臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第539號

原　　告　鄭寶鳳
訴訟代理人　唐正昱律師
被　　告　陳萬成
　　陳進發
　　陳柔安
　　陳淑萍
　　陳品妯
　　陳淑珍
000000000000000000
　　陳琬棣
000000000000000000
上三人共同
訴訟代理人　莊明翰律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○地號上如附圖1865(1)所示門牌號碼新北市○○區○○○路○○○巷○號房屋拆除，並將土地騰空返還原告。

被告應各給付原告新臺幣肆仟捌佰陸拾壹元，及被告陳萬成、陳進發自民國一一三年四月二十二日起；被告陳品妯、陳淑珍、陳琬棣自民國一一三年四月十一日起；被告陳柔安、陳淑珍自民國一一三年四月十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一三年三月二十二日起至拆除第一項所示房屋並騰空返還土地之日止，各按月給付原告新臺幣陸佰參拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項至第三項於原告以新臺幣貳佰壹拾壹萬元供擔保後

得假執行，但被告如以新臺幣陸佰參拾壹萬參仟陸佰捌拾元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者；五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第5款定有明文。原告起訴時列陳萬成為被告，嗣於訴訟中追加陳品妯、陳進發、陳淑珍、陳琬樞、陳柔安、陳淑萍為被告，核乃基於主張其等公同共有之門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）無權占有其所有坐落新北市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地），被告就系爭房屋應否拆除乙節必須合一確定；另原起訴請求被告拆除系爭房屋並返還占用土地，及給付計至返還土地之日止之不當得利，嗣追加備位聲明主張系爭房屋與土地間有法定租賃關係，請求被告給付租金等語（見卷第243頁至第251頁、第367頁至第373頁），核乃基於系爭房屋占有系爭土地而受有利益之同一基礎事實，均與前開規定相符，應予准許。

二、被告陳萬成、陳進發、陳柔安經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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、實體部分

一、原告起訴主張：

㈠先位聲明部分：

原告為系爭土地所有人，被告繼承系爭房屋事實上處分權，系爭房屋長年無權占有系爭土地，原告爰依民法第767條第1項規定請求被告拆除系爭房屋並返還占用土地，及依同法第179條規定請求被告依系爭土地申報地價年息10%、系爭房屋

2層面積計算，返還民國112年3月16日起至113年3月21日期間不當得利共計新臺幣（下同）11萬6,138元，即被告應各給付原告1萬6,617元，以及自113年3月22日起按月給付共計1萬3,959元，即被告應各給付原告1,994元。

㈡備位聲明部分：

退萬步言，倘若認本件有民法第425條之1第1項規定適用餘地，亦依民法第425條之1第2項規定請求酌定每月租金為1萬3,959元，並請求被告應按月各給付原告1,994元等語。

㈢並聲明：1.先位聲明：⑴如主文第1項所示。⑵被告應分別給付原告1萬6,617元及自民事訴之變更及追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑶被告應自113年3月22日起至拆除系爭房屋並騰空返還土地之日止，各按月給付原告1,994元。⑷願供擔保，請准宣告假執行。2.備位聲明：⑴被告應分別給付原告自民事訴之變更及追加狀繕本送達翌日起至系爭房屋得使用期限止，按月給付1,994元。⑵願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告陳品妯、陳淑珍、陳婉樓（下稱被告陳品妯等3人）則以：

1.系爭房屋及坐落基地（下稱系爭房地）為父親陳大德與母親陳林秀鳳結婚前1年，向系爭房地所有權人莊進德購買作為結婚新房，莊進德則係向李楊綉鸞購入系爭房地，故系爭房屋興建於系爭土地上有其合法之原因。參酌系爭土地之地政資料，顯示系爭土地重測前為三重埔段同安厝小段7地號，於44年分割新增7之3、7之11地號，7之11地號於46年間再分割出7之15至7之24地號，與莊進德、李楊綉鸞於45年間簽立杜賣證書時間相近，可見李楊綉鸞分割系爭房屋坐落系爭土地，欲將系爭土地過戶登記予莊進德，且由分割後系爭土地長、寬與系爭房屋大小相近，可證李楊綉鸞當時出賣系爭土地予莊進德。李楊綉鸞居住在系爭土地附近，多年來未曾向陳大德或被告主張無權占有並請求拆除，而原告之所有權係

無償自李楊綉鸞之繼承人處取得，依民法第411條規定應繼受前手於系爭土地上之權利義務，被告基於買賣契約占有系爭土地即具有正當權源，原告不得請求返還。

2.倘若認李楊綉鸞當年係出售系爭房地予莊進德，但李楊綉鸞疏忽未將系爭土地過戶登記，或僅出售系爭房屋予莊進德，亦應有民法425條之1規定推定系爭房屋得使用期限內與系爭土地有租賃關係。

