

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2351號

原告 陳鍾秀玉  
陳育典  
陳育鴻  
陳育業

共同

訴訟代理人 江岳陽律師

複代理人 姜德婷律師

被告 陳林瑞琴  
陳文興  
陳慧卿  
陳慧伶  
陳慧芳

陳玫君

共同

訴訟代理人 賴玉梅律師

王嘉斌律師

蔡士民律師

上列當事人間請求返還房屋事件，經本院於民國113年10月21日  
言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一) 訴外人陳萬慶為原告陳鍾秀玉、陳育典、陳育鴻、陳育業  
(下稱原告等4人)之被繼承人。陳萬慶於民國70年初購  
置新北市○○區○○○○段○○○○○○○○地號土地(重測

01 前為新北市○○○段○○○○段○○○○○○○○地號土  
02 地），於71年初向新北市政府申請建造橋樑之許可，陸續  
03 於該地興建諸多鐵皮廠房及兩棟鋼筋混凝土造透天房屋，  
04 雖皆屬未能辦理保存登記之違章建築，但仍由原始起造人  
05 陳萬慶於73年原始取得建物所有權，並將其中一棟建物門  
06 牌號碼新北市○○區○○路0段000號，共計3層樓，2、3  
07 樓皆無獨立出入門戶之建物（下稱系爭房屋）出借予其兄  
08 陳友吉居住，雙方成立使用借貸契約，原告等4人同意系  
09 爭使用借貸契約至遲應於陳友吉死亡時終止。嗣陳友吉於  
10 105年9月間死亡，由被告陳林瑞琴、陳文興、陳慧卿、陳  
11 慧伶、陳慧芳、陳玫君（下稱被告等6人）繼承。詎料被  
12 告等6人於陳友吉死亡後仍繼續占用系爭房屋，經原告等4  
13 人多次催告仍不獲置理。為此，爰依民法第470條第1項、  
14 第767條第1項前段規定請求被告等6人返還系爭房屋並請  
15 求給付無權占用系爭房屋之相當租金之不當得利與損害賠  
16 償。倘認本件系爭契約之借貸目的「供陳友吉本人居住」  
17 尚非屬使用完畢而生契約當然消滅之法律效果，則再依民  
18 法第472條第4款規定，向陳友吉之全體繼承人即被告等6  
19 人為終止系爭契約之意思表示，並請求返還借用物。

20 （二）又被告等6人無權占有系爭房屋，共同侵害原告等4人對系  
21 爭房屋之所有權，無法律上原因而享有系爭房屋之使用收  
22 益之利益，致使原告等4人受有無法自由使用收益系爭房  
23 屋所有權之損害。爰依民法第184條第1項前段、後段、第  
24 185條第1項、第213條、第215條、第216條，第179條規定  
25 請求被告等6人給付相當租金之損害賠償。鑒於系爭房屋  
26 為未辦保存登記之違章建築，且其所坐落土地並無其他同  
27 類鋼筋混凝土建物於市場上租售以資參酌其客觀市場價  
28 值，故暫依其所坐落土地之其他未辦保存登記之鐵皮廠房  
29 建物之出租市場行情為基準，即月租為每坪800元計算，  
30 並依系爭建物之總面積180坪，則被告等6人應按月連帶給  
31 付原告等4人新臺幣（下同）14萬4,000元（計算式：800

01 元×180坪＝144,000元)

02 (三) 被告固稱渠等被繼承人陳友吉將於72年間自開闢五股區二  
03 重疏洪道所領取之徵收補償款100萬元交付陳萬慶作為興  
04 建系爭房屋之費用。惟查，依被告之抗辯及證人陳國銘證  
05 述可推知，系爭徵收案所領取補償款應至少620萬元(被  
06 繼承人陳進路之8名男性子嗣每人均分得100萬元，2名女  
07 性子嗣每人均分得10萬元)始足分配，然與新北市政府地  
08 政局回函徵收補償費加總共計為213萬7,215元不符，且每  
09 筆數額、領取人均不相同，與被告所稱有異。又被告就系  
10 爭房屋部分座落於鄰人土地即新北市○○區○○○○段○  
11 000地號土地上乙情不知情，亦未與系爭房屋座落之同段7  
12 30地號土地之所有人陳萬慶約定系爭房屋與其土地間法律  
13 關係，僅空言泛稱陳友吉以補償費出資興建系爭房屋云  
14 云，顯屬無稽。

15 (四) 聲明：

16 1. 被告陳林瑞琴、陳文興、陳慧卿、陳慧伶、陳慧芳、陳玫  
17 君應將坐落新北市○○區○○○○段○○○○地號土地  
18 上，門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號之建物騰空  
19 遷出，返還予原告陳鍾秀玉、陳育典、陳育鴻、告陳育  
20 業。

