

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第302號

原告 金陵實業股份有限公司

法定代理人 張嘉恆

訴訟代理人 簡宇翔

被告 林政吉

林繁男

共同

訴訟代理人 張原瑞律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林政吉應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，如附圖新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖所示暫編地號1702、面積68.71平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告。
- 二、被告林繁男應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，如附圖新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖所示暫編地號1702(1)、面積78.66平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告。
- 三、被告林政吉應給付原告新臺幣16萬1,469元，及自民國113年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告林繁男應給付原告新臺幣18萬4,852元，及自民國113年6月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告林政吉負擔46%、被告林繁男負擔52%，餘由原告負擔。
- 七、本判決第3項得假執行；但被告林政吉以新臺幣16萬1,469元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 八、本判決第4項得假執行；但被告林繁男以新臺幣18萬4,852元
02 為原告預供擔保，得免為假執行。

03 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實

05 壹、程序部分：

06 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
07 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
08 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告
09 原起訴聲明為：「一、被告等應將新北市○○區○○段0000
10 地號土地上之建物騰空，並將土地返還予原告。二、被告等
11 應給付原告相當租金之不當得利，及自起訴狀送達翌日起至
12 清償日止，按週年利率百分之五計算利息。三、原告願供擔
13 保，請准宣告假執行。」（見本院卷(一)第11頁），嗣於民國1
14 13年11月5日變更聲明為：「一、被告林政吉應將坐落新北市
15 ○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上，如新北市
16 樹林地政事務所土地複丈成果圖暫編地號1702、面積68.71平
17 方公尺之建物拆除，並將土地返還原告。二、被告林繁男應
18 將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，如新北市樹林
19 地政事務所土地複丈成果圖暫編地號1702(1)、面積78.66平
20 方公尺之建物拆除，並將土地返還原告。三、被告林政吉應
21 給付原告新臺幣(下同)20萬1,836元、被告林繁男應給付原告
22 23萬1,065元，及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
23 年息百分之五計算之利息。四、訴之聲明第三項，原告願供
24 擔保請准宣告假執行。」等語（見本院卷(二)第10頁），核原
25 告上開所為，符合法律規定，自應准許。

26 貳、實體部分：

27 一、原告主張：

28 (一)原告為系爭土地所有權人，被告林政吉、林繁男於不詳年間
29 未經原告同意將門牌號碼新北市○○區○○街00號、21號之
30 建築物（下合稱系爭建物，分則稱系爭19號、21號建物）建
31 於系爭土地上，系爭建物於系爭土地上未合法申請建築使用

01 執照，亦無合法占有權源，原告既為系爭土地之所有權人，
02 自得依民法第767條1項之規定，請求被告將系爭建物拆除，
03 並將該占用之土地返還原告。

04 (二)被告於83年8月29日以樹林第三支郵局第234號存證信函（下
05 稱系爭234號存證信函）回覆祭祀公業簡仰軒公83年5月15日
06 存證信函，內容中提及：「本人在該地建屋居住已達六十
07 年，並經貴公業耕作人簡富美同意，且年付租金，今特檢附
08 該屋部分地價稅、房屋稅繳交公庫稅單影印以資佐證，實並
09 非所指無權佔有，何來侵權之謂，如需洽商解決，請擇期訂
10 時迂告，雙方面談，覆請查照見後。」，可證系爭土地原所
11 有權人祭祀公業簡仰軒公，曾出面向被告討要系爭土地，並
12 指為無權占有，且有侵權之情形。

13 (三)林政吉之系爭19號建物占用系爭土地68.71平方公尺、林繁
14 男之系爭21號建物占用系爭土地78.66平方公尺。而系爭土
15 地於108年、109年、110年、111年、112年、113年之各期申
16 報地價分別為5,680元/平方公尺、5,680元/平方公尺、5,68
17 0元/平方公尺、6,080元/平方公尺、6,080元/平方公尺、6,
18 720元/平方公尺，原告就相當於租金之不當得利得部分，請
19 求林政吉應給付原告20萬1,836元、林繁男應給付原告23萬
20 1,065元（計算式如附表一、二）。

21 (四)被告於108年間與相鄰之建案間有鄰損糾紛，係因建商興建
22 工程開挖地下室致被告所有之系爭建物存有下列情形，顯有危害公共安全之虞。
23

24 (五)祭祀公業簡仰軒公共有四個，且成員完全不同，本件系爭土
25 地之原所有權人應係管理人為簡正條之祭祀公業簡仰軒公，
26 與被告等所欲聲請調查證據之祭祀公業法人新北市簡仰軒公
27 為完全不同之祭祀公業，被證二之祭祀公業為申報人簡登
28 宏，前管理人為簡柏爾之祭祀公業，現今管理人為簡瑞和。

