

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第360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 程國琳

程慧玲

共同

訴訟代理人 程鈺晶

被告 吳語恩

關山坑

共同

訴訟代理人 劉宏邈律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告程國琳、程慧玲應將坐落附表一編號1土地上，如附圖編號D所示部分（面積8平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人全體。
- 二、被告吳語恩應將坐落附表一編號1土地上，如附圖編號B1所示部分（面積13平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人全體；及將坐落附表一編號2土地上，如附圖編號B2所示部分（面積30平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。

- 01 三、被告關山坑應將坐落附表一編號1土地上，如附圖編號A1所
02 示部分（面積14平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地
03 返還予原告及其他共有人全體；及將坐落附表一編號2土地
04 上，如附圖編號A2所示部分（面積29平方公尺）之地上物拆
05 除，並將該部分土地返還予原告。
- 06 四、被告應分別給付原告如附表三「一次給付之不當得利金額」
07 欄所示之金額。
- 08 五、被告應分別給付原告如附表四「按月給付之不當得利金額」
09 欄所示之金額。
- 10 六、原告其餘之訴駁回。
- 11 七、訴訟費用（除撤回及成立調解部分外）由被告按附表六所示
12 比例負擔。
- 13 八、本判決第一至三項所命給付，於原告分別以如附表二「擔保
14 金額」欄所示金額為各被告供擔保後，得假執行。但被告如
15 分別以如附表二「反擔保金額」欄所示金額為原告預供擔
16 保，得免為假執行。
- 17 九、本判決第四項所命給付，於原告分別以如附表三「擔保金
18 額」欄所示金額為各被告供擔保後，得假執行。但被告如分
19 別以如附表三「反擔保金額」欄所示金額為原告預供擔保，
20 得免為假執行。
- 21 十、本判決第五項所命給付，於原告分別就各按月給付已到期部
22 分每期以附表四所示「擔保金額」欄所示金額為各被告供擔
23 保後，得假執行。但被告如分別以如附表四「反擔保金額」
24 欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。
- 25 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

26 事實及理由

27 壹、程序方面：

28 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
29 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
30 條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正
31 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟
32 法第256條亦有明定。查原告起訴請求：

01 (一)被告程國琳、程慧玲應將門牌號碼臺北市○○區○○街00
02 巷000號房屋（下稱系爭9-2號房屋）占用如附表一編號1
03 所示土地（下稱系爭366地號土地）之部分予以拆除，將
04 該部分土地返還予共有人全體。

05 (二)被告吳語恩應將門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00弄0
06 號房屋（下稱系爭3號房屋）占用如附表一編號2所示土地
07 （下稱系爭367地號土地）之部分予以拆除，將該部分土
08 地返還予原告。

09 (三)被告（姓名待調查確認）應將門牌號碼臺北市○○區○○
10 街00巷00弄0號房屋（下稱系爭1號房屋）占用系爭367地
11 號土地之部分予以拆除，將該部分土地返還予共有人全
12 體。

13 (四)程國琳、程慧玲應連帶給付原告新臺幣（下同）159,953
14 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
15 算之利息，並自起訴狀繕本送達時起至返還前項土地予原
16 告及其他共有人全體之日止，每月給付原告3,631元。

17 (五)吳語恩應給付原告847,033元，及自起訴狀繕本送達翌日
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送
19 達時起至返還前項土地予原告之日止，每月給付原告14,8
20 54元。

21 (六)被告系爭1號房屋事實上處分權人及使用人應給付原告85
22 7,701元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
23 息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達時起至返還前項土
24 地予原告及其他共有人全體之日止，每月給付原告15,042
25 元（本院卷一第12至16頁）。

26 嗣於訴訟進行中，變更、更正訴之聲明為：

27 (一)程國琳、程慧玲應將坐落系爭366地號土地上，如附圖編
28 號D部分【面積8平方公尺（下稱「 m^2 」），下稱系爭土地
29 D部分】之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其
30 他共有人全體。

31 (二)吳語恩應將坐落系爭366地號土地上，如附圖編號B1部分
32 （面積 $13m^2$ ，下稱系爭土地B1部分）之地上物拆除，並將

01 該部分土地返還予原告及其他共有人全體；以及將坐落系
02 爭367地號土地上，如附圖編號B2部分（面積30m²，下稱
03 系爭土地B2部分）之地上物拆除，並將該部分土地返還予
04 原告。

05 (三)闕山坑應將坐落系爭366地號土地上，如附圖編號A1部分
06 （面積14m²，下稱系爭土地A1部分）之地上物拆除，並將
07 該部分土地返還予原告及其他共有人全體；以及將系爭36
08 7地號土地上，如附圖編號A2部分（面積29m²，下稱系爭
09 土地A2部分）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原
10 告。

