臺灣高雄地方法院民事判決

107年度重訴字第182號

原　　告　王麗萍
訴訟代理人　鄧湘全律師
被　　告　建洲投資股份有限公司
兼　法　定
代　理　人　王志雄
上二人共同
訴訟代理人　許乃丹律師
複代理人　　蔡宛庭律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告建洲投資股份有限公司應給付原告新臺幣貳佰貳拾柒萬捌仟零捌拾元，及自民國一百零六年八月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；及自民國一百零六年八月十四日起至拆除如附表所示土地上之地上物並返還土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣參萬柒仟玖佰陸拾捌元。

被告王志雄應給付原告新臺幣柒拾伍萬玖仟參佰陸拾元，及自民國一百零六年八月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；及自民國一百零六年八月十四日起至拆除如附表所示土地上之地上物並返還土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹萬貳仟陸佰伍拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告建洲投資股份有限公司、王志雄各負擔四分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴時，原聲明為：　被告王志雄、建洲投資股份有限公司（下稱「建洲公司」，與王志雄合稱「被告」）應將坐落高雄市○○區○○段一小段0000（下稱「系爭土地」）、0000之1地號土地上、面積為231、6平方公尺地上物予以拆除並將該部分土地返還予原告；　建洲公司應給付原告新

臺幣（下同）2,768,738 元，並自106 年8 月14日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；且自106 年8 月14日起至返還系爭土地及前述0000之1 地號土地之日止，按月給付原告46,146元； 王志雄應給付原告922,913 元，及自106 年8 月14日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；且自106 年8 月14日起至返還系爭土地及前述0000之1 地號土地之日止，按月給付原告15,382元（見民事起訴狀，本院雄司調字卷第4 頁）。原告於言詞辯論終結前，減縮其聲明為：被告應將如附表所示之土地之地上物拆除，並將如附表所示之土地返還予原告。建洲公司應給付原告2,278,098 元，並自106 年8 月14日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；且自106 年8 月14日起至返還如附表所示土地之日止，按月給付原告37,968元。王志雄應給付原告759,366 元，及自106 年8 月14日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；且自106 年8 月14日起至返還如附表所示土地之日止，按月給付原告12,656元（見民事綜合辯論意旨狀，本院重訴字卷二第49頁）。原告上述所為訴之變更，均基於同一之請求基礎事實即被告所有之大樓占用系爭土地，符合民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款之例外要件，因此本件即以變更後之聲明予以審理。

二、原告主張：

系爭土地原屬訴外人即原告之弟弟丙○○所有，王志雄於民國80年間在系爭土地及相鄰之同段0000地號土地興建門牌號碼高雄市○○區○○路○○號大樓（共8 樓，下稱「系爭大樓」），其中占用系爭土地如附圖A 、B 、C 、D 所示之位置（即附表所示土地，面積共計195.27平方公尺，下稱「占用土地」），並於82年間以丙○○擔任負責人之○○建設事業有限公司（下稱「○○公司」）名義，辦理第一次所有權登記。王志雄於82年4 月9 日經由買賣取得系爭大樓全棟所有權；於83年5 月24日將系爭建物1 樓至5 樓部分移轉予首一投資股份有限公司（下稱首一公司，時任公司負責人為王志

雄自己）所有；於92年12月22日將系爭大樓6樓移轉予○○投資股份有限公司（下稱○○公司，時任公司負責人亦為王志雄自己）所有。首一公司及○○公司分別於97年、95年因法人合併而解散，系爭建物1樓至6樓部分由存續公司之建洲投資股份有限公司（下稱「建洲公司」，與王志雄合稱「被告」）取得所有權；系爭建物7樓至8樓始終登記為王志雄自己所有。

原告於95年間經由本院94年度執字第26365號強制執行事件拍賣程序，購得系爭土地並於95年9月26日辦竣所有權移轉登記。而在原告取得系爭土地所有權之前，丙○○雖曾同意提供系爭土地供王志雄興建系爭大樓，至多成立「使用借貸」債權關係（下稱「系爭使用借貸關係」），基於債之相對性，被告自不能對原告主張有權占有。然而被告所有之系爭大樓長年以來無權占用系爭土地，原告因此曾發函通知被告就無權占用系爭土地乙事給付不當得利並於106年8月14日送達被告，被告不予理會。依前所述，依民法第767條第1項規定請求被告將系爭大樓就占用土地之部分予以拆除，將占用土地返還原告。另被告無權占用土地而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，依民法第179條規定請求被告償還相當於租金之不當得利。依系爭土地申報地價31,110.4元/平方公尺之10%計算，每月不當得利之金額計50,624元（195.27平方公尺X31,000.4元=6,074,928元；6,074,928元X10%/12個月=50,624元），王志雄擁有7、8兩層、建洲公司擁有6層，故至返還系爭土地之前，每月應分別給付不當得利12,656元、37,968元。另核算自106年8月14日起回溯5年相當於租金之不當得利分別為759,366元（12,656元X12個月X5年=759,366元）、2,278,098元（37,968元X12個月X5年=2,278,098元）。爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：

