臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第226號

原　　告　兆淳開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張麗珠

訴訟代理人　郭百祿律師

被　　告　許嘉云

000000000000000000

000000000000000000

林士勛

000000000000000000

兼　法　定
代　理　人　陳姵蓉

000000000000000000

共　　同
訴訟代理人　陳國雄律師

複　代理人　曾憲忠律師

被　　告　陳世忠

000000000000000000

訴訟代理人　曾霈蓁

000000000000000000

訴訟代理人　陳國雄律師

複　代理人　曾憲忠律師

被　　告　陳紹瑀

000000000000000000

訴訟代理人　陳廷豐

000000000000000000

訴訟代理人　陳國雄律師

複　代理人　曾憲忠律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告許藎云應將坐落基隆市○○區○○段○○○0○○地號土地如附圖編號C部分所示（面積47.09平方公尺），門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將上開土地返還原告。

被告林士勛、陳姵蓉應將坐落基隆市○○區○○段○○○0○○地號土地如附圖編號B部分所示（面積67.07平方公尺），門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋拆除，並將上開土地返還原告。

被告陳世忠、陳紹瑀應將坐落基隆市○○區○○段○○○0○○○○○○0○○地號土地如附圖編號A1部分（面積61.79平方公尺）、A2部分（面積24.33平方公尺）所示，門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋拆除，並將上開土地返還原告。

被告許藎云應給付原告新臺幣玖仟陸佰壹拾貳元，及自民國一百一十二年七月五日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍佰參拾肆元。

被告林士勛、陳姵蓉應各給付原告新臺幣陸仟捌佰肆拾元，及自民國一百一十二年七月五日起至返還第二項所示土地之日止，按月各給付原告新臺幣參佰捌拾元。

被告陳世忠、陳紹瑀應各給付原告新臺幣捌仟柒佰捌拾肆元，及自民國一百一十二年七月五日起至返還第三項所示土地之日止，按月各給付原告新臺幣肆佰捌拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告許藎云負擔百分之二十四，被告林士勛、陳姵蓉負擔百分之三十三，餘由被告陳世忠、陳紹瑀負擔。

本判決第一項返還土地之部分於原告以新臺幣貳拾肆萬玖仟伍佰柒拾柒元供擔保；第四項命給付金錢之部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一供擔保後，得為假執行。但被告許藎云如就本判決第一項命返還土地之部分以新臺幣柒拾肆萬捌仟柒佰參拾壹元、第四項命給付金錢之部分以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項命返還土地之部分於原告以新臺幣參拾伍萬伍仟肆

佰柒拾壹元供擔保；第五項命給付金錢之部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一供擔保後，得為假執行。但被告林士勛、陳姵蓉如就本判決第二項命返還土地之部分以新臺幣壹佰零陸萬陸仟肆佰壹拾參元、第五項命給付金錢之部分以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項命返還土地之部分，於原告以新臺幣肆拾伍萬陸仟肆佰參拾陸元供擔保；第六項命給付金錢之部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一供擔保後，得為假執行。但被告陳世忠、陳紹瑀如就本判決第三項命返還土地之部分以新臺幣壹佰參拾陸萬玖仟參佰零捌元、第六項命給付金錢之部分以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為坐落基隆市○○區○○段000000地號(下稱系爭680-26地號土地)、680-29(下稱系爭680-29地號土地)、680-31地號土地（下稱系爭680-31地號土地，與系爭680-26地號土地、系爭680-29地號土地合稱系爭土地)之所有權人，而被告許嘉云為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭33號房屋）之所有權人、被告林士勛及陳姵蓉為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭109號房屋）之所有權人（權利範圍各二分之一）、被告陳世忠及陳紹瑀為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號（下稱系爭111號房屋）之所有權人（權利範圍各二分之一）。惟系爭33號房屋占用系爭680-31地號土地如附圖編號C部分所示(面積47.09平方公尺)、系爭109號房屋占用系爭680-31地號土地如附圖編號B部分所示(面積67.07平方公尺)、系爭111號房屋占用系爭680-29地號土地、680-26地號土地如附圖編號A1、A2部分所示(面積分別為61.79、24.33平方公尺），被告等並無占用系爭土地之合法權源，爰依民法第767條第1項規定，請求被告等各拆除上開房屋，並將占

