

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第870號

原告 蕾盈實業股份有限公司

法定代理人 陳月惠

原告 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 彭慶

原告 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

共同

訴訟代理人 王東山律師

複代理人 李美寬律師

許富雄律師

被告 張炳勝（即張林心匏之繼承人）

張怡華（即張林心匏之繼承人）

共同

訴訟代理人 謝易澄律師

被告 胡青青（即張林心匏之繼承人）

陳莉婷（即張林心匏之繼承人）

陳淑貞（即張林心匏之繼承人）

鄭陳淑美（即張林心匏之繼承人）

陳淑昭（即張林心匏之繼承人）

上 三 人

訴訟代理人 鄭昭霖

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 被告應各給付原告蕾盈實業股份有限公司新臺幣壹拾捌萬伍仟貳佰伍拾陸元，及自民國一百一十一年四月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。
- 被告應各給付原告僑馥建築經理股份有限公司新臺幣壹拾參萬陸仟陸佰參拾元，及自民國一百一十一年四月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。
- 被告應各給付原告華泰商業銀行股份有限公司新臺幣貳拾柒萬伍仟玖佰柒拾陸元，及自民國一百一十一年四月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。
- 原告蕾盈實業股份有限公司、原告僑馥建築經理股份有限公司、原告華泰商業銀行股份有限公司其餘之訴駁回。
- 訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。
- 本判決第一項於原告蕾盈實業股份有限公司以新臺幣陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾捌萬伍仟貳佰伍拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 本判決第二項於原告僑馥建築經理股份有限公司以新臺幣肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾參萬陸

01 仟陸佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 □本判決第三項於原告華泰商業銀行股份有限公司以新臺幣玖萬  
03 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳拾柒萬伍  
04 仟玖佰柒拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 □原告蕾盈實業股份有限公司、原告僑馥建築經理股份有限公  
06 司、原告華泰商業銀行股份有限公司其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序事項：

09 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  
10 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
11 款定有明文。本件原告起訴聲明：被告周天麟即新明達五金  
12 商行應將坐落於臺北市○○區○○段○○段0000地號土地  
13 (下稱系爭土地)面積約60平方公尺之地上物(實際面積及位  
14 置以測量後為準)拆除並將土地騰空返還予原告及其他全體  
15 共有人(107年度北司調字第614號卷第2頁)。嗣審理中以地  
16 上物所有權人為張林心匏且因其於民國62年5月16日過世，  
17 於107年9月25日、11月5日追加張林心匏之繼承人為被告，  
18 即被告張炳勝、張怡華、胡青青、陳莉婷、陳淑貞、鄭陳淑  
19 美、陳淑昭、及被告張惠容等人，並聲明：被告應將坐落於  
20 系爭土地面積約60平方公尺之地上物(實際面積及位置以測  
21 量後為準)拆除並將土地騰空返還予原告及其他全體共有人  
22 (卷一第65、123頁)。經勘驗後，於108年6月24日、8月26  
23 日、10月30日、000年0月0日間迭經變更聲明為：(一)被告應  
24 將坐落系爭土地，面積66平方公尺，位置詳如附圖A、B(卷  
25 一第434頁)所示之地上物拆除並將土地騰空返還予原告及  
26 其他全體共有人；(二)被告應給付原告新臺幣(下同)37萬05  
27 12元、27萬3256元，及自追加狀繕本送達翌日起至清償日  
28 止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自108年5月10日起至拆  
29 除附圖A、B所示地上物並騰空返還土地之日止，按月給付原  
30 告1萬7271元；(四)願供擔保請准宣告假執行(卷一第428至42  
31 9頁；卷二第340至341頁)。嗣原告撤回本件訴訟(卷五第2

