

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第243號

原 告 鄭國重
鄭水欽
鄭淑梅

共 同

訴訟代理人 郭志斌律師

被 告 林弘昌

訴訟代理人 洪偉勝律師

李燕俐律師

胡珮琪律師

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國114年1月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖編號
614(1)所示地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告應自民國一一三年九月十一日起至騰空返還前項土地之日
止，按月給付原告各新臺幣壹仟參佰壹拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十七，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰壹拾貳萬參仟元供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣陸佰參拾陸萬玖仟柒佰陸拾元供擔保後，
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

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；
不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2
款、第256條定有明文。原告起訴時列鄭國重為原告，聲明

01 請求被告將坐落其共有新北市○○區○○段000地號土地
02 (下稱系爭土地)上之地上物拆除，將土地返還全體共有
03 人，並請求不當得利新臺幣(下同)302萬9,520元，及自返
04 還土地之日止按月給付全體共有人5萬492元。嗣於訴訟中，
05 追加共有人鄭水欽、鄭淑梅為原告，及依地政測量結果更正
06 聲明如貳、一、(三)所示(見本院卷第263頁至第264頁)，核
07 乃基於主張共有之系爭土地遭被告所有門牌號碼新北市○○
08 區○○街00巷0弄0號房屋(下稱系爭房屋)無權占有而受有
09 不當得利之同一基礎事實，並更正應受判決事項之聲明，與
10 前開規定相符，應予准許。

11 貳、實體部分

12 一、原告起訴主張：

13 (一)原告為系爭土地共有人，應有部分各3分之1，被告所有系爭
14 房屋未經原告同意而無權占用系爭土地，原告得依民法第76
15 7條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告將系爭房屋
16 如附圖編號614(1)所示地上物拆除，將占用土地返還原告。
17 又自原告取得系爭土地迄今，被告不曾給付租金或相當於租
18 金之利益，原告得依民法第179條規定請求被告返還過去5年
19 所受相當於租金不當得利各106萬1,627元，及自起訴狀繕本
20 送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告各1萬7,6
21 94元。

22 (二)原告否認就系爭土地與被告有租賃關係，縱如被告所述，原
23 告於民國112年10月23日調解期日(本院112年重調字第46
24 號)當場表示，因被告已積欠租金達2年以上，且原告前委
25 請代書於112年1月7日、2月2日催告，而為終止被告所稱租
26 賃關係之意思表示，原告得依土地法第103條第4款規定請求
27 被告返還系爭土地。被告雖郵寄匯票逕自主張給付租金，然
28 被告並未依有效租賃契約計算並補足租金，原告並未持匯票
29 兌款，原告依土地法第103條第4款、民法第450條第2項規
30 定，自得終止租約，原告依民法第455條、第767條第1項前
31 段、中段規定請求被告返還系爭土地。又當事人就租地建屋

01 租約雖未定租賃期限，依契約目的探求當事人之真意，亦應
02 解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限，而是否不堪使
03 用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷，系爭房
04 屋之構造別為木石磚造、面積約7.7坪，被告未經原告同意
05 擅自增建、改建、修建為現況3層樓之鋼筋混凝土建築，面
06 積顯然不止7.7坪，證明原木石磚造之建物已不堪使用，租
07 地建屋契約之租賃期限已屆滿，原告亦得依土地法第103條
08 第1款、民法第450條第1項、第2項規定終止租約。另被告未
09 經許可及取得建造執照、雜項執照，擅自改建原木石磚造建
10 物，且未於建造完成之日起算30日內檢附有關文件，向當地
11 主管機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，違反建築法第
12 25條第1項、第28條第1款至第3款、房屋稅條例第7條第1
13 項、第2項規定，被告以基地供違反建築法令之使用甚明，
14 原告依土地法第103條第2款、民法第450條第2項規定自得終
15 止租約。再被告自原告取得系爭土地迄今，並未依其所稱租
16 賃契約繳交租金，亦未依法提存租金，而有違反租賃契約情
17 形，原告亦得依土地法第103條第5款、民法第450條第2項規
18 定終止租約，請求被告返還系爭土地等語。

