

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1140號

原告 魏趨勝
訴訟代理人 林夏陞律師
被告 謝昀臻

0000000000000000
0000000000000000
訴訟代理人 戴婉玲
魏翠亭律師
陳恩民律師

被告 張莞萱律師（即龔勝雄之遺產管理人）

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年10月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新竹市○○段○○○○○○地號土地上，如附圖所示編號a部分面積四九平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。
 - 二、被告謝昀臻應自民國一一二年七月十四日起至拆除第一項地上物返還土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟肆佰捌拾參元。
 - 三、被告張莞萱律師（即龔勝雄之遺產管理人）應自民國一一二年七月十四日起至拆除第一項地上物返還土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟貳佰壹拾柒元。
 - 四、原告其餘之訴駁回。
 - 五、訴訟費用由被告謝昀臻負擔四分之三，餘由被告張莞萱律師（即龔勝雄之遺產管理人）負擔。
 - 六、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣玖拾陸萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣貳佰捌拾捌萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
 - 七、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 事實及理由

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
03 限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款至第3款定有明文。
04 原告起訴時聲明：(一)被告應將坐落新竹市○○段0000○0地
05 號土地（下稱系爭土地）上，門牌號碼新竹市○○路0段00
06 巷00號房屋（下稱系爭房屋）拆除，並將土地騰空返還原
07 告。(二)被告應自民國112年6月29日起至返還前項土地之日
08 止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）49,666元。(三)願供擔
09 保請准宣告假執行。嗣經本院會同地政人員至現場履勘，並
10 囑託新竹市地政事務所為測量後，原告追加暨變更聲明為：
11 (一)先位聲明：1. 被告應將坐落系爭土地上如新竹市地政事務
12 所113年3月5日新地測字第1130001822號函所附複丈成果圖
13 （下稱附圖）所示編號a部分面積49平方公尺之地上物拆
14 除，並將該部分土地返還原告。2. 被告應自112年7月14日起
15 至返還前項土地之日止，按月給付原告4,966元。3. 願供擔
16 保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1. 核定被告占有原告所有
17 系爭土地上如附圖所示編號a部分面積49平方公尺之地上
18 物，自112年7月14日起至返還該部分土地之日止，應按月給
19 付原告4,966元。2. 被告應自112年7月14日起至返還前項土
20 地之日止，按月給付原告4,966元。核其請求之基礎事實與
21 原起訴同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，
22 應予准許。

23 二、原告主張：系爭土地為原告拍賣取得，於112年7月14日登記
24 為原告所有。系爭房屋為被告共有，被告謝昀臻應有部分3/
25 4，被告張莞萱律師（即龔勝雄之遺產管理人）應有部分1/
26 4。被告以系爭房屋無權占有系爭土地如附圖所示編號a部分
27 面積49平方公尺迄今，並受有相當於租金之不當得利。爰先
28 位依民法第767條第1項前段、中段，第179條規定，請求被
29 告將坐落系爭土地上如附圖所示編號a部分面積49平方公尺
30 之系爭房屋拆除，將該部分土地返還原告，並應自112年7月
31 14日起至返還該部分土地之日止，按月給付原告4,966元。

01 如兩造間有民法第425條之1第1項規定之推定租賃關係，則
02 備位依民法第425條之1規定請求法院定租金數額為每月4,96
03 6元，並請求被告應自112年7月14日起至返還該部分土地之
04 日止，按月給付原告4,966元等語。並聲明：(一)先位聲明：
05 1. 被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號a部分面積49平
06 方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。2. 被告應
07 自112年7月14日起至返還前項土地之日止，按月給付原告4,
08 966元。3. 願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1. 核定
09 被告占有原告所有系爭土地上如附圖所示編號a部分面積49
10 平方公尺之地上物，自112年7月14日起至返還該部分土地之
11 日止，應按月給付原告4,966元。2. 被告應自112年7月14日
12 起至返還前項土地為止，按月給付原告4,966元。