7至28頁、第155至158頁），僅被告張炳勝、張怡華、胡青青、陳莉婷、陳淑貞、鄭陳淑美、陳淑昭異議而不同意撤回（卷五第231至249頁），原告於111年4月18日變更聲明向被告張炳勝、張怡華、胡青青、陳莉婷、陳淑貞、鄭陳淑美、陳淑昭請求，並減縮各項聲明之利息起算日均為111年4月18日減縮聲明狀送達最後一位被告翌日予以起算，即以111年4月23日為利息起算日，並聲明：(一)被告應連帶給付原告蕾盈實業股份有限公司(下稱蕾盈公司)37萬0512元，及自111年年4月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應連帶給付原告僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥公司)27萬3256元，及自111年年4月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司(下稱華泰銀行)53萬8280元，及自111年4月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行（卷五第326、357、457、588、591至605頁），被告張炳勝、張怡華、胡青青、陳莉婷、陳淑貞、鄭陳淑美、陳淑昭雖不同意前開變更聲明，然上開變更聲明所執之基礎原因事實相同，與前揭規定相符，應予准許。

二、被告胡青青、陳莉婷、陳淑貞、鄭陳淑美、陳淑昭經合法通知，均無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

## 貳、實體事項：

一、原告主張：原告蕾盈公司為臺北市○○區○○段○○段0000地號土地、權利範圍為226800之74550(即系爭土地)之所有權人(蕾盈公司係於105年4月26日取得所有權，權利範圍為226800之74550)，嗣於107年1月15日信託登記予僑馥公司，經終止信託關係並於108年5月10日塗銷信託登記，於同日，蕾盈公司將系爭土地所有權信託登記予華泰銀行。詎料，張林心匏未經系爭土地全體共有人之同意，竟於系爭土地上搭建地上物即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號建物(下

01 稱系爭建物，占用面積即附圖A、B所示)占有使用，侵害系  
02 爭土地土地全體共有人之權利。被告雖稱張林心匏所有之系  
03 爭建物係有權占有系爭土地，然張林心匏未曾向系爭土地共  
04 有人周天助購買其應有部分，且系爭土地(重測前編號為：  
05 松山段494地號土地)並非周天助單獨所有，縱認周天助曾出  
06 售系爭土地應有部分予張林心匏，然被告並未舉證證明張林  
07 心匏搭建系爭建物時，業經系爭土地全體共有人同意，是依  
08 最高法院87年度台上字第235號判決意旨，張林心匏仍非屬  
09 有權占用系爭土地。再者，系爭土地並無分管契約，系爭建  
10 物自無從依分管契約而興建在系爭土地上。被告雖以系爭建  
11 物取得之情形，臆測應經當時坐落基地之地主同意云云，然  
12 系爭建物縱屬有保存登記之建物，並非當然表示系爭土地興  
13 建時業已取得全體共有人之同意，亦不得概括認定被告基於  
14 分管契約而占用系爭土地。系爭建物占用如附圖A、B所示，  
15 被繼承人張林心匏之繼承人即被告應給付相當於租金之不當  
16 得利；縱認被告對於系爭土地亦有所有權，然未經全體共有  
17 人同意仍不得就系爭土地排他使用，原告得請求被告給付相  
18 當於租金之不當得利。又，被告未經原告及其他全體共有  
19 人之同意，擅自以系爭建物占有使用系爭土地而獲有利益，系  
20 爭建物於110年12月14日拆除。蕾盈公司得請求105年4月26  
21 日起至107年1月14日、僑馥公司得請求107年1月15日起至10  
22 8年5月9日、華泰銀行得請求108年5月10日起至110年12月14  
23 日等相當於租金之不當得利，且本件不當得利依土地法第97  
24 條規定以系爭土地申報地價10%計算，應屬允當。為此，爰  
25 依民法第1153條第1項及第179條規定請求被告應連帶給付不  
26 當得利等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告蕾盈公司37萬  
27 0512元，及自111年4月23日起至清償日止，按年息5%計算之  
28 利息；(二)被告應連帶給付原告僑馥公司27萬3256元，及自11  
29 1年4月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應  
30 連帶給付原告華泰公司53萬8280元，及自111年4月23日起至  
31 清償日止，按年息5%計算之利息；(四)願供擔保請准宣告假執

