臺灣南投地方法院民事判決

111年度訴字第216號

原　　告　陳坤明
訴訟代理人　洪主雯律師（法扶律師）
複　代理人　洪廷凱
被　　告　張新祈
　　張金龍
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　蘇靜雅律師
被　　告　王清九
　　曾甚
　　王嘉裕
　　王鳳梅
　　王淑惠
　　王宴珍
　　王小婕
　　許淺
　　張世界
　　張惠敏
　　李志芳
　　許鳳娥
　　許杏
000000000000000000
　　許素津
　　許郁季
　　陳張嬌

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國112年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應拆除坐落南投縣○○市○○○○段○○○○○段00000地

號土地上如附圖即南投縣南投地政事務所複丈日期民國112年2月16日土地複丈成果圖所示暫編地號236-3⑴，面積148平方公尺之52號房屋、暫編地號236-3⑵，面積3平方公尺之廁所，並將占有土地返還原告及其他共有人全體。

被告應給付原告新臺幣5,280元及自民國112年6月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國111年4月7日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣88元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告王清九、曾甚、王嘉裕、王鳳梅、王淑惠、王宴珍、王小婕、許淺、張世界、張惠敏、李志芳、許杏、許郁季、陳張嬌均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：

㈠原告係坐落南投縣○○市○○○○段○○○○○段00000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，其應有部分10分之1。系爭土地上坐落1棟未辦保存登記建物即門牌號碼南投縣○○市○○路00巷00號房屋即如附圖即南投縣南投地政事務所（下稱南投地政）複丈日期民國112年2月16日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示暫編地號236-3⑴，面積148平方公尺之52號房屋（下稱系爭房屋），及廁所即如附圖所示暫編地號236-3⑵所示，面積3平方公尺之廁所（下稱系爭廁所，與系爭房屋合稱系爭地上物）。被告雖以原告之伯父陳典與被告之被繼承人張以於日治時期昭和9年即民國23年10月15日簽立覺書（下稱系爭覺書）抗辯被告基於系爭覺書之租地建屋契約（下稱系爭租約）有權占有系爭土地，惟系爭地上物顯已不堪使用，故系爭租約因契約年限屆滿而消滅。

㈡系爭地上物之事實上處分權人為被告，被告共有系爭地上物無權占有系爭土地，並受有相當於租金之不當得利，原告自得請求被告拆除系爭地上物並將占有土地返還原告及其他共有人全體，及請求被告給付起訴前5年相當於租金之不當得利，不當得利以無權占有150平方公尺及系爭土地申報地價新臺幣（下同）880元按年息8%計算之。依民法第767條第1項、第821條、第179條規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示；被告應給付原告5,280元及自本院112年5月30日言詞辯論期日筆錄繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自111年4月1日起至返還占有土地之日止，按月給付原告88元。

二、被告方面：

㈠被告張新祈、張金龍、許鳳娥、許素津（下稱張新祈等4人）抗辯略以：

1.陳典與張以於日治時期昭和9年即民國23年10月15日簽立系爭覺書，約定租金二十圓，陳典將如附圖所示暫編地號236-3⑴、236-3⑵、236-3⑶、236-3⑷土地出租與張以建造房屋使用，並約定除非張以願意，否則陳典不會主動要求搬離，其性質屬租地建屋契約。張以自斯時起占有系爭土地，並於系爭土地上興建系爭地上物，迄今歷時數十年，被告基於繼承而共有系爭地上物。被告共有系爭地上物基於系爭租約有權占有系爭土地，且被告既不願搬離，依系爭租約之約定，原告即不得要求被告搬離。

2.張以興建系爭房屋之原始結構為土角厝，系爭廁所原為茅廁，使用2、30年後難免因屋況老舊，而由後代子孫予以整修。系爭地上物整修時，僅外牆部分有使用磚牆，內部隔間均為土作，且無任何擴建，仍屬張以起造之同一建物。又被告張世界仍居住於系爭房屋，系爭地上物並無不堪使用之情形，原告主張系爭租約因年限屆滿而消滅一節，並不可採。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告曾甚、王嘉裕、王鳳梅、王淑惠、王宴珍、王小婕（下

稱曾甚等6人）未於最後言詞辯論期日到場，惟據其等具狀陳述意見略以：其等均未居住於系爭地上物，亦無意繼承系爭地上物之權利。

㈢被告王清九、許淺、張金龍、張世界、張惠敏、李志芳、許杏、許郁季、陳張嬌未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原告與被告張新祈等4人不爭執事項：

