

【裁判字號】102,台上,232

【裁判日期】1020131

【裁判案由】請求拆屋還地

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇二年度台上字第二三二號

上訴人 白雲山莊實業股份有限公司

法定代理人 吳邦聲

訴訟代理人 李明星律師

被上訴人 潘勇三

訴訟代理人 賴素如律師

洪文浚律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國一〇〇年十二月二十一日台灣高等法院第二審判決（一〇〇年度重上字第五四一號），提起上訴，本院判決如下：

#### 主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

#### 理 由

本件被上訴人主張：坐落台北市〇〇區〇〇段〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇地號土地為伊與訴外人潘正文、高明善、王明鶯、林永茂等二十餘人共有，其上如原判決附表標示A1（含陷落及堪用）部分面積一三二七・三八二平方公尺（實為一二七六・八九五平方公尺）、A2及A3面積六七九・九四七平方公尺（實為六七六・九四七平方公尺）之花棚（下稱系爭花棚）及坐落土地（地號及占用面積如原判決附表所示，下稱系爭土地）遭上訴人無權占有使用。爰依民法第七百六十七條、第八百二十一條及第一百七十九條規定，求為命上訴人將系爭花棚及其坐落土地返還被上訴人及全體共有人，並給付被上訴人新台幣（下同）二萬零六百三十三元，及自民國九十九年八月十一日起至返還系爭土地之日止，按月給付三百四十四元之判決（被上訴人請求上訴人拆除同小段二一、二四地號土地上餐廳建物並返還土地，及給付超過上開金額部分，經第一審為其敗訴判決後，未據其聲明不服。另請求返還系爭花棚部分，分別經第一審及原審駁回其請求及附帶上訴後，亦未據其聲明不服。均未繫屬於本院）。

上訴人則以：系爭花棚原為伊所有，雖其中部分經強制執行拍賣，惟拍定人即訴外人高明善、潘正文、莊榮德（下稱高明善等三人）於七十九年十一月十三日聲請法院點交時，因伊爭執經拍賣之花棚無法特定，拍定人同意暫不點交，故該花棚建物仍屬伊所有，伊自有權占有使用拍定人所拍得之土地。又拍定人於七十七

年八月十六日法院核發權利移轉證書之同時，取得系爭花棚與其基地所有權，嗣被上訴人因買賣僅取得系爭土地所有權，應繼受土地上原有之義務，即拍定人擁有系爭花棚對被上訴人共有土地之法定租賃權，被上訴人不得任意聲明終止上開租賃關係。況自拍定人同意暫不點交迄今逾十五年，其所有物交付請求權已罹於時效消滅，不得請求伊返還。另系爭花棚坐落土地不通公路，且位於陽明山國家公園境內，若以申報地價年息百分之六計算租金過高，應以百分之三為當等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為命上訴人返還系爭土地及給付不當得利部分之判決，駁回其上訴，係以：執执行程序將系爭土地及其地上物即未經保存登記之系爭花棚併付拍賣，並無上訴人所指拍賣地上物無法確定之問題，故系爭花棚連同其坐落基地即系爭土地，均已由高明善等三人拍定，並於法院核發權利移轉證書時，取得二者之所有權。縱謂拍定人於七十九年十一月十三日點交時，同意暫不點交系爭花棚，而於翌日復行點交程序時，仍僅點交系爭土地，系爭花棚不在點交範圍內，故拍定人對於系爭花棚之交付請求權已罹於時效而消滅，然此亦不過拍定人對於花棚占有人交付請求權之行使發生障礙，無解於上訴人係無權占用被上訴人所有系爭土地之事實，上訴人尚不能對抗被上訴人基於土地所有權而排除侵害之權利行使。又上訴人亦認有法定租賃權者係拍定人，即與上訴人無涉，上訴人仍無合法占用系爭土地之權源。從而，被上訴人雖未能證明其為系爭花棚所有人或對之有處分權，惟其本於土地所有權及民法第七百六十七條、第八百二十一條規定，為全體共有人之利益，請求上訴人返還系爭花棚所坐落之系爭土地，即屬有據。其次，依社會通常觀念，無權占有使用他人所有之土地，可能獲得相當於租金之利益，又依土地法第九十七條、第一百零五條、第一百四十八條及土地法施行法第二十五條規定，城市地方建築基地之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，爰審酌系爭土地之申報地價、土地坐落位置、四週環境等項，認上訴人占用系爭土地每月之不當得利損害金以土地申報地價年息百分之六即二萬五千七百九十一元計算為相當，依被上訴人應有部分三百分之四計算，則其請求起訴狀繕本送達翌日即九十九年八月十一日前五年相當租金之不當得利為二萬零六百三十三元，及自該翌日起至土地返還之日止按月給付三百四十四元，亦為正當，均應予准許等詞，為其論斷之基礎。

按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求

亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行。至房屋所有人有權占有該房屋之基地者，不論第三人是否有權使用該房屋，均難謂其妨害基地所有人之所有權，土地所有人更不得請求該第三人返還土地。查系爭花棚及其坐落之系爭土地，原均為上訴人所有，嗣經執行法院併付拍賣後，由高明善等三人拍定而取得所有權等情，為原審確定之事實。則占有系爭土地之人既為系爭花棚所有人即高明善等三人，上訴人僅係使用系爭花棚之人，依上說明，不論上訴人是否有權使用系爭花棚，被上訴人均不得訴請上訴人返還系爭土地。次按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談。準此，上訴人縱無使用系爭土地之合法權源，因占有系爭土地者為系爭花棚所有人，上訴人僅為占有系爭花棚之人，則倘系爭花棚所有人有權占用系爭土地，系爭土地所有人即未受損害，反之，倘系爭花棚所有人無權占有系爭土地，系爭土地所有人固得對於系爭花棚所有人及占有人一併請求排除侵害，但因上訴人所受之不當利益，與土地所有人所受損害之間，並無因果關係，被上訴人即不得依不當得利之法律關係，請求上訴人給付相當於租金之損害。原審未遑詳查審究，遽為不利於上訴人之判決，自有未合。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇二 年 一 月 三十一 日

最高法院民事第二庭

審判長法官 陳 淑 敏

法官 簡 清 忠

法官 吳 謀 焰

法官 林 恩 山

法官 沈 方 維

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇二 年 二 月 十九 日

V