19 (三)並聲明：1.如主文第1項所示。2.被告應給付原告106萬1,62
20 7元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
21 5%計算之利息。3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返
22 還前開土地之日止，按月給付原告1萬7,694元。4.願供擔
23 保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)系爭土地重測前為新北市○○○段○○○○段00○○地號，
26 被告之祖父林金城於42年10月向系爭土地所有權人承租，約
27 定租金以「每筆每坪拾斤白米以照時價折算，每年兩次」計
28 算，未約定租期（下稱系爭租約），林金城過世後，由被告
29 父親林水文繼承系爭租約承租人地位，再由被告繼承。原告
30 依繼承而取得系爭土地，就系爭租約關係亦同為繼承，兩造
31 間存有租賃關係，被告為有權占有，原告應受系爭租約關係

01 拘束。又依被告提出地租繳款簿（下稱系爭繳款簿），可見
02 原告於83年繼承取得後，仍有收取租金，且迄今未曾向被告
03 為催告繳交積欠之租金，原告於起訴狀所為終止租約之意思
04 表示於法不合。

05 (二)被告祖父林金城承租後，因家中人丁漸旺，原有之2層樓房
06 屋已不敷使用，遂於70年代由被告祖母林配（已於91年間過
07 世）徵詢原地主意見，取得原地主同意後，將房屋改建為現
08 今3層樓房，改建後，原告之先人仍持續向被告父親林水文
09 收取地租多年，倘若原地主並無同意，不可能改建後持續收
10 租多年。且前開改建未取得建造執照僅屬私有建築違反許可
11 之規定，與土地法第103條第2款情形無涉。又被告業依系爭
12 租約約定租金計算繳納至113年9月10日止之租金，經原告收
13 訖，原告依土地法第97條第1項、第105條規定請求所謂相當
14 於租金之不當得利，自屬無據等語，資為抗辯。

15 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
16 決，願供擔保免為假執行之宣告。

17 三、本院之判斷：

18 原告主張其等為系爭土地共有人，被告所有系爭房屋無權占
19 有系爭土地，請求被告拆除並返還占用土地及給付相當於租
20 金之不當得利等語，被告固未否認系爭房屋為其所有，然就
21 其是否無權占有系爭土地並受有不當得利，則以前揭情詞置
22 辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)被告所有系爭房屋是否無
23 權占有系爭土地？(二)原告得否請求被告拆除系爭房屋、返還
24 占有系爭土地及給付不當得利？經查：

25 (一)被告所有系爭房屋現無權占有系爭房屋：

26 1.原告主張其為系爭土地共有人，應有部分各3分之1，被告則
27 為系爭房屋事實上處分權人等語，與原告提出系爭土地第一
28 類謄本、被告提出系爭房屋房屋稅籍證明書相符（見本院卷
29 第61頁、第173頁），且系爭房屋現占有系爭土地如附圖編
30 號614(1)所示（面積36.2平方公尺），業經本院現場履勘並
31 囑託新北市三重地政事務所繪測附圖所示土地複丈成果圖在

01 卷可稽（見本院卷第193頁），故原告主張其共有系爭土地
02 經被告所有系爭房屋占有，為屬可採。

03 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
04 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
05 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
06 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
07 台上字第1120號判決意旨參照）。原告主張系爭房屋無權占
08 有系爭土地，然此為被告所否認，依前揭說明，自應由被告
09 就系爭房屋有權占有系爭土地乙節負舉證之責。而查：

