臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第188號

原　　告　賓爵建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄧光珽

訴訟代理人　蕭筑云律師

被　　告　黃志隆

000000000000000000

訴訟代理人　陳韋霖律師

被　　告　翁漢昌

葉明智

000000000000000000

000000000000000000

李善將

000000000000000000

林晉億

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國112年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告黃志隆即黃新倫應將坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號A(面積60平方公尺)、B(面積6平方公尺)、C(面積15平方公尺)所示，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物(面積81平方公尺)拆除後，將上開土地騰空返還予原告。

二、被告林晉億應自坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖2所示編號B2部分建物，面積5平方公尺，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物遷出。

三、被告葉明智應自坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號C部分建物，面積15平方公尺，門牌號碼新

北市○○區○○路○段000巷0號建物遷出。

四、被告黃志隆即黃新倫應自民國109年1月8日起至拆除返還訴之聲明第一項之日止，按月給付原告新台幣1萬3,506元，及各自次月1日起至返還之日止，按年息百分之5計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告黃志隆負擔。

七、本判決第一、二、三、四項於原告以新台幣483萬元供擔保後，得假執行。但被告黃志隆、葉明智、林晉億如以新台幣1,447萬0,83元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部。民事訴訟法第262條第1項亦有明文。原告於民國111年4月18日具狀撤回被告陳紅緞，其未提出異議，視為同意撤回。揆諸上開規定，已生撤回之效力，本院自無庸審究此部分。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條亦有明文。本件原告起訴時聲明原係：(一)被告黃新倫應將坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號A、B、C所示，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物(面積74平方公尺，實際面積以測量為準)拆除後，將上開土地騰空返還予原告。(二)被告翁漢昌應自坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示B部分建物，面積6平方公尺(實際面積以測量為準)，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物遷出。(三)被告葉明智及葉明智之母(即陳紅緞)應自坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示C部分建物，面積8平方公尺(實際面積以測量為準)，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0

號建物遷出。(四)被告黃新倫應自民國108年12月31日起至拆除返還訴之聲明第一項之日止，按月給付原告新台幣(下同)2萬2,033元之租金，及各自次月1日起至返還之日止，按年利率百分之5計算之利息。(五)原告願供擔保請准予宣告假執行。嗣撤回被告陳紅緞，追加李善將、林晉億為被告，並變更聲明為：(一)被告黃志隆即黃新倫應將坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號A(面積60平方公尺)、B(面積6平方公尺)、C(面積15平方公尺)所示，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物(面積81平方公尺)拆除後，將上開土地騰空返還予原告。(二)被告翁漢昌、李善將及林晉億應自坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖2所示B2部分建物，面積5平方公尺，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物遷出。(三)被告葉明智應自坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示C部分建物，面積15平方公尺，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物遷出。(四)被告黃志隆即黃新倫應自民國109年1月8日起至拆除返還訴之聲明第一項之日止，按月給付原告2萬4,117元之租金，及各自次月1日起至返還之日止，按年利率百分之5計算之利息。(五)原告願供擔保請准予宣告假執行。經核係屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，或補充或更正事實上或法律上之陳述，揆諸上開規定，應予准許。

三、本件被告翁漢昌、李善將、林晉億經合法通知，未於言詞辯論期日到場，被告葉明智經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第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、原告主張：

一、原告於民國108年12月31日因買賣原因取得新北市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)，係系爭土地之所有權人，被告黃志隆並無合法占用系爭土地之權源，擅自於系爭土地上興建門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物

(下稱系爭建物)，占有原告所有如附圖編號A面積60平方公尺、編號B面積6平方公尺、編號C面積15平方公尺之系爭土地。如附圖編號C部分建物，被告葉明智係由被告黃志隆處取得使用權源，惟被告黃志隆並無土地使用權源，原告自得請求被告葉明智自系爭建物編號C部分遷出，以遂拆屋還地之目的。如附圖2所示編號B2部分建物，面積5平方公尺，被告黃志隆於鈞院另案102年度簡上字第297號判決中表示，其將系爭建物附圖2所示B2部分交由翁漢昌使用；110年11月19日履勘時，被告黃志隆及其同住家屬表示，建物B2部分係出租給被告李善將經營小吃店使用；而被告黃志隆於111年11月7日開庭時，復陳報李善將已將小吃店轉讓給被告林晉億經營。原告自得請求被告翁漢昌、李善將及林晉億自如附圖2所示B2部分建物遷出。

