

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1001號

原告 楊阿渠
訴訟代理人 羅翠慧律師
複代理人 羅筱茜律師
王曼瑜律師
被告 林聰飛
林瑞雯
林瑞婷
林孟廷
林哲毅
全億工程有限公司

兼上一人

法定代理人 李美玉

被告 林秀蘭

林貴修

林秀月

共同

訴訟代理人 徐志明律師

複代理人 李佳倫律師

共同

訴訟代理人 方瓊英律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國108年3月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅應將座落於
新北市○○區○○○段○○○ ○號土地上如附圖編號A所示之
建物（即門牌號碼：新北市○○區縣○○道○ 段○○○ 巷○○○號
房屋，面積：103.3平方公尺）及附圖所示編號B之洗手台
（面積：0.1平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還原告
。

二、被告林聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅、林秀蘭、

01 林貴修、林秀月應給付原告新臺幣324,118元，及被告林聰
02 飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅應給付原告新臺幣83
03 ,744元，暨均自民國107年11月9日起至清償日止，按週年
04 利率百分之五計算之利息。

05 三、被告林聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅應自民國10
06 7年4月21日起至返還第一項所示之土地之日止，按月給付
07 原告新臺幣7,224元。

08 四、原告其餘之訴駁回。

09 五、訴訟費用由被告林聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅
10 負擔十分之六，被告林秀蘭、林貴修、林秀月負擔十分之一
11 ，餘由原告負擔。

12 六、本判決第一項於原告以新臺幣2,257,567元供擔保後，得為
13 假執行。但被告林聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅
14 如以新臺幣6,772,700元為原告預供擔保後，得免為假執行
15 。

16 七、本判決第二項及第三項已屆期部分，得為假執行。但被告林
17 聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅、林秀蘭、林貴修
18 、林秀月如以新臺幣324,372元，及被告林聰飛、林瑞雯、
19 林瑞婷、林孟廷、林哲毅以新臺幣83,490元及已屆期按月以
20 新臺幣7,224元為原告預供擔保後，得免為假執行。

21 八、原告其餘假執行之聲請駁回。
22 事實及理由

23 壹、程序方面：

24 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
25 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
26 2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加
27 之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社
28 會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料
29 ，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，
30 得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序
31 得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬

之，最高法院95年度台上字第1573號判決可資參照。經查，本件原告原起訴主張其所有之土地遭被告以建物興建而無權占有，依民法第767條第1項及第179條之規定，請求拆屋還地及返還相當於租金之不當得利，並為訴之聲明為「一、被告林聰飛、李美玉、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅應將座落新北市○○區○○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）如附圖1（即本院卷(一)第23頁，下同）編號A所示20平方公尺之建物拆除，並將土地騰空返還原告。二、被告林聰飛、李美玉、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅應給付原告新臺幣（下同）98,674元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國107年4月21日起至返還土地之日止，每月應給付1,747元。三、被告全億工程有限公司（下稱全億公司）應自第一項所載即坐落於新北市○○區○○○段○○○ ○號之房屋及土地騰空遷出。」（見本院卷(一)第9至11頁），嗣於107年6月11日以民事更正訴之聲明狀追加被告「林永福全體繼承人」，及於107年7月12日以民事追加被告暨更正訴之聲明狀追加被告林秀蘭、林貴修、林秀月且變更聲明為：「一、被告林聰飛、李美玉、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅應將系爭土地如附圖1編號A所示20平方公尺之建物拆除，並將土地騰空返還原告。二、被告林聰飛、李美玉、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅應給付原告98,674元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息；暨自107年4月21日起至返還土地之日止，每月應給付1,747元。三、被告全億公司應自第一項所載即坐落於系爭土地之房屋及土地騰空遷出。」（見本院卷(一)第263至265頁），及於107年11月7日以民事更正訴之聲明狀變更聲明為：「一、被告林聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林蘭、林貴修、林秀月應將座落系爭土地如附圖編號A所示103.3平方公尺之建物（即門牌號碼：新北市○○區縣○○道○ 段○○○ 巷○○號）及如附圖編號B所示0.1平方公尺之洗手台拆除，並將土地騰

