

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第688號

原告 林裕雄

朱智慧

共同

訴訟代理人 鄭佑祥律師

被告 何秋霞即觀音素食自助餐

吳國維即金華山銀樓

鄧志雄（兼林惠珍之承受訴訟人）即洋得地面工程

永發眼鏡有限公司

法定代理人 王陳玟秀

被告 楊美麗

訴訟代理人 吳國維

追加 被告 林金發（兼林惠珍之承受訴訟人）

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 陳盛郎

04 0000000000000000

05 陳謝戴妹

06 上二人共同

07 訴訟代理人 劉鎮璋律師

08 追加 被告 許觀群

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 許秀雯

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 許秀婷

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 王永健

18 0000000000000000

19 鄧文振

20 0000000000000000

21 鄧舒羽

22 0000000000000000

23 上三人共同

24 訴訟代理人 施泓成律師

25 王永健

26 0000000000000000

27 訴訟代理人 王蕙菱

28 王水秀

29 追加 被告 王坤明

30 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年8月27日言詞

31 辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 訴訟費用由原告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
07 依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；第168條至  
08 第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為  
09 承受訴訟之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴  
10 訟法第168條、第175條分別定有明文。經查，原告起訴後，  
11 林惠珍於111年5月23日死亡，被告鄧志雄、林金發為其法定  
12 繼承人，有繼承系統表、除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本可  
13 稽（見本院卷三第71頁），並由原告具狀聲明承受訴訟（見  
14 本院卷三第69頁），核無不合，應予准許。

15 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
16 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙  
17 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255  
18 條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。原告起訴原訴  
19 之聲明為：(一)被告A 0 0 0 0 0 0 0 0 5 應將坐落新北市  
20 ○○區○○段000○000地號土地上之門牌號碼新北市○○區  
21 ○○路00號建物拆除，將所占用之土地騰空返還予原告及其  
22 他共有人全體，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還本項土  
23 地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1,357元；(二)被告  
24 A 0 0 0 0 0 0 0 6 應將坐落新北市○○區○○段000○000  
25 地號土地上之門牌號碼新北市○○區○○路00號1至3樓房屋  
26 拆除，將所占用之土地騰空返還予原告及其他共有人全體，  
27 並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還本項土地之日止，按月  
28 給付原告1,018元；(三)被告鄧志雄即洋得地面工程應自坐落  
29 新北市○○區○○段000○000地號土地上之門牌號碼新北市  
30 ○○區○○路00號4樓房屋拆除，將所占用之土地騰空返還  
31 予原告及其他共有人全體，並應自起訴狀繕本送達翌日起至

01 返還本項土地之日止，按月給付原告339元；(四)被告永發眼  
02 鏡有限公司應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上之  
03 門牌號碼新北市○○區○○路00號建物拆除，將所占用之土  
04 地騰空返還予原告及其他共有人全體，並應自起訴狀繕本送  
05 達翌日起至返還本項土地之日止，按月給付原告1,017元；  
06 (五)被告金鑽永恆有限公司應將坐落新北市○○區○○段000  
07 地號土地上之門牌號碼新北市○○區○○路00號建物拆除，  
08 將所占用之土地騰空返還予原告及其他共有人全體，並應自  
09 起訴狀繕本送達翌日起至返還本項土地之日止，按月給付原  
10 告1,017元（見本院卷一第9至13頁）。嗣追加原告A04，  
11 追加被告A09、A010、A11、林惠珍（之後復經被  
12 告鄧志雄、林金發承受訴訟）、林金發、A14、A15、  
13 A16、A17、A18、A19、林麗玉、A21，又撤  
14 回對金鑽永恆有限公司、林麗玉之起訴，並變更聲明如附表  
15 一所示（見本院卷一第251至252頁、本院卷六第15至21頁、  
16 本院卷七第309頁、本院卷八第63至64頁），核與前揭法條  
17 規定相符，應予准許。

18 三、按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之  
19 名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之  
20 資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關  
21 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當  
22 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務  
23 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上  
24 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度  
25 台上字第382號民事判決）。查原告起訴主張其為新北市○  
26 ○區○○段000○000地號土地共有人，並依民法第767條第1  
27 項前段、中段、第821條規定請求被告拆屋還地或遷出、依  
28 民法第179條規定請求相當於租金之不當得利，且卷附土地  
29 登記謄本（見本院卷一第41至43頁、本院卷二第635至642  
30 頁）亦記載原告為上開土地共有人，依上開說明，堪認原告  
31 於本件並無當事人不適格。被告A09、A010抗辯因原

01 告未依土地法第104條及民法第426條通知被告A09、A0  
02 10，該移轉登記依法不得對抗被告，故原告A03欠缺本  
03 件當事人適格等語，容有誤會，併予敘明。

04 四、本件被告A00000000005、鄧志雄即洋得地面工程  
05 行、A14、A15、A16經合法通知未於最後言詞辯論  
06 期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原  
07 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 (一)原告均為新北市○○區○○段000○○000地號土地（即重測前  
11 新北市○○區○○段○○○段000000○○000000地號土地，下  
12 稱系爭970土地、系爭971土地，下合稱系爭土地）之所有權  
13 人之一，原告A03應有部分均為56分之19，原告A04應  
14 有部分均為4分之1，許碧月均為56分之3，另中華民國就系  
15 爭970地號土地應有部分為4分之1，被告A11就系爭970、  
16 971地號土地應有部分各為56分之6、56分之20。系爭土地原  
17 為許春輝、許瑞徵、許冬霖、許美滿4人共有，應有部分均  
18 為4分之1。

19 (二)許春輝死亡後，許程超等6人於110年7月19日經以繼承為原  
20 因而登記為系爭土地之共有人，後經許程超等6人出售系爭  
21 土地之應有部分予原告A03，原告A03於110年8月23日  
22 經登記為系爭土地之共有人。

23 (三)許美滿死亡後，訴外人即其繼承人曾黃會於64年6月16日經  
24 以繼承為原因而登記系爭土地共有人，後曾黃會死亡，訴外  
25 人即其繼承人曾邦彥於93年4月23日經以繼承為原因而登記  
26 為系爭土地之共有人，曾邦彥復將系爭土地應有部分贈與予  
27 其配偶原告A04，原告A04遂於96年10月19日經以夫妻  
28 贈與為原因經登記為系爭土地之共有人，後原告A04出售  
29 系爭土地之應有部分，訴外人黃如蓮於99年12月21日經以買  
30 賣為原因而登記為系爭土地之共有人，後黃如蓮出售系爭土  
31 地之應有部分，原告A04復於102年1月21日以買賣為原因

01 而登記為系爭土地之共有人。

02 (四)許瑞徵死亡後，訴外人即其繼承人高許秀梧、李許碧玉、許  
03 碧月於99年1月7日經以繼承為原因而登記為系爭土地共有  
04 人。後高許秀梧、李許碧玉先後出售系爭土地之應有部分，  
05 被告A 1 1於100年5月20日、111年3月24日經以買賣為原因  
06 而登記為系爭土地之共有人。

07 (五)許冬霖死亡後，訴外人即其繼承人許徐瓊華、許成斌、許昭  
08 昭、許瑛瑛、許淳淳、許蓉蓉、許品清以繼承為原因而登記  
09 為系爭土地之共有人，其等並以系爭土地應有部分抵繳稅  
10 款，遂於90年6月21日中華民國經以抵繳稅款為原因而登記  
11 為系爭土地之共有人，中華民國復出售其就系爭971地號土  
12 地應有部分，被告A 1 1於102年3月22日經以買賣為原因而  
13 登記為系爭971地號土地之共有人。