3.又原告住居所在地距離系爭房屋不到4公里，系爭房屋已存在60餘年，具有公示性，原告當知其無償受贈取得系爭土地所有權前，系爭房屋已存在系爭土地上，亦無法諉為不知，應認發生債權物權化效果，原告於李楊綉鸞過世後方提出本件訴訟，實有不當之嫌。原告本件請求並未陳明其現在不行使所有權，對其所有權造成阻礙，或不能行使土地所有權之具體事實，實為拆屋而提出本件請求，有權利濫用之嫌。

4.退萬步言，原告得請求不當得利應以系爭房屋占用系爭土地面積、系爭土地申報地價年息5%計算，每月為3,490元等語。

㈡被告陳萬成則以：

現在沒有住在系爭房屋，父親陳大德過世後，兄弟姊妹就系爭屋並未討論由何人取得，應該是都有權利等語，資為抗辯。

㈢被告陳淑萍：

同意將占用土地返還原告，母親生前有說過系爭房屋不是我們的，並沒有特別說為何系爭房屋可以蓋在系爭土地上，拆除系爭房屋部分沒有辦法決定，但目前並無居住在系爭房屋內，應無庸負擔租金等語，資為抗辯。

㈣前開被告均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

㈤被告陳進發、陳柔安經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為聲明、陳述。

三、本院之判斷：

原告先位主張系爭房屋無權占有系爭土地，被告應將系爭房屋拆除並給付不當得利，備位主張若認系爭房屋於得使用期限與系爭土地有租賃關係存在，則請求被告給付租金等語，被告陳品妯等3人、陳萬成、陳淑萍固未否認系爭房屋占有系爭土地之事實，然就其等應否拆除系爭房屋及返還不當得利、給付租金予原告，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：㈠系爭房屋是否無權占有系爭土地？㈡原告得否請求被告拆除系爭房屋、返還土地及給付不當得利？㈢原告得否請求被告租金？經查：

㈠系爭房屋無權占有系爭土地：

1.原告主張其起訴時為系爭土地共有人，應有部分1000分之683，嗣於訴訟中取得系爭土地其餘應有部分，現應有部分為全部等情，有系爭土地第一類謄本在卷可稽（見卷第19頁、第375頁）；而系爭房屋之房屋稅籍登記為陳大德，陳大德業於80年6月17日死亡，其全體繼承人為被告等情，亦有系爭房屋稅籍證明書、陳大德之戶籍資料、被告之最新戶籍謄本在卷可查（見卷第45頁、第145頁至第163頁、第253頁），堪認系爭房屋之事實上處分權已由被告全體繼承。又爭房屋現占有系爭土地，占用面積為39.96平方公尺，經本院現場履勘並囑託新北市三重地政事務所測量，有該所繪製土地複丈成果圖在卷可稽（見卷第123頁），且為被告陳品妯等3人、陳萬成、陳淑萍所不爭執，故系爭房屋占有系爭土地之事實，亦堪予認定。

2.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年度台上字第1120號判決意旨參照）。原告主張系爭房屋無權占有系爭土地，然此為被告陳品妯等3人所否認，依前揭說明，自應由被告陳品妯等3人就系爭房屋有權占有系爭土地乙節負舉證之責。

3.被告陳品妯等3人抗辯系爭房地乃系爭土地原所有權人李楊綉鸞出售予莊進德，再由莊進德出售予陳大德等語，並提出李楊綉鸞與莊進德於45年11月3日簽立之杜賣證書、莊進德與陳大德於48年7月20日簽立之杜賣證書為佐（見卷第185頁至第187頁）。觀諸45年11月3日杜賣證書「不動產標示」欄位記載「新莊郡鷺洲庄三重埔同安厝柒番地內中國式平家」，且48年7月20日杜賣證書第二條記載：「不動產坐落新莊郡鷺洲庄三重埔同安厝柒番地內中國式平家房屋壹幢建坪約拾坪其基地（即…時大同南路二0八巷八號）」，均表明出售不動產標的為系爭房屋及其坐落基地，且參酌杜賣證書所載「柒番地」於44年10月1日分割出7之3至7之11地號，7之11地號於46年1月16日又分割出7之21地號即重測前系爭土地，前開分割時土地所有權人均為李楊綉鸞等情，有新北市三重地政事務所113年4月11日函文檢送系爭土地光復初期土地舊簿在卷可查（見卷第277頁至第295頁），與系爭土地長寬約與系爭房屋相當乙情互核以觀，可見李楊綉鸞於系爭房屋興建完成並於45年11月3日與莊進德簽訂買賣契約後，系爭房屋坐落基地於46年1月16日即分割出系爭土地，李楊綉鸞有將系爭房屋併同系爭土地出售予莊進德之意思甚明，堪認前開杜賣證書出售不動產標的均有包含系爭房屋及系爭土地。原告主張被告提出杜賣證書無法證明有購買土地云云，與前揭土地分割情形、杜賣證書記載內容不符，應無可採。

