

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第213號

原告 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 吳佳曉

訴訟代理人 王志哲律師

被告 張智鈞律師（即被繼承人吳至平之遺產管理人）

吳至榮

上一人

訴訟代理人 王俊翔律師

複代理人 曾俊倫律師

邱云莉律師

葉庭嘉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於中華民國114年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張智鈞律師（即被繼承人吳至平之遺產管理人）應將坐落於新北市○○區○○段○○○○地號、一〇四四地號土地上之門牌新北市○○區○○路〇段〇〇〇號房屋（如附圖所示編號F、G部分，面積各為七九點一七平方公尺、三點零三平方公尺）拆除，並將前開土地返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣陸萬肆仟壹佰肆拾柒元，及自民國一百十三年九月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百十三年二月一日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍仟壹佰參拾壹元。

訴訟費用由被告張智鈞律師（即被繼承人吳至平之遺產管理人）負擔百分之九十九，餘由被告連帶負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣貳佰零陸萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告張智鈞律師（即被繼承人吳至平之遺產管理人）如以新臺幣陸佰壹拾柒萬參仟伍佰陸拾貳元為原告供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第二項前段，於原告以新臺幣參萬元為被告供擔保後，得  
02 為假執行；但被告如以新臺幣陸萬肆仟壹佰肆拾柒元為原告供擔  
03 保後，得免為假執行。

04 本判決第二項後段於每月履行期屆至後，於原告以新臺幣貳仟元  
05 為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣伍仟壹佰參拾  
06 壹元為原告供擔保後，得免為假執行。

### 07 事實及理由

08 一、本件原告起訴後，更正被告吳至平為被告張智鈞律師（即被  
09 繼承人吳至平之遺產管理人，下與被告吳至榮合稱為被告，  
10 分則稱姓名，見本院卷第148頁），並依本院囑託新北市新  
11 店地政事務所測量地上物位置及面積後繪製之土地複丈成果  
12 圖（即附圖），修正其請求拆除建物之坐落位置及面積（見  
13 本院卷第211頁），以及變更遲延利息自最後一名被告收受  
14 日起算（見本院卷第244頁）等節，均經被告表示無意見並  
15 進行本案言詞辯論（見本院卷第149、244頁），自應准許，  
16 合先陳明。

17 二、又原告於本院審理中變更法定代理人為「吳佳曉」，有函文  
18 在卷可稽（見本院卷第127頁），並經其具狀承受訴訟（見  
19 本院卷第125頁），核無不合，亦應准許。

20 三、原告主張：伊為新北市○○區○○段0000○○段0000地號土  
21 地（下分稱系爭1043、1044地號土地，合稱系爭土地）所有  
22 權人，吳至平（已於民國110年10月27日死亡，業經選任張  
23 智鈞律師為遺產管理人）則為其上門牌號碼新北市○○區○  
24 ○路0段000號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋）之事實上  
25 處分權人，並邀同其弟吳至榮擔任連帶保證人，於108年12  
26 月30日向伊出具切結書（下稱系爭切結書），約定系爭房屋  
27 得使用系爭土地，期間自109年1月1日起至111年12月31日，  
28 被告應繳納依基地租金率及各年期公告地價計算之使用補償  
29 金。惟吳至平屆期並未申請更換切結書，系爭房屋自屬無權  
30 占有系爭土地，爰依系爭切結書、侵權行為、不當得利及民  
31 法第767條第1項前、中段規定，訴請求張智鈞律師（即被繼

01 承人吳至平之遺產管理人) 拆屋還地，以及被告連帶給付損  
02 害賠償金新臺幣(下同)6萬4,147元本息，並按月給付5,13  
03 1元等語，並聲明：(一)張智鈞律師(即被繼承人吳至平之遺  
04 產管理人)應將如附圖編號F所示坐落系爭1043地號、面積7  
05 9.17平方公尺土地、及如附圖編號G部分所示坐落系爭1044  
06 地號、面積3.03平方公尺土地上系爭房屋拆除，將土地返還  
07 予原告。(二)被告應連帶給付原告6萬4,147元，及自起訴狀繕  
08 本送達最後一名被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算  
09 之利息；暨自113年2月1日起至返還前項所示土地之日止，  
10 按月給付5,131元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

#### 11 四、被告答辯如下：

12 (一)張智鈞律師(即被繼承人吳至平之遺產管理人)則以：吳至  
13 平業於系爭切結書存續中死亡，已無存續人格，自不具備為  
14 侵權行為之能力及領受不當得利之能力等語，資為抗辯，並  
15 答辯聲明：1.駁回原告之訴。2.如受不利判決，願供擔保請  
16 准宣告免予假執行。

17 (二)吳至榮則以：吳至平既已死亡，欠缺負擔債務之權利能力，  
18 自無於使用期限後繼續使用系爭土地，並負給付損害賠償金  
19 責任之可能，伊雖為連帶保證人，僅就主債務人應負債務時  
20 始保證責任等語，資為抗辯，並答辯聲明：1.駁回原告之  
21 訴。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

#### 22 五、兩造不爭執事項(見本院卷第154頁)：

23 (一)原告為系爭土地所有人，吳至平為系爭房屋之事實上處分權  
24 人，系爭房屋坐落於系爭土地(本院卷第17-19頁)。

25 (二)吳至平邀同吳至榮擔任連帶保證人，與原告簽立系爭切結書  
26 (本院卷第21頁)。

27 (三)吳至平於110年10月27日死亡，其繼承人均拋棄繼承，經本  
28 院於113年8月5日以113年度司繼字第1142號裁定選任張智鈞  
29 律師為遺產管理人(本院卷第75-77、93-94頁)。

