

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第170號

原告 賴碧義

賴家宏

上二人共同

訴訟代理人 陳威駿律師

複代理人 陳泓達律師

被告 江秀華

江秀香

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年10月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼新
北市○○區○○路○段000巷0號(如附圖新北市新店地政事務
所，收件日期文號民國113年5月21日店測數字第69000號之土地
複丈成果圖所示編號745(1)，面積83.92平方公尺)之建築物拆除
騰空，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人。

被告應於繼承林花子之遺產範圍內，連帶給付原告新台幣33,575
元，及自民國112年12月15日起至清償日止，按週年利率百分之5
計算之利息。

被告應於繼承林花子之遺產範圍內，自民國112年11月1日起至第
一項建築物拆除並騰空返還土地之日止，按月連帶給付原告新台
幣1,975元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔50%，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣170,000供擔保後，得假執行。但
被告如在繼承林花子之遺產範圍內連帶以新台幣494,107元為原
告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣12,000元供擔保後，得假執行；但
被告如在繼承林花子之遺產範圍內連帶以新台幣33,575元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第三項於原告按月以新台幣700元供擔保後，得假執行；
02 但被告如在繼承林花子之遺產範圍內按月連帶以新台幣1,975元
03 為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 原告其餘假執行聲請駁回。

05 事實及理由

06 甲、程序部分：

07 一、按因不動產物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地
08 之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告
09 依民法第767條第1項前、中段、第821條等主張所有物妨害
10 除去請求權及返還請求權，核係因不動產物權涉訟，應專屬
11 不動產所在地(新北市○○區○○段000地號土地，下稱系爭
12 土地)之法院管轄，又系爭土地位於本院轄區，故本院就本
13 件拆屋還地事件自有管轄權。

14 二、次按當事人之適格，為法院應依職權調查之事項。又共同繼
15 承之遺產在分割以前，為各繼承人公同共有，非經全體繼承
16 人同意，繼承人之一不得任意處分。而拆屋為事實上之處分
17 行為，須對於房屋有事實上處分權之人，始得為之。而未經
18 辦理所有權第一次登記(保存登記)之公同共有房屋，其事實
19 上處分權原則上屬於公同共有人全體，非經全體公同共有人
20 之同意，不得命其中部分或一人拆除之。故訴請拆除尚未經
21 分割之未辦保存登記之房屋，仍應以全體繼承人為被告，其
22 被告當事人方屬適格，不得僅以現占有人為被告(最高法院1
23 07年台上字第2124號)。查門牌號碼為新北市○○區○○路
24 ○段000巷0號建物未辦理建物所有權第一次登記，係為訴外
25 人林花子於民國52年所興建，被告均為林花子之繼承人，原
26 告則為系爭土地之共有人(應有部分各持有220/3240，兩人
27 共為440/3240)，則原告以系爭土地共有人之身分請求被告
28 拆除系爭房屋，並依民法第821條規定請求返還予原告及全
29 體共有人，自均屬適格之當事人，先予敘明。

30 三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
31 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在

此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告起訴狀所載應受判決事項之聲明原為「☐被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號、地址為新北市○○區○○路○段000巷0號之建築物拆除騰空，並將土地返還予原告及其他全體共有人。☐被告應連帶給付原告新台幣(下同)609,755元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息。☐被告自112年11月1日至前項建築物拆除之日止，每月應連帶給付原告35,867元。」等語(112年度店司補字第1302號卷第5-6頁，下稱調解卷)，嗣於113年9月27日以民事訴之聲明變更狀變更為「☐被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號如附圖新北市新店地政事務所收件日期文號113年5月21日店測數字第69000號土地複丈成果圖所示編號745(1)(實測面積83.92平方公尺)之建築物拆除騰空，並將土地返還給原告及其他全體共有人。☐被告應連帶給付原告70,070元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。☐被告自112年11月1日至第一項建築物拆除並騰空返還土地之日止，按月應連帶給付原告4,121元。」等語(本院卷第171-172頁)，經核其聲明之變更，請求之基礎事實並未改變，仍係基於民法第767條第1項前、中段、第821條等規定主張所有物妨害除去請求權及返還請求權，且請求金額之變更，亦與減縮應受判決事項聲明之情形相符，揆諸前開說明，核無不合，應予准許。

四、本件被告江秀香經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告賴碧義、賴家宏為系爭土地之共有人(應有部分各持有20/3240，兩人共為440/3240)，自30、40餘年起即與其餘共有人間具默示分管合意，約定由原告所屬之賴姓家族就系爭

01 土地為使用收益。

02 (二)訴外人林花子自52年起承租系爭土地(原地號為新北市○○
03 區○○段○○○段地號118號)，並在其上興建門牌號碼新北市
04 市○○區○○路○段000巷0號(未辦理第一次建物所有權登
05 記)建物(下稱系爭房屋)，雙方遲至100年起林花子與原告始
06 簽訂土地租賃契約書，並約定租約以一年為期，如雙方租賃
07 契約期滿後一個月內未訂立新約，即視為雙方未能續約，則
08 並視同雙方租賃關係結束。