11 (四)程國琳、程慧玲應給付原告89,810元，及自起訴狀繕本送
12 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀
13 繕本送達時起至返還第1項土地予原告及其他共有人全體
14 之日止，每月給付原告2,039元。

15 (五)吳語恩應給付原告658,002元，及自起訴狀繕本送達翌日
16 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送
17 達時起至返還第2項土地予原告及其他共有人全體之日
18 止，每月給付原告12,293元。

19 (六)闕山坑應給付原告652,159元，及自起訴狀繕本送達翌日
20 起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自起訴狀繕本送
21 達時起至返還第3項土地予原告及其他共有人全體之日
22 止，每月給付原告12,248元。（本院卷三第90、91頁）

23 關於更正聲明部分，原告係就調查所得系爭1號房屋之事實
24 上處分權人姓名為補充陳述，並就系爭土地、地上物經臺北
25 市松山地政事務所測量後之確切坐落位置更正其事實上之陳
26 述，依上開規定，不生訴之變更或追加之問題，本院自應以
27 其更正之內容為審理範圍。另關於減少請求相當於租金之不
28 當得利數額部分，核屬訴之變更，惟原告僅減縮應受判決事
29 項之聲明，依上開規定，其所為之追加，應予准許。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：伊為系爭366地號土地之共有人、系爭367地號土
32 地之所有人。如附表二A欄所示被告，分別為如附表二B欄所

01 示未經辦理保存登記建物之事實上處分權人，並分別以系爭
02 房屋無權占有系爭土地如附表二C、D欄所示位置、面積，伊
03 得分別請求被告將其等房屋占用系爭土地之部分拆除，並返
04 還占用部分之土地。且被告無法律上之原因而占有系爭土
05 地，受有按系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之利
06 益，致伊受損害，應將自民國107年2月1日起至111年12月31
07 日止，及自起訴狀繕本送達之日起按月計算之相當於租金之
08 不當得利返還予伊。爰依民法第767條第1項前段、第821
09 條、第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如前述變
10 更、更正後之聲明。並願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、程國琳、程慧玲則以：訴外人即伊等之父程祖蔭向前手購買
12 系爭9-2號房屋時，同時購得該屋坐落系爭366地號土地之應
13 有部分，程祖蔭死亡後，伊等於79年6月19日辦理繼承登
14 記，取得系爭366地號土地之應有部分（權利範圍各為787/3
15 0870）。程祖蔭於購買系爭9-2號房屋時，出賣人未告知該
16 屋之基地係無權占有他人土地，且自其買受該屋後，亦不曾
17 有人向其或伊等收取租金，伊等占有系爭土地D部分具合法
18 占有權源，非無權占有。又原告主張依申報地價年息10%計
19 算相當於租金之不當得利，顯屬過高等語，資為抗辯。

20 吳語恩則以：訴外人吳開文於60年10月間向訴外人韓長鳴購
21 買系爭3號房屋時，曾於買賣契約書記載房屋基地係向訴外
22 人張中庸承租，故吳開文買受系爭3號房屋後，即由吳開文
23 繼受基地承租人之地位。另訴外人張陳不亦為系爭土地共有
24 人之一，其曾於60年間書立土地使用同意書，同意將系爭3
25 號房屋坐落之基地出租予吳開文使用，且伊執有吳開文於69
26 至72年間交付租金予張陳不之收據，吳開文並曾於73、74年
27 將欲交付訴外人張月娥之地租提存於臺灣臺北地方法院士林
28 分院（後改制為本院，下逕稱本院），足認吳開文與系爭土
29 地之共有人間確有基地租賃契約存在，而伊於繼承吳開文之
30 遺產後，即繼受房屋基地之承租人地位，故原告之前手訴外
31 人林石峰、尹志文於102、108年出售系爭土地之應有部分
32 時，依土地法104條第1項及民法第426條之2第1項規定，應

01 通知伊得以同樣條件優先承買，卻未依法將出賣條件以書面
02 通知伊行使優先購買權，則原告與前手之所有權移轉登記，
03 自不得對抗伊。縱使原告與前手之移轉登記得對抗伊，伊亦
04 得依民法第425條規定之所有權讓與不破租賃原則，主張原
05 告於受讓土地所有權後，基地租賃契約對原告仍繼續存在，
06 伊自得以基地承租人之地位合法占有系爭土地等語，資為抗
07 辯。

