

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第923號

上訴人 邱慶鐘
邱德全
邱德和
邱炳炫
邱錦村

共同

訴訟代理人 簡大為律師
被上訴人 雄萬建設股份有限公司
法定代理人 邱文彬
訴訟代理人 楊明廣律師

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9月28日臺灣新北地方法院106年度訴字第4146號第一審判決提起上訴，本院於108年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決第二項命上訴人邱德全、邱德和及第三項命邱慶鐘、邱德全、邱德和、邱炳炫各連帶給付，關於連帶部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人依附表三所示比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面

按當事人在二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。查上訴人曾於民國107年8月23日向原審提出民事答辯三狀敘明另案拆屋還地事件原法院93年度重訴字第427號判決（下稱93年判決）、本院95年度重上字第463號判決（下稱95年判決）已認定如原判決附表一即附圖所示之A、C、D、E建物（下分稱A、C、D、E建物，合稱系爭建物）占有新北市○○區○○段○○○○○號土

地（下稱系爭土地）係與原所有權人林順道間存在使用借貸關係（見原審卷170頁），則彼等於本院另抗辯稱：被上訴人知悉系爭建物占有系爭土地仍買受，且簽訂土地買賣補充協議書、合建契約書，表明其願承受原契約當事人容忍上訴人使用系爭土地，兩造間已因被上訴人之默示而成立使用借貸契約等語（見本院卷128至129、281至282頁），核屬防禦方法之補充，依上開規定，應予准許。是被上訴人抗辯應駁回上訴人上開逾時提出之新攻防方法云云，尚無可採。

乙、實體方面

一、被上訴人主張：上訴人所有A、C、D、E建物（詳如附表一所示），分別無權占用伊所有系爭土地，並受有相當租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為命上訴人分別或共同拆除A、C、D、E建物，並騰空返還所占用地，暨給付如附表二所示金額及加計自107年8月1日起算法定遲延利息；自106年10月1日起至分別返還土地之日止，按月於每月15日分別或連帶給付被上訴人依附表一所示占有系爭土地面積、申報地價年息百分之零點六七計算之金額，及加計自應為給付之翌日起算法定遲延利息之判決。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴。未繫屬本院部分，不另贅述。）答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：訴外人林揚舜曾代位林順道於93年間訴請伊等拆屋還地，經另案拆屋還地判決駁回確定，依民事訴訟法第401條第1項規定，被上訴人應為另案拆屋還地事件93年、95年確定判決（下稱另案判決）既判力效力所及。訴外人寶鐸建設有限公司（下稱寶鐸公司）於97年1月9日，分別與邱慶鐘、邱德全、邱德和、邱炳炫（下稱邱慶鐘等4人）簽立合建契約（下稱系爭合建契約），嗣被上訴人法定代理人邱文彬於99年6月間承受系爭合建契約關於寶鐸公司之權利，再以其擔任法定代理人之崇義建設開發股份有限公司（下稱崇義公司）履行系爭合建契約，被上訴人明知系爭土地之糾紛而仍買受，非屬善意第三人，且邱文彬繼續履行系爭合建契

約，即可達到開發土地之目的，實無必要提起本件訴訟。又被上訴人知悉另案拆屋還地判決及兩造間存有合建契約，而仍買受系爭土地，自有默示伊等繼續使用系爭土地之意思。另A、C建物係坐落新北市○○區○○段○○○號土地上河南居之左右護龍，為具有相當歷史價值之古蹟，不得逕為拆除。再者，被上訴人請求依系爭土地申報地價年息百分之八計算相當租金之不當得利，亦屬過高等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(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、查被上訴人於103年12月5日以買賣為原因登記取得系爭土地所有權，上訴人分別所有之A、C、D、E建物，占用如附圖所示之系爭土地，為兩造所不爭執（見本院卷126頁），且有土地登記謄本、原法院勘驗筆錄、新北市中和地政事務所107年6月22日新北中地測字第1074070032號函附複丈成果圖在卷可稽（見原審106年度板調字第62號卷〈下稱調字卷〉19頁、原審卷79至85頁）。被上訴人主張上訴人所有之A、C、D、E建物，分別無權占有系爭土地，伊自得請求上訴人拆屋還地及給付相當於租金之不當得利等語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經本院於108年2月14日與兩造整理並協議簡化之爭點為（見本院卷127頁，並依本院論述之先後而調整其順序及內容）：