用土地返還予原告。又被告無權占用系爭土地，受有相當於使用上開土地租金之利益，致原告受有同等之損害，而系爭土地於民國111年1月申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）2,720元，爰併依民法第179條規定，以系爭33號房屋占用系爭土地之面積47.09平方公尺為計算基礎，請求被告給付自111年1月5日原告取得系爭土地之日起至112年7月4日止，相當於租金之不當得利19,206元【計算式：2,720×47.09平方公尺×10%÷12個月=1,067元（元以下四捨五入，下同），111年1月5日至112年7月4日共18個月，1,067元×18個月=19,206元】，及自112年7月5日起至被告返還系爭土地予原告之日止，按月給付以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金不當得利1,067元【計算式：2,720元×447.09平方公尺×10%÷12個月＝1,067元】；以系爭109號房屋占用系爭土地之面積67.07平方公尺為計算基礎，請求被告給付自111年1月5日原告取得系爭土地之日起至112年7月4日止，相當於租金之不當得利13,680元【計算式：2,720×67.07平方公尺×10%÷12個月÷2人=760元，111年1月5日至112年7月4日共18個月，760元×18個月=13,680元】，及自112年7月5日起至被告返還系爭土地予原告之日止，按月給付以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金不當得利760元【計算式：2,720元×67.07平方公尺×10%÷12個月÷2人＝760元】；以系爭111號房屋占用系爭土地之面積86.12平方公尺為計算基礎，請求被告給付自111年1月5日原告取得系爭土地之日起至112年7月4日止，相當於租金之不當得利17,568元【計算式：2,720×86.12平方公尺×10%÷12個月÷2人=976元，111年1月5日至112年7月4日共18個月，976元×18個月=17,568元】，及自112年7月5日起至被告返還系爭土地予原告之日止，按月給付以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金不當得利976元【計算式：2,720元×86.12平方公尺×10%÷12個月÷2人＝976元】。

(二)對被告等抗辯所為之陳述：

1.被告許蕙云部分：

被告辯稱其父即訴外人許漢龍（下逕稱其名）於67年10月17日向訴外人翁信義（下逕稱其名）購買系爭33號房屋，旋即與原告前手三民建業股份有限公司（下稱三民公司）簽訂土地承租契約（下稱系爭租約一），租期自67年12月31日至69年12月31日，租期屆滿後仍為租賃物之使用收益，出租人三民公司並未表示反對之意思，依民法第451條規定，業已成立不定期租賃契約關係云云，惟系爭租約一第3條、第7條分別約定：「租賃期間：自民國陸拾柒年十二月三十一日起至民國陸拾玖年十二月三十一日止，期限屆滿，除乙方（即三民公司）同意續租，另訂租約外，租賃關係，即行消滅，甲方（即許漢龍）應將租賃物返還。」、「甲方在租賃期間對於租賃物之全部或一部，不繼續使用時，應向乙方申請退租，不得逕行轉租，或將租賃權讓與第三人，若有違反，乙方即得終止租約，請求返還租賃物及損害賠償……。」，堪認許漢龍與三民公司於訂約之際，已明文約定阻止發生民法第451條規定以不定期限繼續租賃契約之效力，被告並未提出證據證明三民公司於69年12月31日租期屆滿後，同意續租並已另訂租約，則系爭租約即已於69年12月31日租期屆滿後消滅。退步言之，系爭33號房屋固屬合法興建之建物，惟其主要建材為木造一層平房，面積為26.86平方公尺，建築完成日期為36年1月，而許漢龍於67年10月17日向翁信義所購系爭房屋，依被告所提出建築改良物買賣所有權移轉契約記載，其構造為本國式貳層磚造，地面及二層面積均為壹拾貳坪，建築完成日期45年1月，足見系爭房屋原合法登記之木造平房業已滅失，45年1月所建本國式貳層磚造房屋，並未經建築主管機關核准興建，應屬未辦理保存登記之建物，縱許漢龍期滿仍為租賃物使用而與三民公司不定期限租賃關係，依上說明，亦應解為定有承租至房屋不堪使用時為止之期限，而許漢龍買受之系爭33號房屋，其耐用年數為52年，迄今已逾土地法第103條第1款所定契約年限，則原告依法收