08 闕山坑則以：訴外人李顏欵於44年7月1日向張中庸承租系爭
09 1號房屋坐落之基地，約定租賃期間自44年7月1日訂約時起1
10 0年，承租人李顏欵至54年7月租期屆滿後，仍為租賃物之使
11 用收益，而張中庸未即表示反對之意思，即視為不定期限租
12 賃契約，嗣李顏欵於59年4月12日將系爭1號房屋出賣予訴外
13 人闕碧雲，闕碧雲復於71年2月8日將之出賣予伊，由伊繼受
14 基地租賃契約之承租人地位，而伊亦曾將欲給付予張月娥之
15 73、74年地租提存於本院，且張月娥於74年間出賣系爭367
16 地號土地時，亦曾以書面通知訴外人即伊之父闕兩家行使優
17 先購買權，足見伊與土地所有人間有租賃關係存在，則系爭
18 土地所有人於出賣基地時，依土地法104條第1項及民法第42
19 6條之2第1項規定，應通知伊得以同樣條件優先承買，惟原
20 告之前手林石蜂、尹志文於102年及108年間出賣系爭土地之
21 應有部分時，卻未將出賣條件以書面通知伊行使優先承買
22 權，則原告與前手之所有權移轉登記，自不得對抗伊。縱使
23 原告與前手所為移轉登記得對抗伊，伊亦得依民法第425條
24 規定之所有權讓與不破租賃原則，主張原告於受讓土地所有
25 權後，基地租賃契約對原告仍繼續存在，伊自得以承租人之
26 地位合法占有系爭土地等語，資為抗辯。

27 並均答辯聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。

28 （二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、原告主張其為系爭366地號土地之共有人、系爭367地號土地
30 之所有人；未辦理保存登記之如附表二B欄所示房屋，分別
31 坐落於系爭土地D、B1、B2、A1、A2部分，占用如附圖所示
32 之面積，而如附表二A欄所示被告，分別為如附表二B欄所示

01 房屋之事實上處分權人等情，有系爭土地登記謄本、臺北市
02 稅捐稽徵處房屋稅籍證明書及113年6月25日言詞辯論筆錄
03 (限閱卷16至18頁、本院卷一第92頁、186頁、本院卷三第28
04 頁)為佐，並經本院囑託臺北市松山地政事務所測量系爭基
05 地之面積及位置，有系爭土地複丈成果圖(本院卷三第62
06 頁)在卷可參，且為兩造所不爭執(本院卷二第39頁、卷三
07 第28頁)，堪信為真實。

08 四、得心證之理由：

09 (一) 被告以系爭房屋占有系爭土地D、B1、B2、A1、A2部分無
10 正當權源：

11 1. 按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
12 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
13 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責
14 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明
15 之(最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照)。
16 原告主張其為系爭366地號土地之共有人、系爭367地號
17 土地之所有人，為兩造所不爭。而如附表二A欄所示被
18 告自承其等分別為如附表二B欄所示房屋之事實上處分
19 權人，又如附表二B欄所示房屋分別占有如附表二C、D
20 欄所示範圍、面積之土地，復為被告所不爭，並有複丈
21 成果圖可憑，依上開說明，應由被告就其占有系爭土地
22 D、B1、B2、A1、A2部分之合法權源負舉證之責。

23 2. 就系爭9-2號房屋部分：

24 (1) 按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對
25 於共有物之全部，有使用收益之權；共有物，除契約
26 另有訂定外，由共有人共同管理之，民法第818條及9
27 8年1月23日修正前之民法第820條第1項定有明文。又
28 共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共
29 有人全體同意。共有人間就共有物之全部劃定範圍，
30 各自占用共有物之特定部分而為管理者，為共有物之
31 分管契約，尚非法所不許。又共有土地之出租，乃典
32 型之利用行為而屬民法第821條第1項規定管理權能之

01 範圍，故共有人如就共有土地已訂有分管契約者，對
02 各分管部分即有單獨使用、收益之權，其將分管部分
03 出租他人，自無須得其餘共有人之同意（最高法院10
04 0年度台上字第1776號判決要旨參照）。是以，共有
05 人對共有物之特定部分占用收益，需徵得其他共有人
06 全體同意，必共有人間成立各自占有共有物之特定部
07 分而為管理之分管契約，共有人始得對各分管部分有
08 單獨使用、收益之權。

09 (2)經查，程國琳、程慧玲之父程祖蔭係於68年9月24日
10 以判決分割共有物為原因，取得系爭366地號土地
11 （即系爭366地號土地，下稱重測前127-5地號土地）
12 所有權應有部分787/15435，並非買受系爭9-2號房屋
13 時購得該屋坐落之基地，此有系爭土地自日本時期迄
14 重測後人工登記簿在卷（本院卷二第105頁），則程
15 祖蔭因分割共有物而取得之應有部分，乃抽象存在於
16 共有物之任何部分，而非具體侷限於系爭土地D部
17 分，難認程祖蔭就系爭土地D部分已取得單獨使用、
18 收益之權，則程國琳、程慧玲繼承取得土地所有權應
19 有部分後，亦無從單獨使用、收益系爭土地D部分。
20 況且，程國琳、程慧玲於79年6月19日繼承取得程祖
21 蔭名下系爭366地號之所有權（權利範圍各787/3087
22 0）後，業於110年10月1日將土地之所有權贈與訴外
23 人鍾惠然（權利範圍合計1574/30870），程國琳、程
24 慧玲現已非系爭366地號土地之共有人，此有該土地
25 自日本時期迄重測後人工登記簿、異動索引資料查詢
26 及土地建物查詢資料（本院卷二第82頁、卷一316
27 頁、限閱卷第16頁）為憑，故程國琳、程慧玲並無占
28 有系爭土地D部分之正當權源，堪以認定。