14 (六)被告A 0 9、A 0 1 0為新北市○○區○○路00號（下稱系  
15 爭81號）1至4樓建物之事實上處分權人，被告A 0 9、A 0  
16 1 0將系爭81號1樓建物出租被告A 0 0 0 0 0 0 0 0 0  
17 5。被告A 1 1為新北市○○區○○路00號（下稱系爭85  
18 號）1至3樓建物之事實上處分權人，系爭85號1樓建物則由  
19 被告A 1 1無償提供予其子即被告A 2 6經營金華山銀樓。  
20 被告鄧志雄、林金發、A 1 4、A 1 5、A 1 6為系爭85號  
21 4樓建物之事實上處分權人。被告A 1 7為新北市○○區○  
22 ○路00號（下稱系爭87號）1樓建物之事實上處分權人，被  
23 告王永建將系爭87號1樓建物出租被告永發眼鏡有限公司  
24 （下稱永發公司，法定代理人A 0 0 7為告王永建配偶）。  
25 被告A 1 8為系爭87號2樓建物之事實上處分權人。被告A  
26 1 9為系爭87號3樓建物之事實上處分權人。被告A 2 1為  
27 新北市○○區○○路00號（下稱系爭91號）1至3樓建物之所  
28 有權人或事實上處分權人。

29 (七)又查：

30 1.被告A 0 9、A 0 1 0之未辦保存登記系爭81號1至4樓房屋  
31 占用系爭970地號土地如附圖一所示編號970（1）部分面積1

01 7.38平方公尺、編號970(2)部分面積25.39平方公尺、編  
02 號970(3)部分面積5.18平方公尺，及系爭971地號土地如  
03 附圖一所示編號971(1)部分面積4.34平方公尺、編號971  
04 (2)部分面積2.03平方公尺。

05 2.被告A11之未辦保存登記系爭85號1至3樓房屋占用系爭97  
06 0地號如附圖二所示編號970(1)部分面積40.76平方公尺、  
07 系爭971地號土地如附圖二編號971(1)部分面積7.85平方  
08 公尺。

09 3.被告鄧志雄、林金發、A14、A15、A16之未辦保存  
10 登記系爭85號4樓房屋及頂樓平台增建物占用系爭970地號如  
11 附圖二所示編號970(1)部分面積40.76平方公尺、系爭971  
12 地號土地如附圖二編號971(1)部分面積7.85平方公尺。

13 4.被告A17之未辦保存登記系爭87號1樓房屋占用系爭970地  
14 號土地如附圖二所示編號970(2)部分面積17.3平方公尺。

15 5.被告A18之未辦保存登記系爭87號2樓房屋占用系爭970地  
16 號土地如附圖二所示編號970(2)部分面積17.3平方公尺。

17 6.被告A19之未辦保存登記系爭87號3樓房屋占用系爭970地  
18 號土地如附圖二所示編號970(2)部分面積17.3平方公尺。

19 7.被告A21之系爭91號房屋占用系爭970地號土地如附圖一  
20 所示編號970(4)部分面積9.96平方公尺、編號970(5)部  
21 分面積4.89平方公尺、編號970(6)部分面積0.83平方公尺  
22 之建物。

23 (八)被告等人之上開建物係無權占用系爭土地。爰依民法第767  
24 條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告應將上開建物  
25 拆除並返還占用之系爭土地予原告及全體共有人或自上開建  
26 物內遷出，並依民法第179條規定請求被告給付自112年3月2  
27 8日起至返還系爭土地之日止相當於租金之不當得利等情。  
28 並聲明如附表一所示。

29 二、被告鄧志雄即洋得地面工程行、A14、A15、A16未  
30 於言詞辯論期日到場作何聲明或陳述，亦未提出書狀爭執或  
31 抗辯。其餘被告則聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁

01 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。並分別  
02 答辯如下：

03 (一)被告A 0 0 0 0 0 0 0 0 5 部分：伊為系爭81號1樓之現  
04 占有人，然系爭81號1樓係伊向被告A 0 9、A 0 1 0所承  
05 租，陳報人並非系爭81號之所有權人或事實上處分權人，伊  
06 只是承租人，伊同意法院判決結果，希望下次不要再提及伊  
07 等語。

08 (二)被告A 0 0 0 0 0 0 0 6、A 1 1 部分：

09 1.被告A 1 1 為系爭85號1至3樓建物之事實上處分權人，系爭  
10 85號建物1樓目前由被告A 1 1 無償予其兒子即被告A 2 6  
11 經營金華山銀樓，金華山銀樓是A 2 6 單獨經營之商號。系  
12 爭85號1至4樓係64年道路拓寬工程拆除原有建物後，由當時  
13 建物起造人鄧阿全，因道路拓寬而向鄉公所依據當時施行之  
14 臺北縣拆除合法建築剩餘部份就地整建辦法申請整建，申請  
15 辦法需要有土地使用權證明文件才能核可，而核發的准建核  
16 可公文即說明當時整建時土地使用權是合於法律所規定的情  
17 況所行，並於65年完工。又系爭85號1至4樓建物雖為未辦保  
18 存登記建物仍屬於合法建物，係因系爭85號建物於64年向中  
19 和鄉公所申請因道路拓寬就地整建，完工後並核發完工證  
20 明，依內政部91年4月29日台內營字第0910083192號函說明  
21 第三點所載：依「臺灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建  
22 辦法」辦理建築物整建所領得之「完工證明」，視同建築法  
23 第73條規定之使用執照之效力。是內政部函已解釋就地整建  
24 之建物完工證明其效力等同建築使用執照，故系爭85號建物  
25 即使為未辦保存登記建物，仍是符合政府法規所認定之合法  
26 建物。

27 2.被告A 1 1 配偶吳啟平則於66年5月起陸續向鄧阿全購買系  
28 爭85號1至3樓建物。當時房屋購買時，買賣契約即載明買賣  
29 標的為地上物。其最早土地使用權來自於向當時的地主許能  
30 才醫生（45年5月23日過世）也就是許家4位繼承者的父親  
31 （許春輝、許瑞徵、許冬霖、許美滿）承租，之後則是向其

01 繼承人繳納土地租金，有收據為證。許能才是位醫生而其配  
02 偶許高芸於戶籍記錄是個家管，在早期許醫師尚未過世前，  
03 土地管理和收租本應就由配偶許高芸負責，許能才過逝後，  
04 即使子孫繼承系爭土地所有權，但收受管理租金仍習慣交由  
05 母親許高芸處理，許高芸於74年過世，變為許冬霖、許瑞  
06 徵、許春輝為許冬霖代收，其金額按持分比例，曾黃會則未  
07 收受（許美滿52年過世到64年才由曾黃會登記繼承）。然系  
08 爭土地另外1/4的繼承人則因無法聯繫，而無從繳交其所屬  
09 份額的租金，至84年後又因子孫繼承多，而無法繼續正常繳  
10 納租金，故轉向購買其土地持分，故被告A 1 1現持有系爭  
11 970土地應有部分6/56、系爭971土地應有部分20/56，就系  
12 爭85號建物部分並未超過應有使用權利的範圍。

13 3.另外系爭970土地之共有人即財政部國有財產署（應有部分  
14 1/4），曾就被告A 1 1所有之系爭85號建物給予實地測  
15 繪，對於土地權益不足部分，有向財政部國有財產署繳交使  
16 用補償金。嗣被告A 1 1購足土地持分後，即向財政部國有  
17 財產署申請解除列管，故系爭85號建物並無侵占原告所持有  
18 土地之權利。

19 4.原告購得系爭土地持分係來自於被告早先不定期租賃土地之  
20 持分人，取得系爭土地持分後未曾就土地使用狀況前來詳問  
21 與查證，逕自向法院起訴，顯然屬於權利濫用，應無理由等  
22 語。

23 (三)被告林金發部分：系爭85號4樓建物が伊父親鄧土的時候已  
24 經賣給訴外人鄧國雄，伊與林惠珍均非系爭85號4樓建物之  
25 事實上處分權人，伊也沒有住在這裡或占有等語。

26 (四)被告永發公司部分：系爭87號1樓建物之事實上處分權人為  
27 被告永發公司法定代理人A 0 0 7之配偶即被告A 1 7，並  
28 無償由被告永發公司之法定代理人以經營永發公司使用等  
29 語。

