臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4376號

原　　告　葆霖建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　周玉章

訴訟代理人　李岳洋律師

　　蔣子謙律師

被　　告　朱怡宣

　　朱○央

兼　上一人

法定代理人　朱○綸

　　吳○庭

被　　告　陳○恩

兼　上一人

法定代理人　陳○榮

　　朱○玲

上　一　人

訴訟代理人　翁健祥律師

被　　告　張○慧

　　張○玲

兼上二人共同

法定代理人　張○偉

　　龔○娟

000000000000000000

參　加　人　朱宜庭

　　朱美蕊

兼上二人共同

訴訟代理人　朱競誠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於中華民國111年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告丙○○、辛○○應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，如附圖2所示編號甲1（面積82.15平方公尺）土地騰空返還予原告。

二、被告乙○○、寅○○、戊○○應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，如附圖2所示編號甲2雙城段1284(3)（面積41.87平方公尺）土地騰空返還予原告。

三、被告癸○○、卯○○應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，如附圖2所示編號E（面積61.87平方公尺）土地騰空返還予原告。

四、被告丙○○、辛○○應自民國109年9月9日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣2,979元。

五、被告乙○○、寅○○、戊○○應自民國109年9月9日起至騰空返還第2項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣1,518元。

六、被告癸○○、卯○○應自民國109年9月9日起至騰空返還第3項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣2,244元。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告丙○○、辛○○負擔44/100，被告乙○○、寅○○、戊○○負擔23/100，被告癸○○、卯○○負擔33/100。

九、本判決第1項所命給付，於原告以新臺幣933,770元為被告丙○○、辛○○供擔保後，得假執行。但被告丙○○、辛○○如以新臺幣2,801,315元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第2項所命給付，於原告以新臺幣475,900元為被告乙○○、寅○○、戊○○供擔保後，得假執行。但被告乙○○、寅○○、戊○○如以新臺幣1,427,767元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第3項所命給付，於原告以新臺幣703,200元為被告癸○○、卯○○供擔保後，得假執行。但被告癸○○、卯○○如以新臺幣2,109,767元為原告預供擔保，得免為假

執行。

十二、本判決第4項於原告按月以新臺幣993元為被告丙○○、辛○○供擔保後，得假執行。但被告丙○○、辛○○如按月以新臺幣2,979元為原告預供擔保，得免為假執行。

十三、本判決第5項於原告按月以新臺幣506元為被告乙○○、寅○○、戊○○供擔保後，得假執行。但被告乙○○、寅○○、戊○○如按月以新臺幣1,518元為原告預供擔保，得免為假執行。

十四、本判決第6項於原告按月以新臺幣748元為被告癸○○、卯○○供擔保後，得假執行。但被告癸○○、卯○○如按月以新臺幣2,244元為原告預供擔保，得免為假執行。

十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、查，本件被告甲○○、丑○○、子○○、壬○○均為未成年人，有其等之戶籍謄本附卷可證（見本院卷一第49至51頁、第75頁），依兒童及少年福利與權益保障法第2條之規定，均屬未滿12歲之兒童，是本件依兒童及少年福利與權益保障法第69條第2項之「行政機關及司法機關所製作必須公開之文書，除前項第三款或其他法律特別規定之情形外，亦不得揭露足以識別前項兒童及少年身分之資訊」之規定，不得揭露足以識別渠等身分之資訊（包含上開四人之法定代理人），合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款及第256條分別定有明文。查，原告起訴時，係主張其為新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段1749建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）之所有權

