

# 臺灣基隆地方法院民事判決

108年度簡上字第35號

上訴人 好魚田股份有限公司

法定代理人 黃石堂

訴訟代理人 許獻進律師

李仲翔律師

被上訴人 胡進財（即陳吳秀英之承受訴訟人）

陳柏昇（即陳吳秀英之承受訴訟人）

陳柏宏（即陳吳秀英之承受訴訟人）

陳柏宗（即陳吳秀英之承受訴訟人）

上一人

訴訟代理人 莊素貞

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年4月25日本院基隆簡易庭107年度基簡字第887號第一審判決提起上訴，本院第二審合議庭於109年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人下開第二項、第三項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應將坐落新北市○○區○○○段萊萊小段第四二之三八、四二之六三、四二之六二、四二之五二、四二之五一地號土地上之門牌號碼為新北市○○區○○街○○○○號建物，如附圖編號A、B、D、F、G所示面積分為二平方公尺、二平方公尺、三十一平方公尺、十七平方公尺、十四平方公尺（合計六十六平方公尺）部分拆除，並將上開占用之土地返還上訴人及其他共有人。被上訴人應於繼承被繼承人陳吳秀英之遺產範圍內，連帶給付上訴人新臺幣壹仟玖佰肆拾壹元，及自民國一百零八年三月十五日起至返還上開占用之土地之日止，按月連帶給付上訴人新臺幣捌拾貳元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

## 事實及理由

壹、程序方面

01 一、上訴人於民國108年5月17日提出上訴後，原來之被上訴人陳  
02 吳秀英於108年7月26日死亡，其全體繼承人為被上訴人之子  
03 胡進財、孫子陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗等4人（按：陳吳秀  
04 英之配偶及其子陳石發即陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗之父均已  
05 死亡），且皆未拋棄繼承等情，有繼承系統表、除戶謄本、  
06 戶籍謄本、家事法庭通知附卷可稽（本案卷頁87、93至105  
07 ）可知，上訴人於108年9月19日具狀聲明由胡進財、陳柏  
08 昇、陳柏宏、陳柏宗承受訴訟，核與民事訴訟法第175條第2  
09 項、第176條規定相符，應予准許。

10 二、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基  
11 礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明、因情事變  
12 更而以他項聲明代最初之聲明者者，不在此限；又簡易訴訟  
13 第二審程序，準用上開規定，民事訴訟法第446條第1項、  
14 第436條之1第3項定有明文。本件上訴人提起上訴時，以陳  
15 吳秀英為被上訴人，上訴聲明為：原判決廢棄；被上訴人應  
16 將坐落新北市○○區○○○段菜菜小段第42-38、42-63、42-  
17 -62、42-52、42-51地號土地（下稱系爭土地）上之門牌號  
18 碼為新北市○○區○○街○○○○號建物（下稱系爭建物），如  
19 附圖編號A、B、D、F、G所示面積為2平方公尺、2平方公尺  
20 、31平方公尺、17平方公尺、14平方公尺（合計66平方公尺  
21 ）部分拆除，並將上開占用之土地返還上訴人及其他共有人  
22 ；被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）6,489元，及自起  
23 訴狀繕本送達翌日起至返還上開占用之土地之日止，按月給  
24 付上訴人272元等語。然而，陳吳秀英嗣後死亡，由胡進財  
25 、陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗承受訴訟。基於民法第1148條第  
26 2項、第1153條第1項之規定，上訴人之上訴聲明變更為：原  
27 判決廢棄；被上訴人應將系爭土地上之系爭建物，如附圖編  
28 號A、B、D、F、G所示面積合計66平方公尺部分拆除，並將  
29 上開占用之土地返還上訴人及其他共有人；被上訴人應於繼  
30 承被繼承人陳吳秀英之遺產範圍內，連帶給付上訴人6,489  
31 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開占用之土地之日

01 止，按月連帶給付上訴人272元等語。可知，上訴人所為訴  
02 之變更，核屬請求之基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲  
03 明、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明之情形，揆諸上  
04 開規定，程序上應予准許。

05 三、被上訴人胡進財、陳柏昇經合法通知，未於言詞辯論期日到  
06 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之  
07 聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面