回系爭土地，係屬正當權利之行使，並無權利濫用及違反誠實信用原則，被告所辯自無理由。

2.被告林士勛、陳姵蓉部分：

被告等抗辯系爭109號房屋為主管機關登記在案之合法建物，興建時應已取得原土地所有權人出具土地使用同意書，同意他人在其土地上興建永久性房屋，法律上應屬使用借貸關係，土地原所有人自得預期並推認房屋所有權人得使用土地至建物滅失或無法繼續使用之日止，始符合一般人生活經驗。則其後手原告於拍賣時既知悉此情，顯見願承受該建物坐落其土地上之負擔，自應認默示同意負有與前手相同之容忍義務，而受該土地使用權同意書之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益云云。惟使用借貸契約僅存在於原同意系爭房屋使用系爭土地之原土地所有權人與系爭房屋興建者之間，並不及於被告，被告稱其係以使用借資關係占有使用系爭土地，所辯自無理由。被告雖又辯稱原告知悉系爭土地上有上開房屋仍予買受，顯見其願承受該永久性建物坐落其土地上之負擔，自應認土地之繼受取得人於買受取得系爭土地時，亦默示同意負有與前手相同容忍房屋坐落其上，使用至房屋滅失或無法繼續使用之日之義務，惟依系爭109號房屋登記資料，該房屋為一層磚造平房，面積37.44平方公尺，而經本院於112年2月7日現場履勘結果，系爭109號房屋現狀已改建為3層樓加強磚造及4樓鐵皮加蓋之房屋，地上一層（加強磚造，面積73.70平方公尺）、地上二層（加強磚造，73.70平方公尺）、地上三層（加強磚造，50平方公尺；鋼鐵造，23.70平方公尺），可見建物謄本上所載原一層磚造房屋業已滅失，已遭改建為現狀3層水泥磚造且4樓鐵皮加蓋房屋，倘原系爭土地所有權人與原登記一層磚造房屋興建者間有使用借貸關係，亦因該原登記一層磚造房屋已滅失，其依借貸之目的使用應已完畢，則其使用借貸關係應已消滅，興建現狀3層水泥磚造且4樓鐵皮加蓋房屋者，並未經當時土地所有權人同意，被告自不得再以使用借貸關係，謂

其有正當權源占有使用系爭土地。

3.被告陳世忠、陳紹瑀部分：

被告2人辯稱訴外人陳國雄（下逕稱其名）於56年5月8日以買賣為原因登記取得基隆市○○區○○○路00巷000號房屋，陳國雄與原告前手三民公司簽訂土地承租契約（下稱系爭租約二），被告陳世忠於84年7月1日以買賣為原因登記取得應有部分2分之1，被告陳紹瑀於108年10月30日以贈與為原因登記取得應有部分2分之1，訴外人陳國雄與原告前手三民公司所立土地承租契約，於57年12月31日期限屆滿後仍為租賃物之使用收益，以及三民公司並未表示反對之意思，依民法第451條規定，業已成立不定期限租賃契約關係云云。惟系爭租約二之租賃期限自57年1月1日起至57年12月31日止，依民法第450條第1項規定，該契約之租賃關係自58年1月1日起即已消滅。退步言之，如認依系爭租約二於租期屆滿時，成立不定期限租賃契約，惟系爭111號房屋主要建築材料為磚造，磚造耐用年數為46年，登記之建築完成日期為48年4月，其屋齡至今已有63年，已超過磚造房屋之耐用年數甚多，該建物早已達不堪使用之程度，此參系爭111號房屋現狀為3層樓鋼筋混凝土造（RC）建物，足見原一層磚造平房之房屋，業已不堪使用而遭拆除重建為現在3層樓鋼筋混凝土造建物，而該現狀3層樓建物並未得原告前手三民公司同意改建，則系爭租約即因契約年限屆滿而當然消滅，被告並無任何合法權源占有使用系爭土地，自應負拆屋還地之責，原告依法訴請拆屋還地，為合法權利之行使，並無權利濫用及違反誠信原則之情事。

(三)並聲明：

1.被告許蕙云應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上，如附圖編號C所示（面積47.09平方公尺）即門牌號碼為基隆市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將該部分土地返還予原告。

2.被告林士勛、陳姵蓉應將坐落基隆市○○區○○段000000地

號土地上，如附圖編號B所示（面積67.07平方公尺）即門牌號碼為基隆市○○區○○○路00巷000號房屋拆除，並將該部分土地返還予原告。

3.被告陳世忠、陳紹瑀應將坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地上，如附圖編號A1所示（面積61.79平方公尺）、編號A2所示（面積24.33平方公尺）即門牌號碼為基隆市○○區○○○路00巷000號房屋拆除（被告陳世忠拆除部分：一樓及三樓左側；被告陳紹瑀拆除部分：二樓及三樓右側），並將該部分土地返還予原告。

