

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第316號

原告 耀騰開發建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 江坤霖

訴訟代理人 林羣期律師

被告 廖銀鈴

廖銀雀

廖柏鈞

廖明哲

林溫雪美

林淑芳

林志華

林淑娟

0000000000000000

林淑惠

林麗琴

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告甲○○○、辛○○、庚○○、壬○○、癸○○、乙○○應將坐落在雲林縣西螺鎮市○○段0000地號土地上如附圖雲林縣西螺地政事務所民國112年4月20日土地複丈成果圖所示編號甲、面積142平方公尺之「磚牆、鐵皮牆壁」鐵皮屋等地上物拆除，並將土地返還給原告。並自民國110年6月12日起至返還日止，按月連帶給付原告新台幣4,304元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告甲○○○、辛○○、庚○○、壬○○、癸○○、乙○○連帶負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決於原告提供擔保新台幣66萬元後得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。本件原告原起訴請求被告等10人除應拆屋還地外，並請求自民國110年6月11日起至返還日止，按月連帶給付新台幣（下同）4,622元予原告。嗣因請求拆屋還地之位置、面積，經雲林縣西螺地政事務所（下稱西螺地政）112年4月20日土地複丈成果圖（下或稱附圖）測量確定，因而除將原請求拆屋還地之位置、面積特定如附圖編號甲部分、面積142平方公尺「磚牆、鐵皮牆壁」鐵皮屋等地上物（下或合稱系爭建物）外，並擴張為請求被告等10人應按月連帶給付原告16,407元，前者核屬請求標的之特定，不涉及訴之追加、變更；後者屬擴張應受判決事項之聲明，依上規定，應予准許。

二、被告己○○、戊○○、丁○○、丙○○（上四人下稱被告己○○等4人）、甲○○○、壬○○、癸○○、乙○○等人經合法通知，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。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）、坐落在雲林縣西螺鎮市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）係原告於109年9月25日與原地主即訴外人林英明所購買，並於110年6月11日完成所有權移轉登記。惟系爭土地上有如附圖所示編號甲、面積142平方公尺之系爭建物無權占用，且系爭建物之納稅義務人林素雲業已過世多年，系爭建物之事實上處分權應由其繼承人即被告等10人所繼承。原告為系爭土地之所有權人，爰依民法第767條之物上請求權規定，請求被告等10人拆除系爭建物，將占用土地返還予原告。

（二）、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條定有明文。被告等10人占用系爭土地受有
02 利益，致原告受有損害，是為不當得利，應賠償原告相當金
03 額之損害。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
04 築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定
05 有明文，依同法第105條規定準用於租用基地建築房屋。再
06 依同法第148條規定，土地所有權人依本法所申報之地價為
07 法定地價。因系爭土地申報地價為每平方公尺13,865元，而
08 系爭建物無權占用系爭土地面積為142平方公尺，原告每月
09 可得請求相當租金之賠償金額為16,407元（計算式： $142 \times 13,865 \times 10\% \div 12 = 16,407$ ）。是依前開計算標準，被告等10人自11
10 0年6月11日起至返還系爭土地之日止，應按月給付16,407元
11 予原告等語。

13 (三)、對被告答辯所為之陳述：

- 14 1.本件被告等10人，係因戶籍資料查詢得知渠等與被繼承人林
15 素雲間有繼承關係，被告己○○等4人抗辯就系爭建物已無
16 權利，此部分尊重鈞院判斷。
- 17 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條定有明文。本件未見被告有何舉證證明
19 其等祖母就系爭土地與原土地所有權人間有租賃關係存在，
20 故其等抗辯就系爭土地有承租權云云，自無可採。另按「單
21 純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使
22 用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果
23 ，亦非默許同意繼續使用（最高法院83年度台上字第237號
24 裁判參照）。是縱令如被告劉美英所述，自取得前述房屋後
25 迄今均無人對其主張權利屬實，然依上說明，仍不足以認定
26 前述房屋有使用系爭土地之權利，是此部分所辯，亦無可採
27 。依此，綜上所述可知，被告劉美英抗辯系爭201號房屋及
28 系爭185巷房屋自始於興建時即均已取得全體共有人之同意
29 云云，是否屬實，已非無疑，難以驟採。」臺灣新北地方法
30 院107年重訴字第871號民事判決意旨可參。經查前地主林英
31 明早已取得美國國籍，常年在國外，對於系爭土地本就難以

