

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2644號

原告 張朝宗（即張祥鋒之承受訴訟人）

訴訟代理人 粘世旻律師

粘舜權律師

被告 陳蕭麗琴

訴訟代理人 吳昌翰律師

周念暉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年10月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上方如附圖
所示A部分（面積72.44平方公尺）之建物拆除，並將土地返
還原告。

二、被告應給付原告新臺幣724,116元，及自民國113年9月4日起
至被告依第一項拆屋騰空返還土地予原告之日止，按月給付
原告新臺幣18,711元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣1,506,752元供擔保後，得假
執行；但被告如以新臺幣4,520,256元為原告預供擔保，得
免為假執行。

六、本判決第二項前段於原告以新臺幣241,372供擔保後，得為
假執行；但被告如以新臺幣724,116為原告預供擔保者，得
免為假執行。

七、本判決第二項後段於到期及原告按月以新臺幣6,237元供擔
保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣18,711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、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。經查，張祥鋒起訴後於民國113年1月15日死亡，原告為其法定繼承人，有除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本、繼承系統表可稽（見本院卷二第93至97頁），並由原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第91至92頁），核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。查原告起訴時，原以陳俊源為被告（嗣經撤回），依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定起訴，聲明請求：「(一)被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上方如附圖所示A部分面積72.44平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）1,400,400元及自起訴之日起至返還前項土地之日止按月給付原告23,340元；(三)願供擔保請准宣告假執行」等語，有110年10月29日民事起訴狀可佐（見本院卷一第9至10頁）。嗣於本院審理時，先追加被告陳蕭麗琴後，依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定起訴聲明請求：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上方如附圖所示A部分面積72.44平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告；(二)被告應給付原告1,122,660元及自起訴之日起至返還前項土地之日止按月給付原告18,711元；(三)願供擔保請准宣告假執行。隨後對被告陳俊源撤回起訴，有113年9月4日民事訴之變更暨辯論意旨狀、本院113年9月11日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷二第177至178頁、第192頁），是原告追加陳蕭麗琴為被告，均係基於侵權行為之同一基礎事實，揆諸前述，核無

01 不合，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：張祥鋒為坐落新北市○○區○○段000地號土地
04 （下稱系爭土地，重測前屬新北市○○○段○○○段00000
05 地號土地，於105年6月4日經分割為新北市○○區○○段000
06 地號土地，另同時因分割而新增新北市○○區○○段00000
07 地號、383-2地號土地）之所有權人（訴訟繫屬時），惟被
08 告所有之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），未經張祥鋒
09 之同意，占用張祥鋒所有系爭土地如附圖所示A部分之範
10 圍。另就被告無權占用系爭土地搭建系爭建物開設公司經營
11 商業，依據內政部實際登錄資料所載系爭土地鄰近地區租金
12 每月每坪約854元，參以被告占用之土地面積為72.44平方公
13 尺，約為21.91坪，以此計算每月租金約為18,711元，張祥
14 鋒可請求被告給付於起訴5年前之相當於租金之不當得利為
15 1,122,660元，張祥鋒爰依民法第767條第1項前段、中段、
16 第179條規定提起本件訴訟（嗣經原告承受本件訴訟）等
17 情。並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上方如附圖所示A部
18 分面積72.44平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告；(二)
19 被告應給付原告1,122,660元及自起訴之日起至返還前項土
20 地之日止按月給付原告18,711元；(三)願供擔保請准宣告假執
21 行。

22 二、被告則以：(一)張祥鋒與訴外人張展榮、張展銘曾於100年4月
23 1日簽署與訴外人成基齒輪有限公司（下稱成基公司）有關
24 之制式切結書（下稱系爭切結書）、被告於100年4月1日亦
25 曾簽署與成基公司有關之制式切結書（下稱被告切結書），
26 觀其形式應屬成基公司各股東或股東所指定之人全體透過成
27 基公司而簽署內容相同之制式切結書，就彼此共同利益之事
28 項（110年6月30日前分配到之土地之使用規範、110年6月30
29 日後土地之共同開發），約定共同遵守上開與成基公司有關
30 制式切結書之規範，進而達成同一內容之多數意思表示之合
31 致，即符合「合同行為」要件甚明，簽署上開與成基公司有