4.然李楊綉鸞固有將系爭土地出售予莊進德，其嗣後並未將系爭土地移轉登記予莊進德，莊進德基於與李楊綉鸞間杜賣證書得對李楊綉鸞及其繼承人主張有權占有系爭土地，惟陳大德係與莊進德簽訂杜賣證書，與李楊綉鸞間並無任何契約關係存在，縱使如被告陳品妯等3人所辯：原告無償自李楊綉鸞繼承人取得系爭土地，應繼受李楊綉鸞之權利義務等語係可成立，被告為陳大德之繼承人，仍不得執與莊進德間簽訂之杜賣證書對原告主張系爭房屋有權占有系爭土地。被告陳

品妯等3人雖又抗辯：系爭房屋占有系爭土地已60餘年，外觀上具備相當之公示作用，應考慮土地所有人行使所有權時，是否有規避債之相對性之可能性，而基於債權物權化法理衍生結果，債權契約仍非不得對第三人發生法律上之效力，原告不得主張系爭房屋無權占有系爭土地云云，惟房屋坐落土地之權源尚非可自單純占有事實推知，況系爭房屋早已非莊進德所有，陳大德與李楊綉鸞間並無債權契約存在，李楊綉鸞繼承人並無需規避債之相對性，而將系爭土地贈與原告並由原告提起本件訴訟之必要，故被告陳品妯等3人此部分所辯，仍無可採。

5.被告陳品妯等3人另辯稱：系爭房地原均登記李楊綉鸞名下，李楊綉鸞未將系爭土地過戶登記予莊進德，依民法第425條之1規定應推定系爭房屋於得使用期限內與系爭土地間有租賃關係存在云云。而查：

⑴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與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項固定有明文，且該規定於未辦保存登記之建物亦有適用（最高法院99年度台上字第1723號裁判要旨參照），則系爭土地所有權於李楊綉鸞死亡後，先後由李瑞軟、李貴武、吳明珠繼承，吳明珠再將系爭土地贈與原告，有系爭土地異動索引在卷可查（見卷第297頁至第299頁），且莊進德向李楊綉鸞購買系爭房地，莊進德嗣後並申請將系爭房屋稅籍變更為陳大德，此有被告陳品妯等3人提出改制前臺北縣稅捐稽徵處新莊分處49年12月9日函文在卷可按（見卷第189頁），堪認系爭房地原屬於李楊綉鸞所有，嗣後分屬不同受讓人，而有民法第425條之1第1項規定適用，應推定系爭房屋得使用期限內與系爭土地間有租賃關係存在。

⑵然按房屋是否不堪使用，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107年度台上字第815號判決意旨參照）。系爭房屋現況雖未達不堪使用，惟系爭房屋完成建造時為1層樓木石磚造，且屋頂有屋脊並鋪屋瓦，此有系爭房屋稅籍證明書以及70年間照片在卷可參（見卷第45頁、第423頁至第427頁），現況則為2層樓建物，屋頂為鐵皮構造，亦有現場照片在卷可稽（見卷第23頁），已不復見原始屋頂屋脊及屋瓦，可見系爭房屋屋頂業經更新，則於更新過程中自需將原始屋瓦全數拆除方得以增建2樓，於原始屋瓦拆除後、尚未增建前，系爭房屋因缺少屋頂結構自無法供人居住使用，而達不堪使用之狀態，該法定租賃關業已終止，應屬明確，故原告主張系爭房屋無適用民法第425條之1第1項規定餘地，為屬可採。被告陳品妡等3人雖又抗辯：李楊綉鸞生前居在系爭房屋附近不到800公尺，對系爭房屋整修過程應該知悉云云，然單純沉默與默示同意仍屬有間，況被告陳品妡等3人並未證明李楊綉鸞知悉系爭房屋改建之事實，故其前開所辯，仍無可採。