01 管理，被告等之被繼承人林素雲在系爭土地上搭建未辦保存
02 登記之建物，係基於何種關係而為，無法明確證明得知，也
03 無從即得認為其等間有租賃關係存在，本件被告庚○○至今
04 亦未提出任何租賃之相關證明，更無從認定被告庚○○所主
05 張之事實存在。

06 3.且縱認原始林素雲登記稅籍之建物就系爭土地有租賃關係存
07 在（假設語實則否認之），然嗣後被告庚○○等以系爭建物
08 使用系爭土地，亦無租賃關係存在：

09 (1)系爭建物原本係登記為土竹造（竹造），惟被告庚○○亦向
10 鈞院承認其就系爭建物之屋頂均有重新蓋過，且系爭建物依
11 鈞院現場勘驗之實際樣態，顯已非原稅籍登記資料上所載的
12 土竹造，足見系爭建物已經被告庚○○（或其父林燕詩）重
13 新蓋過，而被告庚○○並無法提出此部分係經原土地所有權
14 人同意之證據，故被告庚○○等就系爭土地顯屬無權占用甚
15 明。

16 (2)被告庚○○所庭呈之提存書、存證信函及掛號郵收件回執等
17 資料，其中提存書之年份並未連貫，且98年以後即未有任何
18 之提存資料，有些資料亦未蓋章，縱有蓋章也無從確認是否
19 確有辦理完成提存手續，而提存原因也無法確認與系爭土地
20 之租賃確屬相關，故無從以該提存書之內容得認被告就系爭
21 土地具有租賃關係；存證信函部分也是年份未連貫，98年以
22 後亦未有存證信函，112年尚有遭退回之情形；至於郵件收
23 件回執之收件人均為大樓管理處蓋章，實則是否確為林英明
24 所收已有疑問。再者，林英明移居美國多年，豈有可能再收
25 取存證信函等資料之可能，此部分由被告庚○○所提出之提
26 存書上載有受取人行方不明等字可證，顯見被告庚○○或林
27 燕詩當時根本無從聯絡上林英明，又何來有給付租金之情事
28 。更何況本件有無租賃關係，被告尚未能證明，自無從僅憑
29 有問題之存證信函及提存書等資料作為認定其等間有租賃關
30 係之證據。

31 (3)再者，系爭土地產權已更換不同之所有權人，而被告庚○○

01 所抗辯之租賃關係，並無有經公證之租賃契約，依民法第42
02 5條規定，無從產生租賃移轉之效力。因此被告庚○○抗辯
03 被告等就系爭土地有租賃關係，應無可採。且本件無從以被
04 告庚○○所提出之證據即得證明有支付租金之情事。又就本
05 件被告庚○○與林英明之間顯然並無租賃關係存在，故其另
06 抗辯有土地優先承買權等，亦無所據。

07 (四)、並聲明：

08 1.被告等10人應將系爭土地上如附圖所示甲部分面積142平方
09 公尺之系爭建物全部拆除，並將土地返還予原告；並自110
10 年6月11日起至返還日止，按月連帶給付16,407元予原告。

11 2.訴訟費用由被告等10人連帶負擔。

12 3.原告願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告部分：

14 (一)、被告庚○○：

15 1.系爭建物每年都有付地租金，當時阿公（林耀煌）分兩塊承
16 租，隔壁棟作為酒家營業，系爭建物做為住家，但酒家垮了
17 就沒有繼續承租，後來阿公（林耀煌）死後就換別人經營，
18 別人再去跟原地主洽商；系爭建物則續租到現在，被告自出
19 生就住在系爭建物，使用範圍如附圖測量部分，原來結構如
20 同旁邊養狗的倉庫，屋頂原來是長方形瓦片，後來屋頂被颱
21 風刮掉慢慢毀損，父親（林燕詩）就用最便宜方式搭建鐵皮
22 屋頂，並沒有改建系爭建物。父親（林燕詩）死後，姐姐妹
23 妹合意由被告一人繼承，迄今同樣做住家使用，但因目前在
24 嘉義朴子作生意，所以將母親甲○○○接去同住，祖先牌位
25 一樣留在系爭建物內。至於被告己○○等4人，本來就沒有
26 住在系爭建物，也沒有繼承，原告對他們提告，僅造成困擾
27 而已。