30 (五)被告A 0 9、A 0 1 0部分：

31 1.系爭81號建物原為訴外人劉阿木所有，嗣系爭81號建物由被

01 告A09之兄長陳盛松、被告A09自劉阿木買受，目前該  
02 建物為被告A09與被告A010（即陳盛松之配偶）所共  
03 有。被告A09、A010多年來長期繳交系爭81號建物座  
04 落土地之租金予該土地之所有權人許冬霖、許瑞徵、許春輝  
05 等人，系爭土地實係由許高芸受其子孫許春輝、許瑞徵、許  
06 冬霖、許美滿委任出租予被告A09、A010，台灣社會  
07 有所謂家產制度，故由家長統籌管理財產所在有多，依卷內  
08 事證足證被告係向房屋座落基地之所有權人合法租用系爭土  
09 地，並無原告所稱不法占用系爭土地之情事。且系爭土地舊  
10 地號為中和鄉漳和段枋寮小段171-16、171-17，土地所有權  
11 人為許冬霖、許瑞徵、許春輝，嗣變更地號後由許冬霖、許  
12 瑞徵、許春輝之繼承人繼承後，再由原告A03於110年8月  
13 23日自許冬霖、許瑞徵、許春輝之繼承人買受，依民法第42  
14 5條第1項規定，被告A09、A010就系爭土地上之租賃  
15 關係，對於原告仍繼續存在，被告A09、A010自有權  
16 使用系爭土地。然系爭81號建物自64年間建造迄今已約48  
17 年，被告已提出68年至91年間系爭土地租金收據，而有關租  
18 金收據之立據人許高芸、許冬霖、許瑞徵、許春輝均已死亡  
19 而無法查考，亦無適當之筆跡可供核對。而初期租金之立據  
20 人許高芸為許冬霖、許瑞徵、許春輝之母，其在世時均由其  
21 以管理人之身分收取租金，並立據交陳盛松收執，其死亡後  
22 改由許冬霖、許瑞徵、許春輝自行收取租金及立據，且租賃  
23 土地之範圍及租金計算方式悉沿舊制，且系爭土地所有人許  
24 冬霖、許瑞徵、許春輝等數十年來均未否認租賃關係，由此  
25 傳承可知，許高芸應受許冬霖、許瑞徵、許春輝委以管理人  
26 之身分處理土地出租之事宜。又除被告A09、A010提  
27 出相關租金收據外，被告A21及A26等亦提出由許高  
28 芸、許冬霖、許瑞徵、許春輝所具名之租金收據，亦可佐證  
29 原共有人出租土地供人建屋，並非個案。況且系爭81號建物  
30 自64年間起座落於系爭土地上已有近49年，乃顯而易見的存在  
31 在，原共有人難以諉為不知，其等與屋主4、50年來均相安

01 無事，未曾有任何訴請排除占用之情形，亦足證系爭租金收  
02 據應為真正，被告就其有權使用系爭土地已盡舉證之責。

03 2.系爭中和路81號建物係依台北縣拆除合法建築物剩餘部分就  
04 地整建辦法整建完竣之合法建物，依台北縣拆除合法建築物  
05 剩餘部分就地整建辦法，拆除之建物須為合法建物始得適用  
06 該辦法，且建物就地整建時須提出土地使用權同意書，顯見  
07 系爭81號建物於建築之初、乃至拆除後就地整建時，已取得  
08 使用系爭土地之合法權源。查系爭81號建物原為訴外人劉阿  
09 木所有，經台北縣政府（即現新北市）建設局備查在案，並  
10 有台北縣政府建設局64年6月30日北建管字第9063號函載  
11 明：「台端座落中和路81號房屋為配合都市計畫道路拓寬工  
12 程拆除房屋，業經按照『本縣拆除合法建築物剩餘部分就地  
13 整建辦法』之規定整建完竣，且經中和鄉公所查明屬實，本  
14 局同意核發該建築物完工證明。…該整建房屋前經中和鄉公  
15 所64.3.28北縣中建字第7225號函依據上述辦法規定准予備  
16 查有案。」。準此，由前函內容記載可知，系爭81號建物係  
17 按照臺北縣拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法之規定整  
18 建完竣並發給完工證明、准予備查。亦即所領得之完工證明  
19 視同使用執照，系爭81號建物為合法建築物，自非原告所稱  
20 係無權占用系爭土地之不法建物

21 3.原告A 0 3之前手將系爭土地移轉予A 0 3前，未依土地法  
22 第104條及民法第426條通知被告，該移轉登記依法不得對抗  
23 被告，故原告A 0 3欠缺本件當事人適格；另本件亦可能涉  
24 及越界建築、權利濫用之情形等語。

25 (六)被告A 1 7、A 1 8、A 1 9部分：

26 1.被告A 1 7、A 1 8、A 1 9（下合稱A 1 7等3人）所有  
27 之系爭87號1至3樓建物均有房屋所有權，其中被告A 1 7並  
28 領有權狀，而觀諸該權狀記載系爭87號建物係4層建物，且  
29 被告A 1 7並領有一層建物之所有權狀，而被告A 1 8、A  
30 1 9則係系爭87號2、3樓之所有權人，雖未領有建物所有權  
31 狀然此部分係因被告A 1 7等3人尚未進行建物分割，但依

01 據地籍測量實施規則第288條規定，系爭建物暨屬於四層建  
02 物且有明顯分隔之樓地板，自可聲請建物分割並領有建物所  
03 有權狀。又被告A 1 7等3人所有之系爭87號1至3樓建物均  
04 係位於中和區廟美段983地號土地（下稱983土地），被告A  
05 1 7等3人均分別領有983土地所有權狀，據此被告A 1 7等  
06 3人就系爭87號1至3樓建物均為有建物登記權之人並非僅有  
07 事實上處分權。

08 2.又系爭87號建物座落之系爭983土地興建時因為未臨道路，  
09 而相鄰之系爭970土地則於64年間因為道路拓寬原有建物遭  
10 拆除而形成空地，故於當時興建時即由劉聰明（林麗玉之配  
11 偶）向當時土地所有人即許冬霖、許瑞徵、許春輝承租該地  
12 號土地之特定部分使系爭87號建物得以擴充連接至前方道路  
13 旁，係合法租用系爭土地特定部分以租地建屋，再將系爭87  
14 號建物出售給被告A 1 7等人，是依據新北市政府75中補使  
15 字第835號全卷資料可認被告王永建等3人並未非法占有系爭  
16 土地，75年當時系爭87號建物補申請使用執照一案中，其所  
17 檢附之資料即土地、建物產權證件是否齊全及建築線指示文  
18 件等審查人員均記載有檢附並通過審查，且於該審查資料中  
19 並記載系爭87號建物於62年10月前已經完成，又依據該卷內  
20 建築線指示(定)申請書圖可以證明系爭建物臨計畫道路，且  
21 建物狀態與目前現狀同，區別僅為當時一樓店面做為中醫診  
22 所，故應可推知當時被告A 0 0 7等人占有系爭土地為合法  
23 占有，否則應無法通過審查。

24 3.又許高芸為許冬霖、許瑞徵、許春輝之母親，亦為許美滿之  
25 祖母，並自50年1月11日起擔任許美滿之監護人。許美滿於5  
26 2年6月30日過世時仍未成年，顯見許美滿之財產應由許高芸  
27 管理使用。許瑞徵於47年4月即出境至美國，直到95年8月16  
28 日死亡皆未入境，然而，在此期間許瑞徵仍有進行各項登  
29 記、領取土地地價補償費及收取租金等情事，應係由其母許  
30 高芸代為處理，64年前之租金收據亦顯示皆由許高芸處理。  
31 許高芸依據當時台灣家產制度民俗習慣管理家族財產使用分

