

【裁判字號】85,台上,3124

【裁判日期】851231

【裁判案由】拆屋還地

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第三一二四號

上訴人 甲○○

被上訴人 台北玻璃工廠股份有限公司

法定代理人 林仲修

右當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國八十五年三月二十六日台灣高等法院第二審判決（八十四年度重上字第三二二號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：坐落台北市○○區○○段三小段九四號土地（下稱九四號土地）為伊及如第一審判決附表所示訴外人陳添財等十一人所共有，伊之應有部分為六六〇分之五二〇，餘共有人之應有部分如上開附表所示。詎上訴人無正當權源，自民國七十四年二月起無權占用九四號土地如第一審判決附圖所示面積八四平方公尺部分（下稱系爭土地），並搭建鐵架之違章建物（下稱系爭建物）使用。嗣伊發覺屢催告上訴人拆屋還地，未獲置理，伊依民法第八百二十一條、第七百六十七條前段規定，為全體共有人之利益，行使物上請求權。又上訴人無權占有系爭土地，就伊應有部分受有相當租金之利益每月新台幣（下同）一萬五千四百七十三元，伊依不當得利及侵權行為之法律關係，請求上訴人返還等情，求為命上訴人拆除系爭建物，並返還系爭土地與伊及其他共有人全體，及自七十九年五月一日起至返還系爭土地之日止，按月給付伊一萬五千四百七十三萬元損害金之判決（其中損害金超過每月一萬二千三百七十八元部分，經第一審判決駁回被上訴人之請求，未據其聲明不服，已告確定）。

上訴人則以：伊自七十四年三月起向系爭土地管理人林章萬承租該土地，未訂立字據，為不定期限之租賃，每月租金自二千元至一萬元不等。伊又自八十年五月起向訴外人林嘉興承租系爭土地後段，每月租金一千元，並非無權占用。且系爭土地為畸零地，被上訴人長期不收回，而其收回並無實益，為權利之濫用，並有背誠信原則等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：被上訴人主張伊為九四號土地共有人，上訴人自七十四年起占用系爭土地並搭建系爭建物之事實，為上訴人所自認，並經第一審及原審勘驗現場屬實，且經第一審囑託台北市建成地政事務所鑑測明確，有土地登記簿謄本、勘驗筆錄、土地複丈成果圖、照片可稽，堪予認定。查林章萬、林嘉興均非九四號土地之共有人，有土地登記簿謄本可憑，且被上訴人否認伊與系爭土地共有人全體曾授權林嘉興出租或管理系爭土地，而上訴人亦未舉證證明林嘉興有權出租該土地，是縱令上訴人有向林嘉興承租系爭土地後段，亦難認上訴人有權使用該土地。又上訴人辯稱，系爭土地原由地主提供訴外人元大建設事業股份有限公司（下稱元大公司）合建，元大公司

將之贈與林章萬，而由林章萬管理系爭土地，林章萬將系爭土地出租與伊使用云云。雖證人林章萬附合上訴人，在第一審證稱，元大公司口頭說願將系爭土地所有權移轉登記予伊，嗣該公司倒閉，負責人死亡，致未移轉登記予伊，系爭土地伊在管理，又是空地，故伊同意上訴人使用，收取上訴人二千元不等之喝茶錢云云。然九四號土地整筆既係合建之基地，依土地登記簿謄本記載，其上有九個建物建號，為建物之基地，焉能將系爭土地分割出而移轉登記與林章萬。是林章萬所稱其受贈系爭土地，因無其他憑證，尚難採信。矧林章萬證稱伊有權管理系爭土地一節，為被上訴人所否認，且林章萬在第一審亦自承被上訴人及其他共有人均未授權伊管理系爭土地，復不能證明元大公司有授權其管理系爭土地之行爲。至上訴人無權占用系爭土地，涉及竊占刑責部分，雖經刑事判決無罪確定，然刑事判決僅就上訴人主觀上有無竊占犯意及不法所有意圖為認定，不足為上訴人有利之證明。上訴人係無權占用系爭土地，被上訴人本於所有人之權益為請求，自非濫用權利，亦無違誠信原則。按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。又各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第七百六十七條、第八百二十一條分別定有明文。系爭土地既由上訴人占用，且其無法舉證證明其占有系爭土地有何正當權源，被上訴人本於所有權之作用，請求上訴人拆除系爭建物，並將系爭土地返還被上訴人及其他共有人全體，洵屬有據。上訴人無權占有系爭土地，可獲得免於支付相當於租金之利益，被上訴人則受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念。被上訴人依不當得利之法則，請求上訴人返還所受相當於租金之利益，即無不合。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，土地法第九十七條第一項定有明文。而此項規定，於租用基地建築房屋準用之，亦為同法第一百零五條所明定。查系爭土地七十六年七月之公告地價為每平方公尺三萬五千零七十元（原判決誤載為三萬五百零七元），有地價證明書可證，惟未申報地價，則依平均地權條例第十六條規定，以公告地價百分之八十為其申報地價，其申報地價為每平方公尺二萬八千零五十六元。茲審酌系爭土地其地上物面臨台北市○○路，現供汽車修護廠使用，有上開勘驗筆錄可稽，暨系爭土地附近交通情形，使用價值及當地租金等情況，認以土地申報總價年息百分之八計算損害金為相當。按系爭土地面積八四平方公尺，依被上訴人之應有部分六六〇分之五二〇計算，其得請求每月之損害金為一萬二千三百七十八元。是其請求上訴人自七十九年五月一日起至返還系爭土地之日止，按月給付伊一萬二千三百七十八元，亦屬正當。為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊及防禦方法之取捨意見，因而維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回其上訴，經核於法委無違誤。上訴論旨，徒就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決不當，聲明廢棄，不能認為有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 十 二 月 三 十 一 日

最高法院民事第二庭

審判長法官 曾 桂 香

法官 劉 延 村

法官 徐 璧 湖
法官 劉 福 聲
法官 袁 再 興

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 六 年 一 月 十 七 日