28 2.現在住的位置是阿嬤（林素雲）跟地主承租，但當時地主是
29 誰不知道，早期原地主是西螺戲院旁的阿婆，後來有交給廣
30 福宮對面小店的阿婆，到被告這代交付地租時，地主是同宗
31 的林英明。90年的租金提存書係父親（林燕詩）辦理的，後

01 來林英明有繼續收，就沒有辦提存，一直到這2年才沒有收
02 ，被告已於112年6月20日向鈞院辦理提存111年及112年的租
03 金，且係向前地主林英明為提存。若沒有租約怎麼能住那麼
04 久，前地主林英明也收了好幾期的匯款，可見有租賃關係存
05 在等語。並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

06 (二)、被告辛○○：

07 1.系爭建物修繕過程如被告庚○○所述。共有五代人住在系爭
08 爭建物，且系爭土地坐落市區，怎麼可能沒有租賃關係，每
09 年都有付租金，小時候就跟奶奶付過租金。

10 2.一般建商購買土地的流程是會先勘地，系爭建物就在馬路邊
11 ，業者應該由地主發存證信函做後續處理，有爭執時沒有請
12 前地主林英明出來說明，卻說林英明在國外沒辦法聯絡，那
13 原告又是如何跟林英明購買系爭土地的？30、40年前的地主
14 不是林英明，父親是有向當時的地主打招呼才整修系爭建物
15 ，40幾年都不變，不是這幾年才增建。且依法律規定要2年
16 沒繳租金，地主才有權終止租約，前地主林英明這兩年不收
17 租金，等於是惡意變相終止租約；也沒有通知被告優先承買
18 ，逕與原告買賣系爭土地，原告現在才提告要拆屋還地，是
19 否與前地主林英明已經有達成某種共識？

20 3.所有的被告都沒有拋棄繼承，大家的權利義務都是一樣等語
21 。並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

22 (三)、被告己○○等4人未於最後期日到場，惟據其等前到庭表示：
23 已經離開西螺5、60年，目前都住在外地，媽媽（林但）是
24 被阿公林耀煌收養，阿嬤是林素雲，那個時代阿公是跟人家
25 租賃房子，且女性沒有繼承權，媽媽是養女，嫁的時候連嫁
26 妝都沒有，怎麼可能有繼承權利，系爭建物是表弟庚○○繼
27 承居住，也有在繳房租，被告己○○等4人與系爭建物都沒
28 有關係等語。並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔
29 。

30 (四)、被告甲○○○、壬○○、癸○○、乙○○等人經合法通知，
31 未於期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 三、兩造不爭執及爭執事項：

02 (一)、不爭執事項：

- 03 1.系爭建物的結構、範圍如現場勘驗筆錄、照片及附圖所示。
- 04 2.系爭建物目前是由被告庚○○占有使用。
- 05 3.被告庚○○所提出的存證信函、提存書有蓋相關機關印章部
- 06 分，其形式之真正不爭執。
- 07 4.系爭土地之前所有人為林英明，目前登記為原告所有，是由
- 08 原告於110年6月11日以買賣為原因移轉登記為所有權人。
- 09 5.原告購買系爭土地迄今，未曾收受被告給付之租金。

10 (二)、爭執事項：

- 11 1.被告之被繼承人林素雲有無跟當時的土地所有權人承租系爭
- 12 土地建屋使用？
- 13 2.如有前項租賃基地關係，原來建物經颱風吹掀屋頂，嗣由被
- 14 告父親林燕詩整建成目前狀態，則原來基地租賃關係是否已
- 15 經消滅？
- 16 3.被告父親林燕詩整建系爭建物時，是否有經過當時土地所有
- 17 權人之同意？
- 18 4.被告庚○○嗣後以相關提存給付租金予林英明之法律效果為
- 19 何？
- 20 5.被告主張就系爭土地有優先承買權，是否有理由？
- 21 6.兩造間是否有租賃關係？