09 一、上訴人於原審主張略以：系爭土地為上訴人及其他共有人所  
10 共有，上訴人應有部分是48分之45。系爭建物為陳吳秀英所  
11 有，未經系爭土地所有人之同意，無權占用如附圖編號A、  
12 B、D、F、G所示面積合計66平方公尺之部分，侵害上訴人及  
13 其他共有人之所有權，並受有相當於租金之不當得利，致上  
14 訴人受有損害，為此依民法第767條第1項規定，請求陳吳秀  
15 英拆除系爭建物，將無權占有之土地返還全體共有人，並依  
16 民法第179條規定，請求陳吳秀英返還自105年10月31日起至  
17 107年10月10日止相當於租金之不當得利6,489元，及自起訴  
18 狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人  
19 272元相當於租金之不當得利等語。並聲明：陳吳秀英應將  
20 系爭土地上之系爭建物，如附圖編號A、B、D、F、G所示面  
21 積合計66平方公尺部分拆除，並將上開占用之土地返還上訴  
22 人及其他共有人；陳吳秀英應給付上訴人6,489元，及自起  
23 訴狀繕本送達翌日起至返還上開占用之土地之日止，按月給  
24 付上訴人272元。

25 二、陳吳秀英於原審經合法通知（按：公示送達），未於言詞辯  
26 論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或答辯。

27 三、原審以系爭建物係未經辦理所有權第一次登記之建物，上訴  
28 人請求陳吳秀英拆除系爭建物，自應舉證證明陳吳秀英對於  
29 系爭建物有所有權或事實上處分權，然其提出之陳吳秀英戶  
30 籍謄本、電費帳單，充其量只能證明陳吳秀英居住於系爭建  
31 物，但居住於系爭建物之原因多種，非必為房屋所有人或有

事實上處分權，況且陳吳秀英未居住在系爭建物，有新北市  
政府警察局107年12月21日新北警瑞刑字第1073368770號函  
附卷足憑，故上訴人請求命陳吳秀英拆屋還地，且返還占有  
系爭土地所獲取相當於租金之利益，應無理由等語，並判決  
：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。

四、上訴人提起上訴，其陳述除與原審相同者外，另補充略以：  
系爭建物為陳吳秀英所有，業經被上訴人自認，而被上訴人  
均為陳吳秀英之繼承人，即因繼承而取得系爭建物之所有權  
。又被上訴人陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗雖答辯系爭建物占有  
系爭土地之法律關係為租賃云云，然所提出之單據上簽名為  
其等之祖父陳阿連，日期為93年11月28日，但陳阿連於87年  
6月29日已死亡，故上訴人否認該單據之形式上真正。縱認  
該單據形式上為真正，但其上未記載地號、門牌，無法推認  
與系爭土地、系爭建物有關，且其上記載「土地使用費」，  
此是否為租金，亦非無疑。又縱認該單據之出具人吳菊與陳  
阿連間就系爭建物占有系爭土地乙情存在租賃關係，然當時  
系爭土地之所有人尚有其他共有人，吳菊出租系爭土地未經  
全體共有人同意，有違當時之民法第820條第1項規定，自不  
得執此租賃關係主張有權占有系爭土地。並聲明：原判決廢  
棄；被上訴人應將系爭土地上之系爭建物，如附圖編號A、B  
、D、F、G所示面積合計66平方公尺部分拆除，並將上開占  
用之土地返還上訴人及其他共有人；被上訴人應於繼承被繼  
承人陳吳秀英之遺產範圍內，連帶給付上訴人6,489元，及  
自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開占用之土地之日止，按  
月連帶給付上訴人272元。

五、被上訴人答辯略以：

(一)胡進財部分：系爭建物は陳吳秀英的房屋，我雖然是繼承人  
，但沒有要使用系爭建物，希望上訴人不要告我等語。

(二)陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗部分：系爭建物原為陳阿連所有，  
後由陳吳秀英繼承取得所有權，現由被上訴人繼承取得所有  
權。系爭建物占有系爭土地之法律關係為租賃，雖然最初的

承租人是何人、訂立之日期為何時、租期是多久等，我們不清楚，但我們有提出單據，上面寫的出租人是吳菊，繳租金的人是寫陳阿連，租金是1年1,000元，收租金的日期是93年11月28日。雖然該收據只有吳菊的印文，但這是其他地主和吳菊輪流收租的緣故，所以系爭土地的出租有經其他地主的同意。並聲明：上訴駁回。

