

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第146號

原告 連雲建設股份有限公司

法定代理人 薛慧琴

原告 展曜建設股份有限公司

法定代理人 何金龍

原告 蔡錫圭

共同

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

被告 藍進和

訴訟代理人 黃建復律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告蔡錫圭與被告間就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地之租金，應自民國一一一年一月一日起調整為每年新臺幣柒拾萬陸仟貳佰壹拾貳元。

二、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號未保存登記建物占用臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地如附圖所示1P、1Q、1R部分拆除，將占用之土地返還予原告連雲建設股份有限公司、展曜建設股份有限公司及其他土地共有人。

三、被告應給付原告連雲建設股份有限公司、展曜建設股份有限公司各新臺幣參拾萬肆仟柒佰壹拾陸元，及均自民國一一一年五月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自一一一年五月二十一日起至返還土地之日止，按

01 月給付原告連雲建設股份有限公司、展曜建設股份有限公司
02 各新臺幣伍仟參佰參拾元。

03 四、原告蔡錫圭其餘之訴駁回。

04 五、訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告蔡錫圭負擔。

05 六、本判決第二項於原告連雲建設股份有限公司、展曜建設股份
06 有限公司以新臺幣壹仟參佰陸拾貳萬元為被告供擔保後，得
07 假執行。但被告如以新臺幣肆仟零捌拾參萬零貳佰貳拾元為
08 原告預供擔保後，得免為假執行。

09 七、本判決第三項前段部分，於原告連雲建設股份有限公司、展
10 曜建設股份有限公司各以新臺幣壹拾壹萬元為被告供擔保
11 後，得假執行。但被告如分別以新臺幣參拾萬肆仟柒佰壹拾
12 陸元為原告連雲建設股份有限公司、展曜建設股份有限公司
13 預供擔保後，得免為假執行。

14 八、原告蔡錫圭其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序事項

17 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基
18 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定
19 有明文。本件原告蔡錫圭訴請被告拆屋還地並給付相當於租金
20 之不當得利（本院卷一第12-13頁）。嗣追加民法第442條為備
21 位請求權基礎，並追加備位聲明：被告承租原告蔡錫圭所有坐
22 落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱608地號土
23 地）之租金，自民國111年1月1日起調整為每年新臺幣（下
24 同）70萬6,212元（本院卷一第384-386頁、卷二第317頁）。
25 經核原告蔡錫圭係基於同一基礎事實而追加聲明及請求權基
26 礎，揆諸首開法條規定，應予准許。

27 貳、實體事項

28 一、原告起訴主張：

29 （一）原告蔡錫圭為608地號土地之所有權人，連雲建設股份有
30 限公司（下稱連雲公司）、展曜建設股份有限公司（下稱
31 展曜公司，與連雲公司、蔡錫圭合稱原告，如單指1人則

逕稱其名）為同段604、616地號土地（下分別稱604、616地號土地，與608地號土地合稱系爭土地）之共有人，被告為門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號未保存登記建物（下稱系爭房屋）之事實上處分權人。被告以系爭房屋無權占用系爭土地如附圖所示1P、1Q、1R、S部分，侵害原告之所有權，並受有使用系爭土地之利益，致原告受有損害，爰先位依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利。倘認蔡錫圭與被告間就608地號土地存有未定期限之租賃契約，則備位依民法第442條規定，請求調整608地號土地之租金等語。

（二）蔡錫圭之聲明：

1. 先位聲明：

①被告應將系爭房屋占用608地號土地如附圖所示S部分拆除，將占用之土地返還予蔡錫圭。

②被告應給付蔡錫圭314萬8,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付蔡錫圭5萬5,033元。

2. 備位聲明：蔡錫圭與被告間就608地號土地之租金，應自111年1月1日起調整為每年70萬6,212元。

（三）連雲公司、展曜公司之聲明：

1. 被告應將系爭房屋占用604、616地號土地如附圖所示1P、1Q、1R部分拆除，將占用之土地返還予連雲公司、展曜公司及其他土地共有人。

2. 被告應給付連雲公司、展曜公司各30萬4,716元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付連雲公司、展曜公司各5,330元。