01 關制式切結書之人彼此受切結書內容之拘束，則被告自可請
02 求張祥鋒及原告遵守系爭切結書之內容。又依上開與成基公
03 司有關制式切結書（含系爭切結書、被告切結書），簽署切
04 結書之人所分配到之土地上，於110年6月30日後縱使有他人
05 之房屋，亦均應交由成基公司統一進行拆遷，並由成基公司
06 於代為拆遷後直接取得該土地之占有，不得相互間私自要求
07 他人拆屋還地。(二)被告確實於80年間，自成基公司受讓取得
08 系爭建物之事實上處分權及系爭建物所坐落基地（包含系爭
09 土地）之使用權，因系爭土地及系爭建物原同屬成基公司所
10 有，依89年5月5日施行之民法第425條之1條法理，被告與成
11 基公司之間應有推定租賃關係即為系爭建物所坐落基地之使
12 用權源，縱使之後由張祥鋒取得系爭土地之所有權，該推定
13 租賃關係仍存於被告與張祥鋒之間，張祥鋒於113年1月15日
14 去世後，因原告為張祥鋒之繼承人自亦承受張祥鋒之該租賃
15 關係，況依民法第425條第1項規定該租賃關係亦於兩造間存
16 續。是被告之系爭建物占有系爭土地應屬有權占有，本件自
17 不得向被告請求拆屋還地或不當得利。(三)張祥鋒知悉越界建
18 築情形未即時提出異議，本件應有民法第796條規定之適
19 用，自不得再向被告主張拆除拆屋還地及償還不當得利。(四)
20 伊占有使用系爭土地並非基於故意且年數已久，且占有之部
21 分亦包含系爭建物之梁柱及牆面，倘拆除之，將使系爭建物
22 重要結構毀損而完全無法繼續使用，況原告並無提出具體使
23 用規劃，是若依原告請求，不僅將使被告使用系爭建物之利
24 益受到嚴重剝奪，亦對公共利益之增長無任何益處，洵與民
25 法第796條之1立法意旨相去甚遠，退步言，系爭建物搭建已
26 有相當期間，張祥鋒及原告長時間不行使權利，時至今日方
27 要求伊拆除，洵已侵害伊之利益，亦嚴重減損不動產所蘊含
28 之公共利益，有違誠信原則足徵構成權利失效，故原告之請
29 求確屬無理。又伊應有民法第796條之1規定之適用，是伊既
30 可免於返還占用之系爭土地，即應優先適用民法第796條之1
31 第2項準用民法第796條第1項但書之規定，以「償金」作為

01 使用對價，是原告請求伊返還不當得利之主張，自無以為據
02 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
03 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

04 三、本院之判斷：

05 (一)查張祥鋒為坐落系爭土地之所有權人（訴訟繫屬時），且系
06 爭土地於重測（於102年10月間）前屬新北市○○○段○○
07 ○段00000地號土地（下稱重測前111-8地號土地），重測前
08 111-8地號土地於100年6月10日以買賣為登記名義，自成基
09 公司移轉登記為張祥鋒、張展榮、張展銘所共有，並105年6
10 月4日經分割為系爭土地（張祥鋒單獨所有），另同時因分
11 割而新增新北市○○區○○段00000地號、383-2地號土地等
12 情，為兩造所不爭執（見本院卷二第221至224頁），有系爭
13 土地之登記謄本、新北市地籍異動索引在卷可參（見本院卷
14 一第15至19頁、第261至268頁、本院卷二第31至40頁），該
15 部分事實應堪認定。