01 配，並代其子女出面出租土地，此亦經法院判決肯認，雖  
02 然系爭土地由許春輝、許瑞徵、許冬霖、許美滿所共有，但  
03 實際上管理人均為許高芸。收據上雖有記載持份比例，應係  
04 共有人內部分管之結果，故應可認定系爭土地之出租及收租  
05 金額已獲全體共有人同意，並由許高芸全權處理。被告A 1  
06 7等3人所有之系爭87號建物於62年8月興建完成，並約於63  
07 -64年間改建完成。在此期間，許高芸持續收取租金，顯示  
08 許高芸當時已明確知悉被告租地建屋之事實，被告A 2 1作  
09 證時稱其母親曾由鄰居A 1 7載去繳地租，且中和路整條路  
10 有很多戶都是跟許老先生（許林財）承租，證人A 0 2亦證  
11 稱許高芸有向附近好幾戶收租，顯示系爭87號建物及其周邊  
12 建物均向許能才承租並由許高芸收取租金。系爭87號建物所  
13 在之系爭983土地（重測前為中和彰和段枋寮小段164-2地號  
14 土地）之所有權於60至70年間共有人分別有A 0 2、林麗  
15 玉、劉聰明、鄧國雄、鄧人豪、鄧瑞卿等人，雖其他人收據  
16 因年代久遠而佚失，然林麗玉有繳付租金予許高芸之收據，  
17 如被告係非法占用建物而何以當時林麗玉會給付租金予許高  
18 芸，而許高芸卻未就其他占有人收取租金，顯違常情，是應  
19 可認被告確實有給付租金給許高芸，而有不定期租賃情形。  
20 又林麗玉之租金收據載明租用中和房屋基地、租用土地為許  
21 冬霖、許瑞徵、許春輝之持分3/4、並有使用坪數及地租依  
22 申報地價計算、按年度繳納之約定，顯見雙方就租賃條件，  
23 意思表示一致，應成立租賃契約，又該租金收據，並無約定  
24 占有使用系爭土地之租約終期或租約期滿時點。本件雖無租  
25 地建屋之書面契約，但依上開說明，足證許高芸有權管理使  
26 用系爭土地，並明知被告A 1 7等3人租地建屋之事實且持  
27 續收取租金，應可認定雙方就系爭土地成立合意之不定期租  
28 地建屋契約，而原告係事後取得應有部分之共有人，依民法  
29 租地建屋、買賣不破租賃亦應承受租賃關係；另本件亦可能  
30 涉有袋地通行權、越界建築或拆除影響安全結構之情形等  
31 語。

01 (七)被告A 2 1 部分：

02 1.系爭91號建物為被告A 2 1之祖父邱乾隆於64年所修建，並  
03 坐落於重測前中和鄉漳和段枋寮小段162地號土地（即新北  
04 市○○區○○段000地號土地）上，臨建物前方道路尚有些  
05 微距離，間隔著重測前中和鄉漳和段枋寮小段171-40地號土  
06 地。

07 2.於64年間，系爭91號建物前方道路重新整修開闢，斯時，中  
08 和鄉公所向邱乾隆表示，可以修建房屋方式，毋需申請建照  
09 即將系爭91號建物修建至前方道路旁，是邱乾隆乃向重測前  
10 中和鄉漳和段枋寮小段171-40地號土地共有人即許冬霖、許  
11 瑞徵、許春輝承租該地號土地之特定部分，用以修建系爭91  
12 號建物，並使系爭91號建物得以擴充連接至前方道路旁。系  
13 爭91號建物修建完成後，邱乾隆仍持續承租使用系爭91號建  
14 物坐落之土地特定部分，嗣重測前中和鄉漳和段枋寮小段17  
15 1-40地號土地雖與鄰近之重測前中和鄉漳和段枋寮小段171-  
16 18、38、39、51等地號土地合併入171-17地號土地，邱乾隆  
17 仍持續承租。該重測前中和鄉漳和段枋寮小段171-17地號土  
18 地，經重測後變更為中和區廟美段970地號土地。至於系爭9  
19 1號建物於64年間經邱乾隆修建後，嗣移轉予邱乾隆女兒

20 （即被告A 2 1母親）所有，其後再移轉予被告A 2 1，是  
21 被告A 2 1現為系爭91號建物之所有權人，被告A 2 1基於  
22 民法第426條之1規定之租地建屋之法律關係，迄今仍與系爭  
23 970土地所有權人間就存有租賃關係。原告既係向許冬霖等3  
24 人之部分繼承人購買系爭970土地應有部分56分之19，且許  
25 冬霖等三人為當初同意將系爭970土地重測前土地特定部分  
26 出租予邱乾隆，原告自應受許冬霖等3人與邱乾隆間租約之  
27 拘束，而無權依據民法第821條請求被告A 2 1返還系爭970  
28 地號土地。退步言，系爭91號建物坐落於系爭970土地之部  
29 分面積狹小，且拆除該部分可能影響系爭91號建物之結構安  
30 全甚鉅，則應認原告請求拆屋還地有權利濫用或越界建築之  
31 情等語。

01 三、本院之判斷：

02 (一)查原告均系爭970土地、系爭971土地之所有權人之一，原告  
03 A 0 3 應有部分均為56分之19，原告A 0 4 應有部分均為4  
04 分之1，許碧月均為56分之3，另中華民國就系爭970地號土  
05 地應有部分為4分之1，A 1 1 就系爭970、971地號土地應有  
06 部分各為56分之6、56分之20。系爭土地原為許春輝、許瑞  
07 徵、許冬霖、許美滿4人共有，應有部分均為4分之1；許美  
08 滿死亡後，其繼承人曾黃會於64年6月16日經以繼承為原因  
09 而登記系爭土地共有人；許春輝死亡後，許程超、許程鈞、  
10 許程順、許程智、許菁芬、許娟寧於110年7月19日經以繼承  
11 為原因而登記為系爭土地之共有人；許瑞徵死亡後，其繼承  
12 人許春輝、高許秀梧、李許碧玉、許碧月於99年1月7日經以  
13 繼承為原因而登記為系爭土地共有人；許冬霖死亡後，其繼  
14 承人許徐瓊華、許成斌、許昭昭、許瑛瑛、許淳淳、許蓉  
15 蓉、許品清於90年6月20日以繼承為原因而登記為系爭土地  
16 之共有人。又被告A 0 9、A 0 1 0 為系爭81號1至4樓建物  
17 之事實上處分權人，被告A 0 9、A 0 1 0 將系爭81號1樓  
18 建物出租被告A 0 0 0 0 0 0 0 0 5。被告A 1 1 為系爭  
19 85號1至3樓建物之事實上處分權人，系爭85號1樓建物則由  
20 被告A 1 1 無償提供予其子即被告A 2 6 經營金華山銀樓。  
21 被告A 1 7 為系爭87號1樓建物之事實上處分權人，被告王  
22 永建將系爭87號1樓建物出租被告永發公司。被告A 1 8 為  
23 系爭87號2樓建物之事實上處分權人。被告A 1 9 為系爭87  
24 號3樓建物之事實上處分權人。被告A 2 1 為系爭91號1至3  
25 樓建物之所有權人或事實上處分權人等情，為兩造所不爭執  
26 (見本院卷八第63至67頁)，且有土地登記謄本、新北市政  
27 府稅捐稽徵處中和分處111年1月12日函及函附稅籍資料、新  
28 北市中和區地政事務所111年7月19日函及函附系爭土地之人  
29 工登記簿、異動索引、土地登記謄本、土地登記簿、新北政  
30 府稅捐稽徵處中和分處113年7月23日函及函附稅籍資料在  
31 卷可考(見本院卷一第41至43頁、第111至123頁、本院卷二

01 第133至189頁、本院卷三第475至485頁、本院卷六第667至6  
02 79頁），該部分事實，應堪認定。

03 (二)系爭81號1至4樓房屋占用系爭970土地如附圖一所示編號970

04 (1)部分面積17.38平方公尺、編號970(2)部分面積25.3  
05 9平方公尺、編號970(3)部分面積5.18平方公尺，及系爭9  
06 71土地如附圖一所示編號971(1)部分面積4.34平方公尺、  
07 編號971(2)部分面積2.03平方公尺。系爭85號1至3樓房屋  
08 占用系爭970土地如附圖二所示編號970(1)部分面積40.76  
09 平方公尺、系爭971地號土地如附圖二編號971(1)部分面  
10 積7.85平方公尺。系爭85號4樓房屋及頂樓平台增建物占用  
11 系爭970土地如附圖二所示編號970(1)部分面積40.76平方  
12 公尺、系爭971地號土地如附圖二編號971(1)部分面積7.8  
13 5平方公尺。系爭87號1樓房屋占用系爭970土地如附圖二所  
14 示編號970(2)部分面積17.3平方公尺系爭87號2樓房屋占  
15 用系爭970土地如附圖二所示編號970(2)部分面積17.3平  
16 方公尺。系爭87號3樓房屋占用系爭970土地如附圖二所示編  
17 號970(2)部分面積17.3平方公尺。系爭91號1至3樓房屋占  
18 用系爭970地號土地如附圖一所示編號970(4)部分面積9.9  
19 6平方公尺、編號970(5)部分面積4.89平方公尺、編號970  
20 (6)部分面積0.83平方公尺之建物等情，有本院履勘筆  
21 錄、新北市中和地政事務所112年1月31日函及函附該事務所  
22 數值複丈字第26號土地複丈成果圖（即附圖一）、新北市中  
23 和地政事務所112年8月23日函及函附該事務所數值複丈字第  
24 762號土地複丈成果圖（即附圖二）在卷可參（見本院卷二  
25 第255至269頁、本院卷三第271至274頁、本院卷四第127至1  
26 29頁、第133至135頁），且為兩造所不爭執（見本院卷八第  
27 63至67頁），該部分事實，應堪認定。