被告應將占用土地之地上物拆除，並將占用土地返還予原告。

建洲公司應給付原告2,278,098 元，並自106 年8 月14日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；且自106 年8 月14日起至返還占用土地之日止，按月給付原告37,968元。

王志雄應給付原告759,366 元，及自106 年8 月14日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；且自106 年8 月14日起至返還占用土地之日止，按月給付原告12,656元。

三、被告均抗辯：

王志雄與原告為兄妹，○○公司於80年間以系爭土地及被告王志雄所有之同段0000地號土地為基地興建系爭大樓，均有取得王志雄、丙○○同意，已成立不定期使用借貸關係。系爭土地於95年間遭本院強制執行拍賣時，王氏家族為避免日後大樓、土地使用關係複雜，幾經討論，決意由父親甲○○出資並推派借用原告名義投標承買系爭土地，因此甲○○方為實際所有權人，原告則僅為出名人，並未實際擁有所有權，甲○○去世後亦應由全體繼承人繼承而公同共有，原告不得以單獨之實際所有權人身分對被告主張任何權利。

甲○○於95年經由拍賣取得系爭土地所有權時，仍居住在系爭大樓內，而直至甲○○去世為止，未曾向被告請求給付租金，可知甲○○、被告已成立不定期使用借貸契約之默示合意，而原告既然為借名人，不應違反甲○○之意，不得向被告主張返還土地。縱然甲○○、被告之間無使用借貸之合意，原告身為家族一員，當知系爭使用借貸關係之存在，亦明知王氏家族推派原告出名購買之目的在於避免外人購得系爭土地，進而向被告主張無權占用而訴請拆屋還地，因此系爭使用借貸關係縱未經登記為公示方法，基於債權物權化之法理，系爭使用借貸關係對於原告仍繼續存在。又原告明知系爭大樓有權占用系爭土地，卻在多年後以損害被告為目的而為本件之主張，實屬權利濫用而違反誠信原則，應駁回原告請求。此外，原告主張之不當得利金額過高，應以實際租金行情計算較為公允；系爭大樓全棟已於106 年8 月30日無償出借予訴外人財團法人基督之家作為興辦社會福利慈善事業

或基督教聚會使用，被告將系爭大樓無償出借予慈善團體使用，實未因占用之事實享有任何實質上之利益等語，並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

三、本件爭點及不爭執事項

依據原告主張之請求權基礎，分別有民法民法第767 條第1項規定（所有物之物上請求權）及同法第179 條規定（不當得利）。依據兩造對於該等請求權之要件事實爭議（原告就系爭土地是否為真正所有權人、原告是否應受系爭使用借貸契約拘束、被告使用系爭房地是否基於合法權源，原告有無權利濫用，以及被告有無構成不當得利及金額如何審定）以及提出之攻、防佐證事項，兩造協議不爭執事項及爭點如下：

不爭執事項：

系爭土地及0000之1 地號土地，自從80年起至95年由原告經由拍賣登記為所有權人為止，原屬丙○○所有。

丙○○擔任負責人之○○公司於80年間於系爭土地及同小段0000地號土地，興建系爭大樓，時為土地所有人之丙○○、王志雄出具無償使用同意書，並於80年10月18日辦理第一次所有權登記為○○公司所有。

王志雄於82年4月9日經買賣取得系爭大樓全棟所有權；於83年5月24日將系爭建物1樓至5樓部分移轉予首一公司（時任公司負責人為王志雄）所有；於92年12月22日將系爭大樓6樓移轉予○○公司（時任公司負責人亦為王志雄）所有。首一公司及○○公司分別於97年、95年因法人合併而解散，系爭建物1樓至6樓部分即由存續公司之建洲公司取得所有權；系爭建物7樓、8樓始終登記為王志雄所有。