人，惟被告戊○○、丙○○、辛○○、甲○○、乙○○、寅○○、丑○○（下合稱戊○○等7人）無權占用系爭房屋，戊○○等7人應騰空遷讓返還系爭房屋；被告癸○○、卯○○、子○○、壬○○（下合稱癸○○等4人）無權占用如附圖1所示編號E部分土地，癸○○等4人應返還如附圖1所示E部分土地，被告並應分別給付相當於租金之不當得利，乃聲明請求如附表1所示（見本院卷一第17至21頁、第54頁）。嗣於民國110年9月29日以民事減縮訴之聲明暨聲請調查證據狀變更訴之聲明為如附表2所示（見本院卷一第187至189頁）。復於111年6月16日以民事變更訴之聲明狀，主張戊○○等7人無權占用如附圖2所示編號甲1及甲2部分土地，戊○○等7人應騰空返還如附圖2所示編號甲1及甲2部分土地，同時變更訴之聲明為如附表3所示（見本院卷二第105至110頁）。經核就原告減縮不當得利之利息請求部分，係減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，自應准許；就原告變更訴之聲明第1、2項部分與原告起訴請求主張，所依據之基礎事實均係基於原告所有系爭房地遭無權占用之事實，足徵原告所為變更聲明之基礎事實與起訴事實同一，與前揭規定相符，應予准許；就原告變更訴之聲明第3、4項部分，僅係依據地政事務所土地複丈測量結果，而補充、更正其聲明，應屬補充、更正事實上或法律上之陳述，亦應准許。

三、次按，訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項定有明文。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止（最高法院101年度台抗字第224號裁定意旨參照）。且有無停止之必要，法院有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟程序（最高法院84年度台抗字第658號裁定意旨參照）。乙○○主張本件實際爭執之

法律關係為原告得否依系爭房屋所有權人之地位，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付相當於租金之不當得利，而其已對原告提起本院110年度訴字第6943號另案訴訟，請求原告將系爭房屋以買賣為原因登記取得所有權予以塗銷，故本件訴訟於另案訴訟確定前，應依民事訴訟法第182條第1項規定裁定停止訴訟程序等語。惟查，原告起訴時固聲明請求戊○○等7人應騰空遷讓返還系爭房屋，然於111年6月16日已變更聲明為請求戊○○等7人返還如附圖2所示編號甲1及甲2部分土地，則乙○○另案所提確認房屋所有權存在之訴並非本件訴訟之先決問題，無裁定停止訴訟程序之必要，乙○○聲請裁定停止本件訴訟程序，尚難准許。

四、再按，就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。而所謂法律上利害關係，係指兩造裁判之效力依法及於該第三人或兩造裁判效力雖不及之，但參加人之法律上地位，將因當事人一造之敗訴，依該判決之內容（包括法院就訴訟標的之判斷，及判決理由中對某事實或法律關係存否之判斷）直接或間接受有不利益；反之，若該當事人勝訴，即可免受此不利益者而言。查，本件原告主張其為系爭房地所有權人，而被告無權占用原告所有坐落於系爭土地上之系爭房屋，故起訴請求被告騰空返還系爭土地上如附圖2所示編號甲1、甲2及E部分土地，並給付相當於租金之不當得利，而庚○○、丁○○、己○○主張系爭房屋為渠等祖父朱添丁及父親朱清香所興建及增建，系爭房屋為朱清香全體繼承人所共有，渠等及被告對於系爭房屋均有處分權，訴外人朱永順無權單獨將系爭房屋出售予原告，倘被告於本件遭受敗訴判決，則庚○○、丁○○、己○○使用及居住系爭房屋之權利將受影響，則庚○○、丁○○、己○○因本件訴訟之勝敗而受有間接之利益或不利益，顯有法律上之利害關係。從而，庚○○、丁○○、己○○聲明參加訴訟並為輔助被告，自應認其等為被告之從參加人。