01 行。

02 二、被告則以：被繼承人張林心匏於62年5月16日過世，經被告  
03 依法繼承後，知悉系爭建物為張林心匏向前手李坎購入之合  
04 法登記建物，張林心匏亦向系爭土地之原共有人周天助購入  
05 其應有部分，並非無權占有系爭土地，系爭土地簿冊所載  
06 「參番」為番地。即張林心匏為臺北市○○區○○段○○段  
07 000地號土地(重測前地號：松山段494地號)之所有權人，並  
08 未將系爭土地出售，日治時代建築物登記之舊本依當時建築  
09 習慣及買賣習慣皆為土地合一，張林心匏有相當大蓋然性為  
10 系爭土地所有權人之一，因坐落系爭土地之系爭建物亦屬張  
11 林心匏所有，系爭建物應為有權占有系爭土地。縱認張林心  
12 匏並非系爭土地所有權人之一，然系爭建物仍有權占有，依  
13 民法第426條之1、第425條之1規定，規範保護目的在於使有  
14 權占有之租地建屋或類似租地建屋人或原屬同一人所有而將  
15 房屋與土地分別出賣，造成之後房屋與土地分屬不同所有之  
16 時，原有權占有之房屋之經濟價值得以維持，以限縮土地所  
17 有權人於購買土地後，為一己私利將原有尚具經濟價值之房  
18 屋或建物予以拆除，造成社會利益損失，此乃誠信原則一部  
19 分，故依民法第426條之1、第425條之1規定，系爭建物為有  
20 權占有長達90年，其維護、使用、收益為被告所為，而地主  
21 更迭造成建物滅失，違反社會利益最大化原則，對於被告亦  
22 屬違反民法第148條誠信原則。再者，依系爭土地之公務用  
23 謄本，土地上建物建號有寶清段二小段80、81、83、84、8  
24 6、89、236-250建號，合計21間建物，經臺北市松山地政事  
25 務所110年11月29日函覆，關於寶清段二小段80、81、83建  
26 號建物第一次登記相關事項，經函覆略以：查本所地籍資料  
27 記載，83建號建物係於民國17年以戶籍配合土地番號為建物  
28 登記，依光復初期建物舊簿表示欄載有該建物重測前坐落地  
29 號「七星郡松山庄松山494番地」，民國18年辦理所有權移  
30 轉予李坎，再於民國27年移轉予張林心匏。該建物嗣於民國  
31 55年辦理建物分割，分割出80、81建號建物同為張林心匏所

有。另，日治時期辦理建物第一次登記之要件應否取得當時土地所有權人同意，地政事務所並無相關資料。系爭建物於民國17年為建物第一次登記，保存登記所有權人為蔡自來、蔡自元、蔡自通三人，民國18年辦理所有權移轉予李坎，再於民國27年移轉予張林心匏。另，張林心匏與周廖梅卿於民國55年簽訂之不動產買賣契約書，張林心匏寫出已向基地共有人周天助購買持分而付清價款，且周廖梅卿證稱自55年起至62年間，張林心匏在世長達七年期間，周天助皆無向廖梅卿收取系爭土地之租金。觀之異動索引表，周天助自民國36年系爭土地第一次土地總登記時即登記為共有人之一，系爭建物興建時必取得系爭土地所有權人之同意方得興建，且嗣後租地興建之系爭建物及其所座落之系爭土地持分皆屬周天助一人管理。周廖梅卿證稱其與張林心匏簽訂不動產買賣契約後，由其兒子周天麟於系爭建物開設五金行，周添益證稱五金行已存在有60年之久，並稱系爭土地既有建物部分個人都只管自己建物土地，且周廖梅卿證稱店面周邊之周家人都無表示反對。由上，系爭建物坐落於系爭土地應為有權占有，依民法第426條之1規定，系爭建物與系爭土地有租賃關係。故張林心匏自民國27年取得系爭建物之所有權後，亦向系爭土地所有權前手周天助購買系爭土地之持分，系爭建物應為有權占有系爭土地。雖日後被告因繼承而為系爭建物之公同共有人，因系爭土地當時周天助已出售予張林心匏，嗣後未將系爭土地所有權持分部分移轉登記，致後因繼承及其他因素發生系爭土地所有權分屬本件原告所有，然原告於取得系爭土地當時，應已知系爭建物存在系爭土地上長達90年之久，依民法第426條之1、第425條之1規定，為類似買賣不破租賃之租地建物契約，不論土地移轉更迭幾次，因土地及其上建物原屬同一人所有之情，為保護建物所有權人，避免因土地更迭易主，使有權占有變為無權占有，應類推適用民法第426條之1、第425條之1規定，使社會利益最大化。本件起訴時系爭建物坐落饒河街觀光夜市附近，開設五金行營業

