臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第189號

原　　告　台灣肥料股份有限公司
法定代理人　黃耀興
訴訟代理人　吳茂榕律師
複　代理人　王馨儀律師
被　　告　張志弘
　　黃惠德
　　黃嘉禾
　　唐宗龍
　　唐守政
　　唐守忠
兼　上三人
訴訟代理人　唐守毅
被　　告　余張秀燕
　　張淑芬
上六人共同
訴訟代理人　黃文祥律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110 年9 月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖編號A 所示建物（門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○號，面積五十九平方公尺）拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告張志弘應給付原告新臺幣叁拾叁萬零柒佰伍拾叁元，及自民國一０九年十一月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一０八年八月十六日起至騰空返還主文第一項所示土地之日止，按月各給付原告如附表「請求金額」欄所示之金額。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣叁佰玖拾玖萬叁仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟壹佰玖拾柒萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣壹拾壹萬元為被告張志弘供擔保後，得假執行。但被告張志弘如以新臺幣叁拾叁萬零柒佰伍拾叁元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於原告按月各以如附表「供擔保金額」欄所示之金額為被告供擔保後，得為假執行；但被告如各以如附表「預供擔保金額」欄所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條及第176 條分別定有明文。查，原告之法定代理人原為康信鴻，於訴訟繫屬期間變更為黃耀興，此有原告之公司變更登記表在卷可查（見本院卷第61頁至第66頁），並據黃耀興提出書狀聲明承受訴訟（見本院卷第57頁），核無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2 款、第3 款定有明文。本件原告原係依民法第455 條、第767 條、第179 條等規定及租賃之法律關係，對被告張志弘（下就被告9 人合稱為被告，如單指其一則逕稱姓名）提起訴訟，聲明求為：㈠張志弘應將坐落臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼臺北市○○區○○○路○ 段○○○ 巷○○號房屋（下稱系爭房屋，門牌整編前為臺北市○○區○○○路○ 段○○巷○ 號）拆除，並騰空返還所占用之土地；㈡張志弘應給付原告新臺幣（下同）31萬3,498 元，及自108 年

7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自108年7月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付1萬2,600元；㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第12頁至第13頁）。嗣於訴訟進行中，追加黃惠德、黃嘉禾、唐宗龍、唐守政、唐守忠、唐守毅、余張秀燕、張淑芬為被告，並追加民法第1148條為其請求權基礎，最終聲明為：㈠被告應將坐落於系爭土地上如附圖編號A所示之系爭房屋（占用面積59平方公尺）拆除，並騰空返還所占用之土地；㈡張志弘應給付原告33萬753元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告應自108年8月16日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月各給付原告如附表「請求金額」欄所示金額；㈣願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第307頁反面至第308頁）。核其所為，係為訴之追加及應受判決事項聲明之擴張（積欠租金本金部分）、減縮（積欠租金利息起算時點及相當於租金之不當得利部分），其追加之訴與原訴係基於同一基礎事實為請求。依前揭說明，於法尚無不合，應予准許。

三、張志弘、黃惠德經合法通知，無正當理由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：系爭土地為伊所有，坐落其上之系爭房屋原係訴外人即張志弘之父張清榮所有，張清榮於69年8月29日死亡後，被告因繼承取得系爭房屋所有權，應繼分比例如附表「應繼分比例」欄所示。伊與張志弘於98年9月2日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），由伊將系爭土地出租予張志弘，租賃期間自98年8月16日至108年8月15日止，押金5萬元，每年租金7萬80元，租期屆滿前雙方如未辦妥續約手續，契約即為終止；嗣雙方另於105年7月13日簽立系爭租約第一次增補條款（下稱增補條款），約定自105年1月1日起調整租金為每年15萬1,200元；而107年度因系爭土地

