臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1242號

原　　告　豐億開發建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉梅虹

訴訟代理人　陳萬發律師

　　陳逸帆律師

被　　告　詹益鈺

訴訟代理人　戴立安律師

　　黃暉峻律師

被　　告　詹德森

　　詹月香（詹金水之繼承人）

000000000000000000

　　詹益煉（詹金水之繼承人）

000000000000000000

　　詹德炮（詹金水之繼承人）

000000000000000000

　　詹德煙（詹金水之繼承人）

000000000000000000

　　詹德興（詹金水之繼承人）

000000000000000000

　　林詹蓮妹（詹金水之繼承人）

000000000000000000

　　湯金蘭（詹德火之承受訴訟人）

000000000000000000

　　詹益炘（詹德火之承受訴訟人）

000000000000000000

兼 上二 人

訴訟代理人　詹益杰（詹德火之承受訴訟人）

000000000000000000

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年9月10日言詞辯

論終結，判決如下：

主　文

一、被告詹益鈺、詹德森應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A所示面積259平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

二、被告詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號B所示面積208平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

三、被告詹益鈺、詹德森應自民國113年7月19日起至騰空返還第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣1,826元。

四、被告詹月香、詹德炮、詹德煙、詹德興、湯金蘭、詹益炘、詹益杰應自民國113年11月23日起、被告詹益煉應自民國113年12月15日起、被告林詹蓮妹應自民國113年11月26日起，至騰空返還第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣1,466元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告詹益鈺、詹德森負擔55%，餘由被告詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣909,000元為被告詹益鈺、詹德森供擔保後，得假執行。但被告詹益鈺、詹德森如以新臺幣2,728,047元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項於原告以新臺幣73萬元為被告詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰供擔保後，得假執行。但被告詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰如以新臺幣2,190,864元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第三項已屆期部分，於原告按月以新臺幣600元為被

告詹益鈺、詹德森供擔保後，得假執行。但被告詹益鈺、詹德森如按月以新臺幣1,826元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第四項已屆期部分，於原告按月以新臺幣500元為被告詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰供擔保後，得假執行。但被告詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰如按月以新臺幣1,466元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第168條定有明文。另前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，同法第175條、第176條同規定甚明。經查，原起訴之被告詹德火於民國114年11月30日死亡，其繼承人為湯金蘭、詹益炘、詹益杰，有戶籍謄本、繼承系統表可稽（本院卷三55至59頁），並經原告於114年12月26日具狀聲明由湯金蘭、詹益炘、詹益杰承受訴訟，核與前揭規定相符，應予准許。

二、被告詹月香、詹益煉、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊為坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權人，被告共有如附圖（即桃園中壢地政事務所鑑測日期115年5月11日之複丈成果圖）編號A、B所示

建物（下各稱A、B建物，合稱系爭建物）無權占有系爭土地，被告應拆屋還地；另被告以系爭建物占有系爭土地屬無法律上原因，且侵害伊之所有權，被告應返還不當得利。若認系爭建物非被告共有，備位主張A建物為詹益鈺、詹德森共有、B建物為詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰共有，且各自受有無權占用系爭土地之不當得利，爰依民法第767條第1項前、中段、第179條及繼承法律關係提起本件訴訟。先位聲明：㈠被告應將系爭土地上如附圖編號A 、B所示建物拆除騰空，並將土地返還原告；㈡被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）5,267 元；㈢願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：㈠詹益鈺、詹德森應將系爭土地上如附圖編號A所示建物拆除騰空，並將土地返還原告；㈡詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰應將系爭土地上如附圖編號B所示建物拆除騰空，並將土地返還原告；㈢詹益鈺、詹德森應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還占用土地之日止，按月給付原告2,752元；㈣詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還占用土地之日止，按月給付原告2,515 元；㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠詹益鈺辯以：本件與本院99年度重訴字第314號事件（下稱另案訴訟）係重複起訴；被告先祖詹金水、詹阿榮與系爭土地前地主黃建霖於54年間成立訴訟上和解，黃建霖同意出售系爭土地2/3應有部分予詹金水、詹阿榮（下稱前買賣契約），被告因繼承關係而具占有系爭土地之權源，且被告合法占用系爭土地長達60餘年，已具備一定公示外觀，有債權物權化情形，原告應受前買賣契約拘束；另原告明知或可得而知系爭土地遭占用，仍向黃建霖購買系爭土地，再向被告