10 (1)被告辯稱其祖父林金城已向原地主承租系爭土地，系爭租約
11 於林金城死亡後，由被告父親林水文繼承，嗣再由被告繼
12 承，並提出系爭繳款簿為佐（見本院卷第67頁至第91頁），
13 原告就系爭繳款簿之形式真正並不爭執（見本院卷第148
14 頁），經核系爭繳款簿記載承租土地面積為「拾貳坪」，約
15 39.67平方公尺，與系爭土地總面積38.84平方公尺甚為接
16 近，且系爭房屋於113年5月間之折舊年數為70年，可知系爭
17 房屋約於43年5月間興建完成，與系爭繳款簿記載自42年1月
18 開始繳付租金之時點，即承租後1年後興建完成之時點亦無
19 不符，復且系爭繳款簿所載租金收取人先後為鄭阿食、鄭柳
20 村、鄭文東，均與原告同姓，其中鄭柳村更係原告鄭淑梅之
21 父親，有原告鄭淑梅之個人戶籍資料在卷可參（見限制閱覽
22 卷內），均與被告所辯稱系爭房屋為其祖父林金城向原告先
23 人承租後所興建乙節相吻合，堪認系爭繳款簿所表彰之租約
24 關係確屬存在。又原告均係繼承取得系爭土地應有部分，此
25 參系爭土地第一類謄本可知，故被告主張原告繼承系爭租約
26 之法律關係，應非無據。原告雖稱系爭繳款簿並未記載出租
27 人、地號，亦無其他足以確認租賃標的物之記載，不具租賃
28 契約之要件，不足以證明有系爭租約存在云云。然系爭繳款
29 簿所記載承租面積與系爭土地甚為相近，且由與原告同姓之
30 人甚至原告鄭淑梅之父親收取租金，可見出租人確為原告之
31 被繼承人，否則應無有前開與租賃契約重要之點相互契合之

01 情形，原告前開主張，並無可採。

02 (2)惟按租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得
03 收回：四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2
04 年以上時；土地法第104條4款定有明文。又按承租人租金支
05 付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，
06 如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物
07 為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前
08 項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並
09 應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。租用建築房屋之
10 基地，遲付租金之總額，達2年之租額時，適用前項之規
11 定，民法第440條第1項至第3項定有明文。而查：

12 ①原告主張其曾於112年1月7日、2月2日委請代書催告被告給
13 付租金，並於112年10月23日調解期日當場表示因被告積欠
14 租金達2年以上，而為終止租約之意思表示云云，雖提出代
15 書與被告間LINE對話紀錄為佐（見本院卷第99頁至第109
16 頁），然觀諸原告委託之代書與被告間LINE對話紀錄，僅見
17 代書於112年2月2日稱「林先生好：這週六.日有空約見面談
18 三重土地占用及後續租金的問題嗎？」（見本院卷第109
19 頁），即針對「後續租金」與被告相約碰面討論，尚無從看
20 出有催告被告給付之前積欠租金之意思，況原告斯時仍否認
21 系爭租約之存在，亦難認原告有向被告催討過往積欠租金之
22 可能。又原告既未能舉證於112年10月23日調解期日前曾委
23 請代書向被告催告給付積欠租金，則無論其於調解期日有無
24 當場以被告積欠租金達2年以上，而為終止租約之意思表
25 示，該終止之意思表示並非合法，尚不生終止之效果。

26 ②惟原告主張其於113年6月18日再次寄發存證函促請被告於5
27 日內補足所積欠之租金，被告仍未依有效之租賃契約補足積
28 欠租金，其得依土地法第103條第4款、民法第450條第2項規
29 定終止租約等語，並提出存證信函及郵件回執為佐（見本院
30 卷第139頁至第141頁）。參酌前開存證信函業於113年6月24
31 日送達被告，而被告自承其繼承前之租金僅繳納至84年12月