29 (六)並聲明：

30 1.林政吉應將坐落系爭土地上，如新北市樹林地政事務所土地
31 複丈成果圖暫編地號1702、面積68.71平方公尺之建物拆

01 除，並將土地返還原告。

02 2.林繁男應將坐落系爭土地上，如新北市樹林地政事務所土地
03 複丈成果圖暫編地號1702(1)、面積78.66平方公尺之建物拆
04 除，並將土地返還原告。

05 3.林政吉應給付原告20萬1,836元、林繁男應給付原告23萬1,0
06 65元，及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
07 分之五計算利息。

08 4.訴之聲明第三項，原告願提供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告抗辯：

10 (一)訴外人即被告之祖母陳蜂、父親林狗仔於系爭土地上興建系
11 爭建物，係基於與系爭土地原所有權人間之租地建屋契約，
12 有正當法律權源，而前開租約並未約定租賃期限，是依契約
13 當事人之真意，契約之期限，應解為至房屋不堪使用時為
14 止，故原告請求被告拆屋還地，應無理由：

15 1.系爭土地係於84年12月12日分割自重測前坡內坑段306地號
16 土地（下稱坡內坑段306土地），然觀諸坡內坑段306土地電
17 子處理前人工登記簿第二類謄本可知，坡內坑段306土地之
18 原所有權人為祭祀公業簡仰軒公（已於103年5月5日法人化
19 設立登記為「祭祀公業法人新北市簡仰軒公」，下稱簡氏祭
20 祀公業），上開坡內坑段306土地於84年2月13日以買賣為登
21 記原因移轉所有權予呂姓等16名買受人，嗣經呂姓等16名買
22 受人於84年11月10日，再以買賣為登記原因移轉所有權予原
23 告，復原告於取得坡內坑段306土地後，隨即於84年12月12
24 日自坡內坑段306土地再分割出同段306-3土地（即系爭土
25 地），合先敘明。

26 2.本件被告之祖先自清朝道光年間即已向原地主承租坡內坑段
27 306土地，且歷代子孫均居住於坡內坑段306土地迄至現今，
28 承租占有使用坡內坑段306土地已逾200餘年之久。日治時期
29 為戶籍管理上便利，將戶籍配合地番號，稱為「番地」，相
30 當於現今之門牌，經向戶政機關調閱系爭建物戶籍謄本可
31 知，坡內坑段306土地於35年土地總登記前之地番號由早期

01 至近期分別為：「桃園廳海山堡彭福庄樹林第368番地」，
02 整編後之地番號為「臺北洲海山郡鶯歌庄彭福字樹林第368
03 番地」，再整編後之地番號為「臺北洲海山郡鶯歌街坡內坑
04 306番地」，此有日治時期戶籍謄本節本暨新北○○○○○
05 ○○○日據時期住所番地與現行行政區域對照表節本附卷可
06 稽。再觀諸家族系統表暨戶籍登記資料即足以推知被告之祖
07 先早已於西元1830年之前即已設籍於坡內坑段306土地，足
08 證上開土地於西元1830年即有建物存在，被告之高祖及歷代
09 祖先始能於該地設立戶籍，可證被告之祖先確實已有向上開
10 土地地主租地耕作及建屋居住之事實存在。

11 3.嗣因林猪仔不擅農事耕作，因此林猪仔則改以經營雜貨店為
12 生，乃由陳蜂及林猪仔於50年間，向簡氏祭祀公業改以承租
13 系爭土地（即縮減原承租範圍僅承租系爭建物坐落範圍之土
14 地），並於其上就原有之舊建物重新修繕為現今之系爭建
15 物，另於54年10月1日向台灣電力公司申請裝表供電，且仍
16 持續向簡氏祭祀公業繳付租金，用以經營雜貨店維生及居住
17 使用至今，且被告之祖先承租占有使用系爭土地期間，均未
18 有經系爭土地原所有權人出面請求拆屋還地之情。另陳蜂及
19 林猪仔就坡內坑段306土地減縮承租範圍後，該坡內坑段306
20 土地其餘農地則係由訴外人簡富美、賴波水夫婦承租佃作，
21 臺灣早期農業時代之地租係以稻米之價格計算，陳峰縮減承
22 租土地範圍並興建系爭建物當時之地租，係以每年稻穀400
23 台斤（即240公斤）之價格計算一年租金；而簡富美夫婦承
24 租其餘坡內坑段306土地農作部分，則是以每年稻穀2,400台
25 斤之價格計算一年租金，簡氏祭祀公業則於每年農曆過年前
26 派員前來收取上開地租，足證陳蜂及林猪仔與坡內坑段306
27 土地原所有權人間，就系爭土地確有成立新的不定期租地建
28 屋契約之事實存在。