五、本件被告戊○○、丙○○、辛○○、甲○○、寅○○、丑○○、癸○○、卯○○、子○○、壬○○經合法通知，均未於(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，爰依原告之聲請，由其就戊○○、丙○○、辛○○、甲○○、寅○○、丑○○、癸○○、卯○○、子○○、壬○○部分一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：其於109年9月間向朱永順購買系爭房地，並於109年9月9日登記為系爭房地之所有權人。詎戊○○等7人無權占用如附圖2所示編號甲1及甲2部分土地；癸○○等4人無權占用如附圖2所示編號E部分土地，原告自得依民法第767條第1項前段規定，請求戊○○等7人將如附圖2所示編號甲1及甲2部分土地騰空返還予原告；癸○○等4人將如附圖2所示編號E部分土地騰空返還予原告。又戊○○等7人無權占用如附圖2所示編號甲1及甲2部分土地（面積124.02平方公尺）；癸○○等4人無權占用如附圖2所示編號E部分土地（面積61.87平方公尺），均享有相當於租金之利益，並致原告受有無法使用收益之損害，而系爭土地前次移轉現值為每平方公尺新臺幣（下同）33,800元，復參酌系爭土地附近環境與生活機能良好，周圍有便利商店、幼兒園、汽車駕訓班，則相當於租金之不當得利應以系爭土地前次移轉現值之年息10%計算，即戊○○等7人無權占用如附圖2所示編號甲1及甲2部分土地，應自原告取得系爭土地之日起，按月給付相當於租金之不當得利34,932元（計算式：124.02平方公尺×33,800元×10%÷12＝34,932元，元以下四捨五入，下同），是戊○○等7人應分別按月給付原告4,990元（計算式：34,932元÷7＝4,990元）；癸○○等4人無權占用如附圖2所示編號E部分土地，應自原告取得系爭土地之日起，按月給付相當於租金之不當得利17,427元（計算式：61.87平方公尺×33,800元×10%÷12＝17,427元），是癸○○等4人應分別按月給付原告4,357元（計算式：17,427元÷4＝4,357元）。為

此，依民法第767條第1項前段及第179條規定，起訴請求被告返還土地及給付不當得利等語，並聲明：如附表3所示。

二、被告戊○○、丙○○、辛○○、甲○○、寅○○、癸○○、卯○○、子○○、壬○○未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、被告乙○○、丑○○則以：原告雖取得系爭土地之所有權，然系爭土地有被告租先所興建之系爭房屋及安泰路46號房屋，被告為前開房屋之所有權人，有事實上處分權，朱永順並無取得系爭房屋之正當性，原告取得系爭土地權利在後，被告占用系爭房屋並使用系爭土地係有權占用等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡、如受不利判決，願供擔保，請准免予假執行。

四、參加人為輔助被告一方，陳述略以：系爭房屋為朱清香之全體繼承人所共有，朱永順未經全體共有人同意擅自將系爭房屋出售予原告，朱清香之全體繼承人均有居住在系爭房屋之權利，並有長久居住事實，原告不得請求被告騰空遷讓返還房屋等語。

五、得心證之理由

㈠、就原告主張被告無權占用系爭土地，請求被告騰空返還土地部分：

按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第765條、第767條第1項前段定有明文。次按，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（最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照）。又未成年之子女，以其父母之住所為住所，民法第1060條亦有明定。另民法第767條所謂占有，係指同法第940條之直接占有及第941條之間接占有而言，並不包括第942條所定輔助占

有之情形在內。則未成年子女依其父母之指示，與父母同住，並非獨立生活，僅為其父母之占有輔助人，並非真正占有人。原告主張被告以使用系爭房屋之方式無權占用原告所有之系爭土地，乙○○則辯稱：系爭房屋為伊與其他人共有，原告取得系爭土地在後，伊有使用系爭土地之正當權源云云。經查：