公告地價由每平方公尺5 萬6,300 元調降為5 萬2,700 元，依系爭租約第3 條約定，每年租金降至14萬1,532 元。詎張志弘自106 年1 月1 日起即未再繳納租金，迄系爭租約終止之108 年8 月15日止，共積欠租金38萬753 元，經扣除押金5 萬元後，尚積欠租金33萬753 元。又系爭租約屆滿後，張志弘未與伊辦妥續約手續，租賃關係業已終止，系爭房屋即不具占有系爭土地之合法權源，原告自得依系爭土地所有人之權能，請求被告拆除系爭房屋。系爭房屋占有使用系爭土地受有利益，不法侵害伊之權利，致伊受有無法使用系爭土地之損害，伊亦得請求被告給付自108 年8 月16日起至騰空返還系爭土地之日止，如附表「請求金額」欄所示相當於租金之不當得利等語。為此，爰依民法第767 條第1 項前段、中段、第179 條、第1148條、系爭租約第3 條、增補契約及租賃之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應將坐落於系爭土地上如附圖編號A 所示之系爭房屋（占用面積59平方公尺）拆除，並騰空返還所占用之土地；㈡張志弘應給付33萬753 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告應自108 年8 月16日起至騰空返還第1 項所示土地之日止，按月各給付如附表「請求金額」欄所示金額；㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告唐宗龍、唐守政、唐守忠、唐守毅、余張秀燕、張淑芬、黃嘉禾（下稱唐宗龍等7 人）則以：系爭房屋之登記所有權人雖為張清榮，伊因屬張清榮之繼承人而依法取得系爭房屋之公同共有權利，然系爭房屋實際上均由張志弘獨自占有使用，伊從未占有使用系爭房屋，遑論受有何占有系爭土地之利益。伊同意原告拆屋還地之主張，惟無意繼承取得系爭房屋及占用系爭土地之不當利益，此等利益實屬違反伊個人意見，亦非在伊計畫之範圍內，屬強迫得利，應得類推適用民法第182 條第1 項規定，主張所受利益不存在而不負返還義務等語為辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、被告張志弘、黃惠德未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠、關於原告請求欠租部分：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定有明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，原告主張其與張志弘於98年9 月2 日簽訂系爭租約，張志弘向其承租系爭土地，租賃期間自98年8 月16日至108 年8 月15日止，押金5 萬元，每年租金7 萬80元；嗣經雙方於105 年7 月13日簽立增補條款，約定自同年1 月1 日起調整租金為每年15萬1,200 元；107 年度則因系爭土地公告地價由每平方公尺5 萬6,300 元調降為5 萬2,700 元，依系爭租約第3 條約定，每年租金降至14萬1,532 元，然張志弘自106 年1 月1 日起即未再繳納租金等情，業據提出系爭租約、增補條款為證（見本院卷第31頁至第36頁、第37頁至第39頁），核與卷附系爭土地公告地價查詢資料相符（見本院卷第73頁），堪信屬實。是經扣除押租金5 萬元後，張志弘尚有租金33萬753 元未為給付【計算式：151,200 （106 年欠租）＋141,532 （107 年欠租）＋141,532 × 227/365 （108 年欠租）－50,000≒330,753 ，小數點後四捨五入】，原告請求張志弘為給付，自有理由，應予准許。

㈡、關於原告請求拆除系爭房屋，騰空返還系爭土地部分：

按所有人對於無權占有其所有物者，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 項前段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（

最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查，系爭房屋原屬張清榮所有，有系爭房屋之建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第135 頁），而被告對於其等因繼承而公同共有系爭房屋，占用原告所有之系爭土地如附圖編號A 所示部分面積59平方公尺乙節，並不爭執（見本院卷第308 頁），且唐宗龍等7 人亦自承系爭租賃契約終止後，系爭房屋已無其他合法占用之使用權源（見本院卷第236 頁），益徵系爭房屋於系爭租約108 年8 月15日終止後，已無占有系爭土地之正當權源，而屬無權占有，是原告依民法第767 條第1 項前段、中段之規定，請求被告拆除上開無權占用系爭土地之系爭房屋，並將所占用之土地騰空返還予原告，自屬有據。

㈢、關於原告請求相當於租金之不當得利部分：

1.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。不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還，應償還其價額，民法第179 條前段、第181 條但書分別定有明文。又無法律上原因占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，土地所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益。查，系爭房屋於108 年8 月15日系爭租約終止後，即無權占用原告所有系爭土地如附圖編號A 所示面積59平方公尺，業如前述，被告為系爭房屋之公同共有人，自受有相當於土地租金之不當得利，致原告受有損害。而被告因繼承取得系爭房屋所有權，應繼分比例如附表「應繼分比例」欄所示，為唐宗龍等7 人所是認（見本院卷第308 頁）；並審酌原告與張志弘所簽訂之系爭租約，約定系爭房屋占有使用系爭土地於107 年後之租金為14萬1,532 元，堪認原告主張被告無權占有系爭土地所得之利益及其因而所受之損害，為每月租金1 萬1,794 元（計算式：141,532 ÷ 12≒11,794，小數點後四捨五入）乙節，應屬有據。揆諸前揭說明，原告依民法第179 條前段規定，請求被