29 5.簡氏祭祀公業於84年間欲出售上開坡內坑段306土地前，曾
30 派員詢問被告是否有意購買系爭建物坐落基地範圍之土地，
31 惟當時因被告資力不足，最終無法承買，足證被告與簡氏祭

01 祀公業間就系爭土地確有租地建屋契約法律關係存在。

02 6.再者，林猪仔於系爭土地興建系爭建物所經營之雜貨店，係
03 早期備內街一帶唯一的雜貨商店，而原告係於71年間核准設
04 立，於84年11月10日取得土地所有權時之公司設立地址為
05 「台北縣○○鎮○○街00巷0號」，足認原告公司設立於備
06 內街已有10餘年，自應就林猪仔於系爭土地經營該雜貨店及
07 家族世代居住該址之事實知之甚詳。原告於84年11月10日取
08 得坡內坑段306土地所有權後，隨即於同年12月12日將被告
09 所有系爭建物坐落於坡內坑段306土地之基地範圍，自坡內
10 坑段306土地分割出來（同段306-3），嗣於85年4月30日以
11 「買賣」為登記原因移轉所有權予林姓買受人，林姓買受人
12 於100年12月15日再以「買賣」為登記原因移轉所有權予楊
13 姓買受人（於104年10月8日由郭姓繼承人繼承），最終於10
14 6年11月20日再由原告以「買賣」為登記原因取得系爭土地
15 所有權，由此可知，系爭土地自坡內坑段306土地分割出來
16 後迄今，總共歷經3次以「買賣」為登記原因之所有權移轉
17 ，如系爭建物坐落於系爭土地係屬無合法占有權源（純屬假
18 設，非表自認），則系爭土地之歷次買受人竟均未出面請求
19 被告拆屋還地，實有違常理。足認本件被告與系爭土地原所
20 有權人間，就系爭土地確有成立新的不定期系爭租地建屋契
21 約之事實存在，且原告於取得坡內坑段306土地當時亦已明
22 知被告就系爭土地有租地建屋契約之事實存在。

23 7.本件系爭租地建屋契約成立之時間距今已甚為久遠，且相關
24 當事人亦均已不復存在，足見本案待證事實發生之時間距今
25 已因年代長久，證據保存不易，非不得依民事訴訟法第277
26 條但書之規定以證明度減低之方式，為舉證責任之減輕。從
27 而，被告於本案主張系爭租地建屋契約確實存在，並已提出
28 坡內坑段306土地及系爭土地登記簿謄本、戶籍登記資料、
29 系爭建物稅籍證明書、與訴外人簡富美、賴波水對話譯文暨
30 錄音檔光碟等間接事實為證，是依證據優勢原則，以及衡諸
31 社會通念，足認上開所述之間接事實依經驗法則及論理法則

01 已足資堪認系爭租地建屋契約確實存在之事實，應認本件被
02 告就系爭租地建屋契約存在乙節，已盡相當舉證之責。

03 8.綜上所述，陳蜂及林猪仔於系爭土地上興建系爭建物，係基
04 於與系爭土地原所有權人即簡氏祭祀公業間之租地建屋契
05 約，核屬有正當法律權源，並非無權占有。再者，系爭建物
06 興建時亦未與土地原所有權人約定租賃期限，是依契約當事
07 人之真意，契約之期限，應解為至房屋不堪使用時為止，基
08 此，本件原告雖為系爭土地現所有權人，惟基於88年4月2日
09 修正前民法第425條之規定，被告就系爭土地之租地建屋契
10 約，對於原告而言仍繼續存在，故被告就系爭土地並非屬無
11 權占有，原告請求被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得
12 利，應無理由。

13 (二)簡氏祭祀公業於83年間已預計出售坡內坑段306土地，為求
14 出售土地之完整，而於同年5月15日發函予被告，嗣被告乃
15 於83年8月29日以系爭234號存證信函對簡氏祭祀公業為「本
16 人在該地建屋居住已達六十年」、「且年付租金」等意思表
17 示，同時於信函中亦檢附被告所繳付之「該屋部分地價稅、
18 房屋稅繳交公庫稅單」以向簡氏祭祀公業表明並非無權占
19 有，更無侵權情事等意思表示。然簡氏祭祀公業針對被告於
20 系爭234號存證信函內所為之意思表示，均未為此有提出任
21 何爭執或反對之意思表示，此後亦未曾向被告請求拆屋還
22 地，足證被告確實有年付租金，並繳付地價稅及房屋稅等事
23 實，更足徵被告就系爭土地確有租地建屋契約存在。本件原
24 告所提上開系爭234號存證信函亦能證明簡氏祭祀公業自始
25 至終僅於83年間因預計出售坡內坑段306土地，始發函予被
26 告，在此之前均未曾有對被告為任何催討土地之意思表示，
27 且於收受被告上開系爭存證信函之後，亦未曾有向被告請求
28 拆屋還地之情事。