28 (三)查許高芸（民國前15年間出生，74年8月9日歿）之配偶為許  
29 能才，許春輝、許瑞徵、許冬霖、許坤元之父母為許能才、  
30 許高芸，許美滿（00年0月00日生，52年6月30日歿）之父母  
31 為許坤元、曾黃會；許高芸自50年1月11日起為許美滿之監

01 護人等情，有許氏家族戶口名簿在卷可參（見本院卷六第22  
02 1頁至223頁），且為兩造所不爭執（見本院卷八第63至67  
03 頁），該部分事實，應堪認定。

04 (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；  
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三  
06 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物  
07 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項  
08 前段、中段、第821條分別定有明文。按無法律上之原因而  
09 受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原  
10 因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又  
11 無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利  
12 益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人  
13 主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判  
14 決意旨參照）。又按出租人於租賃物交付後，承租人占有  
15 中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍  
16 繼續存在；租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，  
17 其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第42  
18 5條第1項、第426條之1定有明文。

19 (五)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
20 民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利  
21 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自  
22 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，  
23 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於  
24 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其  
25 不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負  
26 證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院99年度台上  
27 字第483號判決意旨參照）。按以無權占有為原因，請求返  
28 還所有物者，占有人對原告所有權存在之事實無爭執，而僅  
29 以非無權占有為抗辯者，原告對其所有物被無權占有之事實  
30 無舉證責任，占有人即被告自應就其取得占有係有正當權源  
31 之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決、98年

01 度台上字第863號判決意旨參照)。另按租用基地建築房  
02 屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃物契約，對於房  
03 屋受讓人，仍繼續存在，為民法第426條之1所明定，而台灣  
04 地區祭祀公業，關於其名下財產及派下員占用產業之緣由，  
05 輒因年代久遠，人物全非，遠年舊物，每難以查考，涉有舉  
06 證困難之問題。於此情形，當事人自得依民事訴訟法第277  
07 條但書規定，主張以證明度減低之方式，減輕其舉證責任  
08 (最高法院100年度台上字第2268號判決意旨參照)。

09 (六)原告就系爭85號4樓房屋及頂樓平台增建物對被告鄧志雄、  
10 林金發、A 1 4、A 1 5、A 1 6所為本件請求，是否有  
11 據：

- 12 1.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  
13 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人(最高  
14 法院112年度台上字第2415號判決意旨參照)。
- 15 2.原告主張被告鄧志雄、林金發、A 1 4、A 1 5、A 1 6具  
16 系爭85號4樓房屋及頂樓平台增建物之事實上處分權，並以  
17 稅籍資料在卷為證(見本院卷一第118頁、本院卷六第674  
18 頁)，然房屋稅籍資料之記載，僅係稅務主管機關基於行政  
19 管理所為之登記，並無確定私權之效果。再者，被告林金發  
20 於本院審理時陳稱：在伊父親鄧土的時候已經賣給鄧國雄，  
21 林惠珍跟伊都不是系爭85號4樓之所有權人或事實上處分權  
22 人，現在也沒有住在這裡也沒有占有等語在卷(見本院卷八  
23 第64頁)，另第三人A 0 1於本院審理時自行到庭陳稱：系  
24 爭85號4樓是伊單獨所有，該屋原本為鄧志雄父親鄧土所  
25 有，伊於鄧土死亡前向鄧土購買並完成交付，85號4樓目前  
26 由伊出租給他人使用。85樓4樓頂有增建5樓為鄧志雄及其兄  
27 林金發所有，增建5樓目前出租給他人使用，都是鄧志雄在  
28 處理等語(見本院卷一第296頁)，足見系爭85號4樓房屋及  
29 頂樓平台增建物之事實上處分權或所有權尚有爭執，本件依  
30 原告所舉事證尚難逕認被告鄧志雄、林金發、A 1 4、A 1  
31 5、A 1 6具系爭85號4樓房屋及頂樓平台增建物之事實上

01 處分權或所有權。

02 3.綜上，本件既尚難逕認被告鄧志雄、林金發、A 1 4、A 1  
03 5、A 1 6具系爭85號4樓房屋及頂樓平台增建物之事實上  
04 處分權或所有權，依上開說明，原告依民法第767條第1項前  
05 段、中段、第821條規定請求拆屋還地，以及依第179條規定  
06 請求相當於租金之不當得利，自屬無據，不應准許。

07 (七)原告就系爭81號1至4樓房屋對被告A 0 9、A 0 1 0、就系  
08 爭85號1至3樓房屋對被告A 1 1、就系爭87號1樓房屋對被  
09 告A 1 7、就系爭87號2樓房屋對被告A 1 8、就系爭87號3  
10 樓房屋對被告A 1 9、就系爭91號1至3樓房屋對被告A 2 1  
11 所為本件請求，是否有據：

12 1.被告A 0 9、A 0 1 0就系爭81號1至4樓房屋占有系爭土  
13 地、被告A 1 1就系爭85號1至3樓房屋占有系爭土地、被告  
14 A 1 7就系爭87號1樓房屋占有系爭土地、被告A 1 8就系  
15 爭87號2樓房屋占有系爭土地、被告A 1 9就系爭87號3樓房  
16 屋占有系爭土地、被告A 2 1就就系爭91號1至3樓房屋占有  
17 系爭土地，俱抗辯係其等係基於租賃關係之有權占有，且租  
18 賃關係成立與系爭土地原所有權人許氏家族成員（含許春  
19 輝、許瑞徵、許冬霖、許美滿）有關等語，並以前詞置辯。  
20 參諸現場照片、本院履勘筆錄（見本院卷一第49至53頁、第  
21 255至269頁、本院卷四第127至129頁），可知系爭81號1至4  
22 樓房屋、系爭85號1至3樓房屋、系爭87號1至3樓房屋、系爭  
23 91號1至3樓房屋，相距甚近或為相鄰，且該等建物皆有騎樓  
24 可通行，則被告等人所抗辯與許氏家族間之租賃關係，非不  
25 得相互參照佐證。

26 2.證人A 0 2於本院審理時證稱：被告鄧志雄是伊叔叔的兒  
27 子，被告A 1 8跟被告A 1 9是伊姪子，伊以前有住過新北  
28 市○○區○○路00號建物，以前還沒有拆房子之前伊是住在  
29 這裡，是拆之前住的，當時是中和路13號，拆了以後蓋建以  
30 後伊也有住，但是住幾年就沒有住了，拆房子好像是53、54  
31 年左右，伊52年嫁給他們，拆房子大概是53、54的事，改建

