臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第423號

原　　告　謝宏明
訴訟代理人　陳萬發律師
被　　告　富旺都市更新服務有限公司
000000000000000000
法定代理人　李台興
被　　告　黃致遠
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　劉知非

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於中華民國112年3月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將本院一〇九年度司執字第八八七二二號不動產權利移轉證書所示坐落桃園市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇地號土地上如附圖黃色範圍所示部分即同段暫二四六四建號（門牌桃園市〇〇區〇〇〇路〇〇〇號）之地上物（面積：第一層393.02平方公尺、夾層一層：255.02平方公尺，合計648.04平方公尺）拆除騰空，並將占用土地返還予原告。

被告應自民國一一一年六月二日起，至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍仟柒佰玖拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰零肆萬玖仟陸佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣陸佰壹拾肆萬玖仟伍佰捌拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告就已屆清償期部分按月各以新臺幣壹仟玖佰參拾元為被告供擔保後，各得假執行。但被告如按月各以新臺幣伍仟柒佰玖拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，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256條定有明文。本件原告起訴時之原之聲明為：㈠被告應將坐落桃園市○○區○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）上如附圖黃色範圍所示門牌為桃園市○○區○○○路000號之地上物（面積：第一層393.02平方公尺、夾層一層：255.02平方公尺；下稱系爭地上物）拆除騰空，並將占用土地返還予原告；㈡被告應自民國111年6月2日起，至其履行前項聲明將其占用之地上物拆除騰空並返還占用土地與原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）3萬3,800元；㈢前開第一、二項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷一第3頁）。嗣經原告於112年2月20日具狀變更原訴之聲明㈠為：被告應將本院109年度司執字第88722號不動產權利移轉證書所示桃園市○○區○○段000○0地號土地上如附圖黃色範圍所示部分即2464建號（應為「同段暫2464建號」，附此敘明）之系爭地上物（面積：第一層393.02平方公尺、夾層一層：255.02平方公尺，合計648.04平方公尺）拆除騰空，並將占用土地返還予原告（見本院卷二第197頁）。經核原告上開所為訴之變更，僅係就特定系爭地上物之文字為調整，核屬補充事實上之陳述，非為訴之變更或追加，且為被告所同意（見本院卷二第61頁），應予准許，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人，原告前與訴外人江宏鈐共同將系爭土地及同段174-1地號土地出租予訴外人李鄰，並簽立土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定不能供耕地或建築使用，惟李鄰在系爭土地上如桃園市中壢地政事務所109年中地法建字第2700號土地複丈成果圖（下稱附圖）黃色部分擅自興建違章建築物鐵皮屋之系爭地上物，嗣因李鄰積欠債務而為訴外人台新國際商業銀行股份有限公司

（下稱台新銀行）聲請拍賣系爭地上物。惟李鄰將系爭土地轉租予第三人使用，已違反約定方法使用土地，且其自111年2月起積欠租金已逾半年，經催告仍不繳付亦構成違約及民法第440條第1項之情，業經原告於111年9月間向李鄰終止系爭租約，原告與李鄰間就系爭土地之租賃關係已消滅。又系爭地上物拍賣公告於其使用情形欄及備註欄均記載系爭地上物占用土地之法律關係不明、應負被拆除之危險等語，嗣由被告2人共同投標拍定，而強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，系爭租約業經終止，不論由何人拍定，僅是其事實上處分權自李鄰轉讓至被告2人，但系爭地上物無占有使用系爭土地之權源，原告自得依民法第767條請求被告拆屋還地，又被告就其未辦保存登記違章建物以無權占用原告之系爭土地而可獲得相當於租金之利益，使原告受有受有無法使用收益之損害，亦得依民法第179條，請求被告給付相當於租金不當得利等語。並聲明如上開變更後之聲明。

二、被告則以：

㈠系爭地上物係被告於110年5月12日經由本院執行處拍賣取得，並經本院於同年6月2日核發不動產權利移轉證書，依強制執行法第98條及實務見解，被告已取得系爭地上物所有權。又原告係於60年7月9日取得系爭土地，而系爭地上物係由李鄰出資興建，並於84年2月間向稅捐機關申報房屋稅籍，是自該時起迄今既長期存在於系爭土地上，並自98年起即作為汽車修理廠使用，可見系爭地上物長期均以公然和平之方式占有系爭土地，且原告與李鄰間亦未有任何爭訟，自84年起至今27年裡，都是李鄰向原告承租系爭土地供系爭地上物使用。是系爭於拍賣時，原告與李鄰已訂有租地建物性質之土地租賃契約，且依其內容可認是承接原告前與李鄰所訂立之土地租約而來，顯見原告與李鄰長期均有土地租約關係存在，即是承租土地供房屋使用，原告也在系爭租約簽名蓋章，顯見原告同意，此等事實即是以在他人土地上有房屋為目的而租用基地，應解為租地建屋契約。

