

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第154號

原告 丞彥建設股份有限公司

法定代理人 李銘彥

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 陳慶禎律師

被告 蔡騰逸

訴訟代理人 秦子晏

被告 賴文進

訴訟代理人 呂玉慧

被告 張鄭彩鳳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年9月5日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告蔡騰逸應自坐落於桃園市○○區○路段00地號土地上如附圖編號F、F 1及F 2所示區域（門牌號碼為桃園市○○區○○路○段000號）之未辦保存登記建物遷出。

二、被告賴文進、張鄭彩鳳應給付原告新臺幣4萬2,936元。

三、被告賴文進、張鄭彩鳳應自民國113年4月3日起至返還「如附圖編號F、F 1及F 2所示區域之未辦保存登記建物所占桃園市○○區○路段00地號土地」之日止，按月給付原告新臺幣5,367元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告蔡騰逸負擔10分2，被告賴文進、張鄭彩鳳負擔10分之4，餘由原告負擔。

六、本判決第二項得假執行，但如被告賴文進、張鄭彩鳳以新臺幣4萬2,936元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項到期部分得假執行，但如被告賴文進、張鄭彩鳳就各該到期部分以新臺幣5,367元為原告預供擔保，得免

01 為假執行。

02 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實

04 壹、程序部分：

05 一、本件被告張鄭彩鳳經合法通知，未於言詞辯論期日到場，被
06 告蔡騰逸則經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，均核
07 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其
08 一造辯論而為判決。

09 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
10 縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，此為民事訴訟法第
11 255 條第1 項第3 款項定有明文。查原告起訴時係就全部聲
12 明請求均聲請供擔保為假執行，後於民國113年6月13日本
13 院行審理程序時，當庭以言詞變更僅就請求被告賴文進、張鄭
14 彩鳳二人給付相當於租金之不當得利部分，聲請供擔保為假
15 執行，核其所為乃縮減應受判決事項之聲明，並無不合，應
16 予准許。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：

19 (一)緣原告公司於112年間，自訴外人張明俊、張明傑處購入坐
20 落於桃園市○○區○路段00地號土地(下稱系爭土地)，並於
21 112年8月3日登記為所有權人，故原告現已為系爭土地之所
22 有權人。惟系爭土地前即因遭被告賴文進、張鄭彩鳳所有如
23 桃園市桃園區地政事務所土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編
24 號F、F1及F2區域之未辦保存登記之建物(門牌號碼為桃
25 園市○○區○○路○段000號，下稱系爭建物)長期無權占
26 用，經系爭土地前共有人即訴外人張明俊、張明傑向被告賴
27 文進、張鄭彩鳳提起拆屋還地訴訟，經鈞院以110年度重訴
28 字第40號民事判決認定被告賴文進、張鄭彩鳳所有之系爭建
29 物為無權占用系爭土地，被告賴文進、張鄭彩鳳應拆除系爭
30 建物並返還系爭建物所占用之系爭土地(下稱前案判決)而確
31 定在案，嗣於前案判決確定後，前共有人即訴外人張明俊、

張明傑亦曾持前案判決及確定證明書向鈞院聲請強制執行，由鈞院以112年度司執字第35045號案加以受理（下稱前執行案），惟經被告蔡騰逸主張其為系爭建物之承租人，且其承租占有系爭建物之時間早於前案繫屬前，並主張非前案判決確定效力所及，拒絕遷讓系爭建物，前執行案即於113年4月1日以裁定駁回該部分執行之聲請。惟原告於買受系爭土地後，因系爭土地仍遭被告蔡騰逸無權占用，爰依民法第767條第1項中段之規定，請求被告蔡騰逸自系爭建物遷出，以排除對系爭土地之侵害。

(二)另被告賴文進、張鄭彩鳳所有之系爭建物長期無權占用原告所有之系爭土地，造成原告無法使用系爭土地，被告賴文進、張鄭彩鳳自屬獲有相當於租金之不當得利。再系爭土地位於桃園市市政府附近，鄰近桃園國中、成功國小等學區，附近商店林立，更可經縱貫道路連接桃園全區並對外聯絡，是該地區生活機能與交通，堪稱桃園市最繁華便利地段之一，是原告僅依土地法第97條第1項規定，以土地申報地價之年息百分之10計算相當於租金之不當得利，應屬允洽。另被告賴文進、張鄭彩鳳所有系爭建物無權占用系爭土地之面積為51.89平方公尺（40.83+1.12+9.94），依申報地價每平方公尺新臺幣(下同)2萬4,822元、年息10%予以核算。自原告取得系爭土地所有權之日即112年8月3日至113年4月2日止，共計9月，是每月相當於租金之不當得利為1萬0,733元（51.89平方公尺×2萬4,822元×10%/12=1萬733元），共計為9萬6,597元（1萬0,733元×9=9萬6,597元）。又自113年4月3日起至被告賴文進、張鄭彩鳳返還系爭土地止，其等亦應按月給付原告1萬733元。