同段4854建號建物（系爭大樓第6 層），以法人合併為登記原因，於95年4 月27日登記為建洲公司所有。

原告於95年9 月經由本院拍賣程序（94年度執字第26365 號），購得系爭土地。

同段0000建號建物（系爭大樓第1、2層）、0000建號（系爭大樓第3層）、0000建號建物（系爭大樓第4層）、0000建號建物（系爭大樓第5層）、以法人合併為登記原因，於97年6月9日登記為被告建洲公司所有。

爭點：

被告所有之系爭大樓占用原告所有之系爭土地，是否為無權占有？原告請求被告拆除占用土地之部份系爭大樓有無理由？

原告主張被告應依不當得利法則給付相當於租金之不當得利，有無理由及金額為何為適當？

五、本件就爭點之認定

被告所有之系爭大樓占用原告所有之系爭土地，是否為無權占有？原告請求被告拆除占用土地之部份系爭大樓有無理由？

原告就系爭土地為實際所有權人

－系爭土地依登記內容而言，於95年9月26日以拍賣為登記原因，登記為原告單獨所有（見土地登記謄本，本院雄司調字卷第42頁），因此原告對於系爭土地為其單獨所有乙節，已有佐證，被告抗辯原告僅為借名登記之出名人乙節，應改由被告負舉反證之責，審認是否足以推翻原告主張。

—被告雖然抗辯95年間因系爭土地遭本院強制執行事件執行拍賣，因而由甲○○出資並推派原告出名投標購買系爭土地，目的在於避免系爭土地由外人取得，導致系爭大樓、土地間之關係趨於複雜，且日後或將面臨拆屋還地，因此原告並非系爭土地真正所有權人等語。然而，資金來源與系爭土地真正所有權之歸屬並無直接關聯，即便原告非以自有資金購買系爭土地，而向親友籌措而來，並不存在原告必然即非真正所有權人之推論結果。其次，有關原告參與投標購買系爭土地之緣由一事，丙○○以證人身分到庭證稱：我的系爭土地要被法院拍賣，被父親責罵，甲○○跟我私下討論，甲○○還是希望由家族的人透過強制執行程序買回，這個決定主要

是我父親甲○○的意思，我們就是用排除方式把無法出名購買的人排除掉，我是債務人當然不可能，王志雄被通緝也不行，丁○○人在臺中而且跟家族也不親近所以也被排除，戊○○因為生患重病也排除，己○○被宣告禁治產也排除，庚○○長年在北京也排除，辛○○台北無法隨時聯絡所以也排除，甲○○希望找一個人在高雄，隨時能聯絡的人，所以只剩原告，而且原告有在替父親管帳，而且甲○○還有給原告薪水，故只能讓她當人頭。由甲○○那邊去聯絡原告，至於甲○○怎麼聯絡我不清楚，不是由我聯絡原告。就資金部分，依照甲○○那時的財力及身份，肯定有足夠的財力可以出資買下被拍賣的不動產，我合理推斷應該由甲○○出資，但是不肯定是否由他出資，因為那時候他有兩家上市公司，而且他有擔任○○銀行董事長等語（見本院重訴字卷一第254頁）。

．另證人乙○○證稱：我原本於88年3月在王志雄時任市議員服務處任職，92年任期結束，王志雄就請我去照顧他雙親，並替他們家族的人處理雜事，包含跟雙親溝通、協助處理甲○○財務問題。因為當初有○○案，甲○○沒有銀行戶頭，所以我有替甲○○處理繳納稅賦、提款、付費等金錢來往，有一些登記在子女名下股票也會替甲○○處理，至於他的子女財務，我並沒有幫忙處理。甲○○錢夠不夠用我不會去問，就是被交辦什麼我就做什麼，王志雄會交辦我，甲○○也會交辦我，其他人沒有。我有替甲○○處理最高金額到將近一億多元，就是甲○○處理在林園土地，土地是王志雄的，王志雄賣掉之後，說錢要給甲○○使用，藉由我拿給他，時間大概在93、94年間。系爭大樓7、8樓登記王志雄，不過建洲公司是王志雄所有的公司，所以實際上都是王志雄的，權狀都由王志雄交給我保管。土地之前部分是丙○○，大概80多坪，部分是王志雄的，權狀也是我在保管，而且都是登記在他們名下，不過甲○○或其他家族的人並沒有跟我討論過系爭房地所有權是何人的，我的判斷依據就是權狀登記及保

