

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1653號

原告 李培瑜

李培菁

沈金煉

共同

訴訟代理人 鄧世榮律師

被告 趙克毅

訴訟代理人 羅瑞洋律師

複代理人 林美珍

上列當事人間請求返還土地事件，於民國113年4月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000○000○00000○000○00000地號土地上，如附圖編號AKJ、BC、EFGHI所示建物，及其上之圍牆與大門拆除，並將上開土地返還予原告。

二、被告應給付原告李培瑜新臺幣274,380元、原告李培菁新臺幣274,380元、原告沈金煉新臺幣1,646,280元，及均自民國109年8月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國109年6月26日起至拆除第一項所示地上物並返還土地之日止，按月給付原告李培瑜新臺幣4,573元、原告李培菁新臺幣4,573元、原告沈金煉新臺幣27,438元，及均自各期給付之次月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；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256條定有明文。本件原告訴之聲明原為：1. 被告應將坐落桃園市○○區○○段000○○○○○○○○○○地號土地（下合稱系爭土地）上，門牌號碼桃園市○○區○○路000號之建物拆除，將所占用基地返還予原告之其中一人及其他共有人全體。2. 被告應依序給付原告李培瑜、李培菁、沈金煉新臺幣（下同）351,170元、351,170元、2,107,024元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 被告應自民國109年6月26日起至拆除上開建物並返還系爭土地之日止，按月依序給付李培瑜、李培菁、沈金煉5,852元、5,852元、35,117元，及自各月末日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷一第3-5頁）。嗣變更其第1項聲明為：被告應將坐落系爭土地上，門牌號碼桃園市○○區○○路000號，範圍如附圖編號A至K所示之建物（下稱系爭建物）及其圍牆與大門拆除，將系爭土地返還予原告之其中一人及其他共有人全體。（本院卷三第136頁）。核其所為，係不變更訴訟標的，僅根據測量結果就請求拆除之標的物位置、範圍為事實上之補充，非屬訴之變更，自為所許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為原告所共有，李培瑜、李培菁、沈金煉之應有部分各為8分之1、8分之1、8分之6。而被告並無占有使用系爭土地之合法權源，卻以其所有之系爭建物及圍繞之庭院圍牆及大門占用系爭土地之全部，致原告對系爭土地所有權之行使受有妨害。原告應得依民法第767條第1項前、中段、第821條之規定，請求被告拆除系爭建物及其大門、圍牆，將系爭土地返還予原告之其中1人及其他共有人全體。又被告以系爭建物及附屬設施無權占用系爭土地，因而受有相當於土地租金之利益，致原告受有損害，原告得依不當得利之法律關係請求返還。如以原告委任律師致函催告之109年6月24日為基準時點，按系爭土地申報地價，以土地法第97條第1項規定之年息10%，及原告應有部分比例計算，李

01 培瑜、李培菁、沈金煉於回溯5年內之104年6月25日至109年
02 6月25日期間，得請求之不當得利累計金額依序應為351,170
03 元、351,170元、2,107,024元，自次日即109年6月26日起之
04 每月得請求金額則依序應為5,852元、5,852元、35,117元。
05 爰依前開規定提起本件訴訟。聲明：如上開變更後之聲明所
06 示。

07 二、被告則以：系爭土地與建物最初均為被告伯父趙承謨所有，
08 嗣於58年6月4日，趙承謨與被告之父趙承誥等人協議分割被
09 告祖父趙德霖遺產，同時附帶作成協議，約定由趙承謨將系
10 爭建物及系爭土地均讓與趙承誥（下稱系爭協議）。趙承誥
11 取得系爭建物後，於62年5月31日死亡，系爭建物由包括被
12 告在內之繼承人共計9人共同共有，是原告僅以被告1人起
13 訴，應屬當事人不適格。其後，趙承謨未依系爭協議將系爭
14 土地移轉登記予趙承誥所有，而係於70年12月28日以買賣為
15 原因移轉登記予沈金煉，依民法第425條之1第1項之規定，
16 應推定趙承誥繼承人與沈金煉間於系爭建物得使用之期限內
17 有租賃關係存在。沈金煉實際上亦與被告達成由被告代繳地
18 價稅，以代租金給付之協議。現系爭建物既仍可正常使用，
19 系爭土地地價稅亦由被告持續代繳中，自非無權占有，原告
20 請求拆屋還地及返還不當得利均非有理等語，以資答辯。聲
21 明：原告之訴駁回。

22 三、本院之判斷：

23 （一）經查，系爭土地為原告3人分別共有，其中李培瑜、李培
24 菁、沈金煉之應有部分各為8分之1、8分之1、8分之6，有土
25 地登記謄本附卷可參（本院卷一第23-49頁）。經本院會同
26 兩造與地政人員現場履勘並囑託實施測量後，結果顯示系爭
27 土地上確實建有如附圖編號AKJ所示、編號EFGHI所示、編號
28 BC所示之3棟建物，建物所附連圍繞之系爭土地並有圍牆及
29 大門以區隔內外，作為上開建物之庭院使用，有本院履勘筆
30 錄、桃園市大溪地政事務所110年11月18日複丈成果圖、現
31 場照片等件可憑（本院卷一第229-235、237-258、279、299