請求拆屋還地，有民法第148條第1項權利濫用情形；A建物之門牌號碼為桃園市○○區○○路0段00號，係伊祖父詹阿榮出資興建，現由伊及詹德森繼承而共有所有權，B建物之門牌號碼則為同路段26號，現由詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰共有；原告提出之承諾書上並無伊之簽名，伊亦未授權詹德森簽名，且無原告所稱表見代理情形等語。答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡詹德森辯以：承諾書的條件是對方提出來的，但伊認為伊我拿的錢只是請卡車將屋內物品搬走之代價，跟建物沒有關係等語。答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢湯金蘭、詹益炘、詹益杰及詹德炮辯以：詹德火、詹德炮是詹金水之子，B建物為詹金水之子女共有，詹金水已經向地主購買系爭土地，錢也付清了，只是沒辦過戶等語。答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈣詹月香、詹益煉、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

三、原告主張其為系爭土地所有權人，被告所有A、B建物占有系爭土地等情，有土地登記謄本可參，被告對此亦未爭執，且A、B建物占用系爭土地之面積及範圍業經本院會同兩造及地政機關人員至現場測量，有勘驗筆錄、照片及附圖可考，堪信屬實。惟原告主張被告應拆屋還地並給付不當得利等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。

四、按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項定有明文。所謂繼受人，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼受人在內，；而基於物權，對於某物得行使之權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，上開法條所稱繼受人，始包括受讓標的物之人。經查，

黃建霖曾依民法第767條規定對詹德炮、詹德森、詹益鈺提起另案訴訟，請求拆除系爭土地上之建物，雖經法院判決駁回黃建霖之起訴確定在案，惟其理由係因認黃建霖與詹金水、詹阿榮曾成立前買賣契約，詹德炮、詹德森、詹益鈺等人基於前買賣契約而具占有系爭土地之權利，始駁回黃建霖之請求，可見黃建霖在該案中敗訴之原因，全繫於黃建霖與詹金水、詹阿榮間之前買賣契約。然該買賣契約屬債權契約，基於債權相對性原則，僅在黃建霖與詹金水、詹阿榮間發生效力，而本件原告既僅繼受訴訟標的物即系爭土地，並未繼受黃建霖與詹金水、詹阿榮間之前買賣契約，應認原告非民事訴訟法第401條第1項所規範之繼受人，不受另案訴訟確定判決之效力拘束，以免不當擴張解釋既判力範圍而有害交易安全。況本件被告詹月香、詹益煉、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰均非另案訴訟之當事人，是被告抗辯本件與另案訴訟係重複起訴，並無理由。

五、次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，民法第767條第1項前、中段定有明文。另當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。經查：

㈠被告辯稱黃建霖與詹金水、詹阿榮曾成立前買賣契約乙節，有臺灣高等法院54年上字第1796號和解筆錄可參（本院99年度重訴字第314號民事卷148頁），固堪信屬實。惟債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之債權契約，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土地之

