

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第61號

原告 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人 邱月琴

訴訟代理人 李元棻律師

被告 李建欣 籍設臺北市○○區○○街00號0樓之0
(臺北○○○○○○○○○○)

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 1 被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地上如附圖編號B所示部分面積44.76平方公尺之建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。
- 2 被告應於繼承被繼承人李潘富美之遺產範圍內給付原告新臺幣壹拾捌萬玖仟元，及自民國一一三年七月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 3 被告應於繼承被繼承人李潘富美之遺產範圍內，自民國一一三年七月三十一日起至返還本判決第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬肆仟元。
- 4 原告其餘之訴駁回。
- 5 訴訟費用由被告負擔。
- 6 本判決第一項、第二項於原告各以新臺幣叁佰陸拾柒萬零叁佰貳拾元、陸萬叁仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告各以新臺幣壹仟壹佰零壹萬零玖佰陸拾元、壹拾捌萬玖仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 7 本判決第三項到期部分於原告以每期新臺幣肆仟柒佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告以每期新臺幣壹萬肆仟元為

01 原告預供擔保，得免為假執行。

02 8 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
06 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
07 本件原告起訴時原聲明第1項為：被告應將坐落臺北市○○
08 區○○段○○段00000地號土地（下稱本件土地）上門牌號
09 碼臺北市○○街0段00巷00號之地上建物拆除，將土地返還
10 原告。嗣於本院審理中更正聲明第1項為：被告應將本件土
11 地上如附圖編號B所示部分面積44.76平方公尺之建物（下稱
12 本件建物）拆除，並將該部分土地騰空返還原告。原告依地
13 政機關測繪之土地複丈成果圖更正其聲明內容，核係補充或
14 更正其事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，合先敘明。

15 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
16 所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：原告為本件土地之所有人。原告於民國108年11
19 月12日與被告之被繼承人李連泉簽訂土地租賃契約書（下稱
20 本件契約），約定由李連泉承租本件土地，作為其上之本件
21 建物使用，租賃期間自109年1月1日起至111年12月31日止，
22 租金每月新臺幣（下同）7,000元（含稅），並由訴外人李
23 潘富美擔任連帶保證人。惟李連泉於111年8月31日死亡，其
24 繼承人即被告於租賃期間屆滿後仍持續使用本件建物，並未
25 依本件契約返還本件土地。被告就本件建物有事實上之處分
26 權，其以本件建物無權占有本件土地，原告自得請求被告拆
27 除本件建物，並將該占有部分之土地騰空返還原告。又李潘
28 富美或被告自111年10月1日起未如期繳納租金，於租期屆滿
29 後仍持續占用本件土地，復未辦理換約續租，原告得依本件
30 契約第4條，請求自111年10月1日起至同年12月31日止，3個
31 月之逾期租金暨法定遲延利息21,000元（計算式：7,000×3

01 =21,000) 本息，另得依本件契約第3條後段，請求自112年
02 1月1日起至同年12月31日止，以租金2倍計算12個月之使用
03 補償金暨法定遲延利息168,000元（計算式：7,000×2×12=1
04 68,000）本息，並請求自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開
05 占有部分土地之日止，按月給付以租金2倍計算之使用補償
06 金14,000元，李潘富美就此負連帶保證責任。而李潘富美於
07 113年12月18日死亡，其繼承人即被告應於繼承李潘富美之
08 遺產範圍內，承受其財產上之一切權利、義務。爰依民法第
09 767條第1項前段、中段，本件契約第3條後段、第4條、第14
10 條及繼承之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告
11 應將本件土地上本件建物拆除，並將該部分土地騰空返還原
12 告。(二)被告應給付原告189,000元，及自起訴狀繕本送達翌
13 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自起
14 訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月給付原
15 告14,000元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
17 述。

18 三、本院之判斷

19 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
21 段、中段定有明文。本件原告主張前揭被告無權占有本件土
22 地之事實，業據其提出土地租賃契約書影本、戶籍謄本、現
23 場照片為證（本院卷第14至16、110至114、126至136、221
24 至243頁），並有土地建物查詢資料、本院勘驗筆錄、臺北
25 市房屋稅籍紀錄表、臺北市稅捐稽徵處全期房屋稅繳納證明
26 書、除戶戶籍資料、臺北市建成地政事務所113年10月11日
27 土地複丈成果圖（即附圖）在卷為憑（本院卷第66至83、96
28 至101、195至202、249、297至300頁，限閱卷），又本件契
29 約之租賃期間業於111年12月31日屆至，被告未就其取得占
30 有本件土地如附圖編號B所示部分係有正當權源之事實舉證
31 證明，堪認被告並無占有系爭土地之正當權源，則原告依民