29 (三)系爭建物於興建完成後有向稅捐機關申請設立房屋稅籍登
30 記，而系爭建物係未辦保存登記之建物，且係興建於非自有
31 土地之上，足證系爭建物於興建完成後，係有檢附系爭土地

01 所有權人所出具之土地使用同意書，系爭建物始能向稅捐機
02 關申請設立房屋稅籍登記，足證本件被告與系爭土地所有權
03 人間確實有租地建屋契約關係存在，堪可認定。

04 (四)原告於84年11月10日買受取得坡內坑段306土地時，確已明
05 知坡內坑段306土地上有被告所有之系爭建物存在，隨即於
06 同年12月12日將被告所有系爭建物坐落於坡內坑段306土地
07 之基地範圍，自坡內坑段306土地分割出來，足認原告顯係
08 在明知被告係有權占有系爭土地之情況下，而刻意就系爭土
09 地作特別之處理。原告既於購買坡內坑段306土地之初即已
10 知悉其上有被告基於租地建屋關係之系爭建物存在，然而，
11 原告又於近30年間均未行使其土地所有權人之權利，依一般
12 社會通念，足使被告正當信賴其已不欲行使其權利，甚至以
13 此信賴作為自己行為之基礎，是依上開判決意旨，堪認原告
14 於本案起訴請求拆屋還地有違誠信原則，顯屬權利濫用，構
15 成權利失效。

16 (五)本件被告並非系爭土地之所有權人，因此僅能向地政機關調
17 閱土地登記第二類謄本，從而，被告僅能依上開資料之記載
18 知悉坡內坑段306土地之原所有權人為「祭祀公業簡仰軒
19 公」，惟管理者欄僅記載「簡」姓，被告自無從知悉該管理
20 者之正確姓名。又被告僅為系爭土地之承租人，並非簡氏祭
21 祀公業之派下員，自無從知悉簡氏祭祀公業內部支脈之分
22 屬。

23 (六)本件被告與簡氏祭祀公業間之系爭租地建屋契約之地租，係
24 以每年400台斤（即240公斤）稻穀價格計算之租金。又基於
25 民法第425條之規定，本件系爭租地建屋契約對於原告而言
26 仍繼續存在，因此，本件系爭租地建屋契約於兩造尚未重新
27 協議租金數額前，被告之給付租金義務自應依原租賃契約以
28 每年400台斤（即240公斤）稻米價格計算租金之數額。依民
29 法第126條之規定，租金之請求權因5年間不行使而消滅，是
30 本件被告願意給付原告自109年起至113年共計5年之租金，
31 復經查詢農業部農糧署年平均種價109年為每公斤41.25元、

01 110年為每公斤42.14元、111年為每公斤42.63元、112年為
02 每公斤43.6元、113年為每公斤45.09元，是本件被告應給付
03 原告之租金數額為5萬1,530元【計算式：(41.25元×240公
04 斤) + (42.14元×240公斤) + (42.63元×240公斤) + (4
05 3.6元×240公斤) + (45.09元×240公斤) = 5萬1,530元，元
06 以下4捨5入】。

07 (七)系爭建物於104年間因週邊土地建案施工造成鄰損，並已就
08 該鄰損案件於108年間成立和解在案，惟系爭建物鄰損和解
09 事件與系爭建物是否已達「不堪使用」係屬二事，自不能以
10 上開和解內容據指系爭建物已達全部不堪使用之情形。

11 (八)聲明：

12 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、下列事項為兩造所不爭執，且有下列事證可憑，均堪信為真
15 實：

16 (一)系爭土地（即重測前坡內坑段306-3地號土地）係自重測前
17 坡內坑段306地號土地所分割出，現登記所有權人為原告
18 （本院卷(二)第161至162頁）。

19 (二)坡內坑段306土地原所有權人為祭祀公業簡仰軒公，於83年1
20 0月5日自坡內坑段306土地分割出重測前306-1及306-2地號
21 土地（本院卷(二)第89、93、100、102頁）。