22 四、本院之判斷：

- 23 (一)、查系爭土地之前所有權人為訴外人林英明，由原告於110年6
- 24 月11日以買賣為原因登記為所有權人，目前有如附圖編號甲
- 25 、面積142平方公尺之系爭建物（門牌號碼：雲林縣○○鎮
- 26 ○○里○○路00號）占有使用。系爭建物主體部分，是利用
- 27 原有約7、80年歷史之磚牆上搭建鋼樑、鐵皮頂而成，前面
- 28 並有增建鋼架鐵皮屋向外延伸合併主體建物使用；附圖編號
- 29 乙空地北邊，亦有以鐵皮及部分利用原磚牆搭建之倉庫，最
- 30 北邊是有以合板及鐵皮浪板搭建之地上物等情，為兩造所不
- 31 爭執，並經本院會同兩造與西螺地政人員現場勘測明確，並

有勘驗筆錄、現場圖、照片及附圖在卷可按（本院卷一第87-115、163-169、197-229頁），足以確認。

(二)、又被告等人辯稱系爭建物搭建前之原建物（下或稱系爭原建物）係被告庚○○等人之祖父母（即訴外人林耀煌及林素雲，均已歿）所興建（本院卷一第89、263頁），為原告所不爭執。且參酌被告家族成員如卷附戶籍謄本所載之年齡（本院卷一第63-77頁），與系爭建物所利用搭建之磚牆已有約7、80年之歷史等情，應足採信。

1.又被告甲○○○與被告辛○○、庚○○、壬○○、癸○○及乙○○等6人（下合稱被告林溫雪美等6人）為訴外人林燕詩（已歿）之配偶與子女，被告己○○等4人為訴外人林但（已歿）之子女；而訴外人林燕詩與林但則為訴外人林耀煌與林素雲之養子女，上開人等於發生繼承之事實時，均未辦理拋棄繼承，被告等人均為訴外人林耀煌與林素雲之再轉繼承人等情，為兩造所不爭執，並有被告家族成員之上開戶籍謄本及本院111年7月17日雲院宜家詢馨決字第1110000388號函等在卷可參（本院卷一第63-79、85頁），及有被告辛○○之陳述可佐（本院卷二第72頁），足信屬實。

2.按得獨立為所有權客體之建築物，應具有「遮風蔽雨」與「獨立之經濟利用」之功能。查被告庚○○稱系爭原建物之結構為磚牆木樑水泥瓦或石棉瓦頂；而系爭建物則係因系爭原建物已漸毀損及因颱風吹掉屋頂，始由訴外人林燕詩利用系爭原建物之磚牆搭建而成等情，為原告所不爭執，並有現場照片可參（本院卷一第211頁下方、第215-221頁），足信屬實。而系爭建物所利用之磚牆已有部分毀損殘缺、屋頂部分則均已改為鋼樑、鐵皮頂及部分鐵皮牆，已非原來之建築結構；及系爭建物緊鄰之另棟建物已因地震等倒塌而拆除，遺留之牆壁亦有多處裂痕毀損等情，亦經本院現場勘驗明確，並有上開現場照片可佐（本院卷一第99-102、107-11、207-223頁）。可認系爭原建物由林燕詩改建前，已因年代久遠、地震、颱風等因素而毀損，已失去其「遮風蔽雨」與「獨

立之經濟利用」之功能，故系爭原建物由訴外人林燕詩搭建系爭建物時，應屬已滅失。系爭建物所有權應屬林燕詩原始取得，故系爭建物之所有權，於林燕詩過世後應由被告甲○○○等6人共同繼承，應堪認定。

(三)、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項第1、2句定有明文。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（最高法院72年度台上字第1552號民事裁判要旨參照）。被告庚○○、辛○○（下合稱被告庚○○2人）抗辯其等就系爭建物所占用系爭土地部分，是其等之祖母向當時之地主承租，由被告等人繼承等語，然為原告所否認，被告庚○○2人雖提出以前之居家照片翻拍畫面1張及郵局存證信函暨掛號郵件收件回執