二、被告黃志隆無權占用系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分，受有使用該部分土地之利益，致原告受有損害。因系爭土地位於都市繁華地區，交通、學區、生活機能、行政等，均堪便利。故原告併依民法第179條、土地法第97條、第105條之規定，請求被告黃志隆自109年1月8日起至拆除返還占用土地之日止，按月支付按系爭土地申報地價年息百分之10計算相當於租金之不當得利2萬4,117元。

三、為此，依民法第767條、第179條之規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告黃志隆即黃新倫應將坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號A(面積60平方公尺)、B(面積6平方公尺)、C(面積15平方公尺)所示，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物(面積81平方公尺)拆除後，將上開土地騰空返還予原告。(二)被告翁漢昌、李善將及林晉億應自坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖2所示B2部分建物，面積5平方公尺，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物遷出。(三)被告葉明智應自坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示C部分建物，面積15平方公尺，門牌號碼新北市○○區○○路○段00

0巷0號建物遷出。(四)被告黃志隆即黃新倫應自109年1月8日起至拆除返還訴之聲明第一項之日止，按月給付原告2萬4,117元之租金，及各自次月1日起至返還之日止，按年利率百分之5計算之利息。(五)原告願供擔保請准予宣告假執行。

參、被告方面：

甲、被告黃志隆：

一、被告之祖父葉水龍於光復時期初，欲尋覓土地以興建房屋，遂於38年12月10日與系爭土地(重測前為三重區三重埔段車路頭小段59之5地號)、第2229之1地號土地(重測前為三重區三重埔段車路頭小段59之1地號)當時之所有權人租用基地(下合稱租賃標的)建築新北市○○區○○○段○路○○段00○號建物(下稱系爭祖厝)，並就租賃標的申辦地上權登記。然系爭土地當時地目為「田」，依法不得以建築房屋為目的設定地上權，是葉水龍之租賃範圍雖包含系爭土地及第2229之1地號二筆土地，因礙於行政管制上之限制，僅就地目為「建」之第2229之1地號土地申辦地上權登記，惟此並不礙於葉水龍與第2229之1地號土地所有人間就租賃標的存在租地建屋租賃關係之認定。

二、葉水龍過世後，租地建屋之租賃關係連同地上權及系爭祖厝便由其配偶及被告之母黃根機等8名子女繼承，且於繼承之初，租賃標的即由被告之母黃根機及被告葉明智之父葉忠使用，其他繼承人於出嫁時皆已搬離，未曾使用租賃標的，但其他繼承人皆知悉該等土地使用情形並默示由黃根機及葉忠使用，使用期間由黃根機負責繳納土地租金。系爭祖厝興建之初以瓦片做為屋頂之材料，至80年間陸續發生漏水情事，黃根機即出資請訴外人洪紹山進行整建，於整建後使用至今。黃根機過世後，被告失去繳租之聯繫管道，致無法繳納系爭土地租金。其後，經土地仲介業者牽線，有自稱系爭土地之所有權人林秉男、林正添、林鑑德出面與被告洽談收回租賃標的事宜，並於104年2月17日與被告簽署備忘錄，約定

被告同意系爭土地之所有權人收回租賃標的由建商進行改建，興建完成後由被告分回一戶房屋。足證被告就租賃標的與所有權人間存在租地建屋之法律關係。詎林秉男、林正添、林鑑德其後在未通知被告之情形下，竟將租賃標的出售予原告，侵害被告依土地法第104條之優先權。

三、被告身為黃根機之繼承人，依繼承之法律關係，概括繼受系爭土地之租賃關係，故被告與原告之前手間，存有租地建屋之租賃契約，且多年來皆由被告之母黃根機繳納土地租金，被告之母親黃根機或葉忠曾將系爭土地之租金提存於台灣台北地方法院提存所，為此，被告聲請向台灣台北地方法院提存所，調閱以黃根機或葉忠之名義提存租金之相關資料。系爭土地所有權人收領多年且對於系爭祖厝之整建均知悉未表示反對，益徵被告對系爭土地存有租地建屋之租賃關係，應屬有正當使用權源。

四、本件原告之前手林正添等人出售系爭土地於原告，並未踐行民法第426條之1(按應係426條之2之誤)及土地法第104條之通知，依法被告主張前買賣契約無效，亦即原告並無所有權人，自不得請求被告拆屋還地，及請求給付相當於租金之不當得利。