權利。準此，被告徒以前買賣契約作為其等占有系爭土地之正當權源，非可遽採。

㈡被告另辯稱其等合法占用系爭土地長達60餘年，已具備一定公示外觀，有債權物權化情形，原告應受前買賣契約拘束等語。然按債權僅具相對性，無排他效力，原則上亦非侵權行為客體，僅當具備特定條件下，基於特定目的之實現，而賦予物權效，此乃債權相對性之例外，其條件須採嚴格認定標準，且基於法安定性及可預測性，避免恣意，應建構類型化，審判實務已建構之各種類型，且獲得學說通說肯定之同類型，有法官法之性質（原則上尊重判決先例），可援為具體後案審判依據。債權賦予物權效時，因買賣取得不動產所有權者，依民法第767條行使權能，仍受該物權效拘束，例如區分所有權人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；租賃契約符合民法第425條所定情形，租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；區分所有權人依規約以外之其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知，繼受人亦應受拘束；分管契約之內容為繼受人明知或可得而知，亦同。至出賣人同一土地出賣數次，無論發生先後，買受人之法律地位平等，因買賣而占有土地之人，倘其債權不具物權效之要件，對於同因買賣而取得該土地所有權者，仍屬無權占有，僅於取得土地所有權之買受人明知或可得而知占有實況及其權源，仍違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為主要目的行使其物上請求權之情形，始得予以適當限制。而是否明知或可得而知前買受人據為占有之債權契約及所發生物權效要件、效果如何，不得僅憑占有實況逕為認定，須另考量標的物類型，如得類推適用既有法規範（例如民法第425條、公寓大廈管理條例第24條）者，應先為類推之，亦得參酌司法院大法官釋字第349號解釋意旨，即占有之外觀形式、占有原因之公示方法、範圍及程度後，本於誠信原則（公平、損害補償或賠償之有無、不當得利等），依社會一般通念綜合判斷之（最高法院113年度台上

字第2037號民事判決要旨參照）。本件原告固不否認其向黃建霖購買系爭土地時，知悉系爭土地有遭系爭建物占用之情形，然提出系爭土地現況說明書、二房375租約和解協議書、租賃契約、承諾書等件為證（本院卷二13至19頁），主張其因信賴系爭建物占用問題已解決，始購買系爭土地等語。經查：

1.依上開和解協議書及租賃契約所示，詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、詹德火確曾就其等與黃建霖間之耕地租約及系爭土地使用問題達成協議，由黃建霖給付詹德炮100萬元搬遷費，再由詹德炮向黃建霖租用B建物，綜觀上開資料，詹德炮既收受100萬元搬遷費，又向黃建霖租用B建物，可見詹德炮已不再以B建物所有權人自居，且無繼續以B建物占有系爭土地之意思，否則豈有向黃建霖收受搬遷費，復向黃建霖租用B建物之理，是原告主張其信賴B建物占用系爭土地之問題已解決，即非憑空杜撰，可以採信。另觀諸上開承諾書之記載，詹德森已同意受領搬遷費60萬元，並搬離系爭土地，可見詹德森亦不再以A建物所有權人自居，且無繼續以A建物占有系爭土地之意思，否則豈有向黃建霖收受搬遷費，並同意搬離系爭土地之理。稽上各情，堪認原告主張其信賴系爭建物占用系爭土地之問題已解決，並非無據。

2.上開和解協議書及承諾書雖非由詹金水及詹阿榮之全體繼承人均簽名其上，然前買賣契約於54年間即已成立，被告亦自承系爭建物已占用系爭土地60餘年，則關於系爭土地及系爭房屋之使用情形，因年代久遠，實難一一查明，且詹阿榮、詹金水均已死亡，繼承人眾多，其等就前買賣契約之權利及系爭建物所有權之歸屬等內部繼承或分割問題，顯非黃建霖或原告所得悉數探知，況家族間就繼承之財產推派代表對外協議相關權利義務事項，並非鮮見，尚不得僅因上開協議書或承諾書未經詹金水或詹阿榮全體繼承人簽名，即推論原告明知或可得而知占有實況及其權

源。

3.綜觀原告所提上開和解協議書、租賃契約、承諾書及土地現況說明書等資料，本院認原告主張其信賴黃建霖已與詹金水及詹阿榮之繼承人達成協議，系爭建物占用系爭土地之問題已獲解決等情，並非無憑，被告抗辯原告明知或可得而知占有實況及其權源等語，則非可信。另審酌黃建霖就系爭建物占用系爭土地之問題，已支出搬遷費作為賠償，及詹金水、詹阿榮與其等之繼承人遲未要求黃建霖移轉系爭土地所有權，方導致黃建霖有一地二賣之機，暨原告因信賴土地登記之公示資料及黃建霖提供之和解協議書、租賃契約、承諾書、土地現況說明書等資料，始同意購買系爭土地等情狀，本院認原告所為並無違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為主要目的行使其物上請求權之情形。是被告抗辯本件有債權物權化之適用等語，並非可採。