二、被告抗辯則以：

（一）蔡錫圭係向訴外人闕喜邦購得608地號土地，被告則因繼

承訴外人即其母翁碧華而取得系爭房屋之事實上處分權。因闕喜邦曾對翁碧華訴請拆除系爭房屋，經本院於以95年度重訴字第328號判決駁回其訴確定（下稱328號確定判決），並於理由中認定闕喜邦與翁碧華就608地號土地存有不定期租賃關係，使翁碧華得以系爭房屋占用608地號土地（下稱系爭租賃關係），是系爭租賃關係應分別由蔡錫圭及被告繼受，則被告對608地號土地為有權占有，原告訴請拆屋還地及給付不當得利，並無理由。至原告備位請求調整608地號土地之租金數額，則屬過高。又系爭房屋占用604、616地號土地部分存有共用結構樑，如拆除恐致系爭房屋及鄰屋有倒塌之危險，衡酌公共利益及當事人利益，應得依民法第796條之1第1項規定，免為拆除等語，資為抗辯。

（二）並聲明：

1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

（一）按租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。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105年度台上字第1200號、107年度台上字第815號判決意旨參照）。又承租人於原始建物不堪使用之訂約年限屆至後，仍於租賃土地上重建房屋，而出租人未即為反對，並於房屋改建後請求承租人給付租金。則能否謂兩造於房屋改建後不能視為以不定期限繼續契約，即非無研求之餘地（最高法院111年度台上字第1714號判決意旨參照）。經查：

- 01 1. 608地號土地原為闕喜邦所有，於100年5月2日以買賣為原
02 因移轉登記予蔡錫圭；系爭房屋原為翁碧華所有，占用系
03 爭土地之面積如附圖所示。又闕喜邦前對翁碧華訴請拆除
04 系爭房屋，經本院以328號確定判決駁回其訴確定，並於
05 理由中認定闕喜邦與翁碧華就608地號土地存有系爭租賃
06 關係；嗣被告於104年6月26日因繼承而取得系爭房屋之事
07 實上處分權等情，為兩造所不爭執（本院卷二第15-16
08 頁）；而系爭租賃關係分別由蔡錫圭及被告繼受之事實，
09 復為蔡錫圭所不爭執（本院卷二第15頁），是此部分事
10 實，應堪認定。
- 11 2. 又臺北市建築師公會（112）（十七）鑑字第0983號鑑定
12 報告書（下稱系爭鑑定報告）認定：…研判80年間標的物
13 （即系爭房屋如附圖所示S部分）屋頂台瓦已全數掀掉換
14 成彩色鋼板屋面採C型鋼構架支撐…原有屋面台瓦構造因
15 年代久遠，歷經風雨已老朽、破損不堪使用需更換後方能
16 續用，意即標的物整棟原始磚造房屋材質及結構現況自80
17 年起即無法為通常之使用…等語（系爭鑑定報告第6
18 頁），可知系爭房屋於80年間已因原有結構不堪使用而重
19 新整建翻修。而翁碧華自80年起至94年止，均有定期給付
20 租金予闕喜邦乙節，有被告提出之歷年租金收據附卷可參
21 （本院卷二第216-244頁）；參以328號確定判決之宣判期
22 日係96年8月31日，可知系爭房屋於80年間重新翻修後，3
23 28號確定判決始認定闕喜邦與翁碧華間存有系爭租賃關
24 係，則系爭房屋是否不堪使用致租賃目的達成而使系爭租
25 賃關係消滅，即應以系爭房屋於80年間經重新翻修後之狀
26 態為判斷依據，即蔡錫圭應證明系爭房屋如附圖所示S部
27 分之現況已有不能為通常使用之情形。然依系爭鑑定報告
28 之鑑定結果，並未能證明系爭房屋於80年間經翻修後，迄
29 今有何不堪使用之情事；此外，蔡錫圭就此節復未能提出
30 任何證據以實其說，揆諸首開最高法院判決要旨，自難認
31 系爭房屋已有不堪使用之情事而致系爭租賃關係消滅。

