

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第229號

原告 世豐國際建築開發股份有限公司

法定代理人 林永鍾

訴訟代理人 蔡志揚律師

被告 張清松

張清源

張鄭美華

張連守

張永富

張正基

張秀芬

張玉琴

楊張金枝

張聰明

張添壽

張澤洋

張明輝

張賀子

李張美鳳

潘張桂蘭

居新北市板橋區縣○○道0段00巷0號0
樓

兼上六人

訴訟代理人 張永豐

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖A、B所示面積共三十一平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告張清松、張清源、張鄭美華、張連守、張永富、張正基、張秀芬、張玉琴、楊張金枝、張聰明、張添壽應連帶給付原告新臺幣貳拾壹萬壹仟陸伍拾貳元，及自民國一百十三年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百十三年一月一日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣參仟柒佰玖拾肆元。

被告張澤洋、張明輝、張賀子、李張美鳳、潘張桂蘭、張岫均、張永豐應連帶給付原告新臺幣貳拾壹萬壹仟陸伍拾貳元，及自民國一百十三年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百十三年一月一日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣參仟柒佰玖拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣柒萬元為被告張清松、張清源、張鄭美華、張連守、張永富、張正基、張秀芬、張玉琴、楊張金枝、張聰明、張添壽供擔保後，得假執行。

本判決第二項後段所命各期已到期部分，於原告以每期新臺幣壹仟參佰元為被告張清松、張清源、張鄭美華、張連守、張永富、張正基、張秀芬、張玉琴、楊張金枝、張聰明、張添壽供擔保

01 後，得假執行。

02 本判決第三項前段於原告以新臺幣柒萬元為被告張澤洋、張明
03 輝、張賀子、李張美鳳、潘張桂蘭、張岫均、張永豐供擔保後，
04 得假執行。

05 本判決第三項後段所命各期已到期部分，於原告以每期新臺幣壹
06 仟參佰元為被告張澤洋、張明輝、張賀子、李張美鳳、潘張桂
07 蘭、張岫均、張永豐供擔保後，得假執行。

08 原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 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
12 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
13 限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
14 者，非為訴之變更或追加。原告於判決確定前，得撤回訴之
15 全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。
16 訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命
17 法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表
18 示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自
19 前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視
20 為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第25
21 6條、第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。原告起
22 訴請求被告張聰明、楊張金枝、張永豐(下單指其一逕稱其
23 名)應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地(下稱系
24 爭土地)上門牌號碼臺北市○○區○○街00號建物(下稱12號
25 建物)拆除，並將占有土地返還原告，及連帶給付原告新臺
26 幣(下同)28萬8,034元與法定遲延利息，暨自起訴狀繕本
27 送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告5,051
28 元；張永豐應將坐落系爭土地上門牌號碼臺北市○○區○○
29 街00巷0○0號建物(下稱5之1號建物)拆除，並將占有土地返
30 還原告，及給付原告16萬1,939元與法定遲延利息，暨自起
31 訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告

2,840元（見本院卷一第12至24頁）。嗣因5之1號建物之占有人與處分權人均與張永豐無關（見本院卷一第248頁、卷二第220頁），乃具狀變更對5之1號建物請求對象為闕成軒；追加被告即12號建物所有權人張火船（應有部分1/2）之繼承人張清松、張清源、張鄭美華、張連守、張永富、張正基、張秀芬、張玉琴、張添壽（下單指其一逕稱其名，與張聰明、楊張金枝合稱張清松等11人）；張清潭（應有部分1/2）之繼承人張澤洋、張明輝、張賀子、李張美鳳、潘張桂蘭、張岫均（下單指其一逕稱其名，與張永豐合稱張永豐等7人，與張清松等11人合稱被告）（見本院卷二第160至172頁、卷三第184至194頁），及變更對張清松等11人之連帶請求金額為26萬4,564元與利息起算日，暨自民國113年1月1日起按月連帶請求之金額為4,639元；對張永豐等7人之連帶請求金額為26萬4,564元與利息起算日，暨自113年1月1日起按月連帶請求之金額為4,639元（見本院卷四第170頁），並依本院囑託測量之結果，確明12號建物占有系爭土地之面積（見本院卷四第115、169頁）。核其變更對5之1號建物請求對象，係撤回對張永豐該部分之請求，張永豐未為異議，已生撤回效力；確明12號建物占有土地面積係更正事實上之陳述，非屬訴之變更；追加張清松、張清源、張鄭美華、張連守、張永富、張正基、張秀芬、張玉琴、張添壽、張澤洋、張明輝、張賀子、李張美鳳、潘張桂蘭、張岫均與原起訴請求，均係本於兩造間占有系爭土地爭執之基礎事實；變更請求金額係擴張應受判決事項之聲明，依首揭規定，均應許之。