、存提書等件為證（本院卷二第75頁、卷一第269-295頁）。然上開照片僅能證明其等在拍照當時已居住在系爭建物之事實；而上開存證信函雖載有支付租金等語及附有郵政匯票，然均係寄件人單方面之意思陳述；且其中111年及112年之郵政匯票，並經前地主林英明於112年5月23日以台北中山存證號碼545號存證信函退回，並載為「退回目的不明支票兩張…」等語（本院卷一第273-275頁）；再依上開提存書所示，其提存之原因及事實均係由於林英明對於租金拒絕受領或受領遲延等語，並早在89年即已陸續辦理提存，已無法證明其等就系爭土地確有租賃關係。更何況被告等人均無法表明係何人出租系爭土地予林素雲及同意林燕詩整建系爭建物；且林素雲原有與系爭建物同門牌號碼（即雲林縣○○鎮○○里○○街00號）之原始建物，其構造係土竹造（竹造）、面積僅13.2平方公尺，有房屋稅籍證明可參（本院卷一第25

頁），均核與系爭原建物之構造與占用面積不同，難認被告已舉證證明其等就系爭土地確有租賃關係等合法使用之權源。被告庚○○2人主張被告等人就系爭土地有租賃關係，對於系爭土地有優先購買權云云，礙難採信。原告本於物上請求權規定，請求被告林溫雪美等6人拆屋還地，應屬有據；惟請求被告己○○等4人拆屋還地部分，因其等未繼承系爭建物所有權，故屬無據。

(四)、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條定有明文。被告林溫雪美等6人占用系爭土地，受有相當於使用系爭土地租金之利益，並致原告受有相當於該租金之損害，是為不當得利，原告請求被告林溫雪美等6人返還所受之利益，於法有據。次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額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，依同法第105條規定準用於租用基地建築房屋。再依同法第148條規定，土地所有權人依本法所申報之地價為法定地價。又基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號民事前判例要旨參照）。查系爭土地於111年1月之申報地價為每平方公尺3,637元，有系爭土地登記謄本載明可按（本院卷一第21頁）；原告誤系爭土地之公告現值每平方公尺13,865元為申報地價，為無可採。爰參酌系爭土地係位在西螺鎮仁和街旁，雖非在商業繁華區段，且附近亦有尚未充分開發利用之土地，與系爭建物已破舊，目前被告林溫雪美等6人已未居住使用系爭建物，然該地點之生活機能尚佳等情，亦經本院勘驗現場明確，並有航照圖（本院卷一第93頁）及上開現場照片可佐，及系爭土地之上開申報地價已遠低於公告現值等情，認被告林溫雪美等6人占用系爭土地所得相當於租金之利益，應以系爭土地申報總價額之年息百分之10計算為相當。以

01 系爭建物占系爭土地面積142平方公尺計算，被告林溫雪美
02 等6人每月所得相當於租金之利益為4,304元（計算式： 142×3
03 $,637 \times 10\% \div 12 = 4,303.78$ ，元以下四捨五入，下同）。故原告
04 請求被告林溫雪美等6人應自原告取得系爭土地所有權之日
05 （110年6月11日）起至返還系爭土地之日止，應按月連帶給
06 付4,304元予原告，為有理由。原告超過上開金額之請求，
07 及請求被告己○○等4人為給付部分，均無所據。

08 (五)、從而，原告依民法第767條及第179條等規定，請求被告等人
09 拆屋還地及返還不當得利，於請求被告林溫雪美等6人應將
10 系爭土地上如附圖所示甲部分、面積142平方公尺之系爭建
11 物全部拆除，並將土地返還予原告；並自110年6月11日起至
12 返還日止，按月連帶給付4,304元予原告，為有理由，應予
13 准許；超過上開應准許外之請求（含對被告己○○等4人之請
14 求），均無理由，應予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張抗辯與舉證，經審酌均與
16 本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，於其勝訴部分，核無
18 不合，爰酌定相當擔保金額准許之。於其敗訴部分，其假執
19 行之聲請已失依附，應併予駁回。

20 七、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文
21 。

22 中 華 民 國 112 年 9 月 5 日
23 民事第二庭 法 官 黃一馨

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 112 年 9 月 5 日
28 書記官 李達成