五、被告自38年起，即占有使用系爭土地迄今，然而，系爭土地所有人從未請求被告返還系爭土地，如被告無法證明係租賃系爭土地者，被告退而主張係經系爭土地所有權人默示同意使用系爭土地，而非無權占有。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

乙、被告葉明智：被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，據其到場時所為聲明陳述如下：

一、系爭土地係伊爺爺葉水龍跟原地主租的，但原地主是誰伊不知道。被告黃志隆是伊姑姑的小孩，黃志隆是伊表哥，陳紅緞是伊母親，編號C建物是伊居住使用，母親陳紅緞沒有住這裡。系爭建物原是祖父葉水龍所有，有納稅資料可查，本

來是豬圈，後來才改成現在這樣。

二、伊現在住的房子是爺爺葉水龍蓋的，是向地主租的，但是沒有打租賃契約，有給租金，但伊沒有證明，土地謄本有登記伊爺爺的名字，有登記地上權。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

丙、被告翁漢昌、李善將、林晉億：被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

肆、本院之判斷：

一、原告於108年12月31日以買賣為原因取得系爭土地之所有權，而於109年1月8日辦理所有權移轉登記完畢，系爭土地上有被告黃志隆所興建之系爭建物，如附圖編號A面積60平方公尺、編號B面積6平方公尺(分為附圖2編號B1面積1平方公尺、編號B2面積5平方公尺)、編號C面積15平方公尺等部分占有原告所有系爭土地。其中編號C部分建物，現由被告葉明智居住使用；附圖2編號B2部分建物，由被告黃志隆出租給被告林晉億經營小吃店使用；其餘部分為被告黃志隆及其家人居住使用等情，有土地登記第一類謄本(見本院110年度重調字第1號卷第51頁，下稱調解卷)、新北市三重地政事務所110年10月8日重土測字第1207號土地複丈成果圖、111年7月27日重土測字第971號土地複丈成果圖、新北市政府警察局三重分局查訪表等附卷可證(見本院卷一第157頁、卷二第11頁)。並為原告及到場之被告黃志隆、葉明智所不爭執，首堪認定。

二、有關原告主張被告黃志隆所有系爭建物編號A、B、C部分無權占用系爭土地，被告葉明智、翁漢昌、李善將、林晉億係由被告黃志隆處取得系爭建物編號C、編號B2之使用權源，自亦無正當使用權源。且被告黃志隆無權占用系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分，受有使用該部分土地之利益，致原告受有損害。原告自得依民法第767條、第179條之規定，請求被告黃志隆將編號A、B、C建物拆除，將系爭土地騰空

返還原告及給付相當於租金之不當得利；請求被告葉明智自編號C建物遷出；請求被告翁漢昌、李善將、林晉億自編號B2之建物遷出等情，則為被告黃志隆、葉明智所爭執，並以前開情詞置辯。被告翁漢昌、李善將、林晉億受合法通知未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。本院查：

(一)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項定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院85年台上字第1120號裁判要旨參照)。查原告於109年1月8日登記為系爭土地所有人(權利範圍全部)；系爭建物由被告黃志隆出資興建之未辦保存登記之建物，業經本院102年度簡上字第297號民事確定判決認定在案(見調解卷第69至80頁)。系爭建物占有系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分等情，既為兩造所未爭執，而可認為真正，按諸前開裁判意旨，本件自應由主張系爭建物有權占用系爭土地之被告，就有權占有之利己事實，負舉證之責。

(二)被告黃志隆辯稱其依繼承之法律關係，概括繼受系爭土地之租賃關係，故被告就系爭土地與所有權人間存在租地建屋之法律關係；被告葉明智辯稱系爭土地是向地主租的，有登記地上權各等語，是否有據：

1、被告黃志隆主張其祖父葉水龍於38年12月10日與系爭土地及第2229之1地號土地當時之所有權人租用基地，建築新北市○○區○○○段○路○○段00○號建物，並就該二筆土地申辦地上權登記，然系爭土地當時地目為「田」，依法不得以建築房屋為目的設定地上權，葉水龍之租賃範圍雖包含該二筆土地，因礙於行政管制上之限制，僅就地目為「建」之第2229之1地號土地申辦地上權登記，惟此並不礙於葉水龍與土地所有人間就系爭土地存在租地建屋租賃關係之認定。葉