空返還原告。二、被告林聰飛、李美玉、全億公司、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅、林秀蘭、林貴修、林秀月應給付原告510,144元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。三、被告林聰飛、李美玉、林瑞雯、林瑞好、林孟廷、林哲毅、林秀蘭、林貴修、林秀月自107年4月21日起至返還土地之日止，每月應給付9,030元。四、被告李美玉應自第一項所載即系爭土地之地上物騰空遷出。」（本院卷(二)第11頁），以及於本院107年12月6日審理時更正聲明為：「一、李美玉應自座落於系爭土地上如附圖所示編號A之建物（即系爭房屋，面積：103.3平方公尺）騰空遷出。二、被告林聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅、林秀蘭、林貴修、林秀月應將第一項所示之建物及附圖所示編號B之洗手台（面積：0.1平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還原告。三、被告林聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅、林秀蘭、林貴修、林秀月、李美玉、全億公司應給付原告510,144元，及自民事更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。四、被告林聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅、林秀蘭、林貴修、林秀月、李美玉、全億公司應自107年4月21日起至返還第二項所示之土地之日止，按月給付9,030元。」（本院卷(二)第73至74頁），因原告所為聲明之變更，與原訴屬基於同一紛爭事實，二者之訴訟及證據資料有其社會事實上之共通性及關聯性，原已進行過之訴訟資料與證據資料亦有於變更之訴繼續使用之可能性及價值，宜利用同一訴訟程序加以審理，藉以一次解決本件紛爭，俾符訴訟經濟要求，揆諸前揭規定，原告之變更，於法並無不合，應予准許。至被告辯稱：原告追加被告林秀蘭、林貴修、林秀月，渠等並非系爭房屋之權利人，亦無占用系爭土地之事實，原告此部份之起訴請求，顯為程序不合法云云，然被告前開辯解，僅涉及原告起訴有無理由，礙難認有何程序不合法之處，被告上開辯解，於法不合。

01 二、被告辯稱：被告全億公司及其法定代理人李美玉，並非系爭
02 房屋之權利人，亦無占用系爭土地之事實，原告此部份之起
03 訴請求，顯為程序不合法云云，然按當事人適格，係指當事
04 人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受
05 為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴
06 ，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴
07 訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是
08 否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關
09 係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當
10 事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382號判決意旨
11 可資參酌）。則被告全億公司、李美玉是否係為權占有系爭
12 土地之人，乃為本件原告訴訟標的法律關係之要件是否具備
13 ，即訴訟實體上有無理由之問題，則原告主張被告全億公司
14 、李美玉無權占有系爭土地而對之起訴請求，難認有何當事
15 人不適格之問題，被告前開辯解，即屬無據。

16 貳、實體方面：

17 一、原告方面：

18 (一)、緣座落新北市○○區○○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地
19 ）係原告所有。惟訴外人林永福對系爭土地並無任何法律上
20 占有權源，竟擅自搭蓋房屋即門牌號碼新北市○○區縣○○
21 道○ 段○○○ 巷○○號（下稱系爭房屋）占有使用，現因林永福
22 已過世，系爭房屋之事實上處分權由其全體繼承人共同共有
23 ，爰依民法第767條第1項、第179條前段、第181條規定
24 ，請求林永福之全體繼承人即被告林聰飛、林瑞雯、林瑞婷
25 、林孟廷、林哲毅、林秀蘭、林貴修、林秀月（下合稱林聰
26 飛等8人，及林聰飛、林瑞雯、林瑞婷、林孟廷、林哲毅下
27 合稱林聰飛等5人，及林秀蘭、林貴修、林秀月下合稱林秀
28 蘭等3人，以及分別稱其名）拆屋還地；林永福之全體繼承
29 人與被告李美玉（下稱李美玉）、全億公司返還起訴前五年
30 之不當得利（不當得利之計算詳見附表1-1），李美玉自系
31 爭地上物遷出。其中不當得利請求，以申報地價年息百分之