㈡系爭地上物雖為違章建築，但其仍具有建築物之性質，被告應得依民法第426條之1規定，繼受原告與李鄰間系爭租約，為有權占用系爭土地，原告自不得任意終止與受讓人間之租賃契約，縱租用基地所建築者為違章建築，亦是如此。原告雖以李鄰將租賃物轉租第三人、積欠租金達2月以上為由終止系爭租約，惟原告於111年9月間向李鄰終止系爭租約時，李鄰已非系爭地上地上物之所有權人，原告所為終止租約自不合法。又本件為租地建屋之情形，應適用土地法第103條之規定，積欠租金額以擔保現金抵償外且達2年以上時，出租人始得收回土地，然李鄰積欠租金雖達逾6個月，但未超過2年，原告終止租約並不合法。

㈢拍賣之性質，依實務見解係為私法上之買賣關係，被告受讓系爭地上物所有權後，為促進土地利用、安靜社會經濟，應認原告與李鄰之土地租賃契約，對於被告仍繼續存在，即有類推適用民法第426條之1規定；且被告於111年6月2日取得法院核發之不動產權利移轉證書，斯時系爭租約之法律關係仍然存在，被告依民法第426條之1之規定繼受系爭租約，於法有據等語置辯。

㈣並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

三、經查，原告為系爭土地所有權人，前於83年間將系爭土地出租予李鄰，李鄰於系爭土地興建系爭地上物，並於84年2月間向稅捐機關申報房屋稅籍，作為開設汽車修理廠使用，嗣為被告於李鄰之債權人台新銀行聲請強制執行程序中拍賣取得系爭地上物，本院並於111年6月2日核發權利移轉證明書，原告則於111年9月3日以存證信函向李鄰為終止系爭租約之意思表示等情，有系爭土地登記謄本、系爭租約、本院執行處通知、存證信函及回執、本院不動產權利移轉證書、房屋稅籍證明等件可稽（見本院卷一第15至35、93、95頁），且兩告所不爭執（見本院卷一第175、176、212、213頁、卷二第262頁），堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張系爭租約業經終止，被告無占有系爭土地之合法權源，應拆除地上物及給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件首應審究者厥為：㈠被告抗辯系爭租約為「基地租賃契約」，系爭地上物為合法占有，是否可採？㈡原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物並返還所占用之土地，有無理由？㈢原告依民法第179條規定，請求被告返還因系爭地上物無權占用系爭土地所受相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，其數額為何？茲分論如下：

㈠被告抗辯系爭租約為「基地租賃契約」，系爭地上物為合法占有，是否可採？

1.按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1定有明文。上開規定係為避免租用基地建築房屋，於事後將房屋轉讓他人時，基地所有權人任意請求拆屋收回基地，而有害社會經濟之安定性，惟其適用前提應限於房屋與所占用之土地間具有租地建屋之本質關係，亦即土地所有權人於出租土地時，與承租人間對於「出租土地係供承租人於其上興建房屋」此一事實均有合意，彼此間均認知所訂立之土地租賃契約為租地建物契約，於此情形下，因基地出租人於出租土地時即能預見其所出租之土地上已有或將有建物坐落而限制其對土地之使用，未侵害土地所有人之權益，始有推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人，而使租地建屋契約對於房屋受讓人仍繼續存在，此一規定之適用。

2.經查，被告固辯稱系爭租約為租地建屋契約，其已取得系爭地上物之所有權，自已繼受系爭租約，且原告於111年9月間向李鄰終止系爭租約並不合法，故系爭地上物為有權占用系爭土地云云。惟：