4.被告許嘉云應給付原告19,206元，及自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,067元。

5.被告林士勛、陳姵蓉應各給付原告13,680元，及自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告760元。

6.被告陳世忠、陳紹瑀應各給付原告17,568元，及自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告976元。

7.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保免為假執行之宣告，其答辯分別略以：

(一)被告許嘉云部分：

1.被告之父許漢龍於67年10月17日向翁信義購買系爭33號房屋，雙方所簽訂房屋買賣契約書並經公證。許漢龍與三民公司就系爭33號房屋簽訂系爭租約一，租期自67年12月31日至69年12月31日，許漢龍已於99年6月4日以贈與為原因將系爭33號房屋所有權移轉登記予被告許嘉云。許漢龍於租賃期限屆滿後仍為租賃物之使用收益，及出租人三民公司並未具體、明白表示反對之意思，依民法第451條規定，業已成立不定期限租賃契約關係。又系爭租約一第三條中段雖約定：「期限屆滿，除乙方同意續租，另訂租約外，租賃關係，即行消滅」，惟無非定期租賃契約原有法律效果之重申，並未具體、明白表示期滿後不再續租之意思，自不能排除民法第451條規定之適用。至該條後段：「甲方應將租賃物返還」

約定，係針對未續租時雙方權利義務之約定，尚不影響第三條中段約定之性質。至於系爭33號房屋現況之面積雖與登記不同，惟應係因房屋老舊後，為居住安全起見，部分更新以新建材補強建物所致，難因之即謂其舊建物已滅失不存在。且系爭33號房屋經許漢龍於67年向前地主三民建業公司承租時即為二層磚造，且迄今其餘尚存在之房屋建材為2層水泥磚造，足認系爭33號房屋自70年以後從定期轉變為不定期限租賃契約迄今均為磚造，並未達不堪使用之程度，應無土地法第103條第1項規定年限屆滿得予收回情形存在。另原告並未舉證證明系爭土地之租賃契約有土地法第103條第2至第5項規定得收回之情形存在，自難認系爭土地有原告得收回之情形。

2. 系爭33號房屋係屬合法興建之建物，系爭土地原所有權人同意他人在其土地上興建永久性房屋，原告拍賣時明知系爭土地上有諸多合法地上建物等利用土地外觀，顯已知悉上開房屋得對系爭土地原所有權人主張有權占有使用土地，原告既明知上情而仍拍賣購買系爭土地，依所有權社會化之精神、土地經濟效益及房屋不能與土地分離而存在之事務本質，可認原告有承受系爭土地原所有權人同意房屋使用系爭土地之意思，而同意被告所有房屋繼續使用系爭土地，被告所有房屋對系爭土地有占用之正當權源。故原告主張被告無權占用系爭土地，請求給付拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，有權利濫用及違反誠實信用原則，為無理由。且被告之前手與三民公司簽訂土地承租契約興建房屋並繳納租金，嗣三民公司於70年代突然裁撤辦公室而未繼續收取租金，對於被告所有系爭33號房屋坐落系爭土地上居住使用，長期35年以上不行使權利，已使被告正當信賴其不欲行使權利，而構成權利失效之情況。

(二)被告林士勛、陳姵蓉部分：

1. 系爭109號房屋為主管機關登記在案之合法建物，興建時應已取得原土地所有權人出具土地使用同意書，同意他人在其

土地上興建永久性房屋，自得預期並推認房屋所有權人得使用土地至建物滅失或無法繼續使用之日止，始符合一般人生活經驗。又被告陳姵蓉、林士勛係於110年11月25日繼承被繼承人即訴外人林儒成所遺之系爭109號房屋，前手與原地主間具體成立何種法律關係，因系爭房屋建築完成日期不詳，自68年7月10日辦理地籍圖重測登記迄今，年代久遠，被告陳姵蓉、林士勛又未參與系爭房屋之建造經過，且三民公司95年間已解散登記，無從訊問證人並調查取得三民建業公司當時同意興建系爭房屋之相關證據資料，舉證甚為困難，應酌予降低被告之舉證程度，認被告已證明三民公司同意起造人在系爭土地興建109號房屋，雙方有債之關係存在，無須再進一步證明該債之關係為合建或使用借貸。又原告於拍賣時既知悉此情，顯見願承受該建物坐落其土地上之負擔，自應認默示同意負有與前手相同之容忍義務，而受該土地使用權同意書之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益。