十計算，即每月請求約73.3元/平方公尺（102年4月21日至104年底系爭土地申報地價）【計算式： $8800 \times 10\% \div 12 = 73.3$ 】至87.3元/平方公尺（107年起系爭土地申報地價）【計算式： $10480 \times 10\% \div 12 = 87.3$ 】相當於租金之不當得利，比對系爭房屋周邊之實際租金行情，即自432元/平方公尺【計算式： $10000/7/3.3058 = 432$ 】至544元/平方公尺【計算式： $9000/5/3.3058 = 544$ 】，相較之下原告所請求不當得利之金額甚至約僅有系爭房屋周邊最新租金行情的七分之一。實則，參酌系爭房屋之附近路況地圖，足以顯示系爭土地乃位於板橋區交通便捷、人潮及商機聚集之繁榮地段。主要以縣民大道、萬板路為交通要道，鄰近學校有致理科技大學、江翠國中、文聖國小、莒光國小等，車程約3至7分鐘。附近尚有新北市藝文中心、音樂公園等文藝設施、及各式餐廳、服飾店、便利商店、量販店、銀行、郵局、圖書館、美髮院等，只要步行即可滿足各種日常需求，生活機能非常良好。距離約10公尺左右即有台北客運公車仁愛幹線、藍17、藍31號公車站牌，車程5分鐘可至捷運江子翠站，車程7分鐘可至板橋火車站、高鐵板橋站，鄰近環河道路及萬板大橋、華翠大橋，可通往臺北市，可謂位處新北市交通核心，故原告主張以系爭土地申報地價額年息10%作為不當得利得之標準，自屬允當。

(二)、併聲明：

- 1、李美玉應自座落於系爭土地上如附圖所示編號A之建物（即系爭房屋，面積：103.3平方公尺）騰空遷出。
- 2、被告林聰飛等8人應將第一項所示之建物及附圖所示編號B之洗手台（面積：0.1平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還原告。
- 3、被告林聰飛等8人、李美玉、全億公司應給付原告510,144元，及自民事更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 4、被告林聰飛等8人、李美玉、全億公司應自107年4月21日

起至返還第二項所示之土地之日止，按月給付9,030元。

5、訴訟費用由被告負擔。

6、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)、李美玉及全億公司部分：李美玉為林聰明之配偶，而林聰明於84年9月18日逝世，其死亡時間早於林永福（過世時間：92年），依民法第1140條規定，由其直系血親卑親屬代位繼承林永福就系爭房屋之權利，故只有其子女輩及孫子輩之被告部分有繼承系爭房屋之權利，李美玉為林永福之子林聰明之配偶，並未繼承系爭房屋之權利，其僅係設籍於系爭房屋，並無實際居住該房屋之事實；且全億公司營業所在地為新北市○○區○○路0段00巷00○0號，並非設立登記於系爭房屋，且無於系爭土地實際營業及占用之事實。至系爭房屋旁之全億公司廣告看板，係早期簡單以油漆書寫，且看板上所載電話號碼，為87年以前之舊式電話號碼「7碼」，足見該看板為早期遺留之看板，迄今尚未拆除而已，故全億公司並未於系爭房屋營業，自無原告所稱之「占有系爭土地」之事實存在，亦無所謂「無權占有系爭土地」之情。再者，於107年7月16日經鈞院勘驗結果為：「經當事人引領至現場，位於萬板路與縣民大道247巷口，系爭房屋為一層樓磚造平房，進門後為客廳，左側有二房間連結廚房，右側亦有二間房及一衛浴，廚房側有後門，後門外有固定洗手台一座，後門有一鐵製樓梯連接至屋頂平台，屋頂上可見花圃及水塔，可見系爭房屋作為住家使用，未見有辦公室或其他器具。」足證系爭房屋，純屬「住家使用」，並「無辦公、營業狀態」。