1. 附圖1係原告起訴時所繪製之被告使用系爭房屋各該空間之圖示，又系爭房屋各該空間分別占用系爭土地之面積暨位置則如附圖2所示，合先敘明。又附圖1所示A（含廁所）、D、起居室部分即為附圖2所示編號甲2部分(甲2部分包括原告所有之系爭土地，以及安泰段496-1、497地號土地，以下所稱附圖2所示編號甲2部分均是針對原告所有之系爭土地部分，即附圖2說明欄所稱甲2-雙城段1284(3)-面積41.87平方公尺部分），附圖1所示B、C、客廳、廚房部分即為附圖2所示編號甲1部分，附圖1所示E部分即為附圖2所示編號E部分，且附圖2所示編號甲1、甲2、E部分互不相通等情，有本院勘驗筆錄可參（見本院卷二第67至68頁），可以認定。
2. 附圖1所示A（含廁所）部分，係由乙○○、寅○○、丑○○居住使用，附圖1所示D部分，係由戊○○使用等節，為乙○○所不爭執，且據庚○○於本院審理時陳述在卷（見本院卷二第14頁），堪信為真。參以附圖1所示A（含廁所）、D部分中間為起居室，且附圖1所示A、D部分之使用人，均需經由起居室而自大門進出，據此，附圖2所示編號甲2部分係由乙○○、寅○○、戊○○占用乙節，可以認定。至丑○○現為乙○○、寅○○之未成年子女，有戶籍謄本可參（見本院卷一第75頁），按前說明，丑○○僅為其父母之占有輔助人，並非真正之占有人。
3. 附圖1所示B部分，係由丙○○使用，附圖1所示C部分，係由丙○○、辛○○、甲○○居住使用等節，業據庚○○於本院審理時陳述在卷（見本院卷二第14頁），堪信為真。參以附圖1所示B、C部分外，尚有客廳與廚房之公共空間，據此，

附圖2所示編號甲1部分係由丙○○、辛○○占用乙節，可以認定。至甲○○現為丙○○、辛○○之未成年子女，有戶籍謄本可參（見本院卷一第49頁），按前說明，甲○○僅為其父母之占有輔助人，並非真正之占有人。

4. 又原告主張附圖1所示E部分，係由癸○○、卯○○、子○○、壬○○居住使用之事實，因癸○○、卯○○已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項之規定，應視同自認，堪認原告此部分之主張為真實。據此，附圖2所示編號E部分係由癸○○、卯○○占用乙節，可以認定。至子○○、壬○○現為癸○○、卯○○之未成年子女，有戶籍謄本可參（見本院卷一第51頁），按前說明，子○○、壬○○僅為其父母之占有輔助人，並非真正之占有人。

5. 原告為系爭土地之所有權人，有土地登記謄本附卷可稽（見本院卷一第29頁），揆諸首開說明，丙○○、辛○○與乙○○、寅○○、戊○○，及癸○○、卯○○自應就其等各自占用原告所有之系爭土地即附圖2所示編號甲1、甲2、E部分具正當權源之事實，負舉證責任。惟其等未提出有權占用之證明，另乙○○雖以前詞抗辯，惟未就此提出相關之法律主張或盡舉證之責，自難認其此部分所辯為真。從而，丙○○、辛○○與乙○○、寅○○、戊○○，及癸○○、卯○○各自無權占用原告所有之系爭土地即附圖2所示編號甲1、甲2、E部分，可以認定。

6. 基上，丙○○、辛○○與乙○○、寅○○、戊○○，及癸○○、卯○○各自無權占用原告所有之系爭土地即附圖2所示編號甲1、甲2、E部分，則原告依民法第767條第1項規定，請求丙○○、辛○○與乙○○、寅○○、戊○○，及癸○○、卯○○應將附圖2所示編號甲1、甲2、E部分之土地騰空返還原告，核屬有據。

7. 原告雖請求丙○○、辛○○、乙○○、寅○○、戊○○應共同返還附圖2所示編號甲1及甲2部分之土地(見附表3變更後

訴之聲明第1項)云云。然如前1.所述，附圖2所示編號甲1、甲2部分互不相通，可徵丙○○、辛○○與乙○○、寅○○、戊○○係分別居住使用附圖2所示編號甲1、甲2部分，自無從令上開被告就其等未占有使用部分負騰空返還土地之責。至丑○○、甲○○及子○○、壬○○分係乙○○、寅○○與丙○○、辛○○，及癸○○、卯○○之占有輔助人，原告依民法第767條第1項規定請求其等騰空返還土地予原告，難認有據。

㈡、就原告請求被告給付不當得利部分：

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，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。本件丙○○、辛○○與乙○○、寅○○、戊○○，及癸○○、卯○○各自無權占用原告所有如附圖2所示編號甲1、甲2、E部分之土地，揆前說明，原告依不當得利之法律關係，請求上開被告給付自109年9月9日起至其等返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之利益，於法洵無不合，應予准許。