01 中，應類推適用民法第426條之1、第425條之1規定，推定系  
02 爭建物為得使用期限內與系爭土地有租賃關係。原告請求不  
03 當得利期間之105年4月26日至110年12月14日，係由張林心  
04 匏之所有繼承人包含被告公司共有系爭建物。故本件原告請  
05 求被告給付相當於租金之不當得利，即與事實不合等語置  
06 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔  
07 保請准宣告免為假執行。

08 三、經查，原告蕾盈公司為臺北市○○區○○段○○段0000地號  
09 土地、權利範圍為226800之74550(即系爭土地)之所有權  
10 人，蕾盈公司原信託登記予原告僑馥公司，嗣雙方終止信託  
11 關係，並於108年5月10日塗銷信託登記；於同日，蕾盈公司  
12 將系爭土地信託登記予原告華泰銀行等情，有異動索引表、  
13 信託契約書及謄本可參(卷一第440、454至455、456至457  
14 頁；卷二第121頁)。又，臺北市○○區○○段○○段00○  
15 號建物(即系爭建物)為張林心匏所有，該建物坐落在臺北市  
16 ○○區○○段○○段0000○0000地號等情，有系爭建物登記  
17 第一類謄本附卷可證(卷一第105頁)；嗣被告張炳勝、張  
18 怡華、胡青青、陳莉婷、陳淑貞、鄭陳淑美、陳淑昭及被告  
19 張惠容等人辦理繼承登記，係公司共有系爭建物之所有權一  
20 節，亦有系爭建物登記第一類謄本在卷可徵(卷二第342至3  
21 53頁)。此外，系爭建物為二層樓之建物，一樓及二樓之占  
22 用系爭土地之面積均為66平方公尺，經臺北市松山地政事務  
23 所至現場勘驗，該所於108年5月8日檢附複丈成果圖在卷可  
24 證(卷一第334至336頁)。至系爭建物於000年00月00日間  
25 拆除一節，則有照片可參(卷五第89至107頁)；及臺北市  
26 ○○區○○段○○段00○00○號建物(登記門牌：饒河街5  
27 號)滅失；臺北市○○區○○段○○段00○號建物(即系爭建  
28 物)滅失之事實，有臺北市松山地政事務所會勘紀錄表可證  
29 (卷五第165至170頁、第171至176頁)。

30 四、得心證之理由：

31 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

民事訴訟法第277條前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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實證明之。查，原告蕾盈公司為系爭土地所有權人（權利範圍為226800分之74550），嗣先後信託登記予原告僑馥公司、原告華泰銀行。系爭建物為張林心匏所有，於其過世後，經被告等人為繼承人並辦理繼承登記，系爭建物占有系爭土地如附圖編號A、B等情，已如前述，且為兩造所不爭執，自堪信為真。從而，被告抗辯系爭建物係屬有權占有，自應就該有權占有之事實負舉證之責。