01 -303頁)。系爭建物現為被告直接占有，作為住宅及其擔任
02 負責人之福康事業有限公司辦公處所使用，則為被告所不爭
03 執，此部分之事實均可認定。

04 (二)關於系爭建物之事實上處分權歸屬：

05 1. 系爭建物之建造及移轉過程，被告辯稱編號AKJ、EFGHI之建
06 物均係趙承謨於58年間基於系爭協議讓與趙承誥等語。參諸
07 其所提協議書，其中第6條約定有「趙承謨個人所有坐落埔
08 頂段91-1地號之鄰接地（即桃園縣○○鎮○○0號）磚造平
09 家住宅1棟周圍及店鋪1棟基地計1筆，於辦理趙德霖所有不
10 動產繼承登記時應同時辦理過戶登記與趙承誥。」之內容，
11 並經趙承謨、趙承誥簽名用印（本院卷一第87-89頁）。證
12 人即趙承謨之子趙揚桐並於本院審理時到庭證稱：就其所
13 知，系爭建物及系爭土地原本係其父趙承謨所有，但基於兄
14 弟關係，無償提供趙承誥居住使用，約於45至51年間，趙承
15 誥就已居住該處，並在一旁開設一間小雜貨店；經其辨識，
16 卷附協議書上趙承謨之簽名確係其本人之筆跡，趙承謨當時
17 本有意將系爭建物及土地均無償移轉並登記與趙承誥，但因
18 相安無事遲未辦理，嗣於70年間其家中發生財務危機，趙承
19 謨迫於無奈僅能將系爭土地出賣予沈金煉以抵充債務等語
20 （本院卷一第346-349頁）。足資印證趙承謨、趙承誥間確
21 有系爭協議之約定存在。再依趙承誥戶籍登記舊簿所示，其
22 原本戶籍設於系爭協議所載之大溪鎮松樹1號，嗣於58年8月
23 1日改編為系爭建物現址介壽路561號之情形（本院卷一第14
24 1號），及就卷附住宅及店鋪原始照片（本院卷三第 159
25 頁）與履勘時所見編號AKJ建物尚留有木造屋簷、窗框、迴
26 廊之結構、EFGHI建物之屋頂內部尚留有木板結構之情形互
27 為對照（本院卷三第33-37、101-103、161頁），可見系爭
28 協議所載住宅、店鋪各1間與編號AKJ、EFGHI之建物係屬同
29 一。編號AKJ、EFGHI之建物係於58年間由趙承謨讓與趙承誥
30 一節，應堪認定。

31 2. 被告辯稱趙承誥過世以後，上開建物應係由趙承誥之繼承人

共計9人公同共有等語，然趙承誥於62年間過世，迄本件起訴之109年間已歷47年許；依其遺產稅核定通知書所示遺留之30餘筆不動產（本院卷一第149-153頁），亦經被告陳稱已分數次分割完畢（本院卷第127頁）。且依被告所陳，系爭建物自81年起，即係由其自行委任設計師進行整修並自行使用（本院卷一第205頁），迄起訴時亦已歷28年許。是以趙承誥過世已近50年，其他遺產均分割完畢，系爭建物亦已由被告使用近30年之情形觀之，如認其遺產獨留系爭建物未為分割，實與通常經驗違背，應非可信。上開編號AKJ、EFGHI建物之事實上處分權，仍應以長期占有使用之狀態，認為被告單獨所有為當。

3. 至如附圖編號B、C所示建物，係於80年前後建造，為被告所不爭執（本院卷三第122頁），與系爭協議應無關連。此部分建物為被告單獨所有，亦可認定。

（三）關於系爭建物之占有權源：

1. 按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1定有明文。此所謂「房屋得使用期限」，應解為至房屋不堪使用時為止。至是否不堪使用，應以推定租賃關係成立當時之房屋狀態，是否仍得為通常使用判斷之。倘未經出租人同意而改造或更新建築結構，不當延長房屋使用期限，加重出租人負擔，當非立法本旨所許（最高法院106年度台上字第1646號判決見解可資參照）。經查，趙承謨前於58年間依系爭協議將附圖編號AKJ、EFGHI之原始建物讓與趙承誥，自己保留系爭土地所有權，嗣於70年間再將系爭土地讓與沈金煉，依前開規定，趙承誥及被告與趙承謨、沈金煉間即應先後成立上開推定租賃關係。然縱不考慮讓與前之折舊情形，自讓與上開建物之58年起至本件起訴之109年止，亦已歷經51年。