(二)、林秀蘭等3人部分：林永福之子女，除林聰明、林聰飛外，尚有林秀蘭、林貴修（原名：林秀雲，下同）及林秀月，雖依法繼承林永福財產上（包含系爭房屋）之一切權利、義務，然林秀蘭等3人均已出嫁，並無占有系爭房屋之事實，且業已拋棄系爭房屋之一切權利並將系爭房屋之一切權利讓與

01 林瑞婷，其餘被告知悉且明瞭之情況下所為，核渠等既然已
02 將對系爭房屋權利讓與予林瑞婷，且均未實際居住系爭房屋
03 ，渠等並不負拆屋及給付租金之義務。

04 (三)、林聰飛等5人就系爭房屋係有權占有系爭土地：

05 1、系爭土地於日據時代原為「林本源興殖株式會社」（後改制
06 為「林本源興殖股份有限公司」，下稱林本源公司，代表人
07 為「林子畏」）所有，嗣於83年6月間，系爭土地由原告以
08 「判決移轉」之原因登記為所有權人，而當時原告應係林本
09 源公司之代表人「林子畏」受讓系爭土地。因此，在日據時
10 代以後，系爭土地之所有權人或管理代表人應為「林子畏」
11 ，並由「林子畏」之子（如：「林俊雄」、「林俊輝」）負
12 責收取系爭土地之租金。林家先祖輩（祖父為林永福〈已歿
13 〉），與鄰居李家、黃家等先祖輩，早於日據時代（甚至得
14 推至更早之時間），經系爭土地之所有權人（即地主）「林
15 本源興殖株式會社」授權同意而承租系爭土地並於土地上興
16 建系爭房屋，雙方約定由地主不定期向承租人等收取地租，
17 至於，每次之地租金額，則按收取時承租人之年度收成、家
18 庭經濟狀況及地主之需求而有不同。

19 2、因此，被告之林家先祖輩與系爭土地之原地主間成立土地租
20 賃契約，此有被告之林家先祖輩林永福及鄰居李家等先祖輩
21 之「土地租用契約書」可證，且該租約之「承租標的」即系
22 爭土地，此有系爭土地原地主所出具之租金收據可稽；再檢
23 視李家所屬之收據，該58年4月14日收據有記載租賃標的：
24 「板橋鎮港子嘴壹貳七地號…」明確指出李家承租標的即系
25 爭土地，而林家與李家之房屋鄰近，且二家持有出於同一業
26 主所簽立之同型式、字跡收據，佐以前述二家之租約均有載
27 明租賃標的上之系爭房屋地址及系爭土地地號，此均在在得
28 證明該等收據確實為林家系爭房屋及鄰居李家房屋就系爭土
29 地之地租收據，且原地主與林家及李家確實均簽訂系爭土地
30 租賃契約之事實，林家與原地主間存有系爭土地租賃關係存
31 在。至於，林家租約到期後，原地主與林家仍有續簽租約及