2. 系爭109號房屋係合法興建之建物，系爭土地原所有權人同意他人在其土地上興建永久性房屋，原告拍賣時明知系爭土地上有諸多合法地上建物等利用土地外觀，顯已知悉上開房屋得對系爭土地原所有權人主張有權占有使用土地，原告既明知上情而仍拍賣購買系爭土地，依所有權社會化之精神、土地經濟效益及房屋不能與土地分離而存在之事務本質，可認原告有承受系爭土地原所有權人同意房屋使用系爭土地之意思，而同意被告所有房屋繼續使用系爭土地，被告所有房屋對系爭土地有占用之正當權源。故原告主張被告無權占用系爭土地，請求給付拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，有權利濫用及違反誠實信用原則，為無理由。

(三)被告陳世忠、陳紹瑀部分：

1. 陳國雄於56年5月8日以買賣為原因登記取得系爭111號房屋所有權，並與三民公司就坐落基隆市○○區○○段00地號（重測後680地號）簽訂系爭租約二，租期自57年1月1日至5

7年12月31日，承租面積27坪。被告陳世忠、陳紹瑀又分別於84年7月1日、108年10月30日以買賣、贈與為原因，取得系爭111號房屋應有部分1/2。系爭租約二租賃期限屆滿後承租人陳國雄仍為租賃物之使用收益，出租人三民公司並未具體、明白表示反對之意思，依民法第451條規定，業已成立不定期限租約關係。系爭111號房屋現況之面積雖與登記不同，惟應係因房屋老舊後，為居住安全起見，部分更新以新建材補強建物所致，難因之即謂其舊建物已滅失不存在。且系爭111號房屋經陳國雄於57年向前地主三民建業公司承租時即為磚造，且迄今其餘尚存在之房屋建材為3層水泥磚造，足認系爭111號房屋並未達不堪使用之程度，應無土地法第103條第1項規定年限屆滿得收回土地之情形存在。另原告並未舉證證明系爭土地之租賃契約有土地法第103條第2至第5項規定得收回之情形存在，自難認系爭土地有原告得收回之情形。

2. 系爭111號房屋係屬合法興建之建物，系爭土地原所有權人同意他人在其土地上興建永久性房屋，原告拍賣時明知系爭土地上有諸多合法地上建物等利用土地外觀，顯已知悉上開房屋得對系爭土地原所有權人主張有權占有使用土地，原告既明知上情而仍拍賣購買系爭土地，依所有權社會化之精神、土地經濟效益及房屋不能與土地分離而存在之事務本質，可認原告有承受系爭土地原所有權人同意房屋使用系爭土地之意思，而同意被告所有房屋繼續使用系爭土地，被告所有房屋對系爭土地有占用之正當權源。故原告主張被告無權占用系爭土地，請求給付拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，有權利濫用及違反誠實信用原則，為無理由。且被告之前手與三民公司簽訂土地承租契約興建房屋並繳納租金，嗣三民公司於70年代突然裁撤辦公室而未繼續收取租金，對於被告所有系爭111號房屋坐落系爭土地上居住使用，長期35年以上不行使權利，已使被告正當信賴其不欲行使權利，而構成權利失效之情況。

三、經查，原告主張其為坐落基隆市○○區○○段000000○000000○000000地號土地之所有權人，而被告許嘉云為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋之所有權人，系爭33號房屋占用系爭土地如附圖編號C部分所示，面積47.09平方公尺之範圍；被告林士勛及陳姵蓉為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋之所有權人（權利範圍各二分之一），系爭109號房屋占用系爭土地如附圖編號B部分所示，面積67.07平方公尺之範圍；被告陳世忠及陳紹瑀為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋之所有權人（權利範圍各二分之一），系爭111號房屋占用系爭土地如附圖編號A1部分（面積61.79平方公尺）、A2部分（面積24.33平方公尺），合計面積共86.12平方公尺之範圍等事實，有土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、基隆市稅務局以112年2月21日基稅房貳字第1120002746號函檢附之房屋稅籍證明書等附卷可稽，並經本院於112年2月7日會同基隆市地政事務所前往現場勘驗，有勘驗筆錄、現場照片及基隆市地政事務所112年5月11日基地所測字第1120102200號函檢附之土地複丈成果圖（即附圖）在卷足憑，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、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項前段、中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以非無權占有資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘被告不能證明其占有權源，原告之請求即有理由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件系爭33號房屋、系爭109號房屋、系爭111號房屋占用原告所有之系爭土地如附圖所示，而被告既不爭執原告為系爭土地之所有權人，僅抗辯其係本於基地租賃關係合法占用系爭土地，揆諸前揭說明，自應由被告就此事實負舉證之責。經