13 三、被告方面：

14 (一)被告謝昀臻以：伊於100年5月26日向訴外人曾長森買受系爭
15 土地所有權全部及系爭房屋所有權應有部分3/4之事實上處
16 分權，嗣因故未就系爭土地辦理所有權移轉登記。斯時系爭
17 土地及系爭房屋同屬曾長森所有，而僅將系爭房屋讓與伊，
18 故依民法第425條之1第1項規定，推定在房屋得使用期限
19 內，有租賃關係，伊為有權占有。且伊係基於租用基地建築
20 房屋之承租人地位，依民法第426條之1規定有權占有等語，
21 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
22 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 (二)被告張莞萱律師（即龔勝雄之遺產管理人）以：龔勝雄之遺
24 產中確有系爭房屋所有權應有部分1/4，惟就其取得原因，
25 並無其他事證可供查明等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
26 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
27 宣告免為假執行。

28 四、兩造不爭執之事項（本院卷第296至297頁）：

29 (一)系爭土地原為曾長森所有，嗣經本院以111年度司執字第356
30 56號清償債務強制執行事件拍賣，由原告得標買受，並繳足
31 全部價金，經本院於112年6月29日以新院玉111司執孔35656

01 字第024759號發給權利移轉證書，原告於112年7月14日辦理
02 所有權移轉登記完畢，系爭土地現為原告所有。

03 (二)被告謝昀臻於100年5月26日與曾長森簽訂買賣契約，約定由
04 被告謝昀臻向曾長森買受系爭土地所有權全部，以及坐落其
05 上未辦保存登記之系爭房屋所有權應有部分3/4之事實上處
06 分權，系爭土地所有權全部則因故未辦理所有權移轉登記。

07 (三)新竹市稅務局房屋稅籍證明書記載系爭房屋之納稅義務人為
08 被告謝昀臻（持分比率：75000/100000）、龔勝雄（持分比
09 率：25000/100000）。

10 (四)龔勝雄於89年2月10日死亡。

11 五、得心證之理由：

12 原告主張如附圖所示編號a部分之系爭房屋無權占有系爭土
13 地，被告受有相當於租金之不當得利等節，為被告所否認，
14 並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)被告是否無權占有
15 系爭土地？(二)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得
16 利，及其得請求之金額為何？茲分述如下：

17 (一)系爭房屋無權占有系爭土地：

18 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。
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
20 段、中段分別定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還
21 土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非
22 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
23 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
24 實證明之（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參
25 照）。查系爭房屋占有系爭土地如附圖所示編號a部分面積4
26 9平方公尺一節，經本院會同地政人員至現場履勘測量，製
27 有勘驗筆錄及新竹市地政事務所113年3月5日新地測字第113
28 0001822號函所附複丈成果圖即附圖附卷可參（本院卷第197
29 至201、207至209頁），堪可認定。又系爭房屋為未辦保存
30 登記之建物，被告謝昀臻具有系爭房屋所有權應有部分3/4
31 之事實上處分權，系爭房屋所有權應有部分1/4為龔勝雄之

01 遺產等節，為兩造所不爭執，依前開說明，自應由被告就系
02 爭房屋占有系爭土地係有正當權源之事實舉證證明之。

- 03 2. 被告謝昫臻固抗辯：有民法第425條之1第1項規定之適用云
04 云。惟按土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或
05 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
06 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
07 讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關
08 係，修正後民法第425條之1定有明文，而在上開條文修正
09 前，最高法院48年台上字第1457號原判例亦闡釋「土地及房
10 屋同屬一人」，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推
11 斷「土地承買人」默許「房屋承買人」有繼續使用該土地之
12 租賃關係存在。乃因同屬一人情形時，土地所有人無從與自
13 己所有之房屋約定使用權限，倘因而異其所有人，基於房屋
14 一般價值甚高及其既有之使用權保護之考量，為調和土地與
15 建物之利用關係，乃承認在房屋得使用期限內，有租賃關係
16 存在。惟若房屋與土地原異其所有人，房屋所有人係基於一
17 定法律關係使用土地者，僅生土地受讓人是否繼受該法律關
18 係之問題，自無關民法第425條之1規定之適用。而於房屋共
19 有人數除與土地相同之共有人外，尚有其他共有人之情形，
20 該其他房屋共有人與土地所有人間之法律關係為何，同應視
21 彼此間之約定而定，於土地或房屋先後讓與時，依上說明，
22 僅生受讓人是否繼受該法律關係之問題（最高法院106年度
23 台上字第2086號判決意旨參照）。經查，系爭土地於70年5
24 月21日登記為曾長森所有，於112年7月14日登記為原告所
25 有，有土地登記謄本、異動索引查詢資料在卷可考（本院司
26 執卷第45頁，本院卷第291頁）；龔勝雄於89年2月10日死
27 亡，系爭房屋所有權應有部分 $\frac{1}{4}$ 為龔勝雄之遺產，被告謝
28 昫臻於其後之100年5月26日始向曾長森買受系爭房屋所有權
29 應有部分 $\frac{3}{4}$ 之事實上處分權，已如前述，故曾長森於讓與
30 系爭房屋所有權應有部分 $\frac{3}{4}$ 之事實上處分權之前，僅為系
31 爭房屋之共有人之一，核與上開「房屋共有人數除與土地相