- 01 繼續收租之事實，只因林家先祖輩保留單據資料並不完整，
02 始無法提供完整之土地租賃合約及收據。
- 03 3、縱不論雙方是否有續行簽訂書面租約之事實，以原地主持續
04 收租之情形，亦視為其同意出租系爭土地給被告之林家先祖
05 輩，雙方間至少存有不定期租賃關係。另林家先祖輩林永福
06 除與原地主簽署64年5月29日土地租賃契約外，李家簽署
07 之74年土地租賃契約版本，事實上林家亦有簽署，只是相關
08 書面合約資料因故並未保留下來。
- 09 4、又不定期租賃契約，係以出租人有無於租期屆滿後須即表示
10 反對之意思為條件，並非以有無收取租金為條件，而原告於
11 83年間雖因判決移轉而受讓系爭土地，然被告等人之先祖林
12 永福與原告間仍有民法第425條第1項規定「所有權讓與不
13 破租賃原則」之適用，亦即被告等人之先祖林永福與原土地
14 權利人間之租賃契約關係對原告仍繼續存在，亦即原告於83
15 年取得系爭土地所有權時，即與被告等人之先祖林永福就系
16 爭土地成立租賃關係，且因20多年來對於被告先祖輩占用系
17 爭土地等情「並未為反對」之意思，雙方之間應成立「不定
18 期租賃關係」，被告則依據「繼承或代位繼承關係」而於92
19 年林永福過世時承受林永福對於系爭土地之租賃權利，而為
20 「有權占有」系爭土地，屬有正當使用及占有之法律權源。
- 21 5、無論系爭地主原地主「林子畏」與原告間之關係為何或其等
22 土地轉移之原因為何，他倆所居住之地點，距離系爭建物僅
23 有450公尺，試問，在過去威權年代之時空背景下，資產富
24 可敵國的林本源家族，會讓被告等家族在毫不知情的情況下
25 、於其所有之系爭土地上興建房屋及多年來擅自使用系爭土
26 地？足見系爭土地之原地主係同意系爭房屋興建於系爭土地
27 ，且原告於83年取得系爭土地權利後，亦明知該等使用土地
28 情形，亦於20多年來不表任何反對意思，雙方間實已存在不
29 定期租賃或使用借貸關係至明。
- 30 6、坐落於系爭土地上之系爭房屋，為林家先祖輩向系爭土地之
31 地主承租該土地，以出資興建該房屋，並原始取得系爭房屋

所有權，故該房屋雖未辦理建物之保存登記，惟仍不影響林家先祖輩為系爭房屋之所有權人之事實，且長期居住於該址。又被告等人之曾祖父為林條立、祖父為林永福、父親或配偶為林聰明，其等分別依民法第1138條、民法第1140條等規定繼承或代位繼承系爭房屋之權利。

7、又依證人李元興證詞，亦足證當初系爭土地之原地主係因被告父祖輩具有「佃農」身分，而提供「耕地」附近之「土地」供其等「蓋屋居住」，而因房屋為高經濟價值之不動產，其就土地之「使用借貸關係」期間，依據前開法院案例意旨，應至「系爭房屋不堪使用」為止，則在該房屋「不堪使用」之前，雙方之「借貸關係」均仍存在，為「有權占有」系爭土地，則依民法第1148條、第1140條等「繼承」或「代位繼承」規定，繼受其父祖輩對系爭土地之「使用借貸關係」，故在該房屋「不堪使用」之前，雙方之「使用借貸關係」應仍存在，為「有權占有」系爭土地。

(四)、至原告請求不當得利部分，如前所述，被告因繼承或代位繼承受讓系爭房屋，為系爭房屋之所有權人；又被告等人與原告楊阿渠間就系爭土地，得依據民法第425條第1項、第426-1條或民法第470條第1項等規定成立租賃契約關係或使用借貸關係，被告等人占有系爭土地，係有正當權源，且有按地主之要求繳納地租等使用對價在案，故其等係依據「租約或使用借貸關係」之「有權占有」，並非「無法律上原因」而「受有占有系爭土地之利益」，無「不當得利」可言。又原告以系爭土地申報地價額年息10%核算之不當得利云云，亦有過高情形，蓋系爭房屋係位於巷弄內，且附近均為老舊建物，佐以緊鄰宮廟，依據台灣一般住家不喜鄰近宮廟之習俗而言，系爭房屋及鄰近之租金行情，應係遠低於一般類似建物之租金行情。

(五)、併聲明：

1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

01 3、如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、本院得心證之理由：

03 (一)、原告主張其為系爭土地之所有權人，且未辦保存登記之系爭
04 房屋座落於系爭土地上等情，並有土地登記謄本、照片、新
05 北市板橋地政事務所107年5月7日新北板地資字第107399
06 7710號函覆（見本院卷(一)第25至29、99頁）可證，且經本院
07 至現場履勘並請地政機關測量結果如本判決附圖所示，此有
08 本院勘驗筆錄、現場照片及新北市板橋地政事務所107年10
09 月9日新北板地測字第1074008275號函暨土地複丈成果圖（
10 即如本判決附圖）（本院卷(一)第255至262、419至421頁
11 ）足稽，而被告對上開事實並不爭執，是原告前開主張，洵
12 堪採認屬實。