⑴系爭土地存有三七五租約，此有系爭土地登記謄本可按（見

本院卷一第15頁），另觀諸系爭租約第1條土地所在地及使用範圍約定：「土地坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○段○○○○○地號內(自同段一七二之七地號向右延伸四十九公尺至六十三公尺處，以面寬十三公尺及縱深六十六公尺計算面積約二百六十坪)，如後附圖著黃色部分之土地」；第5條使用租賃之土地之限制第1款約定：「本租賃土地約定非供耕作或建築使用…」；第9條第7項約定：「本租約之土地係農業用地，乙方（即承租人李鄰）不得主張地上權登記，雙方悉依本約約定，並不適用土地法第103條之規定」、同條第9項約定「乙方於訂定本租賃契約書時，地上已有一未經保存登記之建物，…於租賃期間內乙方不得將該建物移轉與甲方（即出租人）之外的第三人」（見本院卷一第17、19頁），可知系爭土地原已存有三七五租約，且李鄰僅係向原告承租系爭土地之一部，並於系爭租約第5條第1項明確約定依系爭租約所出租之土地範圍約定非供建築使用。再參以系爭租約第9條第7項、第9項之約定內容，目的同係在排除土地法及民法中有關租地建屋契約之特別規定即聲請地上權登記、出租人收回土地之限制，及租賃權移轉於第三人之規定適用等情以觀，堪認系爭租約之出租人即原告、江宏鈐與承租人李鄰間於系爭租約簽立時，即已明確約定系爭租約並非租地建屋契約。

⑵被告雖辯稱系爭租約第4條關於押租金保證金之約定：「…由公證字號：103年度桃院民公雯字第000373號所公證之土地租賃契約內乙方繳納與甲方之押租保證金延續移轉過來」等語，顯見原告與李鄰長期均有土地租約關係存在，原告同意李鄰使用土地辦理房屋稅籍等語，並提出土地使用同意書為證（見本院卷一第283頁）。然系爭租約9條第7項約明：「本租約之土地係農業用地，乙方（即承租人）不得主張地上權登記，雙方悉依本約約定，並不適用土地法第103條之規定」（見本院卷一第19頁），另本院調取上開原告與李鄰間經公證之103年租賃契約於第4條第1項亦約明：「本土地

約定非供耕地或建築之使用」；並於第7條第7項約明：「本租約之土地係農地，乙方（即承租人）不得主張地上權登記，雙方悉依本約約定，並不適用土地法第一零三條之規定」（見本院卷一第186、188頁），該「舊租約」既亦約明非供承租人為建築使用，且不適用土地法第103條關於租用建築房屋基地收回限制之規定，被告以原告與李鄰長期定有土地租賃契約即謂為基地租賃契約，尚無可採。

⑶被告雖提出原告於106年7月15日所出具之土地使用同意書，辯稱原告已同意在系爭土地興建系爭地上物，證明系爭租約為租地建屋契約云云。而原告雖於106年7月15日所出具之土地使用同意書，有前開同意書在卷可查（見本院卷一第378頁），然嗣後於108年2月26日所簽立之系爭租約第5條使用租賃之土地之限制第1款則明確約定：「本租賃土地約定非供耕作或建築使用…」，且於第9條第9項亦約定：乙方於訂定本租賃契約書時，地上有一未經保存登記之建物（房屋稅之納稅義務人為乙方名義），該未經保存登記之建物於租賃期間內：【甲】若遭政府要求拆除，勿論原因為何，乙方不得向甲方求償任何費用或補償…」等語（見本院卷一第19頁），可知於系爭租約簽立時，原告仍強調李鄰承租系爭土地非供建築使用，並約定李鄰所興建之建物若被拆除或遭罰鍰，應由李鄰自負其責，則僅以原告簽立之前開土地同意書尚無從認定原告有同意李鄰於系爭土地興建系爭地上物之情事，自無從認定系爭租約之目的即在租地建屋，被告上開所辯，亦無可採。

2.據上，系爭租約非屬租地建屋契約，原告與李鄰間就系爭土地並無租用基地建築房屋之法律關係存在，縱李鄰於土地上興建系爭地上物，被告亦自李鄰受讓系爭地上物之事實上處分權，被告仍無從適用或類推適用民法第426條之1規定。從而，被告辯稱其取得系爭地上物之所有權，已繼受系爭租約，故系爭地上物為有權占有云云，自不足採。至被告聲請調查證人及現場會勘，以證明系爭土地上尚有其他承租人，

另抗辯原告於111年9月間向李鄰終止系爭租約並不合法云云，即與本件爭點無涉，附此敘明。

㈡原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物並返還所占用之土地，有無理由？

1.承上，被告既未舉證證明系爭地上物占有系爭土地有法律上合法之權源，系爭地上物乃無權占用系爭土地即可認定，該系爭地上物既已阻礙原告所有權之圓滿行使，則原告主張依民法第767條1項規定，請求被告將系爭地上物拆除，並將占用土地返還原告，為所有權之正當行使，自屬有據。