#### 六、本院之判斷：

(一)上訴人主張系爭土地為其與其他共有人（按：美山村股份有限公司、大棋股份有限公司、萬和發股份有限公司、金大和股份有限公司、商棋股份有限公司、一日升股份有限公司、一山海股份有限公司、致軒資產管理股份有限公司、萬發投資股份有限公司、宏義建設股份有限公司、永金山股份有限公司、一展新股份有限公司）所共有，上訴人之應有部分為48分之45；未辦理登記之系爭建物由被上訴人繼承取得；系爭建物占有系爭土地，位置及面積如附圖編號A、B、D、F、G所示等情，業經上訴人提出土地登記謄本（原審卷頁21至29）、現場照片（原審卷頁31）等件為證，且經原審勘驗屬實，有勘驗筆錄（原審卷頁89至91）、勘驗照片（原審卷頁93至99）等件附卷可稽，並經原審囑託新北市瑞芳地政事務所測量無誤，有土地複丈成果圖即附圖在卷可考，亦為被上訴人所不爭執，堪信為真實。

(二)被上訴人胡進財雖表示不欲使用系爭建物，希望上訴人不要告伊云云，然被上訴人胡進財並未於法定期間拋棄繼承，此有前揭家事法庭通知附卷可稽。是以，被上訴人胡進財仍已繼承取得系爭建物之所有權。

(三)至上訴人主張系爭建物占有系爭土地無法律上之權源，故被上訴人應將如附圖所示之系爭建物拆除，並將占有之土地返還予上訴人及其他共有人，且應給付相當於租金之不當得利等語，則為被上訴人陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗所否認，並抗辯系爭建物占有系爭土地之法律權源為租賃關係，故上訴人不得請求拆屋還地及相當於租金之不當得利當等語。職故，

01 本件之爭點為：系爭建物占有系爭土地有無法律上權源？上  
02 訴人對被上訴人得否請求拆屋還地及相當於租金之不當得利  
03 ？相當於租金之不當得利之金額為何？現判斷如下：

- 04 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。  
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人  
06 ，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之  
07 請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前  
08 段、中段、第821條定有明文。次按以無權占有為原因，請  
09 求返還土地者，占有人以非無權占有為抗辯者，土地所有權  
10 人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其  
11 取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上  
12 字第1120號民事裁判參照）。
- 13 2.按私文書應由舉證人證其真正，民事訴訟法第357條前段定  
14 有明文。查被上訴人陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗抗辯系爭建物  
15 占有系爭土地之法律權源為租賃關係云云，雖提出單據乙紙  
16 ，然上訴人否認其形式上之真正。就此，觀諸該單據（本案  
17 卷頁201），受款人欄雖蓋有「吳菊」二字之印文，但該印  
18 文是否為吳菊本人以印章所蓋用，已非無疑。又單據收受人  
19 欄雖記載陳阿連，日期欄記載93年11月28日，但陳阿連於87  
20 年6月29日已死亡，此有戶籍謄本附卷可稽（原審卷頁71）  
21 ，益徵該單據之真實性確有疑問。又就該單據之形式上真正  
22 ，被上訴人陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗並未提出任何證據以實  
23 其說。可知，尚無從認該單據於形式上為真正，從而，被上  
24 訴人陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗根據該單據，抗辯系爭建物占  
25 有系爭土地之法律權源為租賃關係云云，無法採信。
- 26 3.進者，縱寬認該單據形式上為真正，然其上所載之款項為「  
27 土地使用費」，且金額係「依照地價稅調整之」，而民法第  
28 421條第1項規定所謂租賃，須物之出租人與承租人對租賃物  
29 及租金有具體而確定之意思表示一致，始能成立，故「尚難  
30 單憑代繳租稅一端，即認代繳人與物之所有人間有租賃關係  
31 存在」（最高法院86年度台上字第791號判決意旨參照）；

01 系爭建物之前所有人所繳交之「土地使用費」，係依土地「  
02 地價稅」逐年調整，是自客觀以言，該單據所足以彰顯者，  
03 當僅止於系爭建物之前所有人曾代系爭土地之前所有人繳納  
04 地價稅等陳年舊事，且系爭建物之前所有人因系爭建物占用  
05 系爭土地，而由系爭建物之前所有人繳交地價稅乙情，亦與  
06 常情事理相合，而難認關此「地價稅」之代繳，業已等同於  
07 系爭建物之前所有人使用系爭土地之對價（租金），遑論本  
08 此推論系爭建物之前所有人與系爭土地之前所有人彼此間，  
09 就系爭土地之「租賃物及租金」，究竟有何「具體且確定之  
10 意思表示一致」！是系爭建物之前所有人與系爭土地之前所  
11 有人就系爭建物占用系爭土地之範圍，究竟有無租賃存在？  
12 乃至其「租賃成立必要之點」之具體內容？本院一概難以依  
13 憑該單據所示內容窺知一二。