29 3. 就系爭3號、1號房屋部分：

30 (1)吳語恩、闕山坑非基地承租人，無優先承買權：

31 ①按共有土地之出租，屬共有物管理行為，於民法第
32 820條第1項修正前出租共有土地，應由共有人全體

01 共同為之，部分共有人出租共有土地，租賃契約僅
02 於契約當事人間有效，對於未同意之共有人不生效
03 力（最高法院111年度台上字第2523號判決要旨參
04 照）。查系爭土地重測前為臺北市○○區○○○段
05 000地號土地（下稱重測前127地號土地），而重測
06 前127地號土地為張中庸及其他共有人共有，張中
07 庸之權利範圍為8886/75602，嗣於65年間分割為
08 重測前127-5地號土地與同段127-6地號土地（即系
09 爭367地號土地，下稱重測前127-6地號土地），此
10 有系爭土地自日本時期至重測後之臺北市土地登記
11 簿（本院卷二第76至166頁，張中庸之權利範圍記
12 載於第126頁及第155頁）為憑，足見張中庸為系爭
13 土地之部分共有人，首堪認定。

14 ②系爭3號房屋之事實上處分權人吳語恩並非基地承
15 租人：

16 A. 查韓長鳴於60年10月間將系爭3號房屋出賣與吳
17 開文時，曾表示房屋坐落之基地係向張中庸承
18 租，並已交付租金至60年11月9日，故吳開文於
19 買受房屋後，則由吳開文向張中庸支付租金，另
20 系爭土地之共有人張陳不，亦曾於60年10月間同
21 意將系爭3號房屋坐落之基地出租予吳開文，此
22 有房屋買賣契約書第3條、土地使用同意書及被
23 告提出之謄寫版本（本院卷一第400至404頁、卷
24 二第194至198頁）在卷可參，惟系爭土地於60年
25 間為多數共有人所共有，張中庸及張陳不均僅為
26 部分之共有人，持有之權利範圍分別為8886/756
27 00及4443/151200（本院卷二第91頁、108頁、12
28 6頁、155頁），揆諸上開實務見解，該租賃契約
29 僅於吳開文與張中庸、張陳不間發生效力，對於
30 未同意之共有人不生效力，故吳語恩繼受吳開文
31 之承租人地位時，亦僅得以該租賃契約對抗張中
32 庸及張陳不，而不得對其他共有人主張承租人之

01 權利。

02 B. 吳語恩雖抗辯吳開文曾於69年至72年間交付地租
03 與張陳不，並於75年間向本院提存所提存73、74
04 年之地租予張月娥（本院卷一第422至424頁），
05 足認其與土地所有人間有不定期租賃關係存在云
06 云。惟查，吳語恩提出之租金收據，並未記載張
07 陳不收取地租之土地地號為何，難認即為系爭3
08 號房屋坐落基地之租金收據，又吳語恩所提出之
09 提存通知書僅為吳開文片面填載，且其上記載
10 「地主拒收」，而本院75年度存字第299號提存
11 案件卷宗亦已逾保存期間銷毀致無從調取（本院
12 卷三第38頁），無從確認吳開文辦理提存之原因
13 及事實為何，亦無從查知張月娥是否已受領租
14 金，故縱使張月娥為出租人，其是否曾表示反對
15 續租之意，要非無疑，自難僅以吳開文曾提存租
16 金等情，逕認其與土地共有人之間有不定期租賃
17 關係存在，則吳語恩以前詞置辯，尚難採信。

18 ③系爭1號房屋之事實上處分權人闕山坑並非基地承
19 租人：

20 A. 查張中庸於44年7月1日與李顏欸簽訂基地租賃契
21 約（本院卷一第414至416頁、卷二第200至201
22 頁，下稱系爭基地租賃契約）時，未見有其他共
23 有人之同意或授權張中庸簽訂租賃契約，則嗣李
24 顏欸於59年4月20日將系爭1號房屋讓予闕碧雲，
25 闕碧雲復於71年2月8日出賣予闕山坑後，闕山坑
26 繼受之系爭基地租賃契約，僅為與部分共有人簽
27 訂之租賃契約，自無從對系爭土地之共有人全體
28 發生效力，此亦有基地租賃約書、契約書及建築
29 改良物買賣所有權移轉登記契約書（本院卷一40
30 6頁至409頁、卷二第200頁至201頁；卷一414頁
31 至416頁）在卷可參。