01 是大概64、63年左右，卷附（拆除前）黑白照片（見本院卷  
02 六第699頁）就是拆除前的，是有拆路跟拆房子（證人在該  
03 黑白照片上標示拆除前中和路13號房屋位置），照片裡面前  
04 面房子前面的部分就是路，卷附（拆除後）彩色照片（見本  
05 院卷六第707頁）（證人在彩色照片上標示87號建物位  
06 置），伊當時有住在裡面，建起來裡面就有騎樓了，87號建  
07 物的土地，伊知道一小部分是「許林財」（台語音譯，應即  
08 為「許能才」）的，土地所有權也有伊阿嬤鄧林碰頭（台語  
09 音譯）的，87號建物占用他人土地，那時候可能他的太太來  
10 收，伊都叫歐巴桑，跟伊叔叔葉火土收地錢，他們兩個在  
11 講、接觸，兩個人就坐在那裡有講話，但是講什麼伊不知  
12 道，伊有看到「許林財」的太太有給葉火土一張紙（伊有看  
13 到「許財林」太太有寫，但不知道寫什麼），伊講他的太太  
14 是「許林財」的太太，她人很漂亮，穿一件旗袍，會帶一個  
15 黑袋子，她有說她在收租，她有跟好幾間收，收錢伊看過很  
16 多次，常常來，來就是跟伊叔叔在講，伊沒有親眼看到拿  
17 錢，有拿錢沒拿錢伊不知道，伊只有看到許林財的太太有拿  
18 單子給伊叔叔，她有跟其他附近的鄰居收錢就是在同一個騎  
19 樓附近，好幾戶，（除了）2、3間自己房子沒有收租；伊是  
20 52年農曆4月結婚的，伊嫁進去就直接住進去了，就有看到  
21 剛剛所述的收地錢，但是收什麼伊也不知道，收地錢是收到  
22 大概60幾年以後就沒有看到剛剛所述的歐巴桑，伊叔叔葉火  
23 土也是60幾年就去世；87號建物還有拆除前舊建物，伊都  
24 是房子的共有人60幾年將87號建物出售他人，賣給誰伊不知  
25 道，是伊先生決定的，買家好像是做藥店的，87號建物有4  
26 層，伊是1樓跟4樓，1樓跟4樓賣給做藥店的人；87號建物蓋  
27 的時候隔壁85號建物也是同時蓋的等語（見本院卷六第689  
28 至694頁），並有（拆除前）黑白照片、（拆除後）彩色照  
29 片在卷可參（見本院卷六第699頁、第707頁）。

30 3.被告A 2 1於本院審理時以證人及當事人訊問時具結證稱：  
31 卷附（拆除前）黑白照片、（拆除後）彩色照片，這兩張照

01 片是伊當初買柯達相機時拍的，彩色照片是伊們蓋完房子後  
02 伊所拍的，這兩張確實是伊拍的。照片有招牌是中和洗染  
03 廠，就是現在的中和路91號。改建前好像是中和路50號，現  
04 在不太記得了，改了好幾次，87號建物就是現在眼鏡人的  
05 店，伊認識87號建物的持有人，都是很好的鄰居，每天會碰  
06 面，伊媽媽曾經告訴伊因為以前地租都是地主來收租，後來  
07 他們沒有來收，伊媽媽不曉得怎麼去繳地租，伊們鄰居A 1  
08 7就載伊媽去繳地租，伊媽媽曾經告訴伊這件事，伊們整條  
09 路裡面有很多都是跟許老先生承租的。全名叫「許林財」  
10 （台語音譯，應為「許能才」），伊先祖父、先父跟伊媽媽  
11 都跟伊講了好幾次，名字好像比較接近「許令財」，伊先祖  
12 父跟你講要繳地租給「許令財」大概是從64年時，當初是伊  
13 先祖父跟許老先生接洽，都是口說就承租了，因為伊們要建  
14 房子，伊沒有問過先祖父或先父租到什麼時候，伊聽伊先祖  
15 父的口氣好像是房子建了就永遠給他承租了，伊沒有聽過伊  
16 先祖父、先父講過跟其他人承租土地的事，好像64年承租後  
17 就是固定跟許先生家承租土地；91號房屋有跟地主承租土地  
18 伊們還有繳納地租，伊所知道64年以後伊們是跟許老先生他  
19 個人接洽的，伊所知道就是跟許老先生他們承租，後面的收  
20 租因為伊都在上班，繳地租到底繳給誰伊不知道，伊有看到  
21 伊們家有租金收據，之前繳租金是A 1 7開車帶伊媽媽去  
22 繳，因為A 1 7也要繳租金所以一起去繳，伊沒有問去哪裡  
23 繳、繳給誰，伊媽媽這樣講而已，之前是地主來收，後來才  
24 是A 1 7開車帶伊媽去，伊所知道就是伊們那個街區，從伊  
25 們家91號建物開始一直到皮鞋店都是跟他們租的，但有兩家  
26 許成記商店跟旁邊一家叫雙春百貨行，這兩家好像沒有跟他  
27 們租，伊所知道的是這樣，64年來先祖父也是這樣跟伊講；  
28 收租收到何時伊都在上班出差所以不知道，伊先祖父跟伊說  
29 他會處理，伊不知道他們實際來伊們家收是什麼時候到什麼  
30 時候。伊也不知道伊媽媽什麼時候開始去繳費，按照地租的  
31 收據是到87年12月底等語（見本院卷六第694至698頁）。

01 4.觀諸被告A09、A010並提出租金收據（見本院卷一第  
02 173至203頁、本院卷二第73至91頁）記載收款人於68年10月  
03 間至73年10月15日之前為「許高芸」簽名及印文且記載「台  
04 端租用中和房屋基地（14.64）」、「陳盛松台照」，於75  
05 年至89年間收款人為「許冬霖」、「許瑞徵」及「許春輝」  
06 簽名及印文且「許春輝」簽名及印文下方書寫「代」字，另  
07 於75年間記載租用者「陳盛松先生」，於76至84年間記載繳  
08 付者「A09先生」，於85年間記載繳付者為「陳盛松、A  
09 09先生」，於86年至87間記載繳付者為「A010女士、  
10 A09先生」，於89年間記載收款人為「許冬霖」、「許瑞  
11 徵」及「許春輝」簽名及印文且記載「許成斌」代收，於91  
12 年間記載收款人「許春輝」、「（代收人陳初鶯）」等情，  
13 觀諸被告A11提出之租金收據（本院卷三第165至169頁、  
14 第371至377頁）記載「台端租用中和房屋基地」，於79至84  
15 年間繳付者為「吳啟平先生」、收款人為「許冬霖」、「許  
16 瑞徵」及「許春輝」簽名及印文且「許春輝」簽名及印文下  
17 方書寫「代」字，觀諸被告A21提出之租金收據（見本院  
18 卷一第313至336頁）於64至73年間記載「中和鄉漳和段枋寮  
19 小段171-40地號土地」、「租金」、「管理人許高芸」、  
20 「土地共有人許冬霖、許瑞徵、許春輝」，繳付者為「邱乾  
21 隆先生」，於79至87年間記載「租用中和路91號房屋基  
22 地」、「租金」、收款人「許冬霖」、「許瑞徵」及「許春  
23 輝」且「許春輝」簽名及印文下方書寫「代」字，繳付者為  
24 「王金蓮女士」。觀諸被告A17、A18、A19提出系  
25 爭87號4樓稅籍登記者林麗玉之租金收據（見本院卷六第381  
26 頁），可見記載「台端租用中和房屋基地8坪」、「許高  
27 芸」簽名及印文，繳付者為「林麗玉」。另查被告A11之  
28 配偶為吳啟平，被告A010之配偶為陳盛松（即被告A0  
29 9之兄），林麗玉之配偶為劉聰明，A21之母親為王金蓮  
30 等情，亦有卷附戶籍資料在卷可證（見限閱卷、本院卷五第  
31 41至71頁）。又以上開租金收據相互參照之格式大致相近，