- 14 4.按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年  
15 1月23日修正前民法第820條第1項定有明文。又按物權在民  
16 法物權編施行前發生者，除本施行法有特別規定外，不適用  
17 民法物權編之規定；其在修正施行前發生者，除本施行法有  
18 特別規定外，亦不適用修正施行後之規定，民法物權編施行  
19 法第1條亦有明文。又按共有土地之出租，為共有物管理行  
20 為，依修正前民法第820條第1項規定，除契約另有訂定外，  
21 應由共有人全體共同為之，如共有人中之數人擅將共有土地  
22 全部或一部出租與他人，對其他共有人應不生效力；上訴人  
23 使用土地，既僅能證明賴甲、賴乙曾收取租金，則賴甲、賴  
24 乙之出租行為對賴丙等四人不生效力，且上訴人係承租有形  
25 之土地，並非無形之應有部分，即不得主張其對賴甲、賴乙  
26 在土地之應有部分有優先承買權（最高法院92年度台上字第  
27 1734號、86年度台上字第3020號、85年度台上字第2139號、  
28 84年度台上字第2637號民事裁判參照）。又按共有土地或建  
29 築改良物，得以共有人過半數及其應有部分合計過半數或應  
30 有部分合計逾3分之2之同意行之者，依土地法第34條之1第1  
31 項規定，僅以處分、變更及設定地上權、永佃權（農育權）

、地役權（不動產役權）或典權等為限，至共有物之出租、出借，乃共有物之管理行為，並無該條項規定之適用，即應適用修正前民法第820條第1項之規定，除契約另有訂定外，由共有人全體共同為之（最高法院85年度台上字第1070號、82年度台上字第2895號民事裁判、79年度第2次民事庭會議決議參照）。又按王甲前與被上訴人成立之租賃契約，其標的物為共有土地內特定之一部，即非可與出租共有物之應有部分同視。以是王甲嗣後雖將對於該土地之應有部分移轉王乙，尚難適用民法第425條之規定而謂上開租賃王甲之出租人地位，已由王乙承受，認其不復再為出租人；換言之，承租人向共有人之一承租土地，未經其他共有人同意，則其租賃契約對於其他共有人自不生效力，受讓土地之人自亦不受其拘束，承租人所辯依買賣不破租賃原則，其租賃關係對受讓土地之人繼續存在，應無可取（最高法院75年度台上字第2240號、75年度台上字第166號民事裁判參照）。

5. 查系爭土地原為訴外人江其火（按：江鉅龍）、江其信、江其清、陳東波及吳旺鏌、吳清助、吳菊所共有，嗣江其火於104年12月11日以買賣為原因移轉予美山村股份有限公司、大棋股份有限公司、萬和發股份有限公司、一大和股份有限公司（按：合併為一展新股份有限公司）、金大和股份有限公司，江其信於104年12月11日以買賣為原因移轉予商棋股份有限公司、一日升股份有限公司、一山海股份有限公司、致軒資產管理股份有限公司、萬發投資股份有限公司、宏義建設股份有限公司，江其清於105年1月19日以買賣為原因移轉予永金山股份有限公司，陳東波死亡，由陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳秀梅、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸於105年5月13日繼承登記，該等繼承人於105年7月6日以買賣為原因移轉予上訴人，吳旺鏌於101年9月6日以買賣為原因移轉予上訴人，吳清助死亡，由吳鄒瑞花於103年8月5日繼承登記，其於105年10月31日以買賣為原因移轉予上訴人，吳菊死亡，由許文宏、許淑如、吳彬誠於102年6月6日繼承登記，許文