32 B. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時

01 消滅。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用
02 收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為
03 以不定期限繼續契約，民法第450條第1項、第45
04 1條定有明文。又定期租賃契約期滿後之得變為
05 不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反
06 對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代
07 價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用
08 收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已即為反
09 對之意思而為使用收益代價之收取，其條例仍為
10 不成就（最高法院47年台上字第1820號判例要旨
11 參照）。於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或
12 續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效
13 力（最高法院55年台上字第276號判例要旨參
14 照）。經查，系爭基地租賃契約第3條明定，租
15 賃期間自訂約起滿10個年，租期屆滿後，再由雙
16 方另行議定條件換約續租等語，可見系爭基地租
17 賃契約自47年7月1日起至54年6月30日租期屆滿
18 後，承租人如欲續租，應與出租人另行議定換約
19 續租之條件，惟闕山坑就締約雙方有何換約續租
20 等情，均未舉證以實其說，揆諸上開實務見解，
21 已生阻止續約之效力，系爭基地租賃契約已於54
22 年6月30日租期屆滿後消滅，李顏欵已非基地之
23 承租人，則其後手闕碧雲及闕山坑自無占有系爭
24 土地A1、A2部分之正當權源。

25 C. 闕山坑雖辯稱張月娥於74年間出賣系爭土地時，
26 曾通知其父親闕兩家行使優先承買權（本院卷一
27 第419至420頁），足見其為承租人云云。惟查，
28 張月娥於63年9月27日固曾因共有物分割判決取
29 得系爭367土地之全部所有權，至75年10月25日
30 死亡後，始由張月娥之繼承人繼承土地所有權，
31 此有系爭367地號自日本時期迄重測後人工登記
32 簿公務用謄本（本院卷二第86至87頁）在卷為

01 憑，惟張月娥於74年間係向闕兩家寄發通知書，
02 而非土地所有人闕山坑，是否足生通知闕山坑行
03 使優先承買權之效力，容有疑問，且通知書之內
04 容僅記載系爭367地號幾十年來均由闕兩家使用
05 並無收取地租，現擬將土地以公告地價出售與闕
06 兩家等語，則該土地究係貸與或出租他人使用，
07 亦無從由通知書之文字記載加以確認，故難逕以
08 通知書認定其與張月娥之間有租賃契約存在。

09 D. 闕山坑復辯稱其與土地所有人張月娥間有不定期
10 租賃關係存在，並其曾於75年2月28日向本院提
11 存73、74年之地租（本院卷一第426頁）云云。
12 闕山坑所提出之提存通知書僅為闕山坑片面填
13 載，且其上記載「地主拒收」，而本院75年度存
14 字第298號提存案件卷宗亦已逾保存期間銷毀致
15 無從調取（本院卷三第38頁），則闕山坑以前詞
16 置辯，尚無相關事證可佐，亦不足採。

17 ④吳語恩、闕山坑並無優先承買權：

18 再按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依
19 同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權
20 人有依同樣條件優先購買之權，土地法第104條第1
21 項定有明文。是以，上開規定係指基地出賣時，對
22 該基地已有地上權、典權或租賃權之人，始得主張
23 優先購買；若基地出賣時，地上權、典權或租賃權
24 尚不存在，或於基地出賣後始取得地上權、典權或
25 租賃權者，均不得溯及主張優先購買權（最高法院
26 84年度台上字第2110號判決、109年度台上字第127
27 7號判決要旨參照）。經查，吳語恩、闕山坑非系
28 爭土地B1、B2、A1、A2部分之承租人，業如前述，
29 則原告於102年5月21日及108年10月2日陸續取得系
30 爭土地之應有部分時，出賣人自無須通知其等行使
31 優先承買權，則吳語恩及闕山坑依土地法第104條
32 第1項及民法第426條之2規定，抗辯原告與前手間

01 之所有權移轉登記不得對抗其云云，尚屬無據。

02 (2)吳語恩、闕山坑不得主張所有權讓與不破租賃原則：

03 ①按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其
04 所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼
05 續存在；固為民法第425條第1項所明定。但同條第
06 2項復規定：前項規定，於未經公證之不動產租賃
07 契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之。此
08 項規定雖於88年4月21日修正公布（89年5月5日施
09 行），依債編施行法第一條後段規定，固無溯及既
10 往之效力。但上開規定，旨在以出租人出租後「讓
11 與」租賃物所有權所生之法律關係為規範內容，寓
12 有保障承租人及受讓人之意義。因此，不論在上開
13 規定修正施行前、後成立之不定期租賃契約，苟在
14 修正施行後出租人有「讓與」租賃物所有權之情
15 形，即有該條第2項規定之適用，非謂在修正施行
16 前成立之未定期限租賃契約，在修正施行後出租人
17 有「讓與」租賃物所有權之情形，仍不適用該條第
18 2項之規定（最高法院95年度台上字第521號判決要
19 旨參照）。