㈢綜上，被告既未證明其等所有系爭建物具有占用系爭土地之正當權源，則原告依民法第767條第1項前、中段規定，請求被告拆屋還地，依法有據。

㈣原告雖先位主張系爭建物為被告所共有，但為被告所否認，並以前詞置辯。本院參以A、B建物雖相連，但不僅各自有獨立之房屋稅籍編號及門牌號碼，亦有獨立出入口，自不得僅因系爭建物為三合院之建築型態即遽認系爭建物為被告所共有。是被告辯稱A建物為詹益鈺、詹德森共有，B建物為詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰共有，核與上開建物現況及納稅義務人之登載情形相符，堪信為真實。

六、被告又辯稱原告提起本件訴訟有權利濫用情形等語。惟按民法第148條係規定行使權利，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；權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得

之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院45年度台上字第105號、71年度台上字第737號判決意旨參照）。準此，權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害顯不相當等要件，是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。經查，系爭建物占用系爭土地，確已影響原告就系爭土地利用之完整性，並減低系爭土地之價值與增值性，且原告訴請拆除系爭建物無權占用系爭土地部分，並請求返還系爭土地，乃本於所有權之正當權利行使。況如前所述，前買賣契約早於54年間即已成立，詹阿榮、詹金水及其等繼承人長達近60年均未要求黃建霖辦理所有權移轉登記，顯長年怠於維護自身權益，被告本不應有基於債權契約得永久占用他人土地之不合理期待，故原告請求拆屋還地縱因此影響被告使用系爭建物之利益，仍難認係以損害被告為主要目的，尚不得認原告有何權利濫用之情。

七、另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，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，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號原判例參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，而此條項規定之土地價額，依土地法施行法第25條規定指法定地價，又土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地價額係指該土地之申報地價。且基地租金之數額，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，使用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。經查，被告所

有系爭建物無權占有系爭土地，已如前述，被告自受有相當於租金之不當得利。本院審酌系爭土地所在位置、工商業繁榮之程度，及被告利用系爭土地之經濟價值及所受利益，認依申報地價年息5%計算被告所獲不當得利金額為適當。是依被告占用系爭土地之面積及系爭土地申報地價計算，原告得請求被告按月給付之不當得利金額如下：㈠詹益鈺、詹德森每月不當得利金額為1,826元（申報地價每平方公尺1,692元×占用面積259平方公尺×5%÷12個月）；㈡詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰每月不當得利金額為1,466元（申報地價每平方公尺1,692元×占用面積208平方公尺×5%÷12個月）。又本件起訴狀繕本係於113年7月18日送達詹益鈺、詹德森，於113年11月22日送達詹月香、詹德火（即湯金蘭、詹益炘、詹益杰之被繼承人）、詹德炮、詹德煙、詹德興，於113年12月14日送達詹益煉，於113年11月25日送達林詹蓮妹，有送達證書可參（本院卷一69至71、207至221頁），則原告請求詹益鈺、詹德森應自翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告1,826元；請求詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰應自翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告1,466元，應予准許。

八、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段及繼承之法律關係，請求詹益鈺、詹德森應將系爭土地上如附圖編號A所示建物拆除；詹月香、詹益煉、詹德炮、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹、湯金蘭、詹益炘、詹益杰應將系爭土地上如附圖編號B所示建物拆除，並將占用土地騰空返還予原告，及依民法第179條規定，請求詹益鈺、詹德森應自113年7月19日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告1,826元；詹月香、詹德炮、詹德煙、詹德興、湯金蘭、詹益炘、詹益杰應自113年11月23日起、詹益煉應自113年12月15日起、林詹蓮妹應自113年11月26日起，至騰空返還前開土地之日止，按月給付原告1,466元，為有理由，應予准許；逾此範圍之

請求則為無理由，應予駁回。又原告及詹益鈺、詹德森、湯金蘭、詹益炘、詹益杰、詹德炮分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之，另就詹月香、詹益煉、詹德煙、詹德興、林詹蓮妹部分，本院則依職權命供擔保後准免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　魏于傑

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　　115　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　楊晟佑