16 (二)被告具系爭建物之事實上處分權且系爭建物有占用系爭土地
17 如附圖所示A部分之範圍（72.44平方公尺）一情，為兩造所
18 不爭執（見本院卷二第221至224頁），且有被告以證人身分
19 於本院所為證述在卷可考（見本院卷二第162至166頁），並
20 有本院勘驗筆錄、附圖即新北市三重地政事務所111年5月16
21 日土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷一第73至75頁、第83
22 頁），該部分事實，亦堪認定。

23 (三)張祥鋒與張展榮、張展銘曾於100年4月1日簽署與成基公司
24 之系爭切結書、被告亦曾於100年4月1日簽署與成基公司有
25 關之被告切結書，系爭切結書與被告切結書除姓名書寫及簽
26 署及印文處外，事先繕打文字內容均相同，為兩造所不爭執
27 （見本院卷二第221至224頁），且有系爭切結書、被告切結
28 書在卷可參（見本院卷一第199頁、第209頁），該部分事
29 實，亦堪認定。

30 (四)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利

者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則(最高法院99年度台字第483號判決意旨參照)。

(五)原告請求被告應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分面積72.44平方公尺之系爭建物拆除，並將土地返還原告，是否有據：

- 1.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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項規定甚明。
- 2.系爭土地之所有權人（訴訟繫屬時）為張祥鋒，被告具事實上處分權之系爭建物占有系爭土地如附圖所示A部分之範圍（72.44平方公尺），業如前述，原告承受本件訴訟自得依法行使物上請求權。
- 3.至被告辯稱：張祥鋒與張展榮、張展銘曾於100年4月1日曾簽署與成基公司之系爭切結書、被告於100年4月1日亦曾簽署與成基公司有關之被告切結書，觀其形式應屬成基公司各股東或股東所指定之人全體透過成基公司而簽署內容相同之制式切結書，就彼此共同利益之事項（110年6月30日前分配到之土地之使用規範、110年6月30日後土地之共同開發），約定共同遵守上開與成基公司有關制式切結書之規範，進而達成同一內容之多數意思表示之合致，即符合「合同行為」要件甚明，簽署上開與成基公司有關制式切結書之人彼此受切結書內容之拘束，則被告自可請求張祥鋒及原告遵守系爭切結書之內容。又依上開與成基公司有關制式切結書（含系爭切結書、被告切結書），簽署切結書之人所分配到之土地上，於110年6月30日後縱使有他人之房屋，亦均應交由成基公司統一進行拆遷，並由成基公司於代為拆遷後直接取得該

01 土地之占有，不得相互間私自要求他人拆屋還地云云。經
02 查：

03 (1)張祥鋒與張展榮、張展銘曾於100年4月1日曾簽署與成基公
04 司之系爭切結書、被告於100年4月1日亦曾簽署與成基公司
05 有關之被告切結書，系爭切結書與被告切結書除姓名書寫及
06 簽署及印文處外，事先繕打文字內容均相同，業如前述，又
07 被告另提出簽署日期均為100年4月1日且繕打文字內容與系
08 爭切結書、被告切結書均相同之分別林郭阿足、姚月賞等人
09 所各自簽署之與成基公司有關之切結書附卷供參（見本院卷
10 二第131至135頁）。

11 (2)被告於本院以證人身分於本院證稱：伊有簽署被告切結書；
12 系爭建物是伊的，伊有提供給韋榮公司使用；80幾年時伊有
13 跟成基齒輪公司購買新北市○○區○○路○段000號之3的建
14 物，當時雖然沒有登記在伊的名下，但是伊有跟成基公司講
15 好說這塊地歸伊使用，這塊地就是建物所在的土地，成基公
16 司跟伊說可以使用的範圍就是建物的範圍，成基其他的股東
17 也是用同樣的方式，一直到99年到100年左右，印象中原告
18 （張朝宗）希望把各自產權分清楚，希望大家把各自分到的
19 土地做分割登記，把土地的產權分清楚；系爭建物有一部份
20 在伊買的土地上；被證6（重測前為新北市○○區○○○段
21 ○○○段00000地號土地）是伊所稱取得的土地等語（見本
22 院卷二第161至166頁）。