20 ②經查，原告係於89年修正施行民法第425條規定
21 後，始分別於102年5月21日及108年10月2日，以買
22 賣為原因而取得系爭土地之所有權，此有系爭土地
23 異動索引查詢資料（本院卷一316頁至3322頁）為
24 佐，且為兩造所不爭執，揆諸上開實務見解，即有
25 425條第2項規定之適用。是以，前述吳開文、李顏
26 欵與張中庸間之基地租賃契約，縱有視為以不定期
27 限繼續契約之情形，亦因該租賃契約為未經公證之
28 不動產租賃契約，且未定期限，故依民法第425條
29 第2項規定，不適用同條第1項之規定，則吳語恩、
30 闕山坑抗辯其等得基於「所有權讓與不破租賃原
31 則」，主張租賃關係仍繼續存在，而有占有系爭土
32 地之正當權源云云，洵非有據，難認可採。

01 (3)承上，吳語恩、闕山坑不得依土地法第104條第1項及
02 民法426條之2第1項主張優先承買權，亦無從依民法
03 第425條第1項規定主張仍為基地承租人，則其等分別
04 以系爭1號、3號房屋坐落於系爭土地如附圖編號A1、
05 A2及B1、B2所示部分，並無合法占有之正當權源，足
06 堪認定。

07 (二)原告得依民法第767條第1項前段、第821條規定，分別請
08 求如附表二A欄所示被告，拆除坐落系爭土地D、B1、B2、
09 A1、A2部分之系爭房屋：

10 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
11 之，民法第767條第1項前段定有明文。又各共有人對於第
12 三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共
13 有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，亦為民法第
14 821條所明定。原告為系爭366地號土地之共有人、系爭36
15 7地號土地之所有人，如附表二A欄所示被告分別以如附表
16 二B欄所示房屋占有如附表二C、D欄所示範圍、面積，無
17 正當權源，已如前述，原告依民法第767條第1項前段、第
18 821條規定，請求被告拆除坐落系爭土地D、B1、B2、A1、
19 A2部分上之房屋，將占有系爭366地號土地者返還原告及
20 其他共有人全體，將占有系爭367地號土地者返還原告，
21 核屬有據。

22 (三)原告得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之
23 不當得利：

24 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
25 其利益，民法第179條前段定有明文。再按無權占有他
26 人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念
27 (最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照)。原告
28 為系爭366地號土地之共有人、系爭367地號土地之所有
29 人，被告無正當權源占有系爭土地D、B1、B2、A1、A2
30 部分，受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原
31 告依上開規定請求被告返還相當於租金之利益，自非無
32 據。

01 2. 又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
02 總價年息10%為限，租用基地建築房屋亦準用之，土地
03 法第97條第1項、第105條定有明文。所謂土地申報價
04 額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。所謂
05 法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依
06 土地法所申報之地價。而基地租金之數額，除以基地申
07 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之
08 程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以
09 為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法
10 院61年台上字第1695號、68年台上字第3071號判例意旨
11 參照）。經查：系爭土地位於臺北市南港區，其現狀為
12 系爭9-2、3、1號房屋占用如附圖編號A1、A2、B1、B
13 2、D所示之部分，附近主要為住家區域，步行約12分鐘
14 內可達鄰近之松山火車站、南港運動中心、五分埔商
15 圈、全聯購物中心、玉東公園、松山國民小學、饒河街
16 觀光夜市、松山車站麥當勞、臺北○○○○○○○○○○
17 ○○○○○○○○○○、松山派出所等，有土地建物查詢
18 資料、Google截圖（限閱卷第16至18頁、本院卷二第31
19 8頁至328頁）附卷可參。本院審酌系爭房地之坐落位
20 置、繁榮程度、經濟用途、交通便利性等情，認其相當
21 於租金之不當得利應以申報價額年息6%為適當，逾此範
22 圍難認可採。

23 3. 再者，系爭土地之107年1月、109年1月、111年1月及11
24 3年1月之申報地價分別為每平方公尺34,000元、34,800
25 元、35,920元及36,720元，有系爭土地地價查詢資料在
26 卷可稽（本院卷一第312至314頁、卷二第26至32頁），
27 而被告程國琳、程慧玲占用之面積為如附圖D所示之8
28 m²、吳語恩占用之面積為如附圖B1、B2所示合計43m²、
29 關山坑占用之面積為如附圖A1、A2所示合計43m²，亦有
30 臺北市松山地政事務所複丈成果圖附卷可憑（本院卷三
31 第60至63頁），又原告於112年1月31日起訴前，陸續取
32 得系爭366地號之應有部分，於102年5月21日之權利範