01 對照前揭證人A02、被告A21證述，以及前揭許氏家族  
02 戶籍資料所示家族成員情形（許高芸之配偶為許能才，許春  
03 輝、許瑞徵、許冬霖、許坤元之父母為許能才、許高芸，許  
04 美滿之父母為許坤元、曾黃會，許高芸自50年1月11日起為  
05 許美滿之監護人）、被告等人家族情形，參酌另案證人許程  
06 斌於臺灣臺北地方法院104年度重訴字第1198號案件審理時  
07 證稱：伊認識游武雄，在家裏看過幾次，游明俐（游武雄之  
08 繼承人）所提出之80年6月26日、81年11月1日之收據是伊父  
09 親許冬霖簽的，當初都是伊父親許冬霖在談系爭土地出租  
10 的事，伊父親許冬霖應該是有獲得授權，因為伊有看到伊父  
11 親許冬霖及許瑞徵、許春輝把收得之租金分掉，伊就看到伊  
12 父親及許瑞徵、許春輝每段時間結算後把租金分掉，被告提  
13 出之92年12月6日之收據係伊簽名的，伊是代許瑞徵簽的，  
14 款項伊有交給許瑞徵；在伊父親那一輩就有向游武雄收租  
15 金，被告提出之89年9月1日之收據也是伊簽名的，伊應該  
16 有收三人租金，當時伊父親剛過世，伊正在辦繼承，伊收錢  
17 之後有交給其他人，且在伊父親過世時，許瑞徵有說渠事情  
18 交給伊幫忙處理，因為許瑞徵人在美國等語，有該案判決在  
19 卷可參（見本院卷六第179至199頁），又查台北縣政府於48  
20 年6月20日函予中和鄉公所函文記載略以「查陸軍補給管理  
21 學校為建築水池擬收購該鄉秀朗段尖山腳小段許瑞徵民地乙  
22 案，茲定於…至該所舉行補償協議…」，嗣經台北縣政府於  
23 49年5月12日函中和鄉公所檢附49年4月21日之協議紀錄所  
24 載，當日即由許瑞徵之母許高芸代理出席，並將許瑞徵所有  
25 之同段第240-1地號土地同意出讓等情，有臺灣高等法院101  
26 年度重上字第151號判決在卷可參（見本院卷四第63至80  
27 頁），由此可知許氏家族成員有授權家族成員代理處理財產  
28 事務之情形，衡以參以臺灣社會自清朝以降，有所謂家產制  
29 度（即家產由戶主或家長管理），此制度於民法施行後雖不  
30 復沿用，但其精神仍持續影響家族財產之管理、分配，故由  
31 擔任一家之主之戶主或家長統籌管理、使用、收益、處分及

01 決定如何分配所有財產予子女，俟戶主或家長死亡時，由子  
02 女終局取得所受分配之財產者，所在多有，是由許冬霖、許  
03 瑞徵、許春輝之母許高芸（亦為許美滿之祖母及監護人）管  
04 理系爭土地與當時民間習慣並無相違之處，兼衡被告等人提  
05 出之該等租金收據斷斷續續、繳付者、收款人時有變遷，反  
06 與偽造租金收據時常見年份連續、對象固定之情形有所不  
07 同，益徵上開租金收據可信，上開事證相互參照佐證後，衡  
08 以年代久遠，被告等人該部分舉證程度可予減輕，堪認應自  
09 於許高芸在世時許高芸經許氏家族成員（系爭土地共有人即  
10 許冬霖、許瑞徵、許春輝、許美滿）同意出面代為管理系爭  
11 土地之使用收益，許高芸去世後，既有租賃關係仍然延續，  
12 並由許冬霖、許瑞徵、許春輝共同管理（由其中一人出面收  
13 取部分租金），至許美滿之繼承人曾黃會則於許美滿去世後  
14 繼受許美滿租賃關係，從而被告等人所主張之上開租賃關係  
15 有相當可信度。

16 5. 又查「臺北縣興闢公共設施拆除剩餘建築基地內建築物改建  
17 增建辦法」第7條規定略以：「依第二條第一項、第二項規  
18 定申請建造執照，申請人應於收受第九條完工書面通知之日  
19 起六個月內為之，逾期申請者，不適用本辦法之規定，其應  
20 備文件如下，一、申請書。二、土地權利證明文件。…」，  
21 申請時應檢具前開規定之文件等語，有新北市政府工務局11  
22 4年4月15日函文及所附資料在卷可考（見本院卷七第355至3  
23 59頁）。且查「民國64年間所適用之台北縣拆除合法建築物  
24 剩餘部分就地整建辦法」第9條規定略以：「申請就地整建  
25 者應檢附左列文件向本府建設局申請核准後方得施工。一、  
26 整建範圍內土地使用權證明書（建地屬整建人所有者免，倘  
27 涉及座落土地非申請人所有時，應出具土地使用權同意書等  
28 語，有新北市政府工務局114年7月8日函文及所附資料在卷  
29 可考（見本院卷七第523至526頁）。又查系爭970地號土地  
30 重測前為漳和段枋寮小段171-17地號土地，並前於72年3月1  
31 9日合併自同小段171-18、171-38、171-39、171-40及171-5

01 1地號等5筆土地，上開漳和段枋寮小段171-18、171-38、17  
02 1-39、171-40及171-51地號等5筆土地早於64年5月16日分別  
03 分割出171-76、171-75、171-77、171-78、171-74地號等5  
04 筆土地，該分割出之171-76地號等5筆土地係屬中和路瓶頸  
05 道路拓寬工程用地範圍（亦即分割後合併入171-17地號之17  
06 1-18地號等5筆土地非屬該拓寬工程土地徵收範圍），原所  
07 有權人許冬霖、許春輝、許瑞徵、許美滿等4人之補償費，  
08 除許美滿業由其繼承人曾黃會領取外，其餘許冬霖等3人，  
09 因逾期未領，皆已提存於臺灣臺北地方法院提存所等情，有  
10 新北市政府114年4月16日函及函附資料（含64間提存書）在  
11 卷可考（見本院卷七第361至366頁），堪認於「62年至70年  
12 間」系爭土地附近曾有「中和路瓶頸道路拓寬工程」且有拆  
13 除建物及徵收部分土地之情形，又參酌被告A09、A01  
14 0所提出之臺北縣政府建設局64年6月30日函、被告A11  
15 提出之臺北縣中和鄉公所函、臺北縣政府建設局函、編定門  
16 牌號碼證明申請書、中和鄉戶政事務所門牌證明書、買賣契  
17 約書、臺北縣中和市公所都市計畫土地使用分區（或公共設  
18 施用地）證明書、被告A17等人提出之新北市政府工務局  
19 保存之系爭87號房屋之使用執照全卷資料、被告A21提出  
20 之房屋修建申請圖（見本院卷一第167頁、第337頁、本院卷  
21 二第71頁、本院卷三第155至164頁、第575頁、本院卷五第3  
22 7頁），相互對照足資佐證被告A09、A010、A1  
23 1、A17、A18、A19、A21所分別主張系爭81號  
24 1至4樓房屋、系爭85號1至3樓房屋、系爭87號1至3樓房屋、  
25 系爭91號1至3樓房屋於起造整建時應有土地使用權同意書或  
26 證明文件之事實，亦足以佐證其等各自抗辯之上開租賃關  
27 係。

28 6.又原告固主張許瑞徵自47年間出境至美國而未返國一節，然  
29 衡以家族成員事先交代財產事務或仍有跨國聯繫均屬常見，  
30 縱使其未再返國，亦不足以證明其未授權他人（許高芸或許  
31 氏家族成員）代為管理系爭土地事務，此由許瑞徵之母許高

01 芸曾代理出席協調會議即可佐證，有臺灣高等法院101年度  
02 重上字第151號判決在卷可參（見本院卷四第63至80頁）。  
03 再者，原告主張系爭土地之土地登記簿許美滿之管理者欄位  
04 為空白一節（見本院卷三第475至485頁），惟授權他人處理  
05 事務並不以登記必要，且許高芸既為許美滿之監護人，參酌  
06 卷內事證及民間慣行，堪認許高芸已獲得許美滿之同意及授  
07 權管理系爭土地，業如前述，是該等土地登記情形，仍尚不  
08 足以反證許高芸未獲得許美滿之同意及授權。原告另主張  
09 被告等人已多年未繳租金等節，然原告既未舉證證明被告等  
10 人所抗辯之租賃關係均業已終止，縱使有積欠租金，仍不能  
11 逕認租賃關係均業已終止。

12 7.綜上所述，參酌卷內事證，本件依民法第425條第1項、第42  
13 6條之1規定，堪認被告A09、A010、A11、A1  
14 7、A18、A19、A21前揭所述基於租賃關係而為有  
15 權占有系爭土地之抗辯，應可採信，是堪認被告A09、A  
16 010就系爭81號1至4樓房屋係基於租賃關係有權占有系爭  
17 土地，被告A11就系爭85號1至3樓房屋係基於租賃關係有  
18 權占有系爭土地，被告A17就系爭87號1樓房屋係基於租  
19 賃關係有權占有系爭土地、被告A18就系爭87號12房屋係  
20 基於租賃關係有權占有系爭土地、被告鄧書羽就系爭87號12  
21 房屋係基於租賃關係有權占有系爭土地、被告A21就系爭  
22 91號1至3樓房屋係基於租賃關係有權占有系爭土地。從而，  
23 原告前揭依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定分  
24 別請求被告A09、A010、A11、A17、A18、  
25 A19、A21拆屋還地以及依民法第179條規定分別請求  
26 被告A09、A010、A11、A17、A18、A1  
27 9、A21返還相當於租金之不當得利，均核屬無據，不應  
28 准許。