㈠系爭土地原為陳典所有，陳典於37年4月4日死亡後，系爭土地於53年7月24日以繼承為原因登記為陳烏拈、陳丑共有（應有部分各2分之1）。陳烏拈死亡後，其就系爭土地之應有部分2分之1於99年10月13日以分割繼承為原因登記為陳坤山、原告、陳坤營、陳坤得、陳坤質共有（應有部分各10分之1）。陳坤山就系爭土地之應有部分10分之1，於99年10月27日以贈與為原因移轉登記予陳大業。陳坤營死亡後，其就系爭土地之應有部分10分之1於105年9月22日以繼承為原因登記為曾月霞、陳志成、陳志忠、陳惠君共有（應有部分各40分之1）。陳坤得死亡後，其就系爭土地之應有部分10分之1於109年5月13日以分割繼承為原因登記予陳惠貞，再於109年9月17日以買賣為原因移轉登記予羅瑩棟。陳丑死亡後，其就系爭土地之應有部分2分之1於109年6月30日以分割繼承為原因登記予陳美娟，再於109年8月3日以買賣為原因移轉登記予張崇仁。

㈡系爭房屋占有系爭土地如附圖所示：暫編地號236-3⑴，面積148平方公尺，系爭廁所占有系爭土地如附圖所示：暫編地號236-3⑵，面積3平方公尺，系爭地上物之事實上處分權人現為全體被告。

㈢被繼承人張以為民國前0年0月0日生、56年4月18日歿，其現存之繼承人及再轉繼承人為被告。各繼承人及再轉繼承人間，均未向法院為拋棄繼承。

㈣依南投縣政府稅務局112年3月3日檢附房屋稅籍資料所示，門牌號碼南投縣○○市○○路00巷00號房屋構造為土竹造

（純土造），折舊年數50年、58年。

㈤系爭土地自106年迄今申報地價均為每平方公尺880元。

四、兩造爭執事項：

㈠系爭地上物是否無權占有系爭土地？被告以系爭租約抗辯有權占有是否有據？

㈡原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求被告拆除系爭地上物並返還占有土地及給付相當於租金之不當得利，是否有據？

五、本院之判斷：

㈠原告與被告張新祈等4人不爭執事項㈠至㈤所示內容，及被告張新祈、張金龍於本院112年5月30日言詞辯論期日陳稱系爭地上物為張以興建所有，張以死亡後，由張以之繼承人即被告繼承共有，被告未協議分割系爭地上物等節，經本院將本院112年5月30日言詞辯論期日筆錄送達未到庭之其他被告，未到庭之其他被告均已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀爭執，堪信此部分事實為真實。至被告曾甚等6人前於112年4月28日具狀陳述其等無意繼承系爭地上物之權利等語，惟其等均未依法拋棄繼承，亦未見被告有何分割遺產之協議，是被告曾甚等6人此部分陳述尚難為有利於其等之認定。

㈡按私文書應由舉證人證其為真正，民事訴訟法第357條本文固有明文。惟私文書如其內容記載連續不輟，外觀上又無可疑為臨訟製作者，仍應認有相當之證據力。私文書通常如經他造否認，雖應由舉證人證其真正，法院非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，以判斷其真偽（最高法院82年度台上字第69號、83年度台上字第2247號判決意旨參照）。經查：被告抗辯系爭覺書為真正，雖為原告否認形式上真正，惟被告當庭提出原本供原告確認，復經本院核閱無誤，經本院肉眼檢視，勘驗結果為：被告張金龍提出之系爭覺書正本（經護貝）核與本院卷一第91頁相符，其上以毛筆黑色墨水書寫，紙張泛黃，邊緣微破損，有系爭覺書影本、本院勘驗

結果在卷可參（見本院卷一第91頁、卷二第311頁），足知系爭覺書已泛黃、邊緣破損，其上記載部分日文字，屬於年代久遠之文書，並非臨訟杜撰而為。是被告張新祈等4人抗辯系爭覺書為真正，堪信為真。

㈢按租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回。一、契約年限屆滿時，土地法第103條第1款定有明文。此所謂「契約年限屆滿」，不僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，即契約雖未明定年限，然依租賃契約目的，如可認已達訂約目的之年限者，亦應包括在內，否則將造成土地所有與使用永遠分離之局面，當非立法本意（最高法院109年度台上字第347號判決意旨參照）。又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104年度台上字第559號、105年度台上字第1200號判決意旨參照）。經查：