01 同之共有人（曾長森）外，尚有其他共有人（龔勝雄之遺
02 產）」之情形相當，則依前開說明，此種情形無關民法第42
03 5條之1規定之適用。故此部分抗辯，實無可採。

04 3. 被告謝昀臻又抗辯：有民法第426條之1規定之適用云云。惟
05 按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租
06 賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1固
07 有明文。被告謝昀臻並未舉證系爭房屋係租用系爭土地建
08 築，即難認有上開規定之適用。從而，此部分抗辯，亦無可
09 採。

10 4. 基上，被告既未能舉證證明有合法占有之權源，原告依民法
11 第767條第1項前段、中段規定請求被告將坐落系爭土地上如
12 附圖所示編號a部分面積49平方公尺之系爭房屋拆除，並將
13 該部分土地返還原告，即屬有據。

14 (二)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利及其金額：

15 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
16 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲
17 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
18 字第1695號原判例要旨參照）。次按不當得利發生之債，並
19 無共同不當得利之觀念，亦無共同不當得利應連帶負責之規
20 定。同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責，並非須
21 負連帶返還責任（最高法院89年度台上字第75號判決意旨參
22 照）。查被告共有如附圖所示編號a部分面積49平方公尺之
23 系爭房屋無權占有系爭土地，已如前述，自受有相當於租金
24 之利益。又被告謝昀臻為系爭房屋所有權應有部分3/4之事
25 實上處分權，系爭房屋之所有權應有部分為1/4為龔勝雄之
26 遺產，亦如前述，是原告僅得請求被告按應有部分比例計算
27 所受相當於租金之不當得利。

28 2. 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
29 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。按基地租金之
30 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
31 工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益

01 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地
02 價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號原判例要
03 旨參照）。經查，系爭土地位於新竹市經國路2段、東大路2
04 段、中正路及北大路形成之巷弄中，步行5分鐘內可至郵
05 局、便利商店、新竹市文化局演藝廳、銀行、加油站，附近
06 商店林立，屬新竹市區中商業繁榮、交通便利之地點，有本
07 院勘驗筆錄在卷可參（本院卷第195至201頁）。是本院參酌
08 系爭土地坐落位置、經濟用途、周遭工商繁榮程度、交通便
09 利性、生活機能完善度及利用狀況等因素，認原告所主張被
10 告應給付相當於租金之不當得利，以申報地價年息10%計算
11 為適當。又系爭土地自111年1月起之申報地價為每平方公尺
12 11,920元，有地價查詢資料附卷可稽（本院卷第257頁）。
13 從而，原告請求被告謝昀臻自112年7月14日起按月給付2,48
14 3元（計算式： $11,920 \times 49 \times 10\% / 12 \times 3/4 = 3,651$ ，元以下四捨
15 五入，下同； $4,966 / 2 = 2,483$ ），被告張莞萱律師（即龔勝
16 雄之遺產管理人）自112年7月14日起按月給付1,217元（計
17 算式： $11,920 \times 49 \times 10\% \times 1/12 \times 1/4 = 1,217$ ）之範圍內，核屬有
18 據；逾此部分之請求，則屬無據。

19 六、綜上所述，原告先位依民法第767條第1項前段、中段規定，
20 請求被告拆除系爭房屋及返還系爭土地如主文第1項所示，
21 及依民法第179條規定，請求被告給付如主文第2項至第3項
22 所示之金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無
23 理由，應予駁回。至原告備位依民法第425條之1規定為請
24 求，即毋庸再予審究，附此敘明。

25 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
26 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
27 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併
28 予駁回。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
30 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
31 明。

01 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
02 書。本院審酌原告敗訴部分甚微，認全部訴訟費用應由被告
03 依比例負擔。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
05 民事第一庭 法 官 楊子龍

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
10 書記官 洪郁筑