(二)復按「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或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讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。」民法第425條之1定有明文。本件被告雖辯應適用或類推適用該規定云云，然依卷內證據資料所示，系爭建物與系爭土地並無同屬一人所有之情，張林心匏取得系爭建物所有權時，並無證據可證其取得對象符合「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人」之要件，自不得依此適用該規定。

(三)經查，張林心匏出售系爭建物與廖梅卿時，其買賣不動產標示：臺北市○○段000○○000○0地號所在(饒河街5號)、磚造平屋乙棟(建物登記第181號之內)依照現狀本房屋基地，張林心匏已向基地共有人周天助承買持分而付清價款，日後如張林心匏向周天助補辦基地共有權移轉證件可能辦理持分移轉登記時，張林心匏願將本買賣房屋所屬價額之基地持分移轉廖梅卿所有，但其基地廖梅卿價額之過去地價稅之未繳及移轉所需一切費用由廖梅卿負擔乙情，有55年5月24日不動

01 產買賣契約書在卷可考（卷一第25至33頁）。且依卷附證據  
02 資料可知，張林心匏嗣未從周天助移轉取得系爭土地所有權  
03 應有部分。再者，依前開約款可知，張林心匏亦僅向系爭土  
04 地共有人之一即周天助或有買賣應有部分之情事，且系爭土  
05 地於當時之共有人除周天助之外，尚有林秀、許燕等共有  
06 人，有土地登記簿及異動索引表可參（卷二第125至132、15  
07 7至248頁）。由此可知，張林心匏雖於55年間出售系爭建物  
08 與廖梅卿，然就該建物坐落之基地即系爭土地，因張林心匏  
09 並非土地所有權人，張林心匏固與廖梅卿約定其向系爭土地  
10 共有人之一周天助之應有部分買賣事宜，由此可知，張林心  
11 匏並未取得系爭土地之所有權，自非民法第425條之1規定之  
12 僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時  
13 或先後讓與相異之人之情形，從而，被告上開所辯並不可  
14 採。

15 (四)另按「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基  
16 地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。」民法第425  
17 條之1規定亦有明文。查，張林心匏出售與周廖梅卿時，觀  
18 其買賣約款可知，系爭建物與系爭土地並無任何租賃關係，  
19 自無上開規定之適用。又，證人周廖梅卿雖證：「(問：店  
20 面週邊的周家人是否都知道你們是跟張林心匏買受房子，及  
21 繼受周天助要移轉給她的持分？有無人出面反對？有沒有人  
22 主張無權占有？)沒有人出面表示反對，我們來的時候住在  
23 那的鄰居大家都知道。周姓家族有分四房，我都把租金給大  
24 房也就是周天助。」、「(問：承上，周家在當地有幾大  
25 房？是否是分四大房，而由各房分管一部分土地、而分四塊  
26 區域居住？)分四房，我不知道哪些部分是誰管理，我只知  
27 道我那間是大房在管。照片上普元香行畫面右側已拆除之房  
28 子本來並不是由周天助管理，該香行是別人自己的房屋、土  
29 地，也不是周天助管理。」、「(問：張林心匏有無提供任  
30 何文件與證人，證明她能從周天助方取得周天助土地持  
31 份？)沒有。張林心匏帶我們看房子，我們看了很滿意，是

張林心匏口頭與我說明。」、「(問：證人方才所言，鄰居周家的人都知道你與張林心匏買房子，可否具體指出所謂周家人係有何人？)我不記得有那些人。」、「(問：證人如何得知系爭房屋坐落土地是由周家大房管理？)周天助來收租金時我就知道，張林心匏在世的時候都沒有人來收租金，周天助有告訴我他是周家大房。」、「(問：周家四房，請問證人周家二、三、四房的人有無同意證人使用系爭房屋坐落土地？)這四房的人都知道我們買系爭房屋，他們沒有表示反對。所以我認為他們是同意我們使用系爭土地的。」(卷二第320至323頁)，然則，證人周廖梅卿僅係以其個人臆測認系爭土地全體共有人就系爭建物興建一事無意見，並未提出任何文件為憑，亦無法說明係經何人同意，至於系爭土地有無依分管契約劃定分管範圍，證人廖梅卿亦無法說明等語。由此可知，被告辯稱本件應有民法第426條之1規定之適用或類推適用，亦屬無據。