13 (二)、原告主張其為系爭土地之所有權人，林永福擅自在系爭土地
14 上興建系爭房屋而為無權占有，林聰飛等8人為林永福之繼
15 承人而繼承取得系爭房屋之事實上處分權，且李美玉、全億
16 公司實際在該址經營並居住，而系爭房屋既係無權占有系爭
17 土地，爰依民法第767條第1項前段規定，請求李美玉自系
18 爭房屋騰空遷出、林聰飛等8人將附表所示之系爭建物及洗
19 手台拆除並將該土地騰空返還原告，並依民法第179條規定
20 ，請求被告返還相當於租金之不當得利等語，為被告所否認
21 ，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：原告依民法第767
22 條第1項前段，請求李美玉自系爭房屋遷出、林聰飛等8人
23 將附表所示之系爭建物及洗手台拆除並將該土地騰空返還原
24 告，是否有理由？及原告依民法第179條之規定，請求被告
25 返還相當於租金之不當得利，是否有理由及所得請求之金額
26 若干？茲分述如下。

27 (三)、原告依民法第767條第1項前段規定，請求李美玉自系爭房
28 屋騰空遷出、林聰飛等8人將附表所示之系爭建物及洗手台
29 拆除並將該土地騰空返還原告，是否有理由？

30 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 民事訴訟法第277條前段定有明文。而以無權占有為原因，

請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而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，占有人自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、88年度台上字第1164號判決意旨參照）。本件原告主張其為系爭土地之所有權人，林聰飛等8人則為系爭房屋之事實上處分權人，又系爭房屋占用系爭土地如附圖所示等情，已如前述，且原告主張李美玉、全億公司於系爭建物居住且營業一節，為李美玉、全億公司否認，則就李美玉、全億公司於系爭建物居住且營業之事實，應由原告負舉證責任，而林聰飛等8人自應就其占有系爭土地有正當權源一事，負舉證之責。

2、李美玉、全億公司抗辯渠等並未居住或在系爭房屋營業等語，業經本院至現場履勘結果：系爭房屋位於萬板路與縣民大道247巷房屋為一層樓磚造平房，進門後為客廳，左側有二間房，右側亦有二間房及一衛浴，廚房側有後門，後門洗手台一座，後門有一鐵製樓梯連接至屋頂平台，屋花圃及水塔，可見系爭房屋作為住家使用，未見有辦公器具等情（見本院卷（一）第255至262頁），是難逕認全億公司在該址有實際營業之情事；況證人李元興證稱：李美玉現在跟大女兒住附近，但實際住的地方我不清楚，因為她也是會回來這個房子走動，但時間點我也不確定；現在房子有林聰飛、林瑞婷及林瑞婷的弟弟，但實際住的人我也不是很清楚等語（見本院卷第117頁），是李美玉是否果有實際以系爭房屋為居所地，恐有疑義，自難逕以其有設籍在系爭房屋即遽認其有實際居住。則李美玉、全億公司前開抗辯，尚足採認。

3、又查，系爭房屋為未辦理保存登記之建物，且係由林永福出資興建，而其於92年3月28日死亡，由其法定繼承人即林聰飛等8人（其中林瑞雯、林瑞婷、林孟廷及林哲毅係其等父親林聰明〈84年9月18日死亡〉繼承）繼承取得系爭房屋等情，此為兩造所不爭執，並有繼承系統表及渠等戶籍謄本（見本院卷（一）第271至295、313頁）足證，則林聰飛等8人