水龍過世後，輾轉由其繼承，系爭土地租金其母黃根機生前均由其負責繳納，其母黃根機或葉忠曾將系爭土地之租金提存於台灣台北地方法院提存所，黃根機過世後，被告失去繳租之聯繫管道，致無法繳納系爭土地租金。其後，經土地仲介業者牽線，有自稱系爭土地之所有權人林秉男、林正添、林鑑德出面與被告洽談收回租賃標的事宜，並於104年2月17日與被告簽署備忘錄，約定被告同意系爭土地之所有權人收回租賃標的由建商進行改建，興建完成後由被告分回一戶房屋，足證被告就系爭土地與所有權人間存在租地建屋之法律關係。並提出備忘錄影本1件為證。被告葉明智主張系爭土地是向地主租的，但是沒有打租賃契約，有給租金，土地謄本有登記伊祖父的名字，有登記地上權等語。

2、經查，系爭土地並無地上權登記，此有土地登記第一類謄本可證(見調解卷第51頁)，且為被告黃志隆所不爭執，被告葉明智主張系爭土地其祖父有地上權登記，應係誤會。另觀被告黃志隆所提備忘錄，於前言記載：「茲因甲方(按即林秉男、林正添、林鑑德)所有之新北市○○區○○段0000○0000○0地號土地二筆，已與建商談妥合建大樓事宜，特與乙方(即被告黃志隆)就占有使用上開土地乙事，為以下約定」等語。並未表明被告黃志隆占有使用系爭土地，係存有租地建屋之租賃關係或有其他正當使用權源。並於第3、5條約定本備忘錄僅具有君子協定性質，自書立日起，有效期間8個月，期滿另行協議是否延長。是系爭備忘錄並不具有法律上效力，且其內容亦無法證明被告黃志隆、葉明智就系爭土地存有租地建屋之租賃關係或其他正當使用權源。

3、被告黃志隆另主張其母黃根機或葉忠曾將系爭土地之租金提存於台灣台北地方法院提存所，經本院向該法院提存所函查結果，該法院提存所回覆稱迄至發文日，並無受理以黃根機、葉忠為提存人之提存租金事件。此有台灣台北地方法院提存所111年5月24日(111)存仁字第8號函附卷可憑(見本院卷一第201頁)。則被告黃志隆主張其母黃根機均有繳納系爭

土地之租金，即屬無據。

4、證人林鑑德本院審理中證稱：「(系爭2229地號土地上之房屋，係於何時興建？)不知道。我不是住在那裡，我是聽我父親講，大概在我爺爺的時候，就蓋了，已經很久了。」「(系爭房屋坐落之2229地號土地，為何沒有地上權之登記？)聽我爸爸說，是他們給人家佔用的，我阿嬤也跟他們要，也要不回來，民國60幾年的時候，我爸爸也有跟他們要回來，也沒有要回來，後來有上報。(提呈報紙影本)」「(是否曾對系爭房屋之所權人向法院請求返還土地？若有，係於何時？)我們只有私下請求，請他們拆屋還地，但他們都不還。」「(是否曾向系爭土地之占有人請求租金或損害賠償？) 沒有。我們只要他們還地而已。」「(系爭土地之占有人，是否曾經支付過租金？)我沒有收到，我也沒有聽我父親說有收過。」「(有無跟父親同輩而知道本件事情的長輩還在？)有長輩在已經87歲了，但是否知道本件事情，我不知道。」等語。依證人所證，亦難認被告黃志隆、葉明智之祖父就系爭土地與原所有人間存有租賃關係，證人及其父親均沒有收過系爭土地之租金。

5、此外，被告黃志隆、葉明智亦未提出足以證明租賃關係存在之任何文件或繳納租金之證明，是被告黃志隆辯稱其就系爭土地與所有權人間存在租地建屋之法律關係；被告葉明智辯稱土地是向地主租的，有登記地上權云云，要非可採。

(三)被告黃志隆另辯稱如認被告無法證明租賃關係存在，被告黃志隆占有使用系爭土地，亦係經系爭土地所有權人默示同意使用，而非無權占有，是否有理由：

1、按所謂默示之意思表示，必依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者，始得當之；單純之沉默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示(最高法院104年度台上字第1249號民事判決意旨參照)。

2、據證人林鑑德所述，系爭土地遭佔用，伊祖母曾要求返還土地，要不回來，伊父親也曾要求返還土地，也沒有要回來。由此可見，原所有人曾多次私下請求占用人返還系爭土地，並無默示同意被告黃志隆或其祖父使用系爭土地。是被告黃志隆前揭所辯，亦無足取。