01 以AKJ原始建物為木造、EFGHI原始建物為磚造之情形觀之，
02 均已遠於通常之耐用年數。又依上開勘驗所見，被告於70
03 年、80年左右就上開建物所為整修，包括增建鐵皮屋頂以包
04 覆原有之木造屋頂、以泥作方式將原有牆面予以加固等，其
05 方式已非單純延緩原有建築構造及材料之劣化，而係以其他
06 材料加以改裝及增強，顯著延長建物得使用之時限。自不能
07 因此延長上開推定租賃關係之存續，以致過度侵害原告權
08 利。從而，如非上開改裝及增強，編號AKJ、EFGHI之建物衡
09 情應早已不堪使用，上開推定租賃關係應已消滅，被告以此
10 主張有權占有系爭土地，應非可採。

11 2. 至編號BC所示建物，係系爭土地讓與原告後，始於80年左右
12 建造，業如上述，自無上開推定租賃關係之適用。被告復未
13 能提出此建物有何其他占有系爭土地之正當權源，自難認為
14 有權占有。

15 3. 綜上，被告既無占有系爭土地之權源，原告依民法第767條
16 第1項前、中段之規定，請求被告拆除系爭建物及大門、圍
17 牆，將系爭土地返還原告，為有理由。惟本件原告3人即為
18 共有人全體，無民法第821條關於各別共有人對第三人請求
19 之規定適用，自無庸如原告所陳，命被告返還土地予其他共
20 有人全體等語，應逕為判命被告將系爭土地返還原告即可。

21 (四)關於不當得利之金額：

22 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
23 益，民法第179條前段定有明文。以建物無權占用他人土地
24 者，依一般社會觀念，即受有相當於土地租金之利益，而使
25 權利人受有相當於租金之損害，該權利人自得請求返還此等
26 利益。本件被告以系爭建物及圍牆無權占有系爭土地，已如
27 前述，依上開說明，原告請求其等給付相當於租金之不當得
28 利，即屬有據。

29 2. 又按無權占用城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
30 物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，且
31 依同法第105條規定，於租用基地建築房屋亦準用之。惟依

上開規定決定租金數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等情事以為決定，並非必達申報總地價年息10%之最高額。本院審酌系爭土地坐落省道台4線旁，周遭交通及生活機能尚可，距離八德市區、大溪市區之工商繁盛區域各有約10分鐘之路程等情，認本件應以系爭土地申報地價之年息7%計算相當於租金之不當得利，較為適當。是以此比率，按系爭土地申報地價、面積、原告各自之應有部分比例計算後，李培瑜、李培菁、沈金煉自104年6月26日起至109年6月25日止之5年間，得請求被告給付之不當得利數額依序應為274,380元、274,380元、1,646,280元；自109年6月26日起至返還系爭土地止，得按月請求被告給付之金額則依序為4,573元、4,573元、27,438元（計算式詳如附表一、二）。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

（五）另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，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，為民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件原告對被告之不當得利返還請求權屬於未定給付期限之金錢債權，故其等就上述104年6月26日至109年6月25日之不當得利數額，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年8月11日（本院卷一第65頁）起至清償日止，並就109年6月26日起按月給付部分，請求被告給付自各期之次月1日起各至清償日止，按年息5%計算之利息，應有理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段、第179條前段規定，請求判決如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件雖為一部勝訴一部敗訴，但因原告敗訴部分屬於不併計訴訟標的價額之附帶請求，故仍命訴訟費用由請求拆屋還地部分之敗訴當事人即被告全部負擔。

中 華 民 國 113 年 5 月 10 日

民事第一庭 法 官 陳逸倫

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 5 月 13 日

書記官 蘇玉玫

附表一（系爭土地之一年總租金額）

編號	土地坐落	面積(A)	申報地價(B)	金額 (A)×(B)×7% (元以下四捨五入)
1	大成段477地號	175.18m ²	8,400元/m ²	103,006元
2	大成段478地號	39.57m ²	5,174元/m ²	14,331元
3	大成段478-1地號	246.78m ²	6,242元/m ²	107,828元
4	大成段479地號	470.17m ²	6,496元/m ²	213,796元
5	大成段479-1地號	0.08m ²	8,400元/m ²	47元
合計：439,008元				

附表二（原告三人個得請求之租金額）

編號	姓名	104年6月26日至109年6月25日累計金額	109年6月26日起每月金額
1	李培瑜	439,008元×5年×1/8＝ 274,380元	439,008元÷12月×1/8＝ 4,573元
2	李培菁	439,008元×5年×1/8＝	439,008元÷12月×1/8＝

(續上頁)

01

		274,380 元	4,573 元
3	沈金煉	$439,008 \text{ 元} \times 5 \text{ 年} \times 6/8 = 1,646,280 \text{ 元}$	$439,008 \text{ 元} \div 12 \text{ 月} \times 6/8 = 27,438 \text{ 元}$