21 2. 被告陳林瑞琴、陳文興、陳慧卿、陳慧伶、陳慧芳、陳玫  
22 君應自105年9月1日起，至返還聲明第一項建物之日止，  
23 應按月連帶給付原告陳鍾秀玉、陳育典、陳育鴻、陳育業  
24 14萬4,000元。

25 3. 原告願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告抗辯：

27 (一) 被告之家族原居住於新北市○○區○○路00號，斯時該處  
28 之不動產均登記於陳進路名下，即被告陳林瑞琴、原告陳  
29 鍾秀玉之公公，陳萬慶、陳友吉之父。嗣於72年間，政府  
30 為開闢五股區二重疏洪道而將陳進路名下不動產徵收。經  
31 查，陳進路共有包含兩造之被繼承人等8名子女，徵收補

01 償款由陳進路之男性子嗣每人分得100萬元、女性子嗣每  
02 人分得10萬元。陳萬慶在取得徵收補償款後，即向陳友  
03 吉、陳國銘表示一同以取得之徵收補償款出資建屋於陳萬  
04 慶所有之新北市○○區○○○○段○○○○地號土地上，且  
05 會將房屋所占土地之持分移轉予陳友吉、陳國銘。基此，  
06 系爭房屋為被告等人之被繼承人陳友吉出資興建，於陳友  
07 吉於105年9月16日死亡後，被告等人即繼承取得系爭房屋  
08 之事實上處分權，

09 (二) 經查，原告依民法第767條規定請求返還系爭房屋，惟系  
10 爭建物為未辦保存登記建物，原告等人所繼承者亦僅為事  
11 實上處分權，而非所有權本身，自無民法第767條規定之  
12 適用或類推適用。次查，原告所提出之71年8月19日臺北  
13 縣政府暨河川公地使用許可書、空照圖等，均無法證明系  
14 爭建物係由陳萬慶出資興建。而原告所提出之臺北縣政府  
15 工務局違章建築勒令停工通知單記載之違章建物並非系爭  
16 建物，原告以此通知單主張系爭建物為陳萬慶出資建造不  
17 可採。

18 (三) 原告主張陳萬慶與陳友吉間，就系爭房屋存有使用借貸關  
19 係，且該使用借貸關係業因陳友吉死亡當然終止，或原告  
20 已為終止之意思表示云云，惟依民法第472條第4款規定，  
21 借貸關係非因借用人死亡而當然終止，且原告亦無為任何  
22 終止之意思表示。退步言，原告依民法第179條規定請求  
23 自105年9月1日起相當於租金之不當得利，然依民法第126  
24 條規定，原告為本件請求時起，回溯超過5年之不當得利  
25 請求權亦已罹於時效，爰依民法第144條規定主張時效抗  
26 辯。至於原告所主張系爭建物月租行情每坪800元請求被  
27 告按月連帶給付14萬4,000元無所據，自不可採。

28 (四) 聲明：

29 1.原告之訴即假執行之聲請均駁回。

30 2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、得心證之理由：

01 (一) 查原告主張新北市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭  
02 房屋）係原告之被繼承人陳萬慶所興建，並借予被告之被  
03 繼承人陳友吉使用，現陳友吉已死亡，借貸目的已消滅等  
04 情，惟經被告否認，主張系爭房屋係陳友吉、陳國銘出資  
05 興建等情，是按當事人主張有利於己之事實者，就其事實  
06 有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，查原  
07 告提出航照圖、臺北縣政府（函）、臺北縣政府河川公地  
08 使用許可書、台北縣政府工務局違章建築勒令停工通知單  
09 （見本院112年度重司調字第213號「下稱重司調字」卷第  
10 31頁、第37頁、第33頁至第34頁、第35頁至第36頁、第39  
11 頁）等證據，證明陳萬慶於購置系爭房屋坐落之新北市○  
12 ○區○○○○段000地號土地（下稱系爭土地）後，即陸  
13 續搭建鐵皮廠房及兩棟鋼筋混擬土造透天建物供其自用，  
14 並因屬違章建築，而遭勒令停工，其中一棟鋼筋混擬土造  
15 透天建物即為系爭房屋，堪認系爭房屋為陳萬慶所興建，  
16 然原告所提上開證據僅足以證明陳萬慶有開發系爭土地，  
17 且勒令停工通知單之違建地點係記載「五股市○○路0段0  
18 00號」，並非系爭房屋之門牌號碼，以及觀諸被告提出系  
19 爭建物照片（見本院112年度訴字第2351號「下稱訴字」  
20 卷第57頁至第59頁），系爭房屋為雙層建物及頂樓鐵皮加  
21 蓋，亦與勒令停工停止單上記載之「乙層約3公尺」記載  
22 不符，是尚難僅以上開證據遽認系爭房屋即為陳萬慶所興  
23 建。又原告提出土地買賣所有權移轉契約書及不動產租賃  
24 契約書（見重司調字卷第41頁至第42頁、第43頁至第46  
25 頁）等證據，證明系爭房屋占用新北市○○區○○段000  
26 地號土地時，曾經土地所有權人詹坤良抗議，係由陳萬慶  
27 購買新北市○○區○○段000地號土地應有部分五分之  
28 一，以及承租該土地其餘應有部分五分之四方式處理，然  
29 上開契約均未提及係為處理系爭房屋占用問題，且原告亦  
30 自承係為興建其他鐵皮廠房擴大區域開發計畫（見重司調  
31 字卷第18頁），亦無從認上開契約係陳萬慶為處理系爭房