查：

(一)被告等雖辯稱其等前手分別與原告前手間訂有租賃契約或使用借貸等契約云云，惟查：

1.被告許嘉云部分：

被告許嘉云雖辯稱系爭33號房屋係其前手許漢龍於67年10月17日向翁信義所購買，許漢龍並與三民公司就系爭33號房屋簽訂系爭租約一，租期自67年12月31日至69年12月31日，而許漢龍於系爭租約一租賃期間屆滿後仍為租賃物之使用收益，出租人三民公司亦未具體、明白表示反對之意思，依民法第451條規定，業已成立不定期限租賃契約關係云云，固據其提出系爭33號房屋建築改良物所有權移轉契約書、系爭租約一等件影本為證。惟按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。故租賃標的及租金，厥為租賃契約成立要素，當事人須就該等契約必要之點達於意思表示合致，始可謂成立租賃關係（最高法院98年度台上字第1133號判決意旨參照）。經查，系爭租約一承租面積為「折合壹貳點陸坪」，與系爭33號房屋占用系爭土地面積並非相同，被告許嘉云復未舉證證明系爭租約所記載之租賃標的即為如附圖編號C部分土地，其此部分所辯已非可採。況民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在，故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續租之效力（最高法院55年台上字第276號判例意旨參照）。許漢龍與三民公司於訂約之際，既已明文約定阻止發生民法第451條規定以不定期限繼續租賃契約之效力，被告並未提出證據證明三民公司於69年12月31日租期屆滿後，同意續租並已另訂租約，揆諸前揭說明，系爭租約一即已於69年12月31日租期

居滿後消滅，被告抗辯系爭租約一於69年12月31日租期居滿後，因許漢龍仍為租賃物之使用收益而成立不定期租賃契約關係，並由被告繼受，故被告為有權占用系爭土地云云，即屬無據。

2.被告林士勛、陳姵蓉部分：

被告林士勛、陳姵蓉雖辯稱系爭109號房屋為主管機關登記在案之合法建物，興建時應已取得原土地所有權人出具土地使用同意書，同意他人在其土地上興建永久性房屋，自得預期並推認房屋所有權人與土地所有權人間有合建或使用借貸之債之關係存在，而得使用系爭土地至建物滅失或無法繼續使用之日止云云，惟按起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書；申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖；第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件，建築法第30條、土地登記規則第79條第1項前段、第5項分別定有明文。準此，土地使用同意書乃房屋起造人於申請開發建築時，於基地非起造人所有時，由土地所有人或使用權人或管理人出具供起造人據以向主管建築機關申請建造執照或雜項執照之證明文件，其法律上之性質屬建築管理上之文件，亦即申請建築許可之必備文件，僅具有建築管理上之效力，對主管建築機關而言，並無審查其私權效果之權限，自亦不生私權確定之效果。況按出具土地使用同意書，僅於當事人間有其效力。土地買受者並不當然繼受其前手與土地使用者間之法律關係，原則上土地使用者不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利(最高法院98年度台上字第1424號民事判決意旨參照)。是系爭109號房屋雖為經保存登記建物而可推認該房屋於取得建築執照及登記時已提出基地所有權人之同意書，然不得以此即謂房屋所有權人與基地所有權人間必已成立民法上之債權契約，更不能認房屋所有權人之後手得執以主張有何使用基地之法律上權利，被告等此部分所

