	3萬4,960元	5%	27.39	4萬7,878元（計算式同上）
105年1月1日至 105年12月31日	4萬6,560元	5%	27.39	6萬3,764元（4萬6,560元X 27.39X5% =6萬3,764元）
106年1月1日至 106年5月31日	4萬6,560元	5%	27.39	2萬6,379元（4萬6,560元X 27.39X5%X5/12=2萬6,568元， 被上訴人請求2萬6,379元）
總計：25萬8,276元（2萬4,499元+4萬7,878元+4萬7,878元+4萬7,878元+6萬3,764				

（續上頁）

元+2萬6,379元=25萬8,276元）				
106年6月1日起至返還土地之日止，按月給付之不當得利	4萬6,560元	5%	27.39	5,314元/月（4萬6,560元X 27.39X5%/12=5314元）