#### 30 六、得心證之理由：

31 (一)張智鈞律師(即被繼承人吳至平之遺產管理人)應拆屋還地

- 01 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。  
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
03 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地  
04 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權  
05 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  
06 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  
07 明之。
- 08 2.經查，系爭房屋為未辦保存登記建物，吳至平為事實上處分  
09 權人，且占用系爭土地如附圖編號F、G所示部分，面積分別  
10 為79.17、3.03平方公尺等情，為兩造所不爭執如前，並經  
11 本院會同兩造及地政人員至現場履勘測量屬實，有勘驗筆  
12 錄、土地複丈成果圖及現場照片在卷可稽（見本院卷第185-  
13 187頁、第195頁、第217-221頁）。參以系爭切結書第1條及  
14 第5條約定內容（見本院卷第21頁），吳至平承諾系爭房屋  
15 僅作原來使用，並與原告約定該屋占用系爭土地期間為109  
16 年1月1日至111年12月31日，屆滿後如未更換切結書仍為使  
17 用，應給付損害賠償金等節，足見原告本於系爭切結書而同  
18 意系爭建物於一定期間內合法占用系爭土地，惟嗣後吳至平  
19 並未依約辦理更換切結書，業已喪失占有系爭土地之正當權  
20 源，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求拆除  
21 如附圖編號F、G所示之系爭房屋，並返還所占有之系爭土  
22 地，自屬有據。
- 23 3.張智鈞律師（即被繼承人吳至平之遺產管理人）雖以前詞置  
24 辯，查吳至平固已於110年10月27日死亡（見本院卷第75  
25 頁），然系爭建物為吳至平之遺產，其存在既無權占用系爭  
26 土地，所遺留拆屋還地之法律上義務，自屬於遺產債務之一  
27 部分，本應由其繼承人負責履行，尚不因吳至平死亡而得以  
28 免除。又吳至平之繼承人拋棄繼承後，張智鈞律師業經本院  
29 家事庭選任為遺產管理人，自應依照民法第1179條第1項規  
30 定，負責履行前開拆屋還地之遺產債務，其所辯因吳至平死  
31 亡而不須拆屋還地云云，委無可採。

01 (二)被告應連帶給付損害賠償金6萬4,147元及按月給付損害賠償  
02 金5,131元

03 1.經查，吳至平於使用期間屆滿後未更換切結書，應給付損害  
04 賠償金，已如前述，而依照系爭切結書第3條約定：「佔用  
05 人依民法第179條不當得利規定，繳納按貴行基地租金率及  
06 各年期公告地價計算之使用補償金（損害賠償金）」，第6  
07 條亦約明：「佔用人應覓具保證人，保證履行本切結書所載  
08 各項條件，並願負連帶保證責任」（見本院卷第21頁），是  
09 以，兩造既約定使用系爭土地之期間於111年12月31日屆  
10 滿，逾期須給付損害賠償金，故原告主張112年1月1日至113  
11 年1月31日為止之損害賠償金共計6萬4,147元，以及自113年  
12 2月1日起每月損害賠償金5,131元，皆如附表所示，被告對  
13 該計算式（即佔用面積×公告地價×5%□12月）亦表明無意  
14 見（見本院卷第245頁），則原告依據系爭切結書之約定，  
15 請求被告連帶給付前開金額，應有理由。

16 2.至於被告雖辯稱吳至平因死亡已無權利能力，不負違約責  
17 任，吳至榮亦不須負保證責任云云，惟因系爭房屋所生法律  
18 上義務，屬於吳至平之遺產債務，遺產管理人仍有履行之必  
19 要，業如前述，吳至榮亦不爭執此節（見本院卷第152  
20 頁），況且，保證契約係保證人與債權人間成立之契約，本  
21 不因主債務人之死亡歸於消滅，是以，吳至榮身為連帶保證  
22 人，縱使主債務人吳至平死亡，其保證責任亦不因此免除，  
23 仍應依照系爭切結書之約定，對原告負連帶責任，其前開辯  
24 解，自非可採。

25 七、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請張智  
26 鈞律師（即被繼承人吳至平之遺產管理人）應拆除如附圖編  
27 號F、G所示坐落於系爭土地上之系爭房屋，並將前開土地返  
28 還予原告，以及依系爭切結書之約定，命被告連帶給付6萬  
29 4,147元及自最後一名被告收受翌日即113年9月11日（見本  
30 院卷第114之1頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，  
31 暨自113年2月1日起至返還土地之日止，按月給付損害賠償

01 金5,131元，皆有理由，應予准許。

02 八、又，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經

03 核合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

04 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

05 酌後於本件判決結果亦無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

06 十、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

08 民事第一庭 法 官 劉育琳

09 以上正本係照原本作成。

10 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

11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

13 書記官 林霽恩

14 附表：

15

編號	地號	占用面積	公告地價	每月損害賠償金（元以下四捨五入）	占用期間損害賠償金
1	1043	79.19m <sup>2</sup>	14,400元	79.17 m <sup>2</sup> × 14,400 元 × 5% □ 12月 = 4,750元	112年1月1日至同年12月31日 (4,750元 + 168元) × 12月 = 59,016元
	1044	3.03m <sup>2</sup>	13,300元	3.03 m <sup>2</sup> × 13,300 元 × 5% □ 12月 = 168元	
2	1043	79.19m <sup>2</sup>	15,000元	79.17 m <sup>2</sup> × 15,000 元 × 5% □ 12月 = 4,948元	113年1月1日至同年1月31日 4,948元 + 183元 = 5,131元
	1044	3.03m <sup>2</sup>	14,500元	3.03 m <sup>2</sup> × 14,500 元 × 5% □ 12月 = 183元	
合計					64,147元