2.再按民事訴訟採不干涉主義，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，民事訴訟法第388條定有明文。準此，法院審理具體個案範圍之訴之聲明及訴訟標的，除別有規定外，應由當事人決定之，法院不得逾越當事人所特定之訴之聲明及訴訟標的範圍而為裁判，此為民事訴訟採處分權主義之當然解釋（最高法院107年度台上字第1832號判決意旨參照）。系爭地上物占用系爭土地之範圍，經本院民事執行處會同桃園中壢地政事務所人員赴現場測量後，作成109年中地法建字第2700號土地複丈成果圖（即本判決附圖），本院執行處並據為製作拍賣公告、不動產權利移轉證明書等情，業經本院調取上開執行事件核閱無誤（見執行事件卷第30、31、39至42、73至83、199至201頁）。則原告主張被告係經由本院拍賣程序取得系爭地上物，而系爭地上物範圍為如本院不動產權利移轉證明書所載：「一層：393.02平方公尺、夾層一層：255.02平方公尺，合計648.04公尺」等語，應屬有據。至被告雖辯稱就系爭地上物範圍面積應依稅籍證明書所載為770.92平方公尺，並以其房屋稅籍證明書為憑（見本院卷一第392、394頁），然民事訴訟係採當事人進行主義，本院自應受處分權主義限制，是系爭地上物範圍實際無論如何，原告請求被告應本院109年司執字第88722號不動產權利移轉證書所示面積範圍，即如附圖黃色範圍部分之系爭地上物拆除，並將所占用土地返還原告，即無不合，應予准許。

3.又民法第148條第1項係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判決先例看法相同）。被告辯稱原告在未與其聯絡之誠信原則下，即起訴請求拆屋還地，其行逕確實有違反誠信原則與權利濫用之情。然被告均未能證明對系爭土地有何占有之正當權源，業如前述，原告未與被告協商，此乃雙方是否願意協商之個人意願，本院更無從以原告拒絕協商即認其主張屬於權利濫用，否則豈非變相強迫原告有與被告和解之義務？是被告此部分辯解亦無可採。

㈢原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，是否有理由暨所得請求之金額若干？

1.按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為準（最高法院61年度台上字第1695號判例及72年度台上字第4012號、94年度台上字第1094號判決參照）。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，而無權使用他人土地者，其所受利益，為使用本身，「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。且土地所有人固得依不當得利法則向無權占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項以為決定。

2.本件被告無權占有系爭土地，應受有相當於租金之利益，致原告受有不能使用收益而不能獲得相當於租金之利益之損害，兩者間自具有因果關係。故原告依不當得利之法律關係，請求被告返還自原告自取得系爭地上物時起至返還系爭土地之日止之期間，無權占有系爭土地所獲得相當於租金之利益，即屬有據。

3.系爭土地位於桃園市○○區○○路000號處，一旁為高爾夫

俱樂部之停車場，附近交通及商業機能尚佳，有兩造提出系爭地上物位置之GOOGLE地圖、街景照片圖、現場照片等在卷（見本院卷一第237至281頁；卷二第17至27頁），爰本院審酌系爭土地之位置、工商繁榮程度、被告利用土地之情形等情狀，認原告請求被告給付不當得利之金額以申報地價年息7%計算為適當。查系爭土地於111年1月申報地價為每平方公尺2526.4元，有系爭土地謄本可稽(見本院卷第15頁）。依上開申報地價及被告就占用系爭土地範圍即系爭土地第一夾層面積393.02平方公尺核算，原告得請求被告給付自其取得系爭地上物時即111年6月2日起至返還如附圖所示系爭土地上斜線範圍部分之土地之日止，按月之不當得利金額為5,792元【計算式：每平方公尺2526.4元×占用面積393.02平方公尺×7%÷12月＝5,792.06，小數點以下四捨五入】；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告應將系爭土地上如附圖黃色範圍所示部分之系爭地上物（面積：第一層393.02平方公尺、夾層一層：255.02平方公尺，合計648.04平方公尺）拆除騰空，並將占用土地返還原告；並依民法第179條規定，請求被告自111年6月2日起至返還占用之土地止，按月給付原告5,792元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，此部分請求既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　12　　日

民事第三庭　　法　官　張世聰

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　　112　　年　　4　　月　　13　　日

書記官　張詠昕