1.被告張新祈、張金龍提出由具臺灣高等法院臺南分院、高雄高等行政法院特約翻譯資格之大洞敦史所翻譯系爭覺書之譯本，其上記載「南投郡南投街西施厝坪字西施厝坪茅二三六號之三，建築用地…是我所有的土地，然根據您的要求，經協商，特此同意在下列條件，由您在現我居所後方建造屋舍。一、所建屋舍佔地面積定為約二釐。一、建築屋舍之地點，在雙方見證下決定。一、今天確已收到二十圓，作為您支付之土地使用費。一、關於房屋存續期限，不規定年限…除非您自願搬離，否則我方不會要求您搬離。…昭和九年十月十五日…陳典…同所番地張以先生」，有上開譯本、特約翻譯名冊可參（見本院卷一第421頁、第427頁），是被告張新祈等4人抗辯系爭覺書係陳典與張以於昭和9年即民國23年

所簽立，其等約定在陳典所有系爭土地上約2釐土地成立租地建屋契約，堪可採信。

2.依系爭覺書所載，系爭租約存在於陳典與張以間，且系爭覺書未明定租賃期限，依上開規定及說明，依租賃契約目的如可認已達訂約目的之年限者，亦應認契約年限屆滿，否則將造成土地所有與使用永遠分離之局面，當非立法本意，故應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限，準此，被告所有系爭地上物是否已達不堪使用之狀態，應以張以於昭和9年即民國23年承租當時所建房屋之通常使用為斷。

3.經南投縣南投市八卦路57巷進入系爭土地，經步行往北可通往系爭房屋，系爭房屋約呈L形，為1層樓土造平房，外觀及建材極為陳舊，內部堆置雜物，設有客廳、臥室及廚房，有人居住之跡象，系爭房屋東南側旁另有系爭廁所，其牆壁為水泥材質等情，經本院函囑南投地政派員會同本院及被告張新祈等4人、被告張世界、許杏於111年12月8日履勘現場查明屬實，有本院勘驗測量筆錄、現場照片在卷可參（見本院卷二第15頁至第36頁），又被告張新祈等4人抗辯張以於昭和9年即民國23年與陳典簽立系爭覺書並於系爭土地上建築房屋等語，則張以於承租當時所建房屋存在迄今已近百年。

4.門牌號碼南投縣○○市○○路00巷00號房屋之房屋稅籍證明書未記載起課年月，登載構造別為土竹造（純土造），有南投縣政府稅務局112年3月3日投稅房字第1120103689號函暨稅籍證明書可憑（見本院卷二第157頁至第160頁）。依現場照片所示（見本院卷二第24頁至第36頁、第251頁至第253頁），系爭房屋之屋頂多為木造橫樑，若干處有以鐵架作為橫樑，其上鋪設鐵皮波浪板，鐵皮波浪板與牆壁間多有間隙，系爭房屋L型短邊部分之牆壁為土造，牆面多有龜裂，甚至有部分崩落之跡象，牆面多處有以水泥抹補之痕跡，其中一處設有木造紗門，2處出入口未設有防盜或維護居住安全之門扇，系爭房屋L型長邊部分之外牆為磚造結構，並設有鋁門、鋁窗，其內部地板部分鋪設磁磚，部分鋪設水泥，

衡諸23年間民間普遍建材，可知系爭房屋之L型短邊之土造房屋部分尚有可能係張以於23年間所建造，然其外牆以水泥抹補之情狀、屋頂之材質構造均顯非張以原先建造之房屋，又系爭房屋之L型長邊部分，外牆多為磚造，且屋頂、地板之材質結構均顯非張以於23年間原先建造之房屋，另系爭廁所之牆壁為磚造水泥材質，亦顯非張以於23年間原先建造之房屋，審酌張以建造之房屋存在至今已近百年，系爭地上物明顯經大幅改建其主要結構，難認與張以所建房屋具同一性，故應認張以所建房屋原始構造客觀上已達於不堪使用之程度。

5.依財政部106年2月3日令頒之固定資產耐用年數表，其上並無土竹造房屋之耐用年數，而磚造住宅房屋之耐用年數為25年，依上開房屋稅籍證明書所示，門牌號碼南投縣○○市○○路00巷00號房屋為土竹造（純土造），究其材質其耐用年數應較磚造房屋為短，以磚造房屋之耐用年數25年予以審酌，張以所建房屋自興建完成時起算迄今已近百年，已逾耐用年數甚久。益徵張以所建房屋原始結構業因不堪使用而嗣經改建其結構，並遠已超過其耐用年數，已達於不堪使用之程度，是系爭租約即因契約年限屆滿而當然消滅。