22 (三)祭祀公業簡仰軒公於84年2月13日將重測前306及306-2土地
23 所有權以買賣為登記原因移轉登記予訴外人呂佳衛等16人；
24 呂佳衛等16人再於84年11月10日將重測前306及306-2土地所
25 有權以買賣為登記原因移轉登記予原告（本院卷(二)第94至98
26 頁、第103至107頁）。

27 (四)原告於84年12月12日自重測前306地號土地再分割出重測前3
28 06-3地號土地即系爭土地（本院卷(二)第93、109頁）。

29 (五)原告於85年4月30日將系爭土地所有權以買賣為登記原因移
30 轉登記予訴外人林朝全；林朝全於100年12月15日將系爭土
31 地所有權以買賣為登記原因移轉登記予楊姓買受人，復於10

01 4年10月8日由楊姓買受人之郭姓繼承人辦理繼承登記；郭姓
02 繼承人再於106年11月20日將系爭土地所有權以買賣為登記
03 原因移轉登記予原告（本院卷(二)第110頁、本院卷(一)第207
04 頁、第209頁）。

05 (六)祭祀公業簡仰軒公於85年10月17日將重測前306-1地號土地
06 贈與予樹林鎮公所（本院卷(二)第101頁）。

07 (七)系爭建物係林猪仔於54年9月申報設立稅籍，復於104年10月
08 30日由被告辦理繼承及稅籍分割，由林政吉取得系爭19號建
09 物、林繁男取得系爭21號建物，系爭建物坐落系爭土地之土
10 地所有權人土地同意書之申報資料已逾保存年限業經銷毀等
11 情（本院卷(一)第423頁、第437頁）。

12 四、得心證之理由：

13 原告上開主張，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應
14 審究者為(一)原告可否依民法第767條第1項請求被告應將系爭
15 建物拆除並返還系爭土地予原告？(二)原告依民法第179條請
16 求被告分別返還不當得利，及均自起訴狀繕本送達翌日起至
17 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，有無理由？

18 (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，
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
20 者，得請求防止之，民法第767條定有明文。次按房屋之拆
21 除，為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登
22 記之房屋，須有事實上之處分權者，始得予以拆除。又以無
23 權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在
24 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人
25 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
26 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
27 第1120號判決要旨參照）。復按以無權占有為原因，請求返
28 還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭
29 執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告對於被告無權占有之
30 事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之
31 事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最

01 高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照)。

02 (二)原告主張其於85年4月30日將系爭土地所有權以買賣為登記
03 登記原因移轉登記予林朝全，嗣於106年11月20日再以買賣
04 為登記原因取得爭土地所有權等情，有臺灣省臺北縣○○鎮
05 ○○段00000地號土地登記簿、新北市○○區○○段0000地
06 號土地異動索引查詢資料附卷可佐(見本院卷(二)第110頁、本
07 院卷(一)第207、209頁及限閱卷)，並為兩造所不爭執。而系
08 爭建物係林猪仔於54年9月申報設立稅籍，復於104年10月30
09 日由被告辦理繼承及稅籍分割，由林政吉取得系爭19號建
10 物、林繁男取得系爭21號建物，被告就其等現占有使用系爭
11 建物亦不爭執，是原告當可請求被告將系爭建物拆除，並將
12 占用之土地騰空返還予原告，而被告若抗辯其為有權占有，
13 自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

14 (三)被告抗辯系爭建物坐落系爭土地之正當權源為租地建屋契
15 約，並提出坡內坑段306地號土地及系爭土地登記簿謄本、
16 戶籍登記資料、系爭建物稅籍證明書、與訴外人簡富美、賴
17 波水對話譯文暨錄音檔光碟等間接事實為證，惟查：

18 1.系爭建物係林猪仔於54年9月申報設立稅籍，於104年10月30
19 日由被告辦理繼承及稅籍分割，由林政吉取得系爭19號建
20 物、林繁男取得系爭21號建物，此有新北市政府稅捐稽徵處
21 113年7月10日新北稅房字地0000000000號函在卷可稽(本院
22 卷(一)第423頁)，而系爭建物坐落系爭土地之土地所有權人
23 土地同意書之申報資料已逾保存年限業經銷毀，亦有新北市政府
24 稅捐稽徵處113年8月1日新北稅房字地0000000000號函
25 附卷為憑(本院卷(一)第437頁)，是被告無從提出系爭建物
26 坐落系爭土地之土地所有權人土地同意書，自難認系爭建物
27 占用系爭土地具有正當之泉源。被告雖稱其所提之家族系統
28 表及戶籍登記資料，可推知被告之祖先於民國前已設籍於坡
29 內坑段306土地，可證被告之祖先確有向上開土地地主租地
30 耕作及建屋居住之事實存在，然而設立戶籍之行政目的是
31 國家為對於稅負之徵收、兵源之召集、社會福利之實施，須