01 3. 綜上所述，依蔡錫圭所提出之證據，並未能證明系爭房屋
02 業已不堪使用致租賃目的達成而使系爭租賃關係消滅，而
03 系爭租賃關係既尚未消滅，則蔡錫圭先位依民法第767條
04 第1項、第179條規定，請求被告拆屋還地及給付相當於租
05 金之不當得利云云，均屬無據。

06 (二) 次按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請
07 法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限，民法
08 第442條定有明文。又土地出租人提起請求增加租金之
09 訴，如承租人對於起訴前之租金尚未按原約定租金額付清
10 者，法院為准許增加之判決，得自出租人為調整租金之意
11 思表示時起算；倘起訴前之租金承租人已按原約定租金額
12 給付而發生清償之效力者，則法院准許增加之判決，僅得
13 就尚未給付或尚未發生之租金為調整。（最高法院82年度
14 台上字第1877號判決意旨參照）。經查：

15 1. 系爭租賃關係迄今尚未消滅之事實，既經認定如上，則倘
16 608地號土地價值確有上昇，蔡錫圭於系爭租賃關係存續
17 期間，自得依民法第442條規定，請求本院調整其與被告
18 間之租金數額。又608地號土地之租金現為每年3萬2,000
19 元，且係於每年初1次收取前1年之租金等情，業據兩造陳
20 報在卷，並有歷年之存證信函在卷可稽（本院卷二第15、
21 82、122-141頁）。參以608地號土地經台灣大華不動產估
22 價師聯合事務所以00000000A估價報告書（下稱系爭估價
23 書）估定之正常租金總價為每月5萬8,851元（系爭估價書
24 第64頁），揆諸上開最高法院判決要旨，蔡錫圭請求自11
25 1年1月1日起，將608地號土地之租金調整為每年70萬6,21
26 2元【計算式：5萬8,851元×12月】，自屬有據。

27 2. 被告固抗辯稱：系爭估價書未依不動產估價技術規則（下
28 稱估價規則）第133條規定，採取所有估價方式綜合比
29 較；且估價結論與608地號土地之鄰地出租價格有明顯差
30 異，應以鄰地租金價格為判斷依據云云。惟估價規則第13
31 3條係規定：「續訂租約之租金估計，『得』採下列方式

為之：…」，本即賦予估價師依不同狀況而選擇不同估價方式之權限。又估價規則第14條規定：「不動產估價師應兼採2種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取2種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」參以系爭估價書已說明其採取估算方法之原因（系爭估價書第38頁），尚無從僅因系爭估價書未依估價規則第133條採取所有估價方式綜合比較，即認系爭估價書之結論不可採。至608地號土地之鄰地出租價格與系爭估價書估定之價格縱有不同，然此取決於鄰地承租人與出租人之議價能力高低，其客觀程度顯然不及系爭估價書，亦不得以此做為608地號土地租金之判斷標準。是被告上開抗辯，難謂可採。

（三）另按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第1項但書及第2項規定，於前項情形準用之，民法第796條之1定有明文。又揆其立法意旨，在於：對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。然基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源。為平衡彌補鄰地所有人越界土地之權益受損，立法者賦予鄰地所有人有價購請求權及（不當得利及侵權行為之）償金請求權（最高法院107年度台上字第1801號判決意旨參照）。經查：