01 圍為2933/3780，至108年10月2日增至4505/5292，而系
02 爭367地號土地則於102年5月21日取得權利範圍全部，
03 有臺北市松山地政事務所112年12月13日函覆原告歷次
04 取得一覽表可參（本院卷一第352至354頁），故原告請
05 求自107年2月1日起至111年12月31日止，程國琳、程慧
06 玲應給付68,107元、吳語恩應給付417,909元關山坑應
07 給付416,182元相當於租金之不當得利（計算詳如附表
08 五之一、五之二、五之三），及各如附表四B欄所示按
09 月給付之相當於租金之不當得利，洵屬有據，應予准
10 許。逾此範圍之請求，即難認有據。

11 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條、第179
12 條規定，請求被告如附表二A欄所示被告，分別拆除坐落如
13 附表二C、D欄所示位置之房屋，將系爭土地D、B1、A1部分
14 返還原告及其他共有人全體，將系爭土地B2、A2部分返還原
15 告，並給付原告如附表三B欄所示之金額，及附表四B欄所示
16 金額之相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。逾此
17 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

18 六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，關於
19 原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准
20 許之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請
21 失所附麗，應併予駁回。

22 七、被告固稱於另案最高法院89年度台上482號判決理由中可見
23 系爭土地之共有人有分管契約存在，則張中庸以其分管之應
24 有部分出租他人，對全體共有人應有效力，而聲請調閱該案
25 及臺北地院63年家訴字第9號判決卷宗。然上開判決係就127
26 地號分割後之127-25地號認定之理由，而與系爭土地即重測
27 前127-5、127-6地號土地無涉，自無調查之必要。又本件事
28 證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，
29 核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判
31 決如主文。

32 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

民事第三庭 法官 毛彥程

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 113 年 9 月 20 日

書記官 張淑敏

附表一：原告所有土地地號

編號	土地坐落					地目	面積(單位：平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	南港區	玉成段	三	366	建	218	4505/52 92
2	臺北市	南港區	玉成段	三	367	建	86	1/1

附表二：建物占用之土地、位置及面積

編號	A	B	C	D	E	F
	被告	房屋門牌號碼	占用土地	附圖所示占用位置及面積	擔保金額	反擔保金額
1	程國琳 程慧玲	臺北市○○區○○街00巷000號	系爭366地號土地	D：占用8m ²	48萬元	1,424,000元
2	吳語恩	臺北市○○區○○街00巷00弄0號	系爭366地號土地 系爭367地號土地	B1：占用13m ² B2：占用30m ²	256萬元	7,654,000元
3	關山坑	臺北市○○區○○街00巷00弄0號	系爭366地號土地 系爭367地號土地	A1：占用14m ² A2：占用29m ²	256萬元	7,654,000元

附表三

編號	A	B	C	D	E	F

(續上頁)

01

號	被告	一次給付之不當得利金額	左欄本金之計算式	起訴狀繕本送達日(卷證頁碼)	擔保金額	反擔保金額
1	程國琳 程慧玲	68,107元,及自113年8月9日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	如附表五之一	113年8月8日 (本院卷三第92、93頁)	3萬元	68,107元
2	吳語恩	417,909元,及自112年5月2日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	如附表五之二	112年5月1日 (本院卷一第136頁)	14萬元	417,909元
3	闕山坑	416,182元,及自112年6月1日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	如附表五之三	112年4月19日 (本院卷一第138頁)	14萬元	416,182元

02

03

附表四

編號	A	B	C	D	E
被告	按月給付之不當得利金額	左欄之計算式 (元以下四捨五入)	擔保金額	反擔保金額	
1	程國琳 程慧玲	113年8月8日起至返還土地之日止,按月給付1,469元	$36,720 \text{ 元} \times 8 \text{ m}^2 \times 6\% \div 12 \text{ 月} \div 1,469 \text{ 元}$	500元	1,469元
2	吳語恩	112年5月1日起至112年12月31日,按月給付7,723元	$35,920 \text{ 元} \times 43 \text{ m}^2 \times 6\% \div 12 \text{ 月} \div 7,723 \text{ 元}$	2,600元	7,723元
		113年1月1日起至返還土地之日止,按月給付7,895元	$36,720 \text{ 元} \times 43 \text{ m}^2 \times 6\% \div 12 \text{ 月} \div 7,895 \text{ 元}$	2,700元	7,895元
3	闕山坑	112年4月19日起至112年	$35,920 \text{ 元} \times 43$	2,600元	7,723元

01

	12月31日，按月給付7,723元	$m^2 \times 6\% \div 12 \text{月} \div 7,723 \text{元}$	0元	元
	113年1月1日起至返還土地之日止，按月給付7,895元	$36,720 \text{元} \times 43 m^2 \times 6\% \div 12 \text{月} \div 7,895 \text{元}$	2,700元	7,895元

