臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第267號

原　　告　華南商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張振芳

訴訟代理人　侯水深律師

　　黃亭韶律師

被　　告　潘添福

　　潘麗庭

000000000000000000

　　潘麗梅

　　潘麗玲

共　　同

訴訟代理人　張寧洲律師

追加　被告　潘添吉

上　一　人

訴訟代理人　高傳盛律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國110年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：㈡請求之基礎事實同一者；㈤該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者；㈦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1項第2、5、7款亦有明定。查原告原起訴僅以潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲等4人為被告，並聲明：「1.被告應將坐落臺北市○○區○○段0○段

0000000000000地號土地上，門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號之建物（以實際測量為準）拆除，並將占用之土地返還原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）71,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告應自民國110年3月11日起至返還上開土地日止，按月給付原告30,530元。」等語（見本院卷第9頁）。嗣於民國110年3月29日追加潘添吉為被告，並變更訴之聲明為：「1.被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應將坐落臺北市○○區○○段0○段0000000000000地號土地上，門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號之建物（以實際測量為準）拆除，並將占用之土地返還原告。2.被告潘添吉應自上開建物騰空遷出。3.被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應給付原告71,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。4.被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應自110年3月11日起至返還上開土地日止，按月給付原告30,530元。」（見本院卷第55頁），復於110年11月19日以民事綜合辯論意旨狀變更訴之聲明為：「1.被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應將坐落臺北市○○區○○段0○段0000000000000地號土地上，如附圖所示A、A1、A2、B、B1、C部分之建物拆除，並將占用之土地返還原告。2.被告潘添吉應自上開建物騰空遷出。3.被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應給付原告75,738元，及其中71,240元自起訴狀繕本送達翌日起，及其中6,498元自民事綜合辯論意旨狀送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。4.被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應自110年3月11日起至返還上開土地日止，按月給付原告32,459元。」（見本院卷第175頁），原告前開變更追加，訴訟標的之基礎事實同一，且均係於言詞辯論終結前為之，無礙被告之防禦及訴訟之終結，經核與首揭條文規定相符，自應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

㈠緣坐落臺北市○○區○○段0○段000000000000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，公告現值為每平方公尺338,000元，而被告所有之門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號建物，無權占用上開土地，占用面積為78.37平方公尺。

㈡兩造間就系爭土地曾簽訂基地租賃契約(下稱系爭租約)，租賃期限自99年4月14日起至101年12月31日止，並約定：「屆滿時租約自即終止，不另通知承租人，承租人如有意繼續租用者，應於租期屆滿前1個月以書面徵求出租人同意並另訂立新契約，承租人於租期屆滿後未交還基地而仍為使用者，應按租金標準支付損害金，絕不主張繼續租約及其他異議。惟被告承租之基地，於租賃期限屆滿後，並未返還予原告，被告所有之上開建物仍繼續使用系爭土地，而為無權占用。原告爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆屋還地。另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年度台上字第1695號判例），是原告得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。爰按系爭土地公告地價之80％再乘以6.5％計算每年相當於租金之不當得利。被告僅繳交至109年12月31日止之土地使用損害金。爰請求自110年1月1日起至110年3月10日之不當得利損害金共75,738元，及其中71,240元自起訴狀繕本送達翌日起，及其中6,498元自民事綜合辯論意旨狀送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。併請求被告自110年3月11日起至返還上開土地日止，按月給付原告32,459元。

㈢並聲明：

1.被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應將坐落臺北市○○區○○段0○段000000000000地號土地上，如附圖所示A、A1、A2、B、B1、C部分之建物拆除，並將占用之土地返還原告。

2.被告潘添吉應自上開建物騰空遷出。

3.被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應給付原告75,738元，及其中71,240元自起訴狀繕本送達翌日起，及其中6,498元自民事綜合辯論意旨狀送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

4.被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應自110年3月11日起至返還上開土地日止，按月給付原告32,459元。

二、被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲則以：

㈠本件兩造間成立不定期租賃關係：

1.系爭租約於101年12月31日租期屆至後，被告等仍繼續使用系爭租賃物，且被告亦有繳納租金，則原告除不即表示反對之意思外，原告通知被告等繳納租金之電子郵件，亦明確表示「請潘先生支付基地租金之帳戶」等語，亦即原告亦自承請被告繳納「租金」，此更證原告同意被告等繼續租賃系爭基地。

2.於101年12月31日租期屆至後，被告等繼續使用系爭租賃基地、繳納租金外，迄至105年原告另案所提起訴訟，期間相隔近4年，原告除持續收取租金外，繼續容忍被告等繼續使用系爭租賃基地，是此客觀情事即可明確認定原告除不即表示反對之意思外，原告甚且同意被告等繼續租賃系爭基地。

3.於105年間，原告另案所提起訴訟後，經被告繳齊所積欠租金後，原告對於該訴訟，並非僅限縮返還租金或不當得利之訴之聲明，原告甚且將該案訴訟全部撤回，迄至今年（110年）原告所提本案訴訟前，中間又相隔近5年，期間原告不僅未曾表示反對被告繼續使用系爭租賃基地外，原告仍持續收取租金外，繼續容忍被告等使用系爭租賃基地，是此客觀情事明確認定原告除不即表示反對之意思外，原告甚且同意被告等繼續租賃系爭基地。

4.以上客觀情事可知原告不僅未曾表示反對被告繼續使用系爭租賃基地外，原告持續收取租金外，繼續容忍被告等繼續使用系爭租賃基地，參諸上開最高法院判決意旨及實務見解，

顯知本件顯有民法第451條規定之不定期租賃法律關係之適用。

㈡原告所提其內部出租不動產注意事項、內部簽文、法律意見以及所謂發票等，不足證明其有對被告等於101年12月31日至105年之近4年間以及105年至本案提起之110年之近5年間有曾對被告等表示反對之意思：