6.被告張新祈等4人抗辯系爭覺書記載「除非您自願搬離，否則我方不會要求您搬離」，被告既不願搬離，且系爭地上物仍供被告張世界使用，系爭租約之年限尚未屆滿等等。系爭覺書固有記載被告張新祈等4人所抗辯之上開文字，然系爭覺書乃陳典書立予張以，審酌系爭覺書文義及陳典之真意，至多僅得認為系爭覺書關於上開文字所稱之「您」係指張以，難認係張以之世世代代子孫，亦即無從認定系爭租約雙方當事人有使系爭租約之年限長達百年以上之意；另系爭地上物目前雖仍供被告張世界使用，然此應係土地承租人（不論是否為被告或被告之被繼承人）嗣後改變房屋主要結構、建材加以整修所致。而該更換建材、整修房屋以延長使用年限之行為，實已逸脫系爭租約雙方當事人締約時之意思表示

合致範圍，故不得以被告張世界仍使用系爭地上物，即謂系爭租約之年限尚未屆滿，是被告張新祈等4人上開抗辯自難憑採。基此，原告依土地法第103條第1款規定主張系爭租約已消滅，於法有據。

㈣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。經查：張以所建系爭地上物原始構造客觀上已達不堪使用之程度，依土地法第103條第1款規定，系爭契約自系爭地上物不堪使用時起，即因年限屆滿而當然消滅。系爭土地既為原告與其他共有人共有，且系爭租約已因契約年限屆滿而消滅，被告自無從據系爭租約抗辯其等有權占有系爭土地，被告亦未舉證證明其等有其他占有系爭土地之合法權源，則原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將占有土地返還原告及其他共有人全體，自屬有據。

㈤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條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。經查：

1.系爭地上物之事實上處分權人為被告，被告共有系爭地上物無權占有系爭土地，已如前述，被告受有相當於租金之不當得利，又系爭土地為都市計畫土地，使用分區為住宅區，系爭土地距南投市區約15分鐘車程，周圍多為住宅，生活機能及交通普通等情，有公開於網際網路之南投縣政府都市計畫便民資訊查詢系統、系爭土地登記第一類謄本、本院勘驗筆錄在卷可佐（見本院卷一第75頁至第81頁、卷二第15頁至第

20頁）。本院審酌系爭土地坐落地點、交通狀況、工商繁榮程度，及被告共有系爭地上物占有系爭土地等情，認原告主張依系爭土地申報地價880元計以年息8%核算被告占有系爭土地之不當得利，應屬適當。

2.系爭土地自106年迄今之申報地價均為每平方公尺880元，有系爭土地地價第一類謄本在卷可憑（見本院卷一第83頁），原告於99年間取得系爭土地應有部分10分之1，已如前述，被告共有系爭地上物占有系爭土地顯逾5年，系爭地上物無權占有系爭土地共計151平方公尺（計算式：148＋3＝151），原告於111年4月6日提起本件訴訟，有本院收文收狀章可憑（見本院卷一第13頁），原告僅請求以150平方公尺計算，則原告請求被告給付起訴前5年相當於租金之不當得利5,280元（計算式：150×880×8%×5×1/10＝5,280），及自111年4月7日起至返還占有土地之日止，按月給付原告88元（計算式：150×880×8%×1/10×1/12＝88），自屬有據；逾此部分於法無據。

㈥按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條第1項、第203條所明定。經查：原告對被告返還不當得利之請求，為無確定期限之債，本院112年5月30日言詞辯論期日筆錄於112年6月8日寄存送達最後一位被告即被告李志芳、許鳳娥、許杏，並於112年6月18日發生效力，有本院送達證書在卷可憑（見本院卷二第345頁至第349頁），是原告請求被告給付自本院112年5月30日言詞辯論期日筆錄繕本送達最後一位被告翌日即112年6月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將占有土地返還原告及其他共有人全體；給付原告5,280元及自112年6月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年4月7日起至返還占有土地之日止，按月給付原告88元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，均併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　22　　日

民事第二庭法　官　楊亞臻

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　　112　　年　　8　　月　　23　　日

書記官　陳雅雯