01 15日（見本院卷第149頁），則迄至113年6月24日止，被告
02 積欠租金數額已近30年。被告雖於113年6月4日寄發存證信
03 函予原告，表示以112年新北市米交易行情零售最高價之白
04 米每公斤54.13元，依系爭繳款簿所載每半年給付租金1次之
05 方式計算，每次應給付租金3,897元（計算式：54.13元×10×
06 12坪×0.5年），共計給付4萬2,867元予原告等語，並檢附同
07 額郵政匯票，該存證信函及郵政匯票於113年6月5日送達原
08 告等情，有存證信函、郵政匯票及郵件回執在卷可稽（見本
09 院卷第125頁至第128頁），然被告前開給付僅能支付5.5年
10 租金（計算式：4萬2,867元÷3,897元=11期，11期÷2=5.5
11 年），尚欠租金數額仍顯逾2年以上，則原告於113年9月10
12 日民事言詞辯論狀表明以被告積欠租金額達2年以上，依土
13 地法第104條第4款為終止租約之意思表示（見本院卷第165
14 頁至第167頁），該書狀經被告於113年9月10日言詞辯論期
15 日當庭簽收（見本院卷第151頁），堪認系爭租約業經原告
16 於113年9月10日合法終止，則被告於系爭租約終止後，已無
17 權以系爭房屋繼續占有系爭土地，原告主張被告所有系爭房
18 屋如附圖編號614(1)所示部分係無權占有系爭土地，自為可
19 採。

20 (二)原告得請求拆除系爭房屋、返還占有系爭土地及給付不當得
21 利：

- 22 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。
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
24 段、中段，定有明文。被告所有系爭房屋如附圖編號614(1)
25 所示部分係無權占有系爭土地，如前所述，則原告依前開規
26 定請求被告拆除系爭房屋如附圖編號614(1)所示，並將占用
27 土地騰空返還原告，為屬有據。
- 28 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
29 利益，民法第179條定有明文。又按依不當得利之法則請求
30 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
31 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益

01 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
02 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
03 年台上字第1695號判例意旨參照）。再按城市地方房屋之租
04 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；第97
05 條之規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條、
06 第97條亦有明文。原告雖請求被告給付起訴狀繕本送達日起
07 即113年3月28日（見本院卷第39頁送達證書）追溯5年，及
08 自113年3月29日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於
09 租金之不當得利，然經核113年3月28日前回溯5年、113年3
10 月29日至113年9月10日仍為系爭租約有效存續期間，被告所
11 有系爭房屋並非無權占有系爭土地，故原告請求被告各給付
12 相當於租金之不當得利106萬1,627元及法定遲延利息，及自
13 113年3月29日至113年9月10日按月各給付原告1萬7,694元相
14 當於租金之不當得利，均非有據。而自113年9月11日起至返
15 還系爭土地之日止按月給付相當於租金之不當得利部分，本
16 院審酌系爭土地位於2.4米巷弄內，無法供汽車通行，鄰近
17 三重國小，步行至捷運臺北橋站約10至15分鐘，捷運站附近
18 有三和夜市、三重派出所，經濟及交通發展情形尚可，有本
19 院勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第187頁），認原告請求被
20 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%
21 計算，應屬適當。而系爭土地113年度申報地價為每平方公
22 尺2萬6,240元，有地價第一類謄本在卷可按（見本院卷第30
23 7頁），以原告應有部分各3分之1計算，原告各得請求相當
24 於租金之不當得利數額為1,319元（計算式： $26,240\text{元}/\text{平方公尺}\times 36.2\text{平方公尺}\times 1/3\times \text{年息}5\%\div 12=1,319.28\text{元}$ ，元以下
25 四捨五入），逾此範圍部分，則非有據。原告雖主張應以系
26 爭土地公告現值之年息10%計算，然此與前開土地法規定意
27 旨不符，難認可採。

28
29 四、綜上所述，兩造間有系爭租約所示租賃關係，惟被告積欠租
30 金已逾2年租額以上，經原告以113年6月18日存證信函催告
31 被告給付租積欠租金，被告仍未補足，原告並於113年9月10

01 日終止系爭租約，則被告所有系爭房屋自113年9月11日起無
02 權占有系爭土地，並應自113年9月11日起至返還系爭土地之
03 日止，按月給付原告各1,319元相當於租金之不當得利。從
04 而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，
05 請求被告給付如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准
06 許，逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部
07 分，兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執行之宣告，核
08 無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。至原告敗訴部
09 分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
10 回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
12 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
13 不一一加予論述，附此敘明。

14 六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
15 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
17 民事第四庭 法 官 莊佩穎

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
22 書記官 王顥儒