管方式。我知道有關系爭土地於95年遭拍賣之事，因為法院通知單也是由我代收，我會先看過再跟他們報告，甲○○提到透過拍賣把系爭土地買回來，請我去跟原告一起去參與拍賣程序，拍賣結果跟甲○○回報，甲○○說他會再處理。我不知道原告跟甲○○怎麼談，因為原告會回家去找甲○○，因為這是他們家裡隱私我不敢過問，甲○○就是交辦我陪同原告去參與投標，投標結果要跟甲○○回報。甲○○的錢都放在原告那邊，但是購買系爭土地資金從何而來我不清楚，但是我要強調，剛才我有提到用王志雄的土地去處理甲○○的財務糾紛，甲○○那時身上可能有二千萬左右的資金，我猜想可能是從這邊出的。系爭土地拍賣價金約8百多萬元，甲○○說他交代原告去處理。甲○○的相關財務大部分都是委託原告管理。甲○○當初有跟我說之後希望趕快把系爭大樓處理掉，換小一點房子來住，所謂我之所以認為原告應該不能使用系爭土地，是我依據甲○○這樣子講，想當然耳原告就不能用土地，因為甲○○想要處理土地，老實講，在家族裡甲○○說什麼就是什麼等語（見本院重訴字卷二第257至262頁）。

j 依據上述丙○○、乙○○證詞，固然提及甲○○知悉系爭土地將遭拍賣後，甲○○因而決定由家族內之成員透過拍賣程序將系爭土地買回，復因種種考量篩選之後，並決定由原告購買並由甲○○聯繫原告，且原告在甲○○生前有替甲○○管理資產，依甲○○資力及95年當時財務狀況，應有能力提供購買系爭土地之資金，以及甲○○居於家族事務主導者之地位等情事，然而證人亦均自承有關購地資金是否確實均由甲○○所出，而非由原告自行籌措或支出乙節，均僅為個人推測而已；另有關由原告購買系爭土地一事乃由甲○○自行聯繫，因此甲○○究竟如何指示原告，是否僅要求原告純任借名人，而非直接擁有系爭土地所有權，或者願由原告擁有所有權等關鍵事項，證人均未能探知真實，益難以因此採認被告所辯原告僅為借名契約出名之人而已。

LL依據上述事證，被告抗辯原告僅為借名契約之出名人，甲○○方為系爭土地之實質所有權人，舉證仍有不足，不予採認。

被告之系爭大樓占用系爭土地為無權占有

租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1定有明文。至於使用借貸，非如租賃之有民法第426條之1規定，即無適用或類推適用該規定之餘地。而系爭大樓興建後，固由系爭土地之所有權人即丙○○及王志雄出具無償使用同意書，因而成立系爭使用借貸關係，惟基於債之相對性，該債之關係僅存在於丙○○及○○公司之間，並不當然拘束之後經由拍賣程序取得系爭土地之原告。又系爭土地、大樓，原本分屬丙○○、○○公司所有，亦無適用或類推適用民法第425條之1有關土地及其土地上之房屋同屬一人所有規定之餘地。因此，被告以系爭使用借貸關係對抗原告，自非有理。又即便原告身為家族成員，且曾知悉系爭使用借貸關係之存在，並不推認原告進而同意繼受該債之關係，亦不必然因此即須繼受系爭使用借貸關係，並不存在被告所謂「債權物權化」之理。又被告抗辯系爭土地實為甲○○出資購買所有乙節，既然未予採認，則就被告抗辯原告不得以出名人身分主張權利等事由，亦不成理。

原告訴請拆屋還地違反誠信原則

－權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。另土地所有權人請求拆屋還地於具體個案上，應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地

之狀態等一切情狀，判斷土地所有人行使所有權有無違反誠信原則（最高法院95年度第16次民事庭會議決議意旨參照）。又「按在私法領域，權利人本得自由決定如何行使其權利，除權利人就其已可行使之權利一再不為行使，且已達相當之期間，並因其行為造成特殊情況，足以引起相對人之正當信任，以為權利人不欲行使其權利，經斟酌該權利之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，認為權利人忽又出而行使權利，足以令相對人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，始得認權利人所行使之權利有違誠信原則而應受限制（最高法院106 年度台上字第1627號判決意旨足參）。

