

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第1006號

原告 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 侯水深律師

被告 王珍媛

黃郁心

共同

訴訟代理人 郭柏鴻律師

李牧宸律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃郁心應自門牌號碼臺北市○○區○○街0號建物遷出。

二、被告王珍媛應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地上如附圖（即臺北市古亭地政事務所112年3月17日土地複丈成果圖）標註A之建物（面積67.36平方公尺）拆除，並將占用之土地返還原告。

三、被告王珍媛應自民國一一二年一月十四日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣伍萬伍仟零肆元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告黃郁心負擔百分之二，由被告王珍負擔百分之八十八，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告以民法第767條第1項規定為請求權基礎，核屬因不動產物權涉訟，應專屬不動產所在地即臺北市○○區○○段0○段

000地號土地（下稱系爭土地）之法院即本院管轄，是本院就本件訴訟自有管轄權。

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，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第256條分別定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項亦有明文。本件原告起訴時，僅稱請求拆屋還地並給付相當於租金之不當得利，並聲明被告應：(一)將坐落系爭土地上門牌號碼「臺北市○○區○○街0號」之建物（以實際測量為準，下稱系爭建物）拆除，並將占用之土地返還原告；(二)給付原告新臺幣（下同）82萬8,904元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(三)自民國111年11月1日起至返還上開土地日止，按月給付原告5萬5,764元等語。嗣於訴訟審理中，原告先後為下列行為：

(一)於112年5月23日追加黃郁心、盧俊諺（以下逕稱其姓名）為被告，並聲明命黃郁心、盧俊諺應自系爭建物騰空遷出。核原告所為此部分追加被告部分，乃原告主張同一系爭土地遭被告無權占用之基礎事實，依首揭規定，應予准許。

(二)於112年11月7日當庭撤回對盧俊諺之起訴，而盧俊諺當時尚未為本案之言詞辯論，有該次言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第262頁），原告所為前開訴之撤回，已生合法撤回此部分起訴之效力。

(三)原告歷經多次變更聲明後，最終於112年11月20日具狀變更本件訴之聲明為：(一)被告王珍媛應將坐落系爭土地上，如臺北市古亭地政事務所112年3月17日複丈成果圖A部分面積67.36平方公尺之建物（即系爭建物）拆除，並將占用之土地返還原告；(二)黃郁心應自系爭土地上之系爭建物騰空遷出；(三)被告王珍媛應給付原告16萬6,933元，及自111年11月

01 1日起至返還上開土地日止，按月給付5萬5,004元等語。核
02 原告前開對被告王珍媛所為第3項請求相當於租金之不當得
03 利部分，屬減縮其應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應
04 予准許；至於於訴訟進行中所為補充原訴之聲明關於應返還
05 土地之具體位置及範圍，乃因系爭土地遭占用之實際情形所
06 為之事實上補充及更正，非屬訴之變更或追加，亦附予敘
07 明。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：被告王珍媛（以下逕稱其姓名）與伊間曾就系爭
10 土地簽訂基地租賃契約（下稱系爭租約），租賃期限自87年
11 1月1日起至89年12月31日止，前開租約第3條明定：系爭租
12 約「屆滿時租約自即終止，不另通知承租人，承租人如有意
13 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
14 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
15 用者，應按租金標準支付損害金，絕不主張繼續租約及其他
16 異議」等語，系爭租約租賃期限屆滿後，雙方未再另訂新
17 約，王珍媛卻仍繼續使用系爭土地，並將系爭建物部分出租
18 予黃郁心，則王珍媛及黃郁心均屬無權占有，伊即得依民法
19 第767條第1項前段、第450條第1項、第455條規定，請求王
20 珍媛拆除系爭建物並返還所占用之系爭土地，黃郁心亦應自
21 系爭建物騰空遷出。又王珍媛無權占有使用上開土地，獲有
22 相當於租金之利益，伊另得依民法第179條規定，請求王珍
23 媛給付相當於租金之不當得利，並按系爭土地公告地價之
24 80%再乘以6.5%計算每年相當於租金之不當得利，為此依
25 上開規定提起本訴，並聲明如上開變更後訴之聲明所示。