(三)並聲明：

- 1.被告蔡騰逸應自系爭建物遷出。
- 2.被告賴文進、張鄭彩鳳應給付原告9萬6,597元。
- 3.被告賴文進、張鄭彩鳳應自113年4月3日起至返還系爭建物所占用系爭土地之日止，按月給付原告1萬733元。

01 4.訴之聲明第二、三項願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告蔡騰逸未於最後言詞辯論期日到場，然據其曾到庭之陳
04 述為：

05 伊係向被告賴文進承租系爭建物，系爭建物之租賃契約係於
06 107年5月開始，約定為不定期租賃，每月租金為1萬8,000
07 元，由其經營檳榔攤。至於答辯聲明就同被告賴文進。

08 (二)被告賴文進：

09 伊確有將系爭建物一樓出租給被告蔡騰逸。然伊家中的祖宗
10 牌位還在系爭建物二樓內，且其已住在系爭建物內八十多
11 年，伊從出生後即居住於系爭建物內，不清楚跟地主有何協
12 議或約定，又系爭建物於64年5、6月間領有拆屋的補償款，
13 86年間重新整修，也找不到什麼資料，伊不可能無緣無故在
14 那邊住那麼長的時間等語。並聲明：原告之訴駁回。

15 (三)被告張鄭彩鳳未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明
16 或陳述。

17 三、不爭執事項：

18 原告主張其於112年8月3日以買賣為原因，登記為系爭土地
19 之所有權人。又訴外人張明俊、張明傑曾向本院對被告賴文
20 進、張鄭彩鳳提起拆屋還地訴訟，經前案判決，認定被告賴
21 文進、張鄭彩鳳所有之系爭建物為無權占用系爭土地，被告
22 賴文進、張鄭彩鳳應拆除系爭建物並返還建物所占用之系爭
23 土地而確定在案。嗣訴外人張明俊、張明傑持前案判決為執
24 行名義，向本院聲請強制執行，後經被告蔡騰逸具狀聲明異
25 議，前執行案即認因系爭建物上已有承租人即被告蔡騰逸承
26 租，被告蔡騰逸非前案判決執行名義主觀效力所及，故裁定
27 駁回訴外人張明俊、張明傑該部分強制執行之聲請等情，有
28 原告提出系爭土地之土地登記第二類謄本、前案判決書及確
29 定證明書、前執行案裁定等資料附本院卷第15-16、17-32、
30 33、35-36頁可參，且為到庭之被告等人所不爭執，而被告
31 張鄭彩鳳經本院合法通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，

01 復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3
02 項準用第1項之規定，視同自認，堪信原告主張為真實。

03 四、本院之判斷：

04 參兩造上開所述，可知本案爭點厥為：(一)原告請求被告蔡騰
05 逸自系爭建物遷出，是否有理由？(二)原告請求被告賴文進、
06 張鄭彩鳳給付相當於租金之不當得利，是否有理由？以下分
07 述之：

08 (一)原告請求被告蔡騰逸自系爭建物遷出，是否有理由？

09 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。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民事訴訟法第767條
11 第1項定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之
12 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
13 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
14 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。
15 如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度
16 台上字第1552號判決意旨參照）。次按房屋不能脫離土地而
17 獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地
18 者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該
19 房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地
20 上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦
21 妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單
22 獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土
23 地，否則無從強制執行（最高法院102年度台上字第232號民
24 事判決意旨參照）。又按確定判決，除當事人外，對於訴訟
25 繫屬後為當事人之繼受人者，亦有效力，民事訴訟法第401
26 條第1項定有明文。上開規定所謂繼受人，包括因法律行為
27 而受讓訴訟標的之特定繼承人在內。而所謂訴訟標的，係指
28 為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判
29 者而言。至法律關係，乃法律所定為權利主體之人，對於人
30 或物所生之權利義務關係，欲法院對之加以裁判者而言。因
31 此，在給付之訴，訴訟標的即係指當事人就實體法上基於對

人或對物所生之請求權。其中對物之關係，指依實體法規定為權利主體之人，基於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，所謂繼受人，凡受讓標的物之人，均包括在內(最高法院99年度台上字第1057號判決意旨參照)。復按執行名義為確定終局判決者，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，強制執行法第4條之2第1項第1款亦有明文。

2.經查，被告賴文進、張鄭彩鳳為系爭建物之所有權人，且系爭建物無權占有系爭土地，業經前案判決認定被告賴文進、張鄭彩鳳應拆除系爭建物並返還系爭土地予系爭土地之所有權人，而系爭建物經被告賴文進出租予被告蔡騰逸等情，則為到庭被告等人所不爭執。再原告確於前案繫屬確定後受讓系爭土地，而前案復係訴外人張明俊、張明傑基於系爭土地之所有權而向被告賴文進、張鄭彩鳳訴請拆除系爭建物之訴訟，即係以對物之關係為訴訟標的，故受讓標的物即系爭土地之原告，自為上開規定所稱之繼受人，而受前案判決確定既判力所及。從而，原告既為前案判決既判力所及，並得依強制執行法第4條之2第1項第1款之規定，持前案判決為執行名義，以被告賴文進、張鄭彩鳳為對象，聲請強制執行前案判決拆除系爭建物部分，則原告於本案中併為請求系爭建物之現使用人即被告蔡騰逸遷出系爭建物，依上開說明，應屬有理由。