(一)上訴人所有A、C、D、E建物是否無權占有系爭土地？

1. 本件訴訟標的是否為另案拆屋還地判決之既判力效力所及？

2. 兩造間就系爭土地是否存有默示使用借貸關係？

3. A、C、D、E建物是否已列為古蹟而不得拆除？

(二)上訴人分別受有不當得利金額若干？

四、茲論述如下：

(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、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，

01 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
02 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
03 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
04 （最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。次按民
05 事訴訟法第401條第1項所稱之繼受人，如係以對人之關係為
06 訴訟標的，必繼受該法律關係之權利或義務之人，始足當之
07 。經查：

08 1. 林揚舜於93年間曾代位林順道訴請上訴人及邱萬福、邱三
09 郎、邱深淵、邱德仁之承受訴訟人朱妙蘭、邱玉菁等人拆
10 屋還地及不當得利，經93年判決以邱慶鐘等4人及邱萬福
11 等多人經林順道同意使用系爭土地，非無權占有而判決駁
12 回，林揚舜提起上訴後，於第二審撤回對於上訴人等人關
13 於拆屋還地部分之起訴，95年判決命邱錦村應給付林順道
14 無權占用系爭土地所生相當租金之不當得利8萬1,390元本
15 息，並以林順道曾同意上訴人居住至其依雙方間合建契約
16 拆屋止，存有使用借貸關係為由駁回林揚舜之租金、不當
17 得利請求，有另案判決在卷可考（見本院卷65至79頁），
18 依民事訴訟法第263條第2項規定，僅生林順道不得復提起
19 同一之訴。嗣系爭土地於100年12月13日由訴外人翔譽國
20 際資產股份有限公司（下稱翔譽公司）經強制執行程序拍
21 賣取得所有權，迭經多次移轉及信託登記予他人，嗣於
22 103年12月5日由被上訴人以買賣為原因登記取得所有權，
23 有系爭土地異動索引附卷可按（見本院卷207至213頁），
24 而林順道之系爭土地所有權與被上訴人之所有權，係不同
25 所有權，僅標的物相同，則被上訴人本於系爭土地所有權
26 提起本件訴訟，依民法第767條第1項前段規定，請求拆屋
27 還地，自非同一事件，是上訴人抗辯稱被上訴人應為另案
28 判決既判力效力所及云云，容有誤會。又邱慶鐘等4人縱
29 曾得林順道之同意使用系爭土地，然既無證據證明被上訴
30 人有繼受林順道與邱慶鐘等4人間就系爭土地之使用借貸
31 關係，基於債之相對性，邱慶鐘等4人即無從對被上訴人

主張為有權占有。邱錦村於原審已自認無權占有系爭土地（見原審卷114頁），其既未舉證證明上開自認與事實不符，且未經被上訴人同意，其撤銷自認，自不合法。從而，被上訴人請求上訴人應分別拆除A、C、D、E建物，並騰空返還所占用土地，即非無據。

2. 上訴人雖以：寶鏵公司於97年1月9日分別與邱慶鐘等4人簽立系爭合建契約，嗣被上訴人法定代理人邱文彬於99年6月間承受寶鏵公司關於系爭合建契約之權利後，再以其擔任法定代理人之崇義公司履行合建契約為由，抗辯稱被上訴人明知系爭土地之糾紛，詳為評估交易風險而仍買受，非屬善意第三人，不受土地法第43條之保護云云。惟土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人善意信賴登記，取得土地權利而言（最高法院33年上字第498號判決意旨參照），與本件上訴人與林順道間使用借貸關係得否對抗被上訴人，係屬二事。被上訴人否認繼受林順道與邱慶鐘等4人就系爭土地之使用借貸關係，上訴人復未舉證證明被上訴人有繼受系爭合建契約，則其抗辯被上訴人明知而買受有糾紛之系爭土地，非屬善意第三人，不受土地法第43條之保護云云，洵無足採。

3. 又系爭合建契約第5條約定：邱慶鐘等4人於系爭土地拍賣過程中，若有第三人取得標的時，須行使優先購買權全力配合寶鏵公司取得土地等語（見原審卷38、42、46、50頁），然被上訴人非合建契約之當事人，系爭土地既經翔譽公司經強制執行拍賣取得所有權，邱慶鐘等4人自無法依約取得系爭土地所有權而履行合建契約，是上訴人抗辯稱系爭合建契約即已包含邱慶鐘等4人應於何時騰空建物，倘邱文彬繼續履行上開合建契約，即可達到開發土地之目的，而無必要提起本件訴訟云云，亦無可採。