26 二、被告則答辯：

27 (一)、王珍媛以：伊母親前於59年間購入系爭建物，並向原告承租
28 系爭土地作為系爭建物之基地使用，其後於83年間，伊經其
29 母贈與而取得系爭建物，嗣亦與原告續訂基地租賃契約，並
30 約定自87年1月1日每月租金為29,655元，期限自87年1月1日
31 起至89年12月31日止，於前開租賃期限屆滿後，伊繼續為租

01 賃物之使用收益，原告未即為反對之意思，且後續亦調漲租
02 金至今已逾20年，依民法第451條規定，兩造間已視為以不
03 定期限繼續契約，伊屬有合法權源使用系爭土地，非無權占
04 有，原告與伊之間既有不定期租賃關係存在，伊即無何不當
05 得利之可言。退步言之，縱認伊與原告間已無租賃關係存
06 在，因原告逾20年來均按月收取損害金，且依系爭租約規
07 定，原告僅可按同一金額29,655元作為損害金收取，另原告
08 多年來持續收取者皆為「租金」，非其所稱之「損害金」，
09 原告每月得收取之損害金數額，至多僅係按系爭租約第3條
10 後段約定之租金數額，兩造復無何得調整損害金數額之約
11 定，而原告自90年1月1日起至本件起訴時所能收取損害金之
12 期間為22年10個月，核計共812萬5,470元，原告歷年來已自
13 伊收取款項逾1,300萬元，則顯已受約500萬元之不當得利，
14 自無從要求伊再給付。至黃郁心僅系爭建物3樓部分之承租
15 人，與原告間無何法律關係存在，原告既非系爭建物之所有
16 權人，即無權訴請黃郁心自系爭建物騰空遷出等語，資為抗
17 辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 (二)黃郁心之訴訟代理於最終言詞辯論期日以：答辯理由如112
19 年10月26日答辯狀所載（即原告起訴主張系爭土地遭系爭房
20 屋無權占有，惟系爭建物為王珍媛一人所有，黃郁心僅該建
21 物一部之承租人，與原告間並無何法律關係存在，原告既非
22 系爭建物之所有權人，縱其欲行使民法第767條第1項之權
23 利，亦僅得向系爭房屋之所有權人即王珍媛請求，不得及於
24 居住於系爭房屋內之人，原告訴請黃郁心自系爭建物騰空遷
25 出，洵屬無據等語資為抗辯）。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、得心證之理由：

27 原告主張王珍媛無權占用其所有之系爭土地，其得依民法第
28 767條第1項前段、第450條第1項、第455條規定，請求王珍
29 媛拆除系爭建物並返還占用之前開土地，及請求黃郁心應自
30 系爭建物騰空遷出；並依民法第179條關於不當得利之規
31 定，請求王珍媛給付相當於租金之不當得利，被告則以前詞