23 (3)證人林郭阿足於本院證稱：伊目前是成基公司的董事長，幾
24 年前開始做的，伊本身是這公司的股東，從80幾年到現在，
25 公司創立時伊還不是董事長，後來才是伊有看過。（提示系
26 爭切結書、被告切結書）伊有簽署類似內容的切結書，伊看
27 過類似內容，陳蕭麗琴簽的這份伊沒有看過，張展榮、張祥
28 鋒、張展銘的這份伊也沒有看過，伊有簽過一個類似內容的
29 切結書，據我所知，這都是成基公司的股東成員簽的，當時
30 100年時伊們有意思10年後要都更重建，怕有人找麻煩，所
31 以經過大家協議後大家都來簽這份協議書，是各自簽的，這

份協議書應該是在10年後伊們要重建大家都同意，成基公司的股東當初跟原告（張朝宗）買的地，據伊所知，當時原告說是成基公司的地，80幾年時買的地，就是跟成基公司買地；那是因為一塊空地，跟成基齒公司買地的時候已經分好了，當初買的時候是買持分，但是介紹人有講到使用範圍。伊的地不是跟別人共有的，伊的地是跟成基公司買的，別人也是這樣，一塊一塊的，本來是持分，後來有分割，有向成基公司買地的股東好像有七、八個人；之所以要簽署切結書是因為伊們希望10年以後重建；張展榮、張祥鋒、張展銘是原告的兒子新北市○○區○○路0段000號之3韋榮公司已經買走了，很久就買了，他們比伊還早到等語（見本院卷二第122至127頁）。

(4)觀諸卷附成基公司登記資料（見限閱卷）可知林郭阿足、姚月賞、原告（即張祥鋒之父）曾為成基公司之股東或董事或監察人。

(5)觀諸系爭切結書、被告切結書及其他切結書均記載：成基公司股東，公司為因應租稅經股東會決議，將公司現有土地按各股東持有股權比率分配，每股分配零、陸玖點伍坪予股東，本分配依照各股東現在所使用之面積(大約)，因實際面積與使兩面積有所出入，且10年後需配合公司做整體共同開發，故立此切結書以資遵守。一、分配之土地上若有他人之房屋，不得主張所有權利，必須無條件放棄地上權至110年6月30日，無償繼續讓他人使用。二、分配之土地只能按照現況使用，必須配合公司10年後的整體開發，不得做其他用途開發，更不得以向政府部門申請建築而逃避規範。三、110年6月30日之前必須將自己現有房屋拆遷完成，交由公司統一規劃，若因本人之拒遷、拒拆而造成損害、損失，願承擔一切賠償責任。四、到期若因本人丟棄不理，願受權任由公司代為拆除、遷出，並承擔一切費用，所有內外物品視同廢棄物，日後不得主張要求任何賠償，絕無異議。五、如本人因違反上面四項中的任何一項，因此而造成的損害損失，

願承擔一切賠償責任，願承擔一切賠償責任，並放棄先訴及抗辯的權利。以上聲明是經本人深思熟慮的真實本意書寫，為維誠信恐空口無憑，特立此書等語，有系爭切結書、被告切結書及上開切結書在卷可參（見本院卷一第199頁、第209頁、本院卷二第131至135頁），系爭切結書、被告切結書及其他切結書記載之內容文意甚為明確，堪認無償繼續讓他人使用之期限為110年6月30日，又系爭切結書與被告切結書及其他切結書均記載無償「繼續」讓他人使用，由文義已可推知先前亦為無償使用，亦核與被告前揭證稱成基公司同意使用系爭土地之證述相符。