01 參考戶籍登記之資料為依據，便利行使權利履行義務，藉
02 以參與社會活動之功能，作為國家行政管理基礎，戶籍地之
03 設置係關於人民參政權，國民義務教育、兵役、健保方面等
04 國家行政權，為達有效合法通知人民並管理之行政作為方
05 式，實無從以戶籍地址之設立，推知土地與其上建物之私權
06 上關係為何，以設立戶籍登記之有無用以推認系爭建物與系
07 爭土地間存有租地建物之法律關係，實無法讓本院達到任何
08 確信，被告上開所辯，並無理由。

09 2.被告復提出林繁男長子林銘輝於113年5月29日拜訪簡富美、
10 賴波水，詢問關於系爭306地號土地承租之過程，並提出對
11 話紀錄錄音譯文（本院卷(一)第347頁至361頁以下），亦無從
12 證明被告有占用系爭土地之權源：

13 被告稱原306地號係被告家族所承租佃作並且在土地上建築
14 房屋居住使用，嗣經被告縮減承租範圍，減縮後其餘土地由
15 簡富美、賴波水接繼承租，簡富美於上開對話錄音內容表示
16 其每年有繳交2400台斤的稻租給土地原所有權人，據此，可
17 證明土地原所有權人向簡富美收租時亦會一併向被告家族收
18 取租金等語。被告另主張依上開錄音對話內容可知，被告之
19 祖母陳蜂確實有向系爭306土地原所有權人簡氏祭祀公業繳
20 付租金，僅簡富美及賴波水不知陳蜂實際上繳付租金之數額
21 為何等語，然簡富美、賴波水於對話內容中並無法清楚說明
22 回應被告家族係何人租用原306地號？租金支付多少？有無
23 租用土地興建房屋？對話內容多係由林銘輝提問，而簡富美
24 多以「不知道」等語回應，如林銘輝問：「……，地主來我
25 阿嬤才繳給他們嘛」，簡富美回：「這個我不知道，我這麼
26 多歲了，我頭腦不使很清楚，我都八、九十了」、林銘輝
27 問：「那個時候妳還年輕，我阿嬤房子就蓋在那裡了」，
28 簡富美回：「蓋在那裡了，誰蓋的我不知道」、林銘輝問：
29 「阿他一定有跟我阿祖收嘛」，簡富美回：「我嘛不知
30 道」、林銘輝問：「哦，你們是一年2千4百斤的tshik-a租
31 給他就對了」，簡富美回：「嘿啊。」、林銘輝問：「啊我

01 們的？」，簡富美回：「啊你們是給他們多少我不知道。」
02 等內容，足見簡富美對於被告家族何人興建系爭建物，有無
03 收取租金、租金為何等情，均不甚清楚，實無從證明被告所
04 稱陳蜂與簡氏祭祀公業間有何租地建屋契約關係存在，被告
05 上開所辯，均無足為其有利之認定。

06 (四)被告復主張簡氏祭祀公業針對被告於83年8月29日所寄發之
07 存證信函內載有「建屋居住已達六十年」、「且年付租
08 金」、「檢附該屋部分地價稅、房屋稅繳交公庫稅單」等意
09 思表示均未有任何爭執或反對之意思表示，且於84年間出售
10 系爭土地前亦曾派員洽詢被告是否願意承買系爭土地等情，
11 可證被告與簡氏祭祀公業間就系爭土地確有租地建屋契約存
12 在等語。然查，上開存證信函內容係回覆祭祀公業簡仰軒公
13 83年5月15日郵局存證信函，然此存證信函被告陳稱已無保
14 留，無法提出（見本院114年3月18日言詞辯論筆錄），無從
15 認定被告係回應祭祀公業簡仰軒公所發存證信函何項內容，
16 亦無從明瞭二者爭議內容為何。此外，單從被告83年8月29
17 日所寄發之存證信函內所載「建屋居住已達六十年」、「且
18 年付租金」、「檢附該屋部分地價稅、房屋稅繳交公庫稅
19 單」等語，亦無法認定係於何人間存有何租地建物契約，祭
20 祀公業簡仰軒公收受被告存證信函之意思表示之後，縱未有
21 任何爭執或反對之意思表示，亦不代表即屬同意。是被告所
22 提上開證據，無法證明被告所管理使用之系爭建物占用系爭
23 土地，為有合法權源，被告所辯，難認有據。