置辯。以下爰就原告前開請求有無理由，分點析述之：

(一)、原告與王珍媛間之系爭租約，於租期屆滿後是否成立不定期限之租賃契約？

- 1.按租賃期限屆滿後，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451條定有明文；雖最高法院55年台上字第276號判決要旨謂「於訂約之際訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續租之效力」，惟前開判決並無凡有該判決所指情形者，均無民法第451條規定之適用之意，倘客觀情事符合民法第451條之規定，甚至更有利於承租人者，縱租賃契約有期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之約定，仍難謂無民法第451條規定之適用，有最高法院87年度台上字第1348號判決意旨可資參酌。查原告與王珍媛間因系爭建物使用系爭土地一事，於87年1月1日簽有基地租用合約，租賃期間自87年1月1日至89年12月31日止，有系爭租約在卷可參（見本院卷第21頁），依卷內現有卷證資料，原告於前開租期屆滿後，就王珍媛仍對系爭土地繼續為使用收益乙節，未為反對之意思；復衡諸原告所提供之系爭土地「房地產租金備查簿」（下稱備查簿）所載，於89系爭租約租期屆滿後，原告仍以前開備查簿記載該土地「承租人」為王珍媛；「租金」自108年1月、109年1月、111年1月起逐年調漲而為5萬2,494元、5萬3,691元、5萬6,181元，並有註記租金收款日期（見本院卷第27頁）；再參照王珍媛所提系爭土地租賃期間屆滿後之95至99年間，原告出具予王珍媛收執之統一發票，其銷售品名均記載「基地租金」等語（見本院卷第57至61頁，除96年3、4月份外）；另原告發予王珍媛之92至98年間之催繳通知書多份（見本院卷第145至149頁），其上亦記載：「台端前向本行租用臺北市中正區南海段2小段土地，自90年1月起至92年2月紙共26期，計864,890元逾期未繳…積欠明細，起訖90年1月起至92年2月、每月租金33,265元、租金總額864,800元、王珍媛君啟」等詞明確（每份催

繳通知書因所載欠租期間有異，所列載之積欠金額亦有所不同），是均可見原告於系爭租約期間屆滿後，未就王珍媛繼續為系爭土地之使用收益為反對之意思，復向王珍媛寄發催繳基地租金通知書，揆諸前揭規定，原告與王珍媛間就系爭土地應成立不定期限之租賃契約關係。

2.原告固主張租期屆滿未續約，承租人繼續使用土地，損害金一樣於租金備查簿列帳，且系爭租約依有約定可收取相當於租金之損害金，縱其餘租賃關係屆期消滅後開立之發票品欄有使用「租金」一詞，亦僅屬因租賃物遲延返還所生損害云云。惟按出租人於租賃期限屆滿後，對承租人仍為租賃物之使用，本應即時為反對之表示，所謂即時，依一般交易觀念，應於租賃期限屆滿後不得超逾月餘，如超逾月餘始表示反對或異議者，即屬不即表示反對之意思，依法視為以不定期繼續契約，最高法院55年台上字第276判決所指於訂約之際，訂明期滿後絕不續租或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力，而有排除民法第451條之適用者，應係指為避免出租人於租賃期限屆滿後之月餘短期間內，一時疏忽，超逾月餘始行表示反對，致不即表示反對之意思，造成其不利益，乃得於契約訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之約定，用以排除出租人應即時為反對表示之適用為限，以兼顧出租人及承租人雙方之利益。是出租人倘於租賃期限屆滿後，有情節嚴重之長期數年均未表示反對之意思，並或有按期受領租金或相當租金之補償金、損害金，或遲未行使其排除侵害之權利之客觀情事者，依舉輕明重之法理，應亦有擬制其續租意思而視為以不定期限繼續契約之適用。此際，縱契約訂有期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，衡以出租人係長期數年均未表示反對之意思，並非不即而逾期表示反對，其長期數年來任令承租人繼續為租賃物之使用收益，遲未對之起訴排除侵害，或按期收取所謂之補償金或損害金，客觀上已足以形成承租人有擬制其續約意思之信賴利益，即無保護之必要，而無最高法院55年台上字第276判

01 決之適用，如此方足以達到法律保護承租人利益之立法目
02 的。承前所述，本件原告明知王珍媛於租賃屆滿後仍就系爭
03 土地繼續使用收益，其後復多次以「租金」一詞催請王珍媛
04 繳付，已難認其有表示反對繼續租賃之意思，是縱原告於嗣
05 後開立之統一發票均記載「土地使用補償金、土地損害
06 金」，亦不足認有表示反對繼續租賃之意思，更無從回溯認
07 定前已終止租約。亦即，原告自系爭租約於89年12月31日租
08 期屆滿後，對王珍媛仍繼續使用系爭土地，長期數年以來均
09 未表示反對之意思，且仍持續按月受領相當租金之所謂補償
10 金或損害金，已如前述，則依舉輕明重之法理，本件亦應擬
11 制其續租意思而視為以不定期限繼續契約之適用，則原告前
12 開主張即屬無據，而無可採。