(6)綜上所述，參酌卷內事證，堪認被告應係於80幾年間自成基公司取得系爭建物之事實上處分權，且成基公司並同意無償使用借貸（性質核屬使用借貸法律關係）；嗣因成基公司將其所有之土地所有權分別移轉登記轉讓給張展榮、張祥鋒、張展銘、林郭阿足、被告等人，且受轉讓者多具成基公司股東身分或與成基公司股東有關，透過成基公司居中製作制式協議書給多名受轉讓者（包括：張展榮、張祥鋒、張展銘、林郭阿足、被告等人）於100年4月1日簽署，透過彼此相互之意思表示形成約定，以使坐落受轉讓土地上之建物有繼續占有土地之正當權源（定有期限之無償使用借貸，至先前成基公司使用借貸法律關係則於土地轉讓張祥鋒等人後終止），並約定期限為110年6月30日，亦即約定系爭建物於110年6月30日後不應繼續存在受轉讓土地上。亦即自原告於100年6月10日取得系爭土地以來，係以基於系爭協議書、被告協議書所生使用借貸法律關係作為系爭建物坐落系爭土地之正當權源（約定期限為110年6月30日，兩造早已預見並認定且約定系爭建物於110年6月30日後不應繼續存在系爭土地之上），然基於系爭協議書、被告協議書所生之使用借貸法律關係，已於110年6月30日屆滿期限而終止，是被告具事實上處分權之系爭建物於100年7月1日尚無繼續坐落系爭土地之正當權源。

01 (7)至被告抗辯：依上開與成基公司有關制式切結書（含系爭切
02 結書、被告切結書），簽署切結書之人所分配到之土地上，
03 於110年6月30日後縱使有他人之房屋，亦均應交由成基公司
04 統一進行拆遷，並由成基公司於代為拆遷後直接取得該土地
05 之占有，不得相互間私自要求他人拆屋還地云云。惟觀諸系
06 爭切結書、被告切結書記載「110年6月30日之前必須將自己
07 現有房屋拆遷完成，交由公司統一規劃」、「到期若因本人
08 丟棄不理，願受權任由公司代為拆除、遷出，並承擔一切費
09 用，所有內外物品視同廢棄物，日後不得主張要求任何賠
10 償，絕無異議」，顯然所謂「交由公司統一規劃」、「受權
11 任由公司代為拆除、遷出」乃是針對系爭建物，且不過是同
12 意授權成基公司代為拆除系爭建物，並非限制系爭土地所有
13 人之物上請求權之約定甚明，是被告辯稱：不得相互間私自
14 要求他人拆屋還地云云，實與文義不符，尚難憑採。

15 (8)綜上所述，被告該部分抗辯，尚非可採，原告依民法第767
16 條第1項前段及中段規定請求被告應將坐落系爭土地上方如
17 附圖所示A部分（面積72.44平方公尺）之建物拆除，並將土
18 地返還原告，尚非無據。

19 4.至被告另抗辯本件有民法第425條之1條法理推定租賃關係云
20 云。惟查：

21 (1)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
22 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
23 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
24 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
25 其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1定有
26 明文。又按土地與房屋固為各別之不動產，各得單獨為交易
27 之標的，惟房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即
28 使用房屋必須使用該房屋之基地。從而，土地及房屋同屬一
29 人，而將土地及房屋分開同時或先後讓與，應推斷土地受讓
30 人默許房屋受讓人繼續使用土地。89年5月5日施行之增訂民
31 法第425條之1乃上開既有法理之明文化（見民法第425之1條

立法理由說明），則無論房屋及土地轉讓之事實是否發生於上開規定施行後，均非不得推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關係，土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土地。且所謂房屋之出賣，就未辦所有權登記致無法為移轉登記之建物而言，房屋受讓人所取得事實上處分權，與所有權人之權能無異，解釋上仍有上開法理之適用（最高法院108年度台上字第1746號判決意旨參照）。