4. 寶鏵公司固將系爭合建契約權利義務轉讓崇義公司，邱文彬並於99年9月2日代表崇義公司與邱慶鐘等4人簽訂土地買賣補充協議書，有讓與契約書、土地買賣補充協議書在

卷可憑（見原審卷57、59頁），惟被上訴人非契約當事人，不受系爭合建契約之拘束，尚難因邱文彬代表崇義公司繼受系爭合建契約，即認被上訴人取得系爭土地時知悉另案判決及兩造間存有合建契約，而有默示同意上訴人繼續使用系爭土地之意思。是上訴人抗辯稱被上訴人買受系爭土地知悉上情，自有默示伊等繼續使用系爭土地之意思云云，仍無足取。

5. 另A、C建物雖與坐落新北市○○區○○段○○○號土地上河南居毗鄰，惟A、C建物均為鐵皮屋頂，已與河南居屋頂為紅色瓦片不同，且A建物牆面經水泥批土；C建物則為磚牆而與河南居同，惟磚頭顏色顯有不同，有勘驗筆錄及照片可稽（見原審卷79至80、123、125、127頁、本院卷231、239頁），已難認與河南居係同時興建之一體建築，上訴人主張A、C建物係河南居之左右護龍，縱經主管機關認定為古蹟，亦非得據為有權占有之依據，更遑論A、C建物未經主管機關認定為古蹟。是上訴人抗辯稱本件拆屋價值顯低於保存古蹟之公共利益，依民法第148條規定，被上訴人不得請求伊等拆除屬於古蹟之A、C建物及返還所占用之系爭土地云云，委無可採。

(二) 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條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求相對人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。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額年息百分之十為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又土地法第97條所謂之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法定地價而言，而土地法第148條規定之土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報總價，即指該

01 土地之申報地價。另所謂年息百分之十為限，乃指基地租金
02 之最高限額而言，即除以申報總價額為基礎外，尚須斟酌房
03 屋之位置、工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值
04 及所受利益，並與鄰地租金相比較以為決定，並非必達申報
05 總地價年息百分之十最高額（最高法院46年台上字第855號
06 、68年台上字第3071號判例參照）。再按連帶債務謂數人負
07 同一債務，依明示之意思或法律之規定，對於債權人各負全
08 部給付之責任者，此觀民法第272條規定甚明。法無明文數
09 人負有連帶返還不當得利之義務，亦難認債權人及債務人間
10 就此債務有明示連帶給付之意思，故不當得利之債權人自不
11 得請求債務人連帶給付相當租金之不當得利。查上訴人分別
12 無權占用如原判決附圖所示A、C、D、E部分，已如前述，則
13 被上訴人自得請求返還相當租金之不當得利。A、C、D建物
14 均為磚造、E建物為上方鏤空之三合板牆面，均覆以鐵皮屋
15 頂，E建物緊鄰新北市○○區○○路○○○巷，夜間經營羊肉爐
16 生意，所在基地即系爭土地位於新北市永和區商家林立之林
17 森路與永利路交通幹道附近，距離捷運站1.6公里，步行約
18 18分鐘，出林森路巷口約需20步，自巷口至福和橋頭約100
19 公尺，得自林森路112、124巷口出入，鄰近新北市永和運動
20 中心、福和運動公園、永和國中、福和國中，距林森路112
21 巷口50公尺處有11線公車站牌，有google地圖、勘驗筆錄及
22 照片在卷可佐（見原審卷176、123、127至131頁、本院卷21
23 5、231、237至245頁），堪認交通便利、生活機能完善、市
24 況繁榮，因認以系爭土地之申報地價百分之八作為計算本件
25 不當得利之基礎，核屬適當，則被上訴人請求上訴人應給付
26 而如附表二所示金額及加計自107年7月23日民事追加被告與
27 準備一書狀繕本送達於上訴人邱德和、邱炳炫之翌日即107
28 年8月1日（見本院卷147、149頁）起至清償日止，按年息百
29 分之五計算之利息，並自106年10月1日起至分別返還土地之
30 日止，分別按月於每月15日各別或共同給付被上訴人依附表
31 一所示占有系爭土地面積、申報地價年息百分之零點六七（