- 13 3. 至於原告與王珍媛所簽系爭租約第3條後段固載稱：「屆滿
14 時租約自即終止不另通知承租人，承租人如有意繼續租用
15 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
16 新契約，承租人於租期屆滿後未交還基地而仍為使用者，除
17 應依照契約給付違約金外應按租金同一金額作為損害金給付
18 出租人，不得主張繼續租約及其他異議」等語，而課王珍媛
19 於系爭租約期間屆滿前1月辦理續租手續，否則系爭租約即
20 當然終止，不得主張繼續租約之義務。惟上開要求承租人之
21 王珍媛事先拋棄默示更新權利之契約約款，係原告單方預先
22 擬定之內容，王珍媛僅於系爭租約第一行之承租人之空格處
23 及最末頁之承租人欄位，加以簽名並填具相關身分資料（見
24 本院卷第55頁），未見雙方於系爭租約關係曾議訂何個別磋
25 商之條件並加註於系爭租約中。上開租約約款既係原告為供
26 其將土地出租予不特定之人所用而單方預先擬定之契約，且
27 欲向原告承租土地之人僅能依該契約條款訂立契約，無任何
28 磋商變更之餘地，即屬定型化契約之性質，按諸民法第247
29 條之1：「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定
30 之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分
31 約定無效：…三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利

者」之規定，及前開所謂「按其情形顯失公平者」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院102年度台上字第2017號民事判決意旨參照），衡以系爭租約關於前開要求王珍媛事先拋棄該默示更新權利之定型化契約約款，基於原告與王珍媛間係基地租賃之法律關係，王珍媛承租系爭土地時已在該地上建有系爭建物，以當時建物價值甚高，且居於經濟弱勢之承租者一方，顯無磋商變更該不公平之「單方利益條款」或選擇不締約之情形下，該約款已有顯失公平，而應屬無效，亦併予說明。

(二)、原告依民法第767條第1項請求拆屋還地，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；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第2項前段、第455條前段分別定有明文。又房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出（最高法院102年度台上字第232號判決參照）。換言之，於無權占有基地建屋情形，基地所有權人於請求地上房屋所有權人或事實上處分權人拆屋還地時，得請求該第三人自房屋遷出。

2.原告主張伊為系爭土地之所有人，王珍媛為系爭建物之所有人，王珍媛有將系爭建物之部分出租予黃郁心，而系爭建物占用系爭土地如附圖標註A部分所示之面積範圍等情，已據原告提出系爭土地及建物之登記第一類謄本影本，復有王珍媛於履勘現場所述及嗣後具狀補充將系爭建物3樓部分出租予黃郁心等語（見本院卷第17至18頁、第19頁、第157頁、第159頁），並經本院於112年3月17日會同兩造及臺北市古亭地政事務所履勘並囑託前開地政事務所測量系爭土地如附