01 屋占用問題而簽定，則原告所提證據尚難認其主張為真。

02 (二) 又被告主張陳友吉及陳國銘係取得渠等父親陳進路所獲徵  
03 收補助款後，交予陳萬慶作為在系爭土地上建屋之費用，  
04 是系爭房屋自始即為陳友吉所出資興建等情，而查陳國銘  
05 於本院言詞辯論時證稱：「(問：對新北市○○區○○路  
06 0段000號所有權狀況是否清楚?) 清楚，當時我們是疏洪  
07 道的拆遷戶，我們全部農地都被政府徵收兄弟一人分到10  
08 0萬元，我們就要搬走，老四陳萬慶找老三陳友吉，用分  
09 到的100萬元去蓋234號這個房子，那時候那邊很偏僻，根  
10 本沒有人可以住，當時不值錢，當時老四叫我們蓋房子，  
11 要怎麼認定?」、「(問：234號房子除了你說陳友吉拿  
12 出100萬元，還有何人出資?) 我住234號2樓，我也是100  
13 萬元放在老四那邊，我拿出大概75萬元左右」、「(問：  
14 你跟陳友吉把錢拿給陳萬慶，有無留下任何書面資料?)  
15 都沒有，唯一可以證明的是我可以在那邊住那麼多年，其  
16 他鄰居也都知道」等語(見訴字卷第78頁、第79頁)，且  
17 陳進路確於70年間曾因徵收而獲取補償費213萬餘元，有  
18 新北市政府地政局函覆附卷可稽(見訴字卷第123頁至第1  
19 28頁)，堪認陳國銘上開證述應堪屬實，再佐以陳友吉及  
20 陳國銘均得長期使用系爭房屋，實堪認被告主張較可採  
21 信，否則陳萬慶或原告何以可容忍系爭建物長期位在渠等  
22 所有土地上。至原告主張陳國銘證述獲取徵收補助款數額  
23 顯然與新北市政府地政局函覆不符，然陳國銘亦證稱：

24 「當時疏洪道的補償金是父親跟老四領的，詳細金額有多  
25 少只有老四知道」等語(見訴字卷第80頁)，及佐以發放  
26 清冊中115萬0,581元、12萬4,669元、2萬2,776元均有陳  
27 萬慶核章等情(見訴字卷第127頁至第128頁)，堪認上開  
28 徵收補償費大部分係由陳萬慶處理，證人陳國銘就實際金  
29 額並非明瞭，尚無從以此遽認證人陳國銘所述為非。

30 (三) 綜上所述，原告依民法第470條第1項、第767條第1項前段  
31 規定，請求被告陳林瑞琴、陳文興、陳慧卿、陳慧伶、陳

01 慧芳、陳玫君應將坐落新北市○○區○○○0段○○○○00  
02 0地號土地上，門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號  
03 之建物騰空遷出，返還予原告陳鍾秀玉、陳育典、陳育  
04 鴻、告陳育業，為無理由，應予駁回。且上開訴之聲明既  
05 無理由，則原告依民法第184條第1項前段、後段、第185  
06 條第1項、第213條、第215條、第216條，第179條規定請  
07 求被告陳林瑞琴、陳文興、陳慧卿、陳慧伶、陳慧芳、陳  
08 玫君應自105年9月1日起，至返還聲明第一項建物之日  
09 止，應按月連帶給付原告陳鍾秀玉、陳育典、陳育鴻、陳  
10 育業14萬4,000元，亦無理由，應予駁回。至原告之訴既  
11 經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

12 四、至被告聲請通知證人陳國慶到庭作證，惟經本院通知後未到  
13 庭（見訴字卷第135頁），尚難認有繼續調查之必要，是本  
14 件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌  
15 後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
16 明。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

19 民事第五庭 法 官 陳園辰

20 以上正本證明與原本無異。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日

24 書記官 董怡彤