2.復按，地租不得超過地價8%。前項地價指法定地價。土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，土地法第110條第1項前段、第2項前段、第148條定有明文。又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。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，以為決定。查，系爭土地109年公告地價為每平方公尺6,800元，按上說明，申報地價為5,440元（6,800元×80%），有地價查詢資料可佐。原告雖以土地公告現值計算相當於租金之不當得利，惟此與上開土地法之規定不符，尚難採憑。爰審酌系爭土地附近臨近主要道路，有幼稚園、便利商店、汽車駕訓班，生活機能良好等情，有Google地圖可參，認應按申報地價8%作為計算基準。據此，原告自109年9月9日起按月可各自請求丙○

○、辛○○與乙○○、寅○○、戊○○，及癸○○、卯○○給付相當於租金之不當得利金額，如附表4所示。原告逾此範圍之請求，則屬無由，應予駁回。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求如主文第1至3項所示，並請求被告丙○○、辛○○與乙○○、寅○○、戊○○，及癸○○、卯○○分別給付如主文第4至6項所示相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、原告與乙○○陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權為丙○○、辛○○、寅○○、戊○○、癸○○、卯○○預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　28　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　林立原

附表1（原起訴聲明）

第　1項	戊○○、丙○○、辛○○、甲○○、乙○○、寅○○、丑○○應將門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋騰空遷讓返還原告。
第　2	戊○○、丙○○、辛○○、甲○○、乙○○、寅○○、

項	丑○○應自109年9月9日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月分別給付原告4,156元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
第　3項	癸○○、卯○○、子○○、壬○○應將如附圖1所示E部分土地（實際面積以測量為準）返還原告。
第　4項	癸○○、卯○○、子○○、壬○○應自109年9月9日起至返還如附圖1所示E部分土地之日止，按月分別給付原告2,465元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
第　5項	願供擔保，請准宣告假執行。

附表2（民事減縮訴之聲明暨調查證據聲請狀之聲明）

第　1項	戊○○、丙○○、辛○○、甲○○、乙○○、寅○○、丑○○應將門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋騰空遷讓返還原告。
第　2項	戊○○、丙○○、辛○○、甲○○、乙○○、寅○○、丑○○應自109年9月9日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月分別給付原告4,156元。
第　3項	癸○○、卯○○、子○○、壬○○應將如附圖1所示E部分土地（實際面積以測量為準）返還原告。
第　4項	癸○○、卯○○、子○○、壬○○應自109年9月9日起至返還如附圖1所示E部分土地之日止，按月分別給付原告2,465元。
第　5項	願供擔保，請准宣告假執行。

附表3（民事變更訴之聲明狀之聲明）：

第　1	戊○○、丙○○、辛○○、甲○○、乙○○、寅○○、

項	丑○○　應將新北市○○區○○段0000地號如附圖2所示編號甲1及甲2部分土地騰空返還原告。
第　2項	戊○○、丙○○、辛○○、甲○○、乙○○、寅○○、丑○○　應自109年9月9日起至騰空返還前項土地之日止，按月分別給付原告4,990元。
第　3項	癸○○、卯○○、子○○、壬○○應將新北市○○區○○段0000地號如附圖2所示編號E部分土地騰空返還原告。
第　4項	癸○○、卯○○、子○○、壬○○應自109年9月9日起至騰空返還前項土地之日止，按月分別給付原告4,357元。
第　5項	願供擔保，請准宣告假執行。

附表4（按月給付相當於租金之不當得利金額）

被告	占用系爭土地面積	計算式	按月給付金額
丙○○、辛○○	附圖2所示編號甲1，面積82.15平方公尺。	5,440元/㎡×8%×82.15㎡÷12月＝2,979元（元以下四捨五入，下同）	2,979元
乙○○、寅○○、戊○○	附圖2所示編號甲2雙城段1284(3)，面積41.87平方公尺。	5,440元/㎡×8%×41.87㎡÷12月＝1,518元	1,518元
癸○○、卯○○	附圖2所示編號E，面積61.87平方公尺。	5,440元/㎡×8%×61.87㎡÷12月＝2,244元	2,244元