(五)另依臺北市松山地政事務所地籍資料記載，旨揭83建號建物係於民國17年以戶籍配合土地番號為建物登記，依光復初期建物舊簿表示欄載有該建物重測前坐落地號「七星郡松山庄松山四百九十四番地」之保存登記予所有權人蔡自來、蔡自元、蔡自通等三人，民國18年辦理所有權移轉予李坎，再於民國27年移轉予張林心匏。該建物嗣於民國55年辦理建物分割，分割出80、81建號建物同為張林心匏所有等情，有臺北市松山地政事務所110年11月29日函在卷可參(卷五第33至64頁)。又，按「…大正十一年(民國十一年)九月十六日勒令第四0六號公布日本民法、不動產登記法施行於台灣(自大正十二年一月一日起施行)，同時廢止台灣不動產登記規則及台灣土地登記規則…」、「…日本不動產登記法之登記程序，其要點可分下列諸端：…2. 有關文件…(6)未登記之建物申請為所有權登記時，應提出土地登記簿謄本或土地台帳謄本，證明申請人為已登記或登錄取於土地台帳之建物基地所有權人或地上權人。又法院確定判決或依官署之書面證明其

所有權人者，應提出判決確定證明書或官署證明文件…」為內政部編印之臺灣土地登記制度之由來及光復初期土地登記之回顧第四章第二節載有明文。查本件地籍資料所載，旨揭83建號建物係於民國17年以戶籍配合土地番號為建物所有權第一次登記，嗣於民國55年辦理建物分割，分割出80、81建號建物。旨揭建物辦理建物所有權第一次登記之當時，應適用日本不動產登記法之規定，申請人應提出日本不動產登記法所定之相關文件憑辦等情，有臺北市松山地政事務所110年12月10日函在卷可參（卷五第87至88頁）。然則，本件並無任何證據可證系爭建物乃係有權占有系爭土地，已如前述，雖前開函令以當時法令予以說明，然就張林心匏之取得過程及登記文件等資料內容所示，實無證據可證系爭建物為有權占有系爭土地之事實。

(六)再查，本件並無任何系爭土地分管契約之約定，亦無任何系爭土地全體共有人業已同意系爭建物得占用系爭土地之事實，從而，原告主張系爭建物係無權占用系爭土地一節，應屬可採。至被告辯稱系爭建物係經系爭土地全體共有人同意方為興建，故為有權占用系爭土地云云，並不可採。至被告張炳勝、張怡華雖以：系爭土地記載「參番」即為番地，且由張林心匏移轉取得等語，並以土地第二類謄本為佐（卷五第461頁）。然該件僅為建物謄本，並非系爭土地之謄本，自不得證明被告就系爭土地有所有權。又，證人周添益固稱其所有之房屋興建時，並未詢問其他土地共有人，其他土地共有人興建房屋時，亦未聽說要經過全部人同意云云，然證人周添益證稱略以：周家人沒有如何決定系爭土地使用之情，證人周添益只管自家之事等語（卷二第324至326頁）。原告主張：系爭土地原始共有人並非僅周姓家族，系爭土地除有部分周姓家族自行占用外，尚有諸多非由周姓家族、亦非土地共有人占用之情，且非所有土地共有人在系爭土地均有興建房屋。亦即，系爭土地之共有人根本從未協議就系爭土地劃定範圍後，各自使用、收益或管理，而周姓家族僅係

單純在渠等共有之土地上興建房屋，並非基於與其他共有  
人之協議而於分管之土地上占有使用，被告亦未舉證證明各  
共有之分管範圍，系爭土地並無分管契約，系爭建物自無可  
能依分管契約而興建在系爭土地之上等語，應屬可採。