告自108 年8 月16日起至騰空返還系爭土地之日止，按月各給付如附表「請求金額」欄所示相當於租金之不當得利（計算式詳附表），洵非無據。

2.至唐宗龍等7 人雖辯稱：伊雖為系爭房屋之公同共有人，然從未占有使用系爭房屋，系爭房屋占有系爭土地之不當利益為強迫得利，應類推適用民法第182 條第1 項規定，免負返還之責云云。惟按所謂強迫得利，乃指就受益人之財產狀況觀察，形式上雖因他人行為存有得利之情形，然該增加之利益對其而言，實屬違反其個人意見，非在其所計劃之範圍內。對於此種強加於他人財產之利益，受益人原本得依侵權行為之規定，請求回復原狀，或依所有權之物上請求權規定請求除去其妨害。故此情形仍使受益人負擔償還客觀價額之責任，實有不公，此時應就受益人主觀上之經濟計劃為衡量，考量其個人關係、財產之利用計畫與安排，依具體情形認定其財產是否仍有利益，亦即就受益人整體財產而為觀察，該利益是否仍然存在，倘受益人主觀上均無此增加利益之計劃存在，其應無任何利益獲得可言，得主張利益不存在，為拒絕返還利益之抗辯。查，本件係因被告為系爭房屋之公同共有人，系爭房屋無權占用系爭土地，被告因而獲得相當於租金之利益，並致原告受有同額之損害，本件損益之變動係取決於系爭房屋占用系爭土地之情事，原告並無以何積極行為迫使被告得利，此與唐宗龍等7 人所主張之「強迫得利」有間，渠等以此置辯，應有誤會，洵無足採。

五、末按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之，民法第439 條定有明文。次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229 條第1 項亦有明定。查，張志弘應於每年1 月10日、7 月10日前預先交付半年租金及租金差價，如遲延交付，應給付原告按週年利率5%計算之遲延利息，業經系爭租約第3

條約定明確（見本院卷第33頁），是其租金之給付自有確定期限，倘張志弘就應繳納之租金有遲延給付者，原告除得請求其如數給付積欠之租金外，另得請求其給付遲延利息。而張志弘自106 年1 月1 日起即未再繳納租金，已如前述，是原告請求張志弘如數繳付積欠租金33萬753 元，併請求自起訴狀繕本送達翌日即109 年11月3 日起（見本院卷第130 頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，應屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前段、中段、第179 條、系爭租約第3 條、增補契約及租賃之法律關係，請求張志弘應給付原告33萬753 元，及自109 年11月3 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及被告應將坐落於系爭土地上如附圖編號A 所示之系爭房屋拆除，並騰空返還該部分土地，暨自108 年8 月16日起至騰空返還系爭土地之日止，按月各給付原告如附表所示金額，均有理由，應予准許。又原告、唐宗龍等7 人均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告，併依職權宣告如張志弘、黃惠德預供擔保後，亦得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　29　　日

民事第三庭　法　官　林靖淳

以上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　洪忠改

附表

編號	被告姓名	應繼分比例	請求金額（計算式：月租金11,794元x應繼分比例）	供擔保金額	預供擔保金額
1	張志弘	1/5	2,359 元	787元	2,359 元
2	余張秀燕	1/5	2,359 元	787元	2,359 元
3	張淑芬	1/5	2,359 元	787元	2,359 元
4	黃惠德	1/10	1,178 元	393元	1,178 元
5	黃嘉禾	1/10	1,178 元	393元	1,178 元
6	唐宗龍	1/20	590 元	197元	590 元
7	唐守忠	1/20	590 元	197元	590 元
8	唐守毅	1/20	590 元	197元	590 元
9	康守政	1/20	590 元	197元	590 元