辯，自非可採。

3.被告陳世忠、陳紹瑀部分：

被告陳世忠、陳紹瑀雖辯稱其等前陳國雄於56年5月8日以買賣為原因登記取得系爭111號房屋所有權，並與三民公司就系爭簽訂系爭租約二，租期屆滿後承租人陳國雄仍為租賃物之使用收益，出租人三民公司並未具體、明白表示反對之意思，依民法第451條規定，業已成立不定期限租賃契約關係，兩造應繼受該租賃關係云云，並提出爭系爭111號房屋建築改良物登記簿、房屋所有權狀、系爭租約二、基隆市稅捐稽徵處房屋稅繳款書等件影本為證。惟查，系爭租約二承租面積為「折合貳拾柒坪」，與系爭111號房屋占用系爭土地面積並不相同，被告陳世忠、陳紹瑀未舉證證明系爭租約所記載之租賃標的即為如附圖編號A1、A2部分土地，其此部分所辯已非可採。況按租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意(最高法院109年度台上字第263號民事判決意旨參照)。查被告陳世忠、陳紹瑀之訴訟代理人既已自承陳國雄於57年間與三民公司訂立系爭租約二之磚造一層建物，業經改建為現存之磚造三層建物，新建物面積增加，構造亦與原建物不同(見本院112年8月31日言詞辯論筆錄)，又未舉證證明陳國雄改建系爭房屋時，業經出租人同意，揆諸前揭說明，系爭租約之標的縱係如附圖編號A1、A2部分所示土地，該契約之期限已因租用土地建築之房屋經改建而屆滿，被告辯稱系爭111號房屋並未達不堪使用之程度，應無土地法第103條第1項規定年限屆滿得收回土地之情形存在云云，自非可採。準此，被告既未舉證證明其與系爭土地原所有權人或

原告就系爭土地存有租賃契約，其抗辯係有權占用系爭土地云云，即屬無據。

(二)被告等雖又辯稱系爭33號房屋、系爭109號房屋、系爭111號房屋（下合稱系爭房屋）之基地，經系爭房屋原所有權人與原土地所有人訂有租地建屋契約或出具使用土地同意書，原土地所有人或其後手長期不行使權利，引起被告之正當信任，原告知悉有合法房屋後仍予買受，顯見其願承受該永久性建物坐落其土地上之負擔，揆諸所有權社會化之精神，自應認土地之繼受取得人於買受取得土地時，亦默示同意負有與前手相同容忍房屋坐落其上，故原告提起本件拆屋還地之訴，為權利濫用，亦違反誠信原則云云。惟按占有人若依土地登記規則第118條規定，由其一方申請登記為地上權人，經登記機關受理，在公告期間，土地所有人提出異議者，登記機關應依土地法第59條第2項規定予以調處；不服調處者，應於接到調處通知後15日內向司法機關訴請處理。調處結果，若對占有人不利，占有人對土地所有人提起之訴訟，即得請求該所有人容忍其辦理地上權登記，以排除土地所有人之異議，使登記程序之障礙除去，俾完成地上權登記（最高法院83年度台上字第3252號判決意旨參照）；而時效取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人，而謂其係有權占有。且占有人之占有，縱已具備時效取得地上權之要件，倘係在土地所有權人或管理權人依民法第767條規定提起訴訟後，始向管轄地政機關聲請登記者，受訴法院毋庸就占有人是否具備時效取得地上權登記之要件，為實體上裁判（最高法院88年度台上字第1729號判決意旨參照）。易言之，占有人因時效取得地上權登記請求權，向該管地政機關請求為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院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者，須以占有人於土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取得地上權之要件為由，向地政機關請求登記為地上權人為前提（最高

法院89年度台上字第1370號號判決意旨參照）。是被告縱已公然和平占用系爭土地達15年以上，然其顯然尚未依法登記為地上權人，亦未曾於本件訴訟繫屬前向管轄地政機關聲請辦理地上權之登記，揆諸前開說明，被告自無從據以主張有何占用系爭土地之合法權源。又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。而權利之行使，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；民法第148條第1項所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條項規定之適用（最高法院71年台上字第737號判例、79年度台上字第2768號判決意旨參照）。經查，系爭房屋就系爭土地並無租地建屋之租賃關係或同意被告使用土地之存在，被告等係無權占用系爭土地等事實，已如前述，原告自無明知系爭房屋有租地建屋之租賃關係存在而仍惡意取得前開土地之情事，且無權占用他人土地而有隨時遭所有權人訴請拆屋還地之風險，本屬被告所能合理預見，則縱系爭房屋原所有權人或被告等曾斥資改建系爭房屋、系爭房屋存在於系爭土地上之年代久遠，被告等均不得據此對抗原告，否則無異宣告第三人可藉由無權占有之違法事實，達成強迫土地所有權人允其合法使用或利用土地之目的，藉此不當剝奪原告身為土地所有權人而得享有之法律上權利，反而悖離憲法第15條所揭櫫之財產權保障原則。況原告現為系爭土地之所有權人，被告等有所有權之系爭房屋占有使用系爭土地等事實，既如前述，則被告等無權占用系爭土地自足影響原告對系爭土地之使用收益權能，原告若未排除被告等之占有，將無法完整使用系爭土地，原告請求被告等拆除無權占有系爭