09 (三)被告二人為林花子之繼承人，因於林花子過世後繼承上開地
10 號上所興建之房屋，且由系爭房屋稅籍資料，被告均為系爭
11 房屋納稅義務人，故自108年起改由被告二人與原告簽定土
12 地租賃契約書。後於109年及110年，均僅由被告江秀華於土
13 地租賃契約書上簽名為承租人，被告江秀香則未簽名，其租
14 賃條件同樣係以每坪790元之價格，約定以一年為期，並應
15 於期滿後一個月內另訂新約，否則即視同結束其租賃關係。

16 (四)詎料，自111年起經原告聯繫詢問被告是否應另訂新約時，
17 遭被告拒絕並答覆以「你就去告啊」而避不見面，被告迄未
18 與原告簽訂新約，亦未將系爭土地上之房屋拆除，並無權占
19 用系爭土地至今，為此依民法第767條第1項前、中段、第82
20 1條等規定請求被告將系爭房屋拆除，並經土地返還予原告
21 及全體共有人，並依民法第179條規定請求被告給付相當於
22 租金之不當得利。

23 (五)並聲明：

24 (1)被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上門牌號
25 碼新北市○○區○○路○段000巷0號如附圖新北市新店地政
26 事務所收件日期文號113年5月21日店測數字第69000號土地
27 複丈成果圖所示編號745(1)(實測面積83.92平方公尺)之建築
28 物拆除騰空，並將土地返還給原告及其他全體共有人。

29 (2)被告應連帶給付原告70,070元，及自本起訴狀繕本送達翌日
30 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

31 (3)被告自112年11月1日至第一項建築物拆除並騰空返還土地之

01 日止，按月應連帶給付原告4,121元。

02 (4)並願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告答辯意旨略以：

04 (一)被告江秀華部分：

05 (1)之前是被告母親締約，之後是被告江秀華自108年起與原告
06 簽約，租金部分，於100-105年每坪585元，於106-111年5月
07 30日每坪790元。我母親於108年5月過世後，就是我繳租
08 金，我繳到110年8月，之後就沒繳，當時是因為妹妹即被告
09 江秀香說我未經過他的允許跟地主簽約，被告江秀香說要自
10 己跟地主去買，但是他跟地主談的結果是什麼他沒有告訴
11 我，地主也沒有告訴我所以我不知道後續結果是如何，之後
12 在112年地主要跟我們說要把地要回去要拆屋。地租都是我
13 在繳，我不同意原告收回，我想要繼續承租，但是我的妹妹
14 即被告江秀香想要買地。

15 (2)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願
16 供擔保請准宣告免為假執行。

17 (二)被告江秀香未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲
18 明或陳述。

19 三、得心證之理由：

20 (一)經查，原告主張上開事實，業據其提出系爭土地土地謄本、
21 土地租賃契約書、系爭土地公告現值查詢頁面、系爭土地所
22 有權狀、地籍圖謄本、航空照片、鄰近土地交易資訊、GOOG
23 LE地圖查詢結果、新北市新店區安康路一段207巷街景照
24 片、系爭房屋現場照片、系爭房屋相鄰建物位置簡圖、系爭
25 房屋履勘現場照片、錄影影片等文件為證(調解卷第13-93
26 頁，本院卷第53-55、67-117、154-163頁)；被告則否認原
27 告之主張，而以前詞茲為抗辯；是本件所應審究者為：系爭
28 房屋是否無權占有系爭土地？原告請求拆屋還地，有無理
29 由？原告依不當得利之規定請求被告給付相當於租金之不當
30 得利，有無理由？以下分別論述之。

31 (二)就系爭房屋有無合法占有權源部分：

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，有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按當事
04 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
05 訟法第277條前段定有明文。而以無權占有為原因，請求返
06 還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以
07 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
08 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
09 事實證明之(最高法院85年度台上字第1120號、88年度台上
10 第1164號)。查原告係於72年3月26日以贈與為登記原因分別
11 取得系爭土地應有部分全力3240分之220(於72年5月12日登
12 記)，有土地登記第一類謄本在卷可稽(調解卷第13-65頁)，
13 亦為兩造所不爭執，應堪確認。準此，本件系爭土地既為原
14 告所有，則被告等人就非無權占有(即具有合法占有本權)之
15 抗辯事實即應負擔舉證責任。