二、張清松等11人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情形，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊為系爭土地所有權人，12號建物原為張火船、張清潭均等共有，嗣由張清松等11人繼承張火船、張永豐等7人繼承張清潭之應有部分而由被告公同共有，該建物無權

01 占有系爭土地如附圖 A、B 所示面積 16 平方公尺、15 平方公
02 尺，被告因此受有相當於租金之不當得利，爰依民法第 767
03 條第 1 項前段規定，請求被告拆除 12 號建物，並返還伊占有
04 之土地，及依同法第 179 條規定，請求張清松等 11 人連帶給
05 付 107 年 2 月 1 日至 111 年 12 月 31 日相當於租金之不當得利 26 萬
06 4,564 元與法定遲延利息，暨自 113 年 1 月 1 日起按月連帶給付
07 4,639 元；張永豐等 7 人連帶給付上開期間相當於租金之不當
08 得利 26 萬 4,564 元與法定遲延利息，暨自 113 年 1 月 1 日起按月
09 連帶給付 4,639 元，並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上如
10 附圖 A、B 所示建物拆除，並將該部分土地返還原告。(二)張
11 清松等 11 人應連帶給付原告 26 萬 4,564 元，及自 113 年 1 月 1 日
12 起至清償日止按週年利率 5% 計算之利息，暨自 113 年 1 月 1 日
13 起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告 4,639 元。(三)
14 張永豐等 7 人應連帶給付原告 26 萬 4,564 元，及自 113 年 1 月 1
15 日起至清償日止按週年利率 5% 計算之利息，暨自 113 年 1 月 1
16 日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告 4,639 元。
17 (四)願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告答辯：

19 (一)張清松、張清源、張連守、張永富、張秀芬、張玉琴、張添
20 壽、楊張金枝未於言詞辯論期日到場，惟具狀陳稱：伊等為
21 12 號建物登記名義人張火船之繼承人，均不知有該建物存
22 在，倘原告免除對伊等不當得利之請求，願拋棄該建物所有
23 權，並配合原告辦理該建物之滅失登記、門牌註銷與拆除作
24 業。

25 (二)張永豐等 7 人辯稱：12 號建物於民國前 5 年建築完成，自伊等
26 先祖張水三起世居其內，39 年 3 月 31 日所有權登記伊等先父
27 張清潭應有部分 $\frac{1}{2}$ ，該建物自有占有系爭土地權源，並聲
28 明：原告之訴駁回。

29 (三)張鄭美華、張正基、張聰明均未於言詞辯論期日到場，亦未
30 提出書狀作何聲明或陳述。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告主張其為系爭土地所有權人，12號建物原為張火船、張
02 清潭均等共有，嗣由張清松等11人繼承張火船、張永豐等7
03 人繼承張清潭之應有部分而由被告共同共有，該建物占有系
04 爭土地如附圖A、B所示面積16平方公尺、15平方公尺等
05 情，業據提出土地登記謄本、12號建物謄本、臺北市松山地
06 政事務所會勘紀錄表(見本院卷一第40、56、60頁、卷四第1
07 33頁)、繼承系統表與戶籍謄本(見本院卷二第32至94頁)、1
08 2號建物照片為證(見本院卷四第159至161頁)，並經本院會
09 同臺北市松山地政事務所測量人員到場履勘、測量屬實，有
10 本院勘驗筆錄及臺北市松山地政事務所函文暨所附如附圖之
11 複丈成果圖可佐(見本院卷二第242至258、298至300頁)，
12 被告未為爭執，堪信為真實。

13 (二)原告得請求被告拆除12號建物及返還該建物所占有之土地：

- 14 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。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項定
16 有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
17 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
18 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
19 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高
20 法院85年度台上字第1120號判決參照)。本件被告對原告為
21 系爭土地所有權人之事實無爭執，僅以其等先祖居住12號建
22 物長久，該建物即有占有系爭土地權源為辯，依前揭規定及
23 說明，應由被告就其等有占有正當權源之事實負舉證之責。
- 24 2.被告雖以上開情詞辯稱12號建物有占有系爭土地權源，並提
25 出其等先祖張水三之戶籍謄本(見本院卷三第330頁)、張清
26 潭繳納房屋稅之收據為證(見本院卷四第105至107頁)，惟被
27 告先祖居住12號建物之時間久暫或該建物所有權人曾否繳納
28 房屋稅捐，與12號建物有無占有系爭土地權源尚屬二事，上
29 開證據自難為有利被告之認定，被告復未提出其他證據以實
30 其說，所辯委無足取。