02 附表五：不當得利金額計算表

03 五之一（程國琳、程慧玲一次給付之不當得利金額）

04

占用人	占用地號	附圖代號及 占用面積 (m^2)	占用期間	申報地價	原告應有 部分比例	107年2月1日至111年12月31日之 不當得利金額 (單位：新臺幣，元以下四捨五入)
程國琳 程慧玲	系爭 366 地號	D：8 m^2	107年2月1日至108年10月1日	34,000元/ m^2	2993/3780	$34,000 \times 8 m^2 \times (2993/3780) \times 6\% \times 608/365 \div 21,525 \text{元}$
			108年10月2日至108年12月31日	34,000元/ m^2	4505/5292	$34,000 \times 8 m^2 \times (4505/5292) \times 6\% \times 91/365 \div 3,464 \text{元}$
			109年1月1日至110年12月31日	34,800元/ m^2	4505/5292	$34,800 \times 8 m^2 \times (4505/5292) \times 6\% \times 2 \div 28,440 \text{元}$
			111年1月1日至111年12月31日	35,920元/ m^2	4505/5292	$35,920 \times 8 m^2 \times (4505/5292) \times 6\% \div 1,4678 \text{元}$
小計						68,107元

05 五之二（吳語恩一次給付之不當得利金額）

06

占用人	占用地號	附圖代號及 占用面積 (m^2)	占用期間	申報地價	原告應有 部分比例	107年2月1日至111年12月31日之 不當得利金額 (單位：新臺幣，元以下四捨五入)
吳語恩	系爭 366 地號	B1：13 m^2	107年2月1日至108年10月1日	34,000元/ m^2	2993/3780	$34,000 \times 13 m^2 \times (2993/3780) \times 6\% \times 608/365 \div 34,978 \text{元}$
			108年10月2日至108年12月31日	34,000元/ m^2	4505/5292	$34,000 \times 13 m^2 \times (4505/5292) \times 6\% \times 91/365 \div 5,629 \text{元}$
			109年1月1日至110年12月31日	34,800元/ m^2	4505/5292	$34,800 \times 13 m^2 \times (4505/5292) \times 6\% \times 2 \div 46,215 \text{元}$
			111年1月1日至111年12月31日	35,920元/ m^2	4505/5292	$35,920 \times 13 m^2 \times (4505/5292) \times 6\% \div 23,851 \text{元}$
	系爭 367 地號	B2：30 m^2	107年2月1日至108年12月31日	34,000元/ m^2	1	$34,000 \times 30 m^2 \times 6\% \times 23/12 = 17,300 \text{元}$
			109年1月1日至110年12月31日	34,800元/ m^2	1	$34,800 \times 30 m^2 \times 6\% \times 2 = 125,280 \text{元}$
			111年1月1日至111年12月31日	35,920元/ m^2	1	$35,920 \times 30 m^2 \times 6\% = 64,656 \text{元}$

(續上頁)

01			12月31日			
	小計					417,909元

02 五之三 (闕山坑一次給付之不當得利金額)

03	占用人	占用地號	附圖代號及 占用面積 (m ²)	占用期間	申報地價	原告應有 部分比例	107年2月1日至111年12月31日之不當得利金額 (單位：新臺幣，元以下四捨五入)
	闕山坑	系爭 366 地號	A1： 14m ²	107年2月1日至108年10月1日	34,000元/m ²	2993/3780	$34,000 \text{ 元} \times 14 \text{ m}^2 \times (2993/3780) \times 6\% \times 608/365 \approx 37,669 \text{ 元}$
				108年10月2日至108年12月31日	34,000元/m ²	4505/5292	$34,000 \text{ 元} \times 14 \text{ m}^2 \times (4505/5292) \times 6\% \times 91/365 \approx 6,062 \text{ 元}$
				109年1月1日至110年12月31日	34,800元/m ²	4505/5292	$34,800 \text{ 元} \times 14 \text{ m}^2 \times (4505/5292) \times 6\% \times 2 \approx 49,770 \text{ 元}$
				111年1月1日至111年12月31日	35,920元/m ²	4505/5292	$35,920 \text{ 元} \times 14 \text{ m}^2 \times (4505/5292) \times 6\% \approx 25,686 \text{ 元}$
	系爭 367 地號	A2： 29m ²	107年2月1日至108年12月31日	34,000元/m ²	1	$34,000 \text{ 元} \times 29 \text{ m}^2 \times 6\% \times 23/12 = 113,390 \text{ 元}$	
			109年1月1日至110年12月31日	34,800元/m ²	1	$34,800 \text{ 元} \times 29 \text{ m}^2 \times 6\% \times 2 = 121,104 \text{ 元}$	
			111年1月1日至111年12月31日	35,920元/m ²	1	$35,920 \text{ 元} \times 29 \text{ m}^2 \times 6\% \approx 62,501 \text{ 元}$	
		小計					416,182元

04 附表六

05	被告	占用面積	訴訟費用分擔比例
	程國琳 程慧玲	8m ²	各20分之1
	吳語恩	43m ²	20分之9
	闕山坑	43m ²	20分之9