(七)據上，原告主張系爭建物為無權占用系爭土地，被告既不  
否認系爭建物占用之事實，然渠等未能證明係有權占有之情，  
故請求被告應給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

(八)又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，民法第179條前段定有明文。復按無權占有他人土  
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169號裁判意旨可參)。本件系爭建物無權  
占有系爭土地如附圖A、B所示，而消極減免其應支付使用  
該土地之代價，即受有利益，致原告受有損害，是原告依不  
當得利之法律關係，請求被告返還於原告所有系爭土地期間  
之相當於租金之不當得利，於法洵無不合。

(九)末按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，此項規定  
於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦有明文。另土  
地法第97條第1項所謂之土地價額，依同法施行法第25條之  
規定，係指法定地價而言。而土地法第148條規定土地所有  
人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條第1  
項所謂之申報價額，即指該土地之申報地價而言。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，並非必達申報  
總地價年息10%最高額(最高法院68年台上字第3071號判決意  
旨可資參照)。查，系爭土地之105年及106年申報地價為每  
平方公尺9萬9294元、107年及108年申報地價為每平方公尺9  
萬5532元、109年及110年申報地價為每平方公尺9萬7593  
元，被告占用之土地面積為66平方公尺如附圖A、B，系爭土  
地位於臺北市八德路4段與塔悠路口，距饒河觀光夜市25公

01 尺、八德停車場600公尺，由塔悠路行約250公尺得經由麥帥  
02 二橋往環東大道及堤頂交流道上國道1號，由八德路4段行約  
03 200公尺達基隆路，又系爭建物為低層建物等情，有本院108  
04 年4月16日勘驗筆錄、系爭建物照片及google地圖列印資料  
05 可參（卷一第328至330、260、444頁）。本院審酌認以系爭  
06 土地申報地價總價額年息5%計算為適當，則被告應各給付原  
07 告相當於租金之不當得利數額分別計算如附表1、附表2、附  
08 表3所示（元以下均為四捨五入）。又原告雖主張依民法第1  
09 153條第1項規定：繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所  
10 得遺產為限，負連帶責任，是原告自得依民法第179條、第1  
11 153條第1項之規定，請求被告連帶給付相當於租金之不當得  
12 利。惟按連帶債務之成立，以數債務人明示對於債權人各負  
13 全部給付之責任或有法律明文規定者為限，此觀諸民法第27  
14 2條規定自明。不當得利之法律規定中，並無得命受益人連  
15 帶給付、返還之明文，自不能據以命受益人連帶給付不當得  
16 利(最高法院104年度台上字第1878號判決意旨可參)。是  
17 以，繼承人因繼承未辦保存登記建物而無權占有他人土地  
18 者，就被繼承人死亡後之部分，因占有土地而受有不當得利  
19 者為該等繼承人本人，已非被繼承人之債務，亦無依民法第  
20 1153條第1項規定命該等繼承人連帶負責之餘地。故原告請  
21 求被告連帶給付部分，即無依據。本件被告之被繼承人張林  
22 心匏係於62年5月16日死亡，則原告所請求之系爭建物於105  
23 年間起占用系爭土地之不當得利，係被告繼承上開建物後持  
24 續占用系爭土地所產生之債務，並非係被繼承人張林心匏之  
25 債務，原告以上開條文主張被告應連帶給付，並無理由。又  
26 被告係公司共有系爭建物，係屬共同占有使用該建物所占有  
27 之系爭土地之全部，而獲有相當於租金之利益，則被告所負  
28 返還該利益之義務應屬不真正連帶債務，如任一被告為給  
29 付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。至原告逾上開准予  
30 部分之請求即屬無據，應予駁回。

31 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求如主文第1至3項

01 所示相當於租金之不當得利之本息，為有理由，應予准許。  
02 原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

03 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核  
04 原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保  
05 金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附  
06 麗，併駁回之。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，於判決  
08 結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日  
11 民事第六庭 法 官 陳智暉