1.原告雖主張曾於105年起訴，但兩造和解，被告已繳清積欠之費用，所以撤告，但被告無誠信，並未依約去簽訂租賃契約、被告繳交之費用為損害金，並提其內部出租不動產注意事項、內部簽文、法律意見以及所謂發票等語，然以上證據不足證明其有對被告等於101年12月31日至105年以及105年至本案提起之110年間有曾對被告等表示反對之意思。

2.於101年12月31日租期屆至後，被告等繼續使用系爭租賃基地，迄至105年原告另案所提起訴訟，期間相隔近4年，原告均繼續容忍被告等繼續使用系爭租賃基地，是此客觀情事已足明確認定原告不即表示反對之意思外。

3.原告內規規定及內部簽呈等，被告未曾知悉，且原告未舉證有將上開原告內規規定及內部簽呈等通知被告，是上開內規規定及內部簽呈不足拘束被告，亦不足證明其有對被告於101年12月31日至105年以及105年至本案提起之110年間有曾對被告為反對之意思表示。

4.原告表示被告未依約至原告財產科辦理簽訂租約等語，並非事實。至原告表示伊有開立原證8之發票等語，然被告未曾收受過上開原證8之發票。參照原證8之發票，除有高達近10張未蓋有原告之發票章、且多有影印不清及塗改之情事，無法排除係原告臨訟製作，被告否認原證8之形式及實質真正外，另原告亦未曾舉證曾將上開所謂發票等送達被告等語，資為抗辯。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、被告潘添吉則以：

㈠本件被告為訴外人潘清江之繼承人，潘清江於臺北市○○段

0000地號（現更名為臺北市○○區○○段0○段000地號土地租地建屋，並與原告間存有租賃契約，定期繳交租金。故潘清江與原告就系爭土地存在不定期租賃關係，且該不定期租賃關係已由被告繼承。

㈡被告已依先前租賃契約所定之調整地租，按期繳納租金，租賃權繼續存在，被告為有法律上之合法占用權源。此參照被告已支付110年1月至3月、110年4月至6月、110年7月至9月，每3個月繳付基地租金89,640元一事，可知被告為租賃權人。

㈢被告為重度殘障，屬經濟上之弱者，任令原告否認租賃關係存在而拆除，將使被告頓失棲身之所等語，資為抗辯。

㈣並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本件不爭執事項如下：

㈠系爭土地為原告所有，公告現值為每平方公尺338,000元。

㈡被告所有門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號之建物，占用使用系爭土地。

五、本件爭點如下：

㈠原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆屋還地，有無理由？

㈡原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆屋還地，有無理由？

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，民法第767條第1項前段定有明文。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（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條亦有明定。是以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，固應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。惟待證事實因年代久遠，人物全非，遠年舊物每難查考，而有舉證困難之情形者，法院於個案審理中，自得依民事訴訟法第277條但書規定，為適切之調查認定，始不失衡平之旨。復按應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在者，亦足當之，自非以直接證明應證事實為必要（最高法院104年度台上字第2070號判決意旨參照）。再按不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第422條、第451條分別定有明文。又同法第451條所謂視為不定期限繼續契約者，須承租人於租賃期滿後，仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時，始有其適用；又所謂出租人不即表示反對之意思，係指依一般觀念，出租人於租期屆滿後，相當時間內，能表示反對意思而不表示者而言（最高法院42年台上字第410號、43年台上字第367號判決意旨參照）。

2.經查，原告為系爭土地之所有人，系爭建物為被告之被繼承人潘清江所有，占用系爭土地之位置及面積如卷附之複丈成果圖所示等情，有土地登記謄本（見本院卷第17-22頁、第353頁），並經本院現場履勘測量，製有勘驗測量筆錄（見

本院卷第85-90頁），囑託臺北市古亭地政事務所測繪之土地複丈成果圖（即附圖，見本院卷第99-102頁）可按，堪認真實。原告主張被告所繼承之系爭建物為無權占有等語，固據其提出租賃契約、統一發票等件為證（本院卷第23-26頁、第207-216頁）。惟觀諸被告潘添吉提出110年1月至3月、110年4月至6月、110年7月至9月，每3個月繳付基地租金89,640元之收據以及被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲提出繳付租金之收據（見本院卷第143-145頁、第239-258頁），足證系爭租約於101年12月31日租期屆至後，被告等仍繼續使用系爭租賃物，亦有繳納租金，原告除不即表示反對之意思外，原告通知被告等繳納租金之電子郵件，亦明確表示「請潘先生支付基地租金之帳戶」等語，可知原告同意被告等繼續租賃系爭基地甚明。是被告抗辯：兩造間存有不定期限租賃契約等語，要屬有據。

3.綜上，因兩造間就系爭土地存有不定期限租賃契約，故原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆屋還地，為無理由，應予駁回。

㈡原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？

承前所述，被告基於租賃權占有系爭土地，係有權占有系爭土地。故原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項、依民法第179條規定，訴請：㈠被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應將坐落臺北市○○區○○段0○段000000000000地號土地上，如附圖所示A、A1、A2、B、B1、C部分之建物拆除，並將占用之土地返還原告。㈡被告潘添吉應自上開建物騰空遷出。㈢被告潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應給付原告75,738元，及其中71,240元自起訴狀繕本送達翌日起，及其中6,498元自民事綜合辯論意旨狀送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈣被告潘添福、潘麗庭、

潘麗梅、潘麗玲應自110年3月11日起至返還上開土地日止，按月給付原告32,459元，均無理由，應予駁回。

八、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　11　　日

民事第二庭　　法　官　陳雅瑩

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　　1　　月　　11　　日

書記官　鄭以忻