於92年3月28日因繼承而為系爭房屋之共同共有人。再按共同共有物之處分及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意，民法第828條第2項後段有明文規定。揆諸此條之立法意旨，係為避免因其中之共同共有人之行為損及其他共同共有人之利益，故關於共同共有物之處分及其他之權利行使須經全體共同共有人之同意；惟如共同共有人之行為並無危及其他共同共有人之權利，且對共同共有人全體有利益時，在此種情形，如仍堅持須得全體共同共有人之同意，反不符該條之立法本旨。查，林秀蘭等3人於106年5月19日將渠等就系爭房屋之一切權利讓與林瑞婷一節，此有權利讓與同意書3份（見本院卷(一)第315至319頁）足稽，而本件被告係共同委任訴訟代理人，且於書狀陳明：上情是其餘被告知悉且明瞭之情況下所為等語（見本院卷(二)第235頁），益徵林秀蘭等3人將渠等就共同共有之系爭房屋權利讓與同為共同共有人林瑞婷，足認林秀蘭等3人自106年5月19日起即非系爭房屋之共同共有人，則原告請求林秀蘭等3人拆屋還地等語，即屬無據。

4、被告林聰飛等5人固提出收據、土地登記簿資料、門牌證明書、戶籍謄本及戶口名簿、水電繳費收據、生活照片、土地使用契約書、土地租用契約書、51及52年下期自然人戶稅納稅通知書、61年上期及62年下期房屋稅滯納通知書、57年乙種車輛使用牌照稅稅單、購買證、保險料領收帳、保險證書、林永福往來信函、林永福36年創立新戶籍謄本、林永福除戶謄本、新竹市東區戶政事務所日據時期與戶籍用語網頁資料等（見本院(一)第135至143、149至163、175至189、201、321至371頁）為證，並抗辯稱：系爭房屋為林家祖先為系爭土地原地主佃農時，原地主提供土地給佃農興建房屋，並收取租金，而與原地主成立租賃關係，嗣後變更為不定期租賃，原地主不定時收租，原告為系爭土地受讓人，應受租賃關係之拘束；縱使認為與原地主間成立借貸使用關係，亦係以使用至系爭房屋不堪使用之日止等語。然而：

01 (1)、按私文書應提出其原本。但僅因文書之效力或解釋有爭執者
02 ,得提出繕本或影本。法院得命提出文書之原本。不從前項
03 之命提出原本或不能提出者,法院依其自由心證斷定該文書
04 繕本或影本之證據力。私文書應由舉證人證其真正。但他造
05 於其真正無爭執者,不在此限。私文書經本人或其代理人簽
06 名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者,推定為真正
07 。民事訴訟法第352條第2項、第353條、第357條、第35
08 8條第1項分別定有明文。原告既不否認被告所提出之前開
09 書證之形式上真正,但觀諸前開門牌證明書、戶籍謄本及戶
10 口名簿、水電繳費收據、生活照片、51及52年下期自然人戶
11 稅納稅通知書、61年上期及62年下期房屋稅滯納通知書、57
12 年乙種車輛使用牌照稅稅單、購買證、保險料領收帳、保險
13 證書、林永福往來信函、林永福36年創立新戶籍謄本等,僅
14 足證明林永福及其家人於系爭房屋設籍並居住,且曾繳納房
15 屋稅,然系爭房屋於興建時與系爭土地原地主間是否果有租
16 賃或使用借貸之約定一節,仍需由林聰飛等5人負舉證之責
17 。

18 (2)、惟觀諸收據(本院卷(一)第175至181頁),係林永福於63年
19 、64年分別繳納52年12月以後所欠租金、57年5月至60年6
20 月租金、60年6月至63年12月底租金等,並分別由林子畏、
21 林俊雄簽收,但該租金繳付之原因事實為何,尚乏其他積極
22 證據足資證明,況且,64年5月29日之土地租用契約書(本
23 院卷(一)第321頁)載稱:「地址:系爭土地即板橋市福德6
24 鄰13號、土地面積:61坪30,每坪每年租金26元。…業主林
25 子畏(以下簡稱甲方)與租用人林永福(以下簡稱乙方)雙
26 方同意訂立土地租用契約條件如下:第一條…每半年付一次
27 …第二條:租用期間自64年1月1日起至65年12月31日止…
28 」等語,雖有業主「林子畏」之簽章,但租用人林用福並無
29 簽章,則該份租用契約書是否有效成立,實有疑義,況查,
30 系爭土地原於35年7月1日登記所有權人為「共同共有人代
31 表人林子畏」,且於83年6月25日原告因判決移轉登記取得