土地之建物，返還土地，係為求回復其對於系爭土地之基於所有權權能而生之權利，乃權利之正當行使，難認係以損害被告等為主要目的，依前揭規定及說明，尚難謂原告有何違反誠信原則或權利濫用之情。是被告上開所辯，亦非可採。

五、第按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。被告等並無使用系爭土地之合法權源，其等有事實上處分權之系爭房屋占用系爭土地，即屬無權占有，而被告受有相當於租金之利益，致原告就系爭土地之使用收益權能遭受損害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付因占用系爭土地，所受相當於租金之不當得利，應予准許。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息百分之十為限，此於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。而上開規定所稱之「城市地方」，指依法發布都市計畫內之全部土地而言，此參酌平均地權條例第3條及土地稅法第8條之規定益為灼然（最高法院93年度台上第1718號判決意旨參照）。又上開規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言，而土地法第148條規定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條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。而依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規定，上述土地價額係指法定地價亦即土地所有權人依土地法所申報之地價而言。另土地法第97條第1項所稱之「年息10%為限」，乃指租金之最高限額，並非一律必須按照申報價額年息10%計算，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。本院審酌系爭房屋坐落於系爭土地之位置，係在半山腰，且無可直達之大眾運輸交通工具，交通並非方便，及

其附近多為住宅，工商繁榮程度非高等情事(見本院勘驗筆錄及現場相片)，並斟酌系爭土地之利用價值及被告占用系爭土地之所受利益，認本件應以申報地價5%，推算被告之占用利益（即原告所受相當於租金之損害），始為合理允當。又系爭土地於111年1月之申報地價為每平方公尺2,720元，有原告提出之土地登記第二類謄本可稽；而系爭33號房屋占用系爭土地之面積為47.09平方公尺、系爭109號房屋占用系爭土地之面積為67.07平方公尺、系爭111號房屋占用系爭土地之面積為86.12平方公尺，是按原告主張之時間起迄，核算原告所能請求返還之不當得利數額各如附表所示。從而，原告於上開範圍內，請求被告許嘉云給付111年1月5日迄112年7月4日之利益，總計9,612元，及自112年7月5日起至返還土地日止，每月給付534元；被告林士勛、陳姵蓉給付111年1月5日迄112年7月4日之利益，總計每人各6,840元，及自112年7月5日起至返還土地日止，每月各給付380元；被告陳世忠、陳紹瑀給付111年1月5日迄112年7月4日之利益，總計每人各8,784元，及自112年7月5日起至返還土地日止，每月各給付488元，為有理由，應予准許，爰判決如主文第四、五、六項所示；至原告逾此範圍之請求，則非有據。

六、綜上所述，原告依所有物返還請求權及不當得利之法律關係，請求被告許嘉云將如附圖編號C部分所示之系爭房屋拆除，返還該部分占用之土地予原告，並給付原告如附表所示之金額，暨自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告534元；請求被告林士勛、陳姵蓉將如附圖編號B部分所示之系爭房屋拆除，返還該部分占用之土地予原告，並給付原告如附表所示之金額，暨自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月各給付原告380元；請求被告陳世忠、陳紹瑀將如附圖編號A1、A2部分所示之系爭房屋拆除，返還該部分占用之土地予原告，並給付原告如附表所示之金額，暨自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月各給付原告488元，為有理由，應予准許，其逾此範圍之請求，為無

理由，應予駁回。

七、末按以一訴附帶請求孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。查本件原告敗訴部分係關於請求被告給付無權占用系爭土地受有相當於租金之不當得利之部分，未核定裁判費用，是本件訴訟費用仍應由被告負擔，併此敘明。

八、原告與被告均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，爰併予駁回。

九、本件事證已經明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　15　　日

民事庭法　官　姚貴美

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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　　112　　年　　9　　月　　15　　日

書記官　林萱恩

附表

編號	附圖之編號	占用面積（平方公尺）	申報地價（新台幣）	不當得利之計算式（元以下四捨五入）
1	C	47.09	2,720	2,720元×47.09平方公尺×5%÷12個月=534元

				111年1月5日至112年7月4日，共18個月，534元 ×18個月=9,612元
2	B	67.07	2,720	2,720元×67.07平方公尺×5%÷12個月÷2人 =380元 111年1月5日至112年7月4日，共18個月，380元 ×18個月=6,840元
3	A1、A2	86.12	2,720	2,720元×86.12平方公尺×5%÷12個月÷2人 =488元 111年1月5日至112年7月4日，共18個月，488元 ×18個月=8,784元