12 以上正本係照原本作成。

13 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。如  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日  
16 書記官 簡辰峰

17 附表一：（卷二第115頁）

18 原告蕾盈實業股份有限公司請求「自105年4月26日起至107年1月  
19 14日止」，合計1年8月20日，系爭土地105年度及106年度之申報  
20 地價為9萬9294元/m<sup>2</sup>、107年度之申報地價為9萬5532元/m<sup>2</sup>，系  
21 爭土地之權利範圍226800分之74550、遭占用面積66m<sup>2</sup>計算：

22 1.「自105年4月26日起至106年12月31日止」，合計1年8月6日，  
23 得請求被告給付相當於租金之不當得利：

24 (1)9萬9294元×66m<sup>2</sup>×5%×1年×74550/226800=10萬7706元

25 (2)9萬9294元×66m<sup>2</sup>×5%×8月/12月×74550/226800=7萬1804元

26 (3)9萬9294元×66m<sup>2</sup>×5%×6日/365日×74550/226800=1771元

27 2.「自107年1月1日起至107年1月14日止」，合計14日，得請求  
28 被告給付相當於租金之不當得利：

29 (1)9萬5532元×66m<sup>2</sup>×5%×14日/365日×74550/226800=3975元

30 3.上開合計18萬5256元。

附表二：（卷二第117頁）

原告僑馥建築經理股份有限公司請求「自107年1月15日起至108年5月9日止」，合計1年3月25日，系爭土地107年度之申報地價為9萬5532元/m<sup>2</sup>，系爭土地之權利範圍226800分之74550、遭占用面積66m<sup>2</sup>計算：

1. 「自107年1月15日起至108年5月9日止」，合計1年3月25日，得請求被告給付相當於租金之不當得利：

(1)  $9\text{萬}5532\text{元} \times 66\text{m}^2 \times 5\% \times 1\text{年} \times 74550/226800 = 10\text{萬}3626\text{元}$

(2)  $9\text{萬}5532\text{元} \times 66\text{m}^2 \times 5\% \times 3\text{月}/12\text{月} \times 74550/226800 = 2\text{萬}5906\text{元}$

(3)  $9\text{萬}5532\text{元} \times 66\text{m}^2 \times 5\% \times 25\text{日}/365\text{日} \times 74550/226800 = 7098\text{元}$

2. 上開合計13萬6630元。

附表三：（卷五第327頁）

原告華泰商業銀行股份有限公司請求「自108年5月10日起至110年12月14日止」，合計2年7月5日，系爭土地108年度申報地價為9萬5532元/m<sup>2</sup>、109年度及110年度申報地價為9萬7593元/m<sup>2</sup>，系爭土地之權利範圍226800分之74550、遭占用面積66m<sup>2</sup>計算：

1. 「自108年5月10日起至108年12月31日止」，合計7月22日，得請求被告給付相當於租金之不當得利：

(1)  $9\text{萬}5532\text{元} \times 66\text{m}^2 \times 5\% \times 7\text{月}/12\text{月} \times 74550/226800 = 6\text{萬}0448\text{元}$

(2)  $9\text{萬}5532\text{元} \times 66\text{m}^2 \times 5\% \times 22\text{日}/365\text{日} \times 74550/226800 = 6246\text{元}$

2. 「自109年1月1日起至110年12月14日止」，合計1年11月14日，得請求被告給付相當於租金之不當得利：

(1)  $9\text{萬}7593\text{元} \times 66\text{m}^2 \times 5\% \times 1\text{年} \times 74550/226800 = 10\text{萬}5861\text{元}$

(2)  $9\text{萬}7593\text{元} \times 66\text{m}^2 \times 5\% \times 11\text{月}/12\text{月} \times 74550/226800 = 9\text{萬}7040\text{元}$

(3)  $9\text{萬}7593\text{元} \times 66\text{m}^2 \times 5\% \times 22\text{日}/365\text{日} \times 74550/226800 = 6381\text{元}$

3. 上開合計27萬5976元。