6.被告陳品妡等3人又辯稱：系爭房屋坐落系爭土地已長達60餘年，足以引起被告信賴土地所有權人不行使其權利，本於誠信原則發展而出之權利失效原則，應認此際權利人行使之權利有違誠信原則；原告未陳明其現在不行使所有權，將對其所有權造成阻礙或不能行使土地所有權之具體事實，實為拆屋而提出本件請求，而有權利濫用之嫌云云。然李楊綉鸞單純沉默並非可認有引起其不欲行使權利之正當信賴，且系爭土地並未併同系爭房屋移轉所有權予陳大德，陳大德與李楊綉鸞間並無買賣關係存在，此情為陳大德所明知，陳大德亦無合理信賴李楊綉鸞及其繼承人對其已不行使權利之基礎，故被告陳品妡等3人抗辯原告本件訴訟應有權利失效原則適用云云，難認可採。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；行使權利，履行義務，應依

誠實及信用方法，民法第148條雖定有明文，然系爭土地面積為46.36平方公尺，系爭房屋占用面積則為39.96平方公尺，占用比例已達86%，難認原告行使權利所受利益甚微，且原告之前手於系爭房屋改建時，已可訴請拆屋還地，原告受讓系爭土地後請求提起本件訴訟，僅係其所有權人之合法權利行使，難認係有以損害被告權利為主要目的，被告陳品妯等3人抗辯原告有權利濫用情事云云，並無可採。

㈡原告得請求被告拆除系爭房屋、返還土地及給付不當得利：

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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。被告並未舉證其等繼承之系爭房屋有權占有系爭土地，如前所述，則原告依前開規定請求被告拆除系爭房屋即附圖所示1865(1)，並將占用土地返還原告，即屬有據。

2.次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條定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。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；第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條、第97條亦有明文。

3.本院審酌系爭土地位於4米巷弄內，附近為住宅區，鄰近三光國小，步行至捷運菜寮站約13分鐘，步行至忠孝橋渡船頭約2分鐘，經濟及交通發展情形尚可，有本院勘驗筆錄在卷可稽（見卷第118頁），認原告請求被告給付相當於租金之不當得利，以系爭土地申報地價年息5%計算，應屬適當。而系爭土地112、113年申報地價分別為每平方公尺2萬3,840元、2萬6,720元，有系爭土地第一類謄本在卷可稽（見卷第

19頁、第375頁），原告請求112年3月16日起至113年3月21日止之不當得利，以原告斯時應有部分1000分之683計算，共計3萬4,028元【計算式：⑴112年3月16日起至112年12月31日：23,840元/平方公尺×39.96平方公尺×683/1000×年息5%×291/365年＝25,937元，元以下四捨五入，以下均同。⑵113年1月1日起至113年3月21日：26,720元/平方公尺×39.96平方公尺×683/1000×年息5%×81/365年＝8,092元；⑴+⑵＝34,029】，被告公同共有系爭房屋，所受不當得利應由被告連帶給付原告，原告僅請求被告各別給付，未逾原告得請求之範圍，則被告各應給付數額以4,861元（計算式：34,029÷7＝4,861）為限；而自113年3月22日起至返還系爭土地之日止，按月給付不當得利數額為4,449元（計算式：26,720元/平方公尺×39.96平方公尺×年息5%×1/12年＝4,449元），被告公同共有系爭房屋，所受不當得利應由被告連帶給付原告，原告僅請求被告各別給付，未逾原告得請求之範圍，則被告各應給付數額以636元（計算式：4,449÷7＝636）為限。至於原告雖主張系爭房屋為2層樓，應以2層樓面積計算不當得利云云，惟系爭房屋1、2層樓均為被告所有，且實際坐落系爭土地面積僅39.96平方公尺，被告因系爭房屋占用系爭土地所受不當得利自應以最大投影面積計算，原告前開主張，並非有據。

㈢原告先位聲明請求被告拆除系爭房屋、返還土地及給付不當得利部分，既經本院認屬有理，其備位聲明請求被告依民法第425條之1第2項規定給付租金，即無再予審認之必要。

四、末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

條分別定有明文。原告之民事訴之變更及追加狀繕本係分別於113年4月11日寄存送達被告陳進發、陳萬成，於113年4月21日發生送達效力；113年4月10日送達被告陳品妯等3人，於113年4月9日送達被告陳柔安、陳淑萍，故原告請求被告陳萬成、陳進發自113年4月22日起、被告陳品妯等3人自113年4月11日起、被告陳柔安、陳淑萍自113年4月10日起至清償日止，按週年利率5%計算給付遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，系爭房屋無權占有系爭土地，原告得請求被告拆除，並返還如附圖1865(1)所示土地，並給付相當於租金之不當得利。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，原告、被告陳品妯等3人、陳萬成、陳淑萍均陳明願供擔保為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，而被告陳進發、陳柔安雖未陳明願供擔保免為假執行，亦應依職權宣告之，爰分別酌定相當擔保金額。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　19　　日

民事第四庭　　法　官　莊佩穎

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　　113　　年　　9　　月　　19　　日

書記官　李瑞芝