(四)被告黃志隆又辯稱本件原告之前手林正添等人出售系爭土地於原告，並未踐行民法第426條之2及土地法第104條之通知，依法被告主張前買賣契約無效云云。惟查，依前所述，被告黃志隆並未能證明其與原所有人就系爭土地間存有租地建屋之租賃關係存在，則被告黃志隆並無優先承買權，原所有人並無通知之義務，被告黃志隆此部分抗辯實非有據。

(五)綜上，被告黃志隆不能證明其所有系爭建物編號A、B、C部分，有使用系爭土地之正當權源。則原告主張被告黃志隆所有系爭建物編號A、B、C部分無權占用系爭土地，核屬可採。系爭建物編號C部分由被告葉明智居住使用，此據被告葉明智陳明在卷，編號B2部分出租予林晉億經營小吃店，翁漢昌、李善將均無使用該房屋，此有新北市政府警察局三重分局查訪表可證(見本院卷二第39頁)，其餘編號A、編號B1部分為被告黃志隆及家人居住使用，此為被告黃志隆所不爭執。則原告依據民法第767條之規定，請求被告黃志隆將編號A、B、C建物拆除，將系爭土地騰空返還原告；請求被告葉明智自編號C建物遷出；請求被告林晉億自編號B2之建物遷出，為有理由，應予准許。至於翁漢昌、李善將現已無使用編號B2部分，原告請求被告翁漢昌、李善將自編號B2部分遷出，為無理由，不應准許。

三、就原告請求被告黃志隆給付相當於租金之不當得利部分：

(一)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，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念。本件被告黃志隆既因無權占有如附圖所示編號A面積60平方公尺、編號B面積6平方公尺、編號C面積15平方公尺之土地，合計為8

1平方公尺，致原告受有損害，原告自得依上開規定請求被告給付相當於租金之利益。再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年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，上開規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而上開土地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基地租用約定之租金限制其最高額而設。再按土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地及建物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣市地政機關估定之價額。又依土地法第148條規定，土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。是土地法第97條第1項所謂土地申報總價即指該土地之申報地價而言。經查：系爭土地位於新北市三重區，交通、學區、生活機能、行政等，均堪便利，有爭土地附近之GOOGLE地圖可參。本院審酌上情，認原告以系爭土地申報地價10%為計算相當於租金之不當得利之計算標準尚屬過高，應以申報地價7%為計算標準，方屬適當。

(二)原告於109年1月8日登記取得系爭土地之所有權，系爭土地之申報地價109至110年度每平方公尺為2萬8,583.2元，此有原告所提土地登記第一類謄本、地價第一類謄本可稽(見調解卷第51頁、本院卷二第67頁)。被告黃志隆占用編號A、B、C面積合計為81平方公尺。則被告黃志隆應按月給付相當於租金之不當得利為1萬3,506元(計算式：2萬8,583.2元×81平方公尺×7%÷12＝1萬3,506元，元以下四捨五入)。原告於此範圍之請求，為有理由，應予准許，逾此部分，不應准許。

四、次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；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年

利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別著有明文。查原告對被告黃志隆之不當得利債權，係屬於未定給付期限之金錢債權，揆諸前述法條規定，原告請求被告黃志隆給付各自次月1日起至返還系爭土地之日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦為有理由。

五、從而，原告依民法第767條、第179條之規定，請求(一)被告黃志隆即黃新倫應將坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號A(面積60平方公尺)、B(面積6平方公尺)、C(面積15平方公尺)所示，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物(面積81平方公尺)拆除後，將上開土地騰空返還予原告。(二)被告林晉億應自坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖2所示B2部分建物，面積5平方公尺，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物遷出。(三)被告葉明智應自坐落於新北市三重區仁興段2229地號土地上如附圖所示C部分建物，面積15平方公尺，門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號建物遷出。(四)被告黃志隆即黃新倫應自109年1月8日起至拆除返還訴之聲明第一項之日止，按月給付原告1萬3,506元之租金，及各自次月1日起至返還之日止，按年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告、被告黃志隆、葉明智陳明願供擔保請准為假執行及免為假執行之宣告，原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額分別准許之。並依職權宣告被告林晉億得預供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失去依據，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　18　　日

民事第一庭　　法　官　毛崑山

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　　5　　月　　18　　日

書記官　童淑敏