圖編號A之建物占用系爭土地之面積範圍，有本院勘驗筆錄、臺北市古亭地政事務所112年5月9日北市古地測字第1127006320號函檢送之複丈成果圖、現場照片在卷可稽（見本院卷第153至158頁、第167至169頁、第183至191頁），原告前開主張堪信為實。而承前所述，系爭租約於89年12月31日期間屆滿後，就原告與王珍媛間關於系爭土地之使用，已成立不定期之租賃契約，原告得隨時終止前開租約。再原告前以本件起訴狀表明王珍媛無權占有系爭土地，而請求王珍媛應拆屋還地並給付相當於租金之不當得利之內容（見本院卷第7頁），顯已不欲與王珍媛繼續系爭租約，而有對王珍媛為終止租賃契約之意思表示；又原告前開起訴狀繕本已於112年1月14日合法送達被告（於112年1月4日寄存於王珍媛住所地之吳興派出所，依法應自同年1月14日應發生送達效力，見本院卷第45頁），是本件不定期租賃契約已因原告之終止而向後失其效力，則王珍媛於前揭租約終止後，繼續以系爭建物占有使用系爭土地，即屬無權占有，應堪認定。又王珍媛將坐落於系爭土地上之系爭建物3樓部分出租予黃郁心，依前述，系爭建物既無權占有系爭土地，則黃郁心承租占有系爭建物3樓部分，亦屬無合法、正當權源而占有系爭土地，原告本於系爭土地所有人之地位，依民法第767條第1項前段、第450條第2項、第455條規定，請求王珍媛拆除系爭建物、返還所占用之系爭土地，洵屬有據。又因本判決命王珍媛拆除系爭建物並返還所占用土地部分，其內容本含應將系爭建物內之物品清空，而衡以黃郁心僅係向王珍媛承租系爭建物3樓之一部分，其並無騰空系爭建物之權限，是原告請求黃郁心自系爭建物遷出部分雖屬有理，惟逾此範圍所為之騰空系爭建物請求則屬無理，應予駁回。

(三)、原告依民法第179條請求王珍媛給付相當租金之不當得利，有無理由？若有理由，其數額為何？

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第

179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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1695號裁判意旨參照）。查原告與王珍媛間之不定期租賃契約業經原告於112年1月14日合法終止，已如前述，王珍媛於租賃關係終止後已無權繼續占用，卻仍繼續占有而受有使用收益之利益，並致原告受有損害，屬無法律上原因，原告自得依民法第179條規定，請求被告自112年1月14日起至返還系爭土地止，給付按月計算相當於租金之不當得利。至其餘原告請求逾此期間之請求金額部分，則因被告之占有有不定期租賃之法律上原因，所請即屬無據。

2.原告得向王珍媛請求不當得利之金額為何？

(1)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年息10%為限，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又土地所有權人依土地法申報之地價，為法定地價。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。在平均地權條例施行區域，則係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，即以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條亦有明文。再者，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號裁判意旨參照）。

(2)查系爭土地於000年0月間之公告地價為18萬8,441元，有該地公告地價查詢結果附卷可參（見本院卷第279頁），又系

01 爭建物占用系爭土地範圍之面積為67.36平方公尺，有臺北
02 市古亭地政事務所土地複丈成果圖為憑（見本院卷第169
03 頁）。審以系爭土地位在臺北市中正區廈門街巷內、鄰近同
04 市區和平西路一段、重慶南路2段及羅斯福路等主要幹道及
05 古亭捷運站，地段繁榮、交通便利，附近生活機能便利良好
06 等情，有本院勘驗筆錄可考（見本院卷第247頁），因認以
07 系爭土地申報地價年息6.5%計算相當於租金之不當得利為
08 宜，而此亦與原告原所出租者係以年租率6.5%之計算水準
09 相當（見本院卷第25頁）。準此，本件被告自112年1月14日
10 起至返還土地日止，按月受有相當於租金之不當得利5萬
11 5,004元（計算式：公告地價18萬8,441元×80%×占用面積
12 67.36×6.5%÷12月=55,005元，元以下四捨五入，原告請求
13 未逾55,005元）應堪認定。

14 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條規定，
15 請求王珍媛應將系爭土地上如附圖標註A之系爭建物拆除，
16 並將前開土地返還予原告，黃郁心應自系爭建物遷出；另依
17 不當得利之法律關係，請求王珍媛應自112年1月14日起，按
18 月給付原告相當於租金之不當得利5萬5,004元，均為有理，
19 應予准許；逾前開範圍之請求則屬無據，應予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
21 據，經本院審酌後，認對於本件判決結果不生影響，爰不一
22 一論述。

23 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
24 事訴訟法第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
26 民事第三庭 法 官 蔡英雌

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
31 書記官 潘惠敏