(2)經查，張祥鋒為坐落系爭土地之所有權人（訴訟繫屬時），且系爭土地於重測（於102年10月間）前屬新北市○○○段○○○段00000地號土地（下稱重測前111-8地號土地），重測前111-8地號土地於100年6月10日以買賣為登記名義，自成基公司移轉登記為張祥鋒、張展榮、張展銘所共有，並105年6月4日經分割為系爭土地（張祥鋒單獨所有），另同時因分割而新增新北市○○區○○段00000地號、383-2地號土地，且被告應係於80幾年間自成基公司取得系爭建物之事實上處分權，固堪認系爭土地、系爭建物原同屬一人所有，而由成基公司先後讓與不同之人，依上開說明，而有民法第425條之1條之適用，惟當事人倘有其他約定，自得取代民法第425條之1條之推定租賃關係。惟被告於80幾年間自成基公司取得系爭建物之事實上處分權後，成基公司同意被告之系爭建物坐落系爭土地之正當權源係基於成基公司同意被告使用系爭土地（性質核屬使用借貸法律關係），且該使用借貸法律關係業已因系爭土地移轉登記予張祥鋒等人後終止，並自100年6月10日續以基於系爭協議書、被告協議書之使用借貸法律關係作為系爭建物坐落系爭土地之正當權源（約定期限為110年6月30日，亦即兩造早已預見並認定且約定系爭建物於110年6月30日不應繼續存在系爭土地之上），且已於110年6月30日屆滿期限而終止，上開先、後使用借貸法律關係均已取代民法第425條之1條之推定租賃關係，足見系爭建物坐落系爭土地並無基於民法第425條之1條之推定租賃關係甚

01 明。被告該部分抗辯，核屬無據，應非可採。

02 5.至被告另辯稱：系爭建物有民法第796條規定或民法第796條
03 之1之適用或有違反誠信原則足徵構成權利失效，而不應拆
04 除云云。惟按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越
05 地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求
06 移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損
07 害，應支付償金；前項情形，鄰地所有人得請求土地所有
08 人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零
09 地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以
10 判決定之；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求
11 移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全
12 部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不
13 適用之；前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用
14 之，民法第796條、民法第796條之1固有明文。查本件系爭
15 建物及系爭土地應原同屬成基公司所有，業如前述，顯已與
16 民法第796條規定、民法第796條之1所規定土地所有人建築
17 房屋逾越地界之情形不同，況對系爭建物坐落系爭土地之權
18 源，有上開先、後使用借貸法律關係均已取代民法第425條
19 之1條之推定租賃關係，業如前述，況由系爭切結書、被告
20 切結書已知兩造早已預見並認定且約定系爭建物於110年6月
21 30日不應繼續存在系爭土地之上，參酌卷內事證，經審酌公
22 共利益及當事人利益，本件亦難認可免為全部或一部之移去
23 或變更，更難認有何違反誠信原則之情形，是被告該部分抗
24 辯尚乏事證以實其說，該部分抗辯尚非可採。

25 6.綜上所述，堪認被告具事實上處分權之系爭建物自110年7月
26 1日起無權占有系爭土地如附圖所示A部分之範圍（72.44平
27 方公尺），又系爭土地之所有權人（訴訟繫屬時）為張祥
28 鋒，則原告承受本件訴訟後依民法第767條第1項前段及中段
29 規定請求被告應將坐落系爭土地上方如附圖所示A部分（面
30 積72.44平方公尺）之建物拆除，並將土地返還原告，為有
31 理由，應予准許。

01 (六)原告請求被告給付本件起訴前5年無權占有系爭土地之相當
02 於租金之不當得利共1,122,660元、自起訴之日起至返還所
03 無權占有系爭土地之日止按月給付相當於租金之不當得利18
04 711元，是否有據：