01 即年息 $8\% \div 12 = 0.67$ ，小數點第二位以下四捨五入）計算之
02 金額，及加計自應為給付之翌日起至清償日止，按年息百分
03 之五計算之利息，亦屬有據；逾此部分之請求即請求邱德全
04 、邱德和及邱慶鐘等4人分別負連帶給付責任部分，則無理
05 由。又系爭建物位處巷內，而非緊鄰林森路，雖非捷運住宅
06 ，但周邊商業繁榮、交通便利，已如前述，上訴人所援引臺
07 灣新北地方法院102年度訴字第60號、103年度訴字第1732號
08 、104年度訴字第1305號、臺灣士林地方法院105年度訴字第
09 248號判決案例事實，均與本件不同，難以比附援引，是上
10 訴人抗辯伊等分別居住系爭建物飽受交通噪音、廢氣之苦，
11 且與捷運住宅相去甚遠，以系爭土地之申報地價百分之八計
12 算不當得利，顯屬過高云云，尚無可採。

13 五、綜上所述，被上訴人依民法767條第1項前段、第179條規定
14 ，請求上訴人分別拆除系爭建物，並騰空返還所占用土地，
15 暨給付如附表二所示金額及加計自107年8月1日起算法定遲
16 延利息；自106年10月1日起至分別返還土地之日止，按月於
17 每月15日各別或共同給付被上訴人依附表一所示占有系爭土
18 地面積、申報地價年息百分之零點六七計算之金額，及加計
19 自應為給付之翌日起算法定遲延利息，為有理由，應予准許
20 ；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開
21 應予准許部分即命邱德全、邱德和及邱慶鐘等4人分別負連
22 帶給付責任部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意
23 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
24 本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原
25 審為上訴人敗訴之判決，及為准免假執行之諭知，並無不合
26 。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判
27 ，為無理由，應駁回其上訴。

28 六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據
29 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無逐
30 一論駁之必要，併此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴

01 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項後段，
02 判決如主文。

03 中 華 民 國 108 年 7 月 31 日

04 民 事 第 二 十 三 庭

05 審 判 長 法 官 吳 光 釗

06 法 官 袁 雪 華

07 法 官 李 昆 霖

08 正本係照原本作成。

09 被上訴人不得上訴。

10 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
11 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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 108 年 7 月 31 日

18 書 記 官 張 郁 琳

19 附 註：

20 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

21 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
22 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

23 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
24 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
25 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

26 附表一：

27

上訴人	所有建物範圍	占用系爭土地面積
邱慶鐘所有	如原判決附圖所示A部分建物（門牌號碼 新北市○○區○○路○○○巷○號）	29平方公尺

30
31
32

(續上頁)

邱德全、邱德和共有	如原判決附圖所示C部分建物（門牌號碼 新北市○○區○○路○○○巷○號）	33平方公尺
邱慶鐘邱德全、邱德和、邱炳炫共有	如原判決附圖所示D部分建物	13平方公尺
邱錦村所有	如原判決附圖所示E部分建物	21平方公尺

附表二：

期 間	103年12月5日至104年12月31日，共1年又17日		105年1月1日至106年9月30日，共1年9月
申 報 地 價	每平方公尺1萬5,054元		每平方公尺2萬0,977元
每平方公尺相當於租金之不當得利	1萬5,054元× 8/100× (1+17/365) = 1,260元（元以下四捨五入）		2萬0,977元× 8/100× (1+9/12) = 2,937元（元以下四捨五入）
	合計：4,197元（即：1,260元+2,937元=4,197元）		
上 訴 人	占有土地面積	應給付數額	計算式
邱慶鐘	29平方公尺	12萬1,713元	4,197元× 29平方公尺=12萬1,713元
邱德全、邱德和	33平方公尺	13萬8,501元	4,197元× 33平方公尺=13萬8,501元
邱慶鐘、邱德全、邱德和、邱炳炫	13平方公尺	5萬4,561元	4,197元× 13平方公尺=5萬4,561元
邱錦村	21平方公尺	8萬8,137元	4,197元× 21平方公尺=8萬8,137元

附表三：

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

上訴人	訴訟費用分擔比例
邱慶鐘	應負擔百分之30
邱德全、邱德和	應負擔百分之34
邱慶鐘、邱德全、 邱德和、邱炳炫	應負擔百分之14
邱錦村	應負擔百分之22