24 (五)被告另辯稱原告於84年11月10日買受取得坡內坑段306土地
25 時，確已明知坡內坑段306土地上有被告所有之系爭建物存
26 在，隨即於同年12月12日將被告所有系爭建物坐落於坡內坑
27 段306土地之基地範圍，自坡內坑段306土地分割出來，足認
28 原告顯係在明知被告為有權占有系爭土地之情況下，而刻意
29 就系爭土地作特別之處理。原告購買系爭土地時，已知悉系
30 爭土地上有系爭建物存在，原告所為違反民法148條誠信原
31 則及權利濫用原則等語：

- 01 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
02 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
03 8條定有明文。於具體個案，雖非不得斟酌當事人間之意
04 思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地
05 所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人
06 為主要目的，而駁回其請求。惟在自由經濟市場機制下，當
07 事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之
08 目的而締結契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損
09 害他人為主要之目的，因此造成他人或國家社會極大之損
10 害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難認其
11 為權利濫用或違反誠信原則。又該條所稱權利之行使，是否
12 以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之
13 利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
14 量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及
15 國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目
16 的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損
17 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71
18 年度台上字第737號、45年度台上字第105號裁判意旨參
19 照）。
- 20 2.本件原告為系爭土地所有權人，縱原告於84年11月10日買受
21 取得坡內坑段306土地時，已明知坡內坑段306土地上有被告
22 所有之系爭建物存在，並於同年12月12日將被告所有系爭建
23 物坐落於坡內坑段306土地之基地範圍，自坡內坑段306土地
24 分割出306-3號地號，亦為原告本於所有權之權能而行使，
25 本非他人得以置喙，縱未分割出306-3地號，系爭建物坐落
26 坡內坑段306土地上，亦無礙原告行使民法767條請求被告將
27 系爭建物拆除後該占用之土地範圍返還原告。
- 28 3.本件被告未舉證證明其確有合法使用系爭土地之正當權源，
29 則原告依合法程序取得系爭土地，本於所有物妨害排除請求
30 權請求被告應將占用系爭土地之系爭建物拆除並返還占用土
31 地，即屬正當權利之合法行使，且原告收回系爭土地後即可

01 自行運用，尚難謂其所受利益甚微，且縱使影響被告現實使
02 用之利益，亦為無權占用他人土地之被告所應面對之當然結
03 果，自難認原告有何權利濫用或違反誠信原則之情。且在自
04 由經濟體制下，原告購得系爭土地屬自由市場經濟之正常運
05 作，而追求個人經濟利益為自由經濟市場下為各自經濟目的
06 及效益所為正當權利之行使，系爭土地如何利用、收益，亦
07 為原告就其所有權自身權衡相關得失所為決定，難認係以損
08 害被告為主要目的或有何可議之處，況所有權人排除侵害請
09 求權合法權利之正當行使，對於非法占用人因而被排除該非
10 法占用物造成損害，亦為當然之理，被告既未能舉證原告取
11 得系爭土地係以損害被告為主要目的，自亦不能遽認原告提
12 起本件請求屬專以損害被告為目的或其行使權利違反誠實信
13 用，以免過度限制所有權人合法權利之正當行使。是被告抗
14 辯原告違反民法第148條及誠實信用原則，不得請求被告拆
15 除系爭建物及返還系爭土地等語，難認有據。

16 (六)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
18 179條前段、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土
19 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
20 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告無權占用
21 系爭土地上，其無法律上原因受有使用系爭土地之利益，自
22 屬獲得相當於租金之不當得利，並因而致原告受有相當於租
23 金之損害，原告自得依不當得利之規定，請求被告償還相當
24 於租金之不當得利。次按城市地方房屋之租金，以不超過土
25 地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項
26 定有明文。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所
27 有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法第
28 25條、土地法第148條分別定有明文，而舉辦規定地價或重
29 新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以
30 公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦規
31 定明確。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，

01 尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地
02 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
03 定（最高法院68年台上字第3071號判決要旨參照）。經查，
04 系爭土地位在新北市樹林區，附近交通便利，有諸多商店，
05 學校、醫院及公車站牌（徒步可至），生活機能良好，有系
06 爭土地附近環境GOOGLE地圖、公車站牌照片在卷可佐（見本
07 院卷(-)第471至485頁、第493至495頁），是本院斟酌系爭土
08 地之地理位置、工商業繁榮程度及被告利用系爭土地所受利
09 益等情狀，認以系爭土地申報地價之年息8%計算相當於租
10 金之不當得利為適當。是就原告得請求林政吉、林繁男返還
11 不當得利之金額詳如附表三及附表四所述之部分為有理由，
12 應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

13 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
19 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項、第20
20 3條分別定有明文。是本件原告請求起訴狀送達翌日，林政
21 吉部分自113年5月21日起，林繁男部分自113年6月2日起
22 （送達證書附於本院卷(-)第67、69頁），至清償日止，均按
23 週年利率5%計算之利息，應屬合法有據。