16 (2)然就系爭房屋占有權源部分，被告江秀華主張：108年之前
17 是母親林花子與原告簽訂租賃契約，自108年起改由被告江
18 秀華與原告簽約，繳到110年8月之後就沒繳，之後在112年
19 地主說要把地要回去要拆屋等語，足見就系爭房屋雖經土地
20 所有權人與房屋起造人即被繼承人林花子間存在租地建屋之
21 土地租賃關係，惟在林花子死亡後，由被告二人繼承林花子
22 所起造之系爭房屋，而為系爭房屋之事實上處分權人，並由
23 被告江秀華與原告簽訂土地租賃契約，但是，雙方自110年8
24 月後即因未繳納租金以及租期屆而無租賃關係存在，則原告
25 主張：系爭房屋無權占有系爭土地，並以系爭土地共有人身
26 分依民法第767條第1項前、中段、第821條等規定請求被告
27 將系爭房屋拆除，並經土地返還予原告及全體共有人等語，
28 即非無據，可以確定。

29 (三)就原告請求相當於租金之不當得利部分：

30 (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
31 年息10%為限，土地法第97條第1項規定甚明，前開規定依同

法第105條規定於租用基地建築房屋準用之。土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，又舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段分別定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上原因受利益，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；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；民法第179條所稱受利益，係指因某項事由（給付或非給付）而受之個別具體利益而言，非以受益人整個財產作為判斷標準，在無權使用他人土地時，其所受利益，即為使用本身，至相當租金係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額之一種判斷標準，而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，原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院61年台上字第1695號）。

- (2)本件原告雖請求依據依系爭土地公告現值作為相當租金之不當得利計算基準，①但是，本件係林花子向土地所有權人租用基地建築房屋，其租金自不得超越土地及其建築物申報總價年息10%，而系爭土地之公告地價為每平方公尺8,600元，則法定地價即申報地價即為6,880元，則原告逕以系爭土地之公告現值43,400元作為相當租金之不當得利計算基準，顯

已逾越上開規定，自無足採；②其次，土地法第97條第1項係在保護承租人，而非使承租人支付更多租金，經查，本件係自108年起至110年5月30日止簽訂租賃契約，並由被告江秀華依約繳納土地租金23700元，而此金額低於土地法第97條第1項計算之金額，則相當租金之不當得利即應以兩造就系爭土地之租金額為準，可以確定；③因此，依原告訴訟代理人於113年10月29日言詞辯論期日陳述：「最後一份租約是110年8月15日，由江秀華簽署…當時有支付地租23700元，支付到111年5月30日即該份租約期滿之日」等語(本院卷第188頁)，則本件相當租金之不當得利即應以上開一年份租金23,700元以為計算之基準，依此計算後，則原告主張：系爭房屋自111年5月31日起至112年10月31日止(期間共17個月)無權占有系爭土地之相當於租金之不當得利數額即應為33,575元(計算式： $23,700/12*17=33,575$ ，元以下四捨五入，下同)，而自112年11月1日按月計算之相當於租金不當得利則為1,975元(計算式： $23,700/12=1,975$)等部分為有理由，逾此範圍，為無理由，即應予以駁回。

(3)又系爭房屋之事實上處分權既為被告繼承自被繼承人林花子，則就原告請求之相當於租金之不當得利部分，依民法第1148條規定，被告就被繼承人林花子所遺債務僅須於繼承林花子之遺產範圍內負連帶清償責任，惟原告於請求被告連帶給付林花子所遺不當得利債務時，並未以繼承遺產為限，於法尚有未合。從而，原告僅得請求被告於繼承林花子之遺產範圍內連帶給付相當於租金不當得利33,575元，以及自112年自112年11月1日起至拆除騰空返還系爭土地之日止，於繼承林花子之遺產範圍內按月連帶給付原告相當於租金不當得利1,975元等部分，為有理由，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
03 民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查原告以民法
04 第179條規定請求被告於繼承林花子之遺產範圍內連帶給付
05 相當於租金不當得利，於上開範圍內為有理由，已如前述，
06 而本件起訴狀繕本係於112年12月4日寄存送達於被告江秀華
07 住所，依民事訴訟法第138條第2項規定經10日發生合法送達
08 之效力(即112年12月14日)，則原告請求自起訴狀繕本送達
09 翌日(即112年12月15日)起至清償日止之法定遲延利息，即
10 屬有據，應予准許。

11 四、綜上所述，原告請求：(1)被告應將坐落於新北市○○區○○
12 段000地號土地上門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0
13 號(如附圖新北市新店地政事務所，收件日期文號民國113年
14 5月21日店測數字第69000號之土地複丈成果圖所示編號745
15 (1)，面積83.92平方公尺)之建築物拆除騰空，並將上開土地
16 返還予原告及其他全體共有人。(2)被告應於繼承林花子之遺
17 產範圍內連帶連帶給付原告33,575元，及自112年12月15日
18 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(3)被告應
19 自112年11月1日至第一項建築物拆除並騰空返還土地之日
20 止，於繼承林花子之遺產範圍內按月連帶給付原告1,975元
21 等部分，為有理由，逾此範圍，為無理由，應予以駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
23 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
24 附此敘明。

25 六、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行
26 及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保
27 金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁
28 回而失所依據，不予准許。

29 七、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴
30 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

民事第二庭 法官 蘇嘉豐

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 113 年 11 月 26 日

書記官 陳亭諭