- 31 3.從而，原告為系爭土地所有權人，被告共同共有之12號建物

占有系爭土地如附圖所示A、B部分，卻未證明有占有之正當權源，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除上開建物及返還所占有如附圖所示A、B部分之土地，於法有據。

(三)原告另主張被告無權占有系爭土地如附圖所示A、B部分，應依民法第179條規定，給付相當於租金之不當得利，為被告否認。查：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還，應償還其價額。民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。又無法律上原因占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，土地所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益。次按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任。民法第1148條定有明文。又繼承人對遺產之義務，依民法第1151條規定：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有」，繼承人對於繼承之遺產所負之債務，為公同共有債務。另依民法第1153條第1項規定：「繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任」，繼承人對於被繼承人之債務，為連帶債務（最高法院106年度台上字第1380號判決參照）。且連帶債務之成立以當事人有明示或法律有規定者為限。數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連帶債務之規定。民法第272條、第292條亦有明文。查張清松等11人、張永豐等7人分別公同共有12號建物應有部分各1/2，其等因該建物無合法正當權源占有系爭土地如附圖所示A、B部分，獲有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，原告自得依民法第179條規定，請求張清松等11人、張永豐等7人給付相當於租金之損害。

2.次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年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。此所謂年息10%為限，乃指土地租金之最高限額而言，非謂所有土地租賃之租金必須照申報總價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值等情事以為決定。又土地法第97條第1項所謂土地價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。另土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。查系爭土地每平方公尺之申報地價於107年、108年均為3萬4,000元（4萬2,500元 $\times$ 0.8=3萬4,000元）；109年、110年均為3萬4,800元（4萬3,500元 $\times$ 0.8=3萬4,800元）；111年為3萬5,920元（4萬4,900元 $\times$ 0.8=3萬5,920元）；113年為3萬6,720元（4萬5,900元 $\times$ 0.8=3萬6,720元），有公告地價及公告土地現值資料可佐（本院卷一第42頁、卷四第173頁）。參酌原告所提系爭土地周邊地圖（本院卷一第66頁）與本院勘驗結果（見本院卷二第254頁），顯示系爭土地鄰近市民大道與玉成街，周圍為住宅區，多為1層平房，生活與對外交通尚屬便利，認原告主張系爭土地租金以申報地價年息10%為計算標準，尚屬過高，應以申報地價年息8%為適當，則被告於107年2月1日至111年12月31日就12號建物占有土地部分得請求之不當得利總額為42萬3,303元（【107年及108年：3萬4,000元 $\times$ 31 $\times$ 〈1+11/12〉 $\times$ 8%=16萬1,613元】+【109年及110年：3萬4,800元 $\times$ 31 $\times$ 2 $\times$ 8%=17萬2,608元】+【111年：3萬5,920元 $\times$ 31 $\times$ 1 $\times$ 8%=8萬9,082元】=42萬3,303元，小數點以下四捨五入，下同），得請求張清松等11人、張永豐等7人各連帶給付上開不當得利為21萬1,652元（42萬3,303元 $\div$ 2=21萬1,652元）。其自113年1月1日起至被告返還上開土地之日止，按月得請求張清松等11人、張永豐等7人各連帶給付不當得利數額為3,794元（3萬6,720元 $\times$ 31 $\times$ 8% $\div$ 12 $\div$ 2=3,794元）。

01 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告訂有期限
05 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支
06 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
07 息。民法第229條第2、3項、第233條第1項分別定有明文。
08 又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
09 年利率為5%，亦為同法第203條所明定。原告不當得利之請
10 求為未確定期限之債務，依法應為催告，被告始負遲延責
11 任，而應給付法定遲延利息。原告以起訴請求被告給付而送
12 達訴狀，與催告有同一之效力，而起訴狀繕本係於112年間
13 送達予被告，依前開規定，原告就給付無確定期限之不當得
14 利21萬1,652元，併請求自113年1月1日起至清償日止，按週
15 年利率5%計算之利息，亦屬有據。

16 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除如
17 附圖所示A、B之12號建物，並將該部分合計31平方公尺之土
18 地返還原告，及張清松等11人、張永豐等7人各連帶給付原
19 告21萬1,652元，與自113年1月1日起至清償日止，按週年利
20 率5%計算之利息，暨張清松等11人、張永豐等7人自113年1
21 月1日起至返還上開土地之日止，各按月連帶給付原告3,794
22 元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應
23 予駁回。

24 六、原告勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核於法並無
25 不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，
26 其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
28 逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，無詳予論駁之
29 必要，併此敘明。

30 八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
31 訟法第79條、第85條第2項、第389條第1項第5款、第390條2

01 項，判決如主文。
02 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
03 民事第一庭 法 官 林昌義
04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 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
07 命補正逕行駁回上訴。
08 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日
09 書記官 周苡彤