05 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
07 179條定有明文。又無權占有他人所有物或地上物，可能獲
08 得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡
09 量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104
10 年度台上字第715號判決意旨參照）。又按土地法第97條第1
11 項固規定，城市地方房屋之租金以不超過土地及其建築物申
12 報總價年息10%為限，惟城市地方供營業用之房屋，承租人
13 得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋
14 可比，所約定之租金，自不受上開規定之限制（最高法院11
15 0年台上字第1290號判決意旨參照）。再按租金之請求權因
16 五年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法
17 律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，
18 如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期
19 間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不
20 當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前
21 開規定為五年，此為本院所持之見解（最高法院96年度台上
22 字第2660號判決意旨參照）。

23 2.被告應係自110年7月1日起持續無權占有系爭土地，業如前
24 述，又原告本件對被告起訴之日應為113年9月4日，有民事
25 訴之變更暨辯論意旨狀（本院收文戳章為113年9月4日，往
26 前推算5年為108年9月4日）在卷可參（見本院卷二第177至1
27 88頁）。從而，就被告於起訴前無權占有系爭土地所受有之
28 相當於租金之不當得利，應係自110年7月1日至113年9月3日
29 止（共1161日，約為38.7個月，計算式： $1161 \div 30 = 38.7$ ）。

30 7），又被告起訴後無權占有系爭土地所受有之相當於租金
31 之不當得利則應自起訴之日即113年9月4日起算，被告占用

01 系爭土地無合法權源，即係無法律上原因而受有相當於租金
02 之利益，且致原告受有損害，應受有相當於租金之不當得
03 利，原告承受本件訴訟後依民法第179條規定請求被告起訴
04 前即自110年7月1日至113年9月3日止無權占有系爭土地之相
05 當於租金之不當得利、自起訴之日即113年9月4日起至返還
06 其所無權占有系爭土地之日止按月給付相當於租金之不當得
07 利，核屬有據。

08 3.至被告辯稱本件民法第796條之1第2項準用民法第796條第1
09 項但書之規定，以「償金」作為使用對價，並無不當得利云
10 云。惟本件並無民法第796條、民法第796條之1所規定情
11 形，業如前述，是被告該部分抗辯自非可採。

12 4.參酌系爭土地坐落於新北市三重區，爰審酌周圍繁榮程度、
13 交通便利性、生活機能等情，參酌卷附鄰近地號土地實價登
14 錄租金資料（見本院卷一第25頁），認原告主張系爭土地每
15 坪每月租金應為854元，尚屬可採。又系爭建物有占用系爭
16 土地之面積為72.44平方公尺（如附圖所示A部分之範圍），
17 換算後約為21.91坪，故被告無權占用系爭土地每月所受有
18 之相當於租金之不當得利應為18,711元（計算式：854元×21.
19 91坪＝18,711元，元以下四捨五入）。則被告於起訴前無權
20 占有系爭土地所受有之相當於租金之不當得利（自110年7月
21 1日至113年9月3日止）應為724,116元（計算式：18,711元×3
22 8.7個月＝724,116元，元以下四捨五入）。

23 5.綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告起訴前即自110
24 年7月1日至113年9月3日止無權占有系爭土地之相當於租金
25 之不當得利724,116元、自起訴之日即113年9月4日起至返還
26 其所無權占有系爭土地之日止按月給付相當於租金之不當得
27 利18,711元，均核屬有據，應予以准許，逾此部分之請求，
28 則均屬無據，均應予駁回。

29 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
30 規定，請求(一)被告應將坐落系爭土地上方如附圖所示A部分
31 （面積72.44平方公尺）之建物拆除，並將土地返還原告；

01 (二)被告應給付原告724,116元及自113年9月4日起至返還前項
02 土地之日止按月給付原告18,711元，為有理由，應予准許。
03 逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原告勝訴部分，兩
04 造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均
05 無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴
06 部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
08 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

09 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
10 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
11 文。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
13 民事第四庭 法 官 胡修辰

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 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。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
18 書記官 游舜傑