3.至被告賴文進雖辯稱其於64年5、6月間領有拆屋的補償款，86年間重新整修，不可能無緣無故在那邊住那麼長的時間等語，惟系爭建物無權占用系爭土地，業經前案判決被告賴文進、張鄭彩鳳應拆除系爭建物並將系爭土地返還予所有權人，且確定在案，是就前案判決認定「系爭建物為無權占用系爭土地」一事，於原告及被告賴文進、張鄭彩鳳間具有既判力，而應受既判力之拘束，不容被告賴文進復行爭執。況

01 被告賴文進亦未提出其他相關證據，可供本院參酌，且光就
02 曾領有補助款等情，均無法證明被告賴文進、張鄭彩鳳所有
03 之系爭建物，占有系爭土地有任何合法權源，是被告賴文進
04 上開所辯，無足可採。

05 4.綜上，原告請求被告蔡騰逸自系爭建物遷出，為有理由，應
06 予准許。

07 (二)原告請求被告賴文進、張鄭彩鳳給付相當於租金之不當得利
08 ，是否有理由？

09 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可
11 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占
12 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
13 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨可資
14 參照）。原告為系爭土地之現所有權人，而被告賴文進、張
15 鄭彩鳳自原告取得系爭土地所有權之日即112年8月3日起即
16 已無權占有系爭土地，且迄未騰空遷讓返還系爭土地予原告
17 告，則原告請求被告賴文進、張鄭彩鳳自其取得所有權之日
18 即112年8月3日起至本案起訴前之113年4月2日止，給付相當
19 於租金之不當得利，確屬有據。另被告賴文進、張鄭彩鳳自
20 113年4月3日起，迄今均未騰空遷讓返還系爭土地予原告，
21 是原告復請求於113年4月3日起至被告賴文進、張鄭彩鳳將
22 系爭建物所占有系爭土地部分返還予原告之日止相當於租金
23 之不當得利，亦屬有據。

24 2.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
25 年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土
26 地法第97條第1項、105條定有明文。所謂土地之申報總價，
27 係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有權人依土地法
28 所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價
29 80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、
30 平均地權條例第16條規亦有明定。另就基地租金之數額，除
31 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁

01 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
02 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息1
03 0%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）
04 查系爭土地位於桃園市桃園區中路段上，鄰近桃園市市政
05 府、桃園國中、成功國小等學區，附近商店林立，生活、交
06 通、商業機能均屬便利，本院審酌上開各情，暨系爭土地之
07 位置、周遭繁榮程度、經濟價值等一切情狀，認以系爭建物
08 占有系爭土地之面積51.89平方公尺依系爭土地113年1月申
09 報地價每平方公尺2萬4,822元，年息5%作為計算本件被告
10 賴文進、張鄭彩鳳無權占有系爭土地所受相當於租金之利益
11 為適當，準此，被告賴文進、張鄭彩鳳每月受有相當於租金
12 之不當得利數額應為5,367元(51.89平方公尺×2萬4,822元×
13 5%/12=5,367元)，則原告請求被告賴文進、張鄭彩鳳給付
14 自原告取得系爭土地所有權之日即112年8月3日起至113年4
15 月2日止，共計8個月(原告就此期間誤算為9個月)，以每月
16 5,367元計算，共計4萬2,936元(5,367元×8月)部分，及被告
17 賴文進、張鄭彩鳳自113年4月3日起至返還系爭土地予原告
18 前之每月相當於租金之不當得利為5,367元部分，為有理
19 由。

20 五、綜上所述，原告本於前案判決特定繼受人之地位，依民法第
21 767條第1項規定，請求被告蔡騰逸自系爭建物遷出，並依民
22 法第179條規定，請求被告賴文進、張鄭彩鳳給付相當於租
23 金之不當得利4萬2,936元，及自113年4月3日起至返還系爭
24 建物所占用系爭土地之日止，按月給付原告5,367元，均為
25 有理由，應予准許，逾此部分，則屬無據，應予駁回。

26 六、本判決所命被告賴文進、張鄭彩鳳應給付之金額未逾50萬
27 元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告
28 假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅
29 係促請本院為上開宣告假執行職權之發動，毋庸另為准駁之
30 諭知。又本院併依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣
31 告被告賴文進、張鄭彩鳳預供擔保得免為假執行。另原告其

01 餘之訴經駁回之部分，其假執行之聲請均已失所附麗，應併
02 駁回之。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提之證據，經本院審
04 酌後，認與判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

07 民事第三庭 法 官 林靜梅

08 以上正本係照原本作成。

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

12 書記官 鄭敏如

13 附圖：桃園市桃園地政事務所111桃測法字第1300號複丈成果圖
14 （原為本院110年度重訴字第40號判決所附附圖）