24 六、綜合上述，原告依民法第767條、第179條，請求林政吉應將
25 坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，如附圖新北市樹
26 林地政事務所土地複丈成果圖所示暫編地號1702、面積68.7
27 1平方公尺之建物拆除，將土地返還原告，林繁男應將坐落
28 新北市○○區○○段0000地號土地上，如附圖新北市樹林地
29 政事務所土地複丈成果圖所示暫編地號1702(1)、面積78.66
30 平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告；暨林政吉應給付
31 原告16萬1,469元、林繁男應給付原告18萬4,852元，及分別

01 自113年5月21日、113年6月2日起至清償日止，均按週年利
02 率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則
03 無理由，應予駁回。

04 七、本件就主文第3、4項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴
05 訟法第389條第1項第5款，本院職權宣告假執行。被告亦陳
06 明願供擔保，請准宣告免假執行，經核與法並無不合，爰酌
07 定相當之擔保金，併准許之。至於原告敗訴部分，其假執行
08 之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

09 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
10 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
12 書。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日
14 民事第二庭 法官 張智超

15 以上正本係照原本作成

16 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

17 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日
18 書記官 劉冠志

19 附圖：113年8月19日新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖。

20 附表一：林政吉（單位：新臺幣，元以下4捨5入）
21

年 度	請 求 起 算 日	請 求 結 束 日	申 報 地 價 (每平方 公尺)	占 用 面 積 (平 方 公 尺)	年 息	原 告 應 有 部 份	不 當 得 利 金 額
108	000000 0	000000 0	5680元	68.71	1 0%	1/1	33,039.5 3元
109	000000 0	000000 0	5680元	68.71	1 0%	1/1	39,027.2 8元

(續上頁)

01

110	000000 0	000000 0	5680元	68.71	1 0%	1/1	39,027.2 8元
111	000000 0	000000 0	6080元	68.71	1 0%	1/1	41,775.6 8元
112	000000 0	000000 0	6080元	68.71	1 0%	1/1	41,775.6 8元
113	000000 0	000000 0	6720元	68.71	1 0%	1/1	7,190.90 元
合計							201,836 元

02

03

附表二：林繁男（單位：新臺幣，元以下4捨5入）

年 度	請 求 起 算 日	請 求 結 束 日	申 報 地 價 (每平方 公尺)	占 用 面 積 (平 方 公 尺)	年 息	原 告 應 有 部 份	不 當 得 利 金 額
108	000000 0	000000 0	5680元	78.66	1 0%	1/1	37,824.0 4元
109	000000 0	000000 0	5680元	78.66	1 0%	1/1	44,678.8 8元
110	000000 0	000000 0	5680元	78.66	1 0%	1/1	44,678.8 8元
111	000000 0	000000 0	6080元	78.66	1 0%	1/1	47,825.2 8元
112	000000 0	000000 0	6080元	78.66	1 0%	1/1	47,825.2 8元
113	000000 0	000000 0	6720元	78.66	1 0%	1/1	8,232.22 元
合							231,065

(續上頁)

01

計							元
---	--	--	--	--	--	--	---

02

附表三：林政吉（單位：新臺幣，元以下4捨5入）

03

年度	請求起算日	請求結束日	申報地價 (每平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息	原告應有部份	不當得利金額
108	0000000	0000000	5680元	68.71	8%	1/1	26,431.63元
109	0000000	0000000	5680元	68.71	8%	1/1	31,221.82元
110	0000000	0000000	5680元	68.71	8%	1/1	31,221.82元
111	0000000	0000000	6080元	68.71	8%	1/1	33,420.54元
112	0000000	0000000	6080元	68.71	8%	1/1	33,420.54元
113	0000000	0000000	6720元	68.71	8%	1/1	5,752.72元
合計							161,469元

04

附表四：林繁男（單位：新臺幣，元以下4捨5入）

05

年度	請求起算日	請求結束日	申報地價 (每平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息	原告應有部份	不當得利金額
108	0000000	0000000	5680元	78.66	8%	1/1	30,259.23元
109	0000000	0000000	5680元	78.66	8%	1/1	35,743.10元
110	0000000	0000000	5680元	78.66	8%	1/1	35,743.10元

(續上頁)

01

							0元
111	0000000	0000000	6080元	78.66	8%	1/1	38,260.2 2元
112	0000000	0000000	6080元	78.66	8%	1/1	38,260.2 2元
113	0000000	0000000	6720元	78.66	8%	1/1	6,585.78 元
合計							184,852 元