29 (八)原告就系爭81號1至4樓房屋對被告A000000000  
30 5、就系爭85號1樓房屋對被告A000000006、就系  
31 爭87號1樓房屋即被告永發公司所為本件請求，是否有

01 據：

02 1.本院認被告A09、A010就系爭81號1至4樓房屋係基於  
03 租賃關係有權占有系爭土地，被告A11就系爭85號1至3樓  
04 房屋係基於租賃關係有權占有系爭土地，被告A21就系爭  
05 91號1至3樓房屋係基於租賃關係有權占有系爭土地，業如前  
06 開所認。又被告A09、A010將系爭81號1樓建物出租  
07 被告A0000000005，被告A11將系爭85號1樓  
08 房屋無償提供予其子即被告A26經營金華山銀樓，被告王  
09 永建將系爭87號1樓房屋出租被告永發公司，亦如前所述。

10 2.是依上開說明，被告A0000000005使用系爭81號  
11 1樓房屋係基於被告A09、A010對系爭土地之有權占  
12 有，被告A000000006使用系爭85號1樓房屋係基於  
13 被告A11對系爭土地之有權占有，被告永發公司使用系爭  
14 87號1樓房屋係基於被告A21就系爭土地之有權占有。從  
15 而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定請  
16 求被告A0000000005自系爭81號1樓房屋遷出，  
17 被告A000000006自系爭85號1樓房屋遷出，被告永  
18 發公司自系爭87號1樓房屋遷出，均核屬無據，不應准許。

19 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821  
20 條、第179條規定請求如附表一所示。為無理由，應予駁  
21 回。原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁  
22 回。

23 五、被告A21雖聲請就系爭87號房屋拆除之安全性為鑑定，惟  
24 本件業已駁回原告拆屋還地請求，自無為該等鑑定之必要，  
25 併予敘明。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所  
26 提證據，核與本判決結果不生影響，爰不一一論述。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

29 民事第四庭 法官 胡修辰

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提

01 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。  
 02 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日  
 03 書記官 林品秀

04 附表一：  
 05

編號	被告	
□	被告 A 0 9、A 0 1 0	被告 A 0 9、A 0 1 0 應將坐落新北市○○區○○段000地號如附圖一所示編號970 (1) 部分面積17.38平方公尺、編號970 (2) 部分面積25.39平方公尺、編號970 (3) 部分面積5.18平方公尺，及坐落新北市○○區○○段000地號如附圖一所示編號971 (1) 部分面積4.34平方公尺、編號971 (2) 部分面積2.03平方公尺之建物（即門牌號碼為新北市○○區○○路00號1至4樓）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人
□	被告 A 0 0 0 0 0 0 0 0 0 5	被告 A 0 0 0 0 0 0 0 0 0 5 應自坐落新北市○○區○○段000地號如附圖一所示編號970 (2) 部分面積25.39平方公尺、坐落新北市○○區○○段000地號如附圖一所示編號971 (1) 部分面積4.34平方公尺之建物（即門牌號碼為新北市○○區○○路00號1樓）遷出
□	被告 A 1 1	被告 A 1 1 應將坐落新北市○○區○○段000地號如附圖二所示編號970 (1) 部分面積40.76平方公尺、坐落新北市○○區○○段000地號如附圖二所示編號971 (1) 部分面積7.85平方公尺之建物（即門牌號碼為新北市○○區○○路00號1至3樓）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人
□	被告 A 0 0 0 0 0 0 0 0 6	被告 A 0 0 0 0 0 0 0 0 6 應自坐落新北市○○區○○段000地號如附圖二所示編號970 (1) 部分

	6	面積40.76平方公尺、坐落新北市○○區○○段000地號如附圖二所示編號971(1)部分面積7.85平方公尺之建物(即門牌號碼為新北市○○區○○路00號1樓)遷出
<input type="checkbox"/>	被告鄧志雄、林金發、A14、A15、A16	被告鄧志雄、林金發、A14、A15、A16應將坐落新北市○○區○○段000地號如附圖二所示編號970(1)部分面積40.76平方公尺、坐落新北市○○區○○段000地號如附圖二所示編號971(1)部分面積7.85平方公尺之建物(即門牌號碼為新北市○○區○○路00號4樓)及頂樓平台增建物拆除,並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人
<input type="checkbox"/>	被告A17	被告A17應將坐落新北市○○區○○段000地號如附圖二所示編號970(2)部分面積17.3平方公尺之建物(即門牌號碼為新北市○○區○○路00號1樓)拆除,並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人
<input type="checkbox"/>	被告永發眼鏡有限公司	被告永發眼鏡有限公司應自坐落新北市○○區○○段000地號如附圖二所示編號970(2)部分面積17.3平方公尺之建物(即門牌號碼為新北市○○區○○路00號1樓)遷出
<input type="checkbox"/>	被告A18	被告A18應將坐落新北市○○區○○段000地號如附圖二所示編號970(2)部分面積17.3平方公尺之建物(即門牌號碼為新北市○○區○○路00號2樓)拆除,並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人
<input type="checkbox"/>	被告A19	被告A19應將坐落新北市○○區○○段000地號如附圖二所示編號970(2)部分面積17.3平方公尺之建物(即門牌號碼為新北市○○區○○路00號3樓)拆除,並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人
<input type="checkbox"/>	被告A21	被告A21應將應將坐落新北市○○區○○段00

01

	0地號如附圖一所示編號970(4)部分面積9.96平方公尺、編號970(5)部分面積4.89平方公尺、編號970(6)部分面積0.83平方公尺之建物(即門牌號碼為新北市○○區○○路00號1至3樓)拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人
<input type="checkbox"/>	被告應各給付原告如附表二「被告應給付原告之金額」欄所示金額
<input type="checkbox"/>	願供擔保，請准宣告假執行。

02

03

附表二：

編號	得請求之原告	被告應給付原告之金額
<input type="checkbox"/>	原告A03	被告陳勝郎、A010應自112年3月28日起至返還系爭土地之日止，按月給付A038,485元，及各期應為給付之日翌日(即翌月1日)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A03	被告A11應自112年3月28日起至返還系爭土地之日止，按月給付A037,849元，及各期應為給付之日翌日(即翌月1日)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A03	被告鄧志雄、林金發、A14、A15、A16應自112年3月28日起至返還系爭土地之日止，按月給付A037,849元，及各期應為給付之日翌日(即翌月1日)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A03	被告A17應自112年3月28日起至返還系爭土地之日止，按月給付A032,986元，及各期應為給付之日翌日(即翌月1日)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A03	被告A19應自112年3月28日起至返還系爭土地之日止，按月給付A032,986元，及各期應為給付

		之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A03	被告A18應自112年3月28日起至返還系爭土地之日止，按月給付A032,986元，及各期應為給付之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A03	被告A21應自112年3月28日起至返還系爭土地之日止，按月給付A032,707元，及各期應為給付之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A04	被告陳勝郎、A010應自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付A036,252元，及各期應為給付之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A04	被告A11應自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付A035,784元，及各期應為給付之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A04	被告鄧志雄、林金發、A14、A15、A16應自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付A035,784元，及各期應為給付之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A04	被告A17應自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付A032,201元，及各期應為給付之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A04	被告A19應自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付A032,201元，及各期應為給付之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A04	被告A18應自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日

(續上頁)

01

		起至返還系爭土地之日止，按月給付A 0 3 2, 201元，及各期應為給付之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
<input type="checkbox"/>	原告A 0 4	被告A 2 1應自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付A 0 3 1, 994元，及各期應為給付之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息

02

附圖一：新北市中和地政事務所數值複丈字26號土地複丈成圖。

03

附圖二：新北市中和地政事務所數值複丈字762號土地複丈圖。