01 法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除本件建
02 物，並將占有部分之本件土地騰空返還原告，洵屬有據。

03 (二)次按「租金每月6,667元整（營業稅外加），上述租金以每1
04 個月份為1期1次先付……租賃期間內租金不予調整」、「租
05 賃期間自民國109年1月1日起至111年12月31日止。租期屆滿
06 後，租賃關係即行終止……。租期屆滿後，乙方（按即承租
07 人）未經辦理換約續租仍為使用者，應負損害賠償責任，按
08 租金2倍計算方式繳納使用補償金，並不得主張民法第451條
09 之適用及其他異議」、「對於本契約之履行，保證人應與乙
10 方負連帶責任，如乙方不履行債務時，保證人願負全部清償
11 及賠償之責任，並願拋棄先訴抗辯權」，本件契約第4條、
12 第3條、第14條分別定有明文。復按保證債務之所謂連帶，
13 係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給
14 付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連帶債務之文
15 義參照觀之甚明（最高法院45年台上字第1426號判決先例意
16 旨參照）。又按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得
17 遺產為限，負連帶清償責任，此觀民法第1148條第2項、第1
18 153條第1項即明。查原告主張李潘富美依本件契約第4條、
19 第3條後段、第14條之約定，應負連帶保證責任，給付3個月
20 之逾期租金21,000元，及以租金2倍計算12個月之使用補償
21 金168,000元，合計189,000元（計算式：21,000+168,000
22 =189,000），暨自起訴狀繕本送達翌日即113年7月31日起
23 至返還上開占有部分土地之日止，按月給付以租金2倍計算
24 之使用補償金14,000元等節，業據其提出前引土地租賃契約
25 書為憑，堪認屬實。又李潘富美於113年12月18日死亡，被
26 告為其繼承人，亦有戶籍謄本、繼承系統表為憑（本院卷第
27 116至120頁），並有除戶戶籍資料、財政部臺北國稅局大同
28 稽徵所113年6月18日財北國稅大同綜所字第1132604308號書
29 函、財政部臺北國稅局114年1月7日財北國稅大同綜所字第1
30 142600092號函等件存卷可參（本院卷第161、301頁，限閱
31 卷），參諸前揭規定，應由被告於繼承李潘富美之遺產範圍

內，對李潘富美之債務負連帶清償責任。從而，原告依本件契約第4條、第3條後段、第14條及繼承之法律關係，請求被告於繼承李潘富美之遺產範圍內，給付逾期租金、使用補償金共189,000元，及自113年7月31日起至返還上開占有部分土地之日止，按月給付使用補償金14,000元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

(三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對於被告自111年10月1日起至同年12月31日止，3個月之逾期租金請求權，及自112年1月1日起至同年12月31日止，12個月之使用補償金請求權，均於起訴前已屆期，被告負遲延責任。是原告就上開得請求之金額即189,000元部分，併請求被告於繼承李潘富美之遺產範圍內，自起訴狀繕本送達翌日（本院卷第183頁）即113年7月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將本件土地上本件建物拆除，並將占有部分之土地騰空返還原告；另依本件契約第4條、第3條後段、第14條及繼承之法律關係，請求被告於繼承李潘富美之遺產範圍內給付189,000元，及自113年7月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年7月31日至返還上開占有部分土地之日止，按月給付14,000元，均為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負

01 擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原
02 告固為一部勝訴、一部敗訴，然其敗訴部分，係對被告所為
03 超過保留的給付（於繼承財產限度內為給付）範圍之請求，
04 並未因此而增加訴訟費用，本院酌量上開情形，依民事訴訟
05 法第79條之規定，命其訴訟費用由被告一造負擔。

06 六、本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，
07 核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，酌定相當
08 之擔保金額，予以准許；並依民事訴訟法第392條第2項之規
09 定，職權酌定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保，得免為
10 假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應併
11 予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
13 經本院斟酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，
14 併此敘明。

15 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
16 訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2
17 項，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日
19 民事第二庭 法 官 高御庭

20 以上正本係照原本作成。

21 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。如
22 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
23 命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日
25 書記官 楊宗霈