宏於105年9月2日以買賣為原因移轉予上訴人，許淑如於105年9月5日以買賣為原因移轉予上訴人，吳彬誠於104年2月11日以買賣為原因移轉予上訴人等情，有土地登記簿及異動索引附卷可稽（本案卷頁207至337）。又縱認被上訴人陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗提出之單據於形式上為真正，且其上所載之款項「土地使用費」為租金，然其上之日期欄記載為93年11月28日，故系爭土地之前所有人與系爭建物之前所有人間所訂立租賃契約之日期，應於98年民法物權編修正以前無訛。可知，系爭土地之原共有人為江其火、江其信、江其清、陳東波及吳旺鏌、吳清助、吳菊，而出租系爭土地予系爭建物之前所有人乙事，雖經原共有人吳菊（按：繼承人為許文宏、許淑如、吳彬誠）之同意，然觀諸全部卷證，並無任何證據足資證明有經江其火、江其信、江其清、陳東波（按：繼承人為陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳秀梅、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸）及吳旺鏌、吳清助之同意，且被上訴人陳柏昇、陳柏宏、陳柏宗亦無法舉證證明租賃契約確有經該等系爭土地之前共有人之同意。從而，縱認租賃關係存在乙節為真實，但系爭土地之部分前共有人與系爭建物之前所有人間訂立租賃契約既於98年1月23日民法第820條第1項規定修正前，且未經系爭土地全部共有人之同意，揆諸上開說明，租賃契約對未經同意之共有人即不生效力，亦無民法第425條、第426條之1規定之適用，換言之，租賃關係對受讓系爭土地之人即上訴人並無拘束力，系爭建物占有系爭土地即屬無法律上權源，則上訴人請求被上訴人拆屋還地，應有理由。

6. 按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任。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1148條第2項、第1153條第1項、第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。查系爭建物無權占有系爭土地乙

情，業如上述，則被上訴人受有占有、使用之利益，致上訴人受有相當於租金之損害，上訴人依不當得利返還請求權，請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又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年息10%為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。而舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價；申報之地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價，亦為平均地權條例第16條所明定。依土地複丈成果圖，系爭建物占有系爭土地之面積合計為66平方公尺。又觀諸系爭建物占有系爭土地之情形，並審酌位置、天候、利用狀況、交通情形、繁榮程度、使用經濟效益等情（參原審勘驗筆錄、勘驗照片及土地複丈成果圖），本院認以申報地價3%計算為適當。又上訴人就系爭土地之應有部分為48分之45，業如前述。可知，上訴人請求被上訴人於繼承被繼承人陳吳秀英之遺產範圍內，連帶給付自上訴人取得系爭土地之日即105年10月31日（見前揭土地登記謄本）起至107年10月10日止之相當於租金不當得利1,941元（見前揭土地登記謄本、原審卷頁131至139之地價資料，105年、106年之申報地價為544元，107年後之申報地價為528元；計算式詳附表，小數點以下四捨五入），暨自起訴狀繕本送達翌日即108年3月15日（見原審卷頁121）起至返還占有之土地之日止，按月連帶給付相當於租金不當得利82元（計算式詳附表，小數點以下四捨五入），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

（四）綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段（第821條）、中段、第179條前段規定，請求被上訴人應將系爭土地上之

01 系爭建物，如附圖編號A、B、D、F、G所示面積為合計66平  
02 方公尺部分拆除，並將上開占用之土地返還上訴人及其他共  
03 有人；被上訴人應於繼承被繼承人陳吳秀英之遺產範圍內，  
04 連帶給付上訴人1,941元，及自108年3月15日起至返還上開  
05 占用之土地之日止，按月連帶給付上訴人82元，為有理由，  
06 應予准許，逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審  
07 就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，容有未洽。上訴  
08 意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，  
09 本院爰就此部分廢棄，改判如主文第2、3項所示。至於其餘  
10 部分，原審判決並無不當，上訴意旨就此部分仍執陳詞，指  
11 摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

12 七、據上論結，上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，依民  
13 事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第385條第1項前段、  
14 第449條第1項、第450條、第79條（按：上訴人主張拆屋還  
15 地及給付相當於租金之不當得利，依民事訴訟法第77條之2  
16 第2項規定，乃以一訴附帶請求損害賠償，後者不併算價額  
17 ，是本件給付相當於租金之不當得利部分未徵裁判費，僅就  
18 拆屋還地部分徵裁判費，從而，訴訟費用仍應由被上訴人負  
19 擔）、第85條第1項前段，判決如主文。

20 中 華 民 國 109 年 6 月 8 日  
21 民 事 庭 審 判 長 法 官 黃 梅 淑  
22 法 官 王 慧 惠  
23 法 官 曹 庭 毓

24 以上正本係照原本作成。

25 本件判決不得上訴。

26 中 華 民 國 109 年 6 月 8 日  
27 書 記 官 黃 婉 晴