一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（見民法第767 條第1 項規定）。本件系爭大樓占用如附表所示之位置乙節，固有如附圖所示之複丈成果圖為佐（見本院重訴字卷一第230 頁），而被告並無合法占有權源一事，亦經本院審認如前。然而，原告購買系爭土地之動機，依丙○○、乙○○所證，乃因甲○○要求、避免外人介入並訴請拆屋還地；而自95年購入系爭土地之後，原告自陳因甲○○尚且在世，因此暫未主張向被告主張地價稅賦，但曾私下向王志雄表明或應由被告出資購買系爭土地或退而給付租金之事，基於兄妹情誼，並未要求拆屋還地，直至106 年7 月方以律師函文催告被告給付不當得利（見本院訴字卷二第110 頁背面）。參酌上情，被告當時購買系爭土地之緣由，在於甲○○要求以保全系爭大樓之續存，堪認被告卻有信賴原告可藉此保存系爭大樓，且自95年起直至106 年止，原告並未要求被告拆屋還地，而是傳遞或者購買土地或另行議定租賃契約，該等訊息亦令被告得以假定原告確願由被告續行保留系爭大樓，則原告在多年後突行主張物權請求權訴請拆屋還地，顯屬權利濫用而與誠信有違。

．因此，原告請求被告拆屋還地，有違誠信原則，自難准許。

原告主張被告應依不當得利法則給付相當於租金之不當得利，有無理由及金額為何為適當？

被告應給付不當得利

－無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。又占有使用他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。另土地法第97條第1 項限制房屋租金之規定，僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內。本件原告雖無從依民法第767 條第1 項前、中段規定，請求被告拆除占用土地上之系爭大樓，然而被告仍屬無權占用系爭土地，被告既受有利益至原告無從使用系爭土地，自仍應給付原告相當於租金之不當得利。而系爭大樓主要用途為商業使用，有登記謄本為佐（見本院雄司調字卷第12至16頁），參以被告亦自陳現供他人作為辦公使用，並非供住宅用途，故就本件相當於租金之金額若干為適當，即不受上述土地法第97條第1 項規定之限制。

一審酌系爭土地位處高雄市○○路、○○街交會口，附近有4至6 層透天型建物，部分供住家使用，部分1 樓供商業餐飲使用，另○○街對面設有私人平面停車場，且距高雄市○○區○○○路僅約250 公尺，距○○一路僅約150 公尺，距捷運站約250 公尺等現況，有本院108 年2 月25日勘驗筆錄可佐（見本院重訴字卷一第155 頁），參以被告之系爭大樓雖僅占用占用土地，惟依前述複丈成果圖所示，原告亦難以依通常方式運用系爭土地其餘未占用之位置，以及系爭土地105、106年度之申報地價為31110.4元/平方公尺（見本院重訴字卷第197、199頁）等基地位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值情事，原告主張以上述地價10％計算系爭大樓因占用土地每月應給付不當得利之金額計50,624元（195.27平方公尺X31,110.4元=6,074,928元；6,074,928元X10％/12個月=50,624元），並依被告各自擁有樓層之比例，即王志雄擁有7、8兩層、建洲公司擁有6層，請求被告至

返還占用土地之前，每月應分別給付不當得利12,656元、37,968元，應屬適當。而原告曾於106年7月31日以律師信函催告被告給付不當得利，於106年8月14日送達被告乙節，亦有該律師信函、收件回執為證（見本院雄司調字卷第29至31頁），故其核算自106年8月14日起回溯5年相當於租金之不當得利分別為759,360元（12,656元X12個月X5年=759,360元）、2,278,080元（37,968元X12個月X5年=2,278,080元），及自106年8月15日起算之遲延利息（被告於106年8月14日催告當日尚無遲延問題，故應自翌日起算遲延利息），亦屬有據。

．至於被告雖抗辯原告主張之相當於租金之金額過高，且系爭大樓現供公益團體使用，被告實際並無受益可言等語，並提出鄰近區域租金行情為佐（見本院重訴一字卷第220至222頁），惟就系爭大樓占用系爭土地情狀及前述基地位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值，原告主張金額尚屬適當；又被告將系爭大樓做如何之利用、有無獲取金錢利益，並不影響被告以系爭大樓確有占用系爭土地之受益結果，故被告前述所辯，亦非有理。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求建洲公司應給付原告2,278,080元，並自106年8月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；且自106年8月14日起至返還占用土地之日止，按月給付原告37,968元。王志雄應給付原告759,360元，及自106年8月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；且自106年8月14日起至返還占用土地之日止，按月給付原告12,656元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、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，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　7　　日

民事第三庭　法　官　高瑞聰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　11　　月　　7　　日

書記官　徐美婷

<附表>

編號	座落土地
1	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地如附圖所示A、B、C、D之位置