所有權（原因發生日期：68年6月11日），是「林子畏」斯時僅為系爭土地之「共同共有人代表人」，是否有權為上開租賃契約之簽訂，亦乏其他佐證可資證明，殊難逕予採認林永福與系爭土地原地間有成立租賃契約。至被告所提出之前開收據（本院卷(一)第135至137、141至143頁、卷(二)第129至131頁），繳款人均係「李欽富」，並非林永福或其家人，且74年8月2日土地租用契約書（本院卷(二)第323至325頁），係證人李元興之叔叔與業主「林子畏」就系爭土地面積1,040平方公尺所簽立之租賃契約，且租期自74年1月1日起至74年12月31日一節，業據證人李元興證述明確（見本院卷(二)第119、121頁），但證人李元興亦證稱：林家於74年之前有無打契約，這我不清楚；林子畏於70幾年時是系爭土地共有代表人，我父親及叔叔跟林子畏重新打契約時我在場，當時林家也有去，我問黑迪生（即林永福）他說他去繳租金，沒有說他繳什麼時候的租金，我不清楚黑迪生有無與林子畏簽約等語（本院卷(二)第120、121頁），是證人李元興上開證述及上開收據、租用契約書，顯不足採為有利於林聰飛等5人之認定。

- (3)、又按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條固有明文。惟使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一方無償以物貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必要之點，互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153條、第464條之規定自明（最高法院85年度台上字第3034號判決意旨參照）。且使用借貸云者，貸與人負聽許使用之義務，雖非有對價關係，然究以借用人必負返還義務為必要（最高法院72年度台上字第3598號判決意旨參照）。就林永福與系爭土地之原地主間已經達成使用借貸契約之意思合致之部分，既經原告否認，則林聰飛等5人就此自應負舉證之責，而渠等並未舉證究係於何時、與何人就系爭土地為使用借貸之意思表示合致及雙方就使用借貸之期間及其他約定等情

，則渠等抗辯其與原地主成立無償使用借貸關係云云，即無從採信。況且使用借貸之法律關係僅屬債權債務關係，基於債之相對性，依法自難認原告受其拘束。

(4)、從而，林聰飛等5人抗辯其為有權占有系爭土地云云，即屬無據。則原告依民法第767條第1項之規定，請求渠等拆屋還地等語，即屬有據。

(四)、原告依民法第179條之規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，是否有理由及所得請求之金額若干？

1、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求之範圍，應以對方所受之利益為度，而無權占有他人之土地，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號判例參照）。本件林聰飛等5人及林秀蘭等3人（至106年5月19日讓與其等權利之日止）無權占有使用系爭土地，而原告為系爭土地之所有權人，已如前述，則原告依民法第179條之規定，請求渠等返還相當於租金之不當得利，即屬有據。

2、次按關於相當於租金之利益之計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項之規定，予以計算較為客觀公允（最高法院81年度台上字第339號判例意旨參照）。又城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，土地法第105條準用第97條第1項定有明文。所謂土地價額，係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價（並非公告現值）80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦定有明文，故土地法第97條第1項所謂之申報地價，即指該土地之申報地價而言。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦定有明文。而所謂年息10%為限，乃

指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，且尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。經查：系爭房屋暨洗手台占用系爭土地之面積為103.03平方公尺（計算式：附圖編號A之面積103.03平方公尺+編號B之面積0.1平方公尺=103.04平方公尺）；又查系爭土地申報地價，業經原告提出地價謄本（見本院卷(一)第33頁），且系爭土地座落都市發展成熟區，交通及生活