1. 604、616地號土地原為訴外人闕壯雄、闕穗琿、闕渝琿、

01 闕瓊琿與他人共有，渠等之應有部分於110年9月30日以買
02 賣為原因移轉登記予連雲公司、展曜公司等情，亦為兩造
03 所不爭執（本院卷二第15-16頁）。而系爭鑑定報告另認
04 定：…建議1P、1Q範圍內騎樓柱及兩側鄰房間之長向1B磚
05 牆（山牆）保留，後方1R範圍內則保留與兩側鄰房間之長
06 向1B磚牆（山牆），靠統一超商後方之非共同壁牆體即露
07 出部分可以拆除…上開所述應保留構材保留，得拆除者拆
08 除，研判對系爭房屋及鄰屋之結構安全尚無影響等語（系
09 爭鑑定報告第6-8頁）。是系爭鑑定報告既認定保留部分
10 構材即可拆除，可知於另行施作結構補強之工程後，即可
11 將系爭房屋如附圖所示1P、1Q、1R部分包含為維護系爭房
12 屋及鄰屋結構安全之構材部分全部拆除。又被告本無合法
13 權源得以系爭房屋如附圖所示1P、1Q、1R部分占用604、6
14 16地號土地，則連雲公司、展曜公司依民法第821條規
15 定，請求被告拆除系爭房屋占用604、616地號土地如附圖
16 所示1P、1Q、1R部分，洵屬有據。

17 2. 被告另抗辯稱：因拆除系爭房屋如附圖所示1P、1Q、1R部
18 分會影響系爭房屋及鄰屋之結構安全，依民法第769條之1
19 第1項規定，得免為拆除云云。惟系爭土地如附圖所示1
20 P、1Q、1R部分合計之價值經估定高達4,083萬202元（本
21 院卷一第241頁）。再依一般社會通念，將系爭房屋如附
22 圖所示1P、1Q、1R部分拆除後，另行施作其他結構補強之
23 工程，應無可能較土地之價值為高，則連雲公司、展曜公
24 司無法使用系爭土地如附圖所示1P、1Q、1R部分之利益，
25 顯高於被告另行施作其他結構補強工程之花費，堪認被告
26 就系爭房屋如附圖所示1P、1Q、1R部分，實無任何得免為
27 拆除之公共利益及當事人利益可言。是被告上開抗辯，實
28 無理由。

29 （四）再按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益，民法第179條之規定甚明。又無權占有他人房屋土
31 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)。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，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等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。經查：

1. 被告以系爭房屋無權占用604、616地號土地如附圖所示1P、1Q、1R部分之事實，既經認定如上，應認被告因此獲有相當於土地租金之利益，致連雲公司、展曜公司受有相當於租金之損害，是連雲公司、展曜公司應得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。
2. 又被告對連雲公司、展曜公司起訴狀所計算之不當得利數額表示不爭執（本院卷二第319頁）。則連雲公司、展曜公司請求被告各給付渠等自起訴日起回溯5年相當於租金之不當得利30萬4,716元及利息，另請求自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付5,330元，均屬有據。

四、從而，蔡錫圭先位依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告應將系爭房屋占用608地號土地如附圖所示S部分拆除，將占用之土地返還予蔡錫圭，及請求被告應給付蔡錫圭314萬8,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付蔡錫圭5萬5,033元，為無理由，應予駁回；備位依民法第442條，請求自111年1月1日起，將608地號土地之租金調整為每年70萬6,212元，為有理由，應予准許。又連雲公司、展曜公司依民法第821條、第179條規定，請求被告應將系爭房屋占用604、616地號土地如附圖所示1P、1Q、1R部分拆除，將占用之土地返還予連雲公司、展曜公司及其他土地共有人，及請求被告應給付連雲公司、展曜公司各30萬4,716元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年5月21日（本院卷一第105頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年5月21日起至返還土

01 地之日止，按月給付連雲公司、展曜公司各5,330元，均為
02 有理由，皆應予准許。

03 五、又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核
04 均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
06 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
07 駁，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 112 年 7 月 27 日
10 民事第三庭 法 官 楊忠霖

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
14 命補正逕行駁回上訴。

15 中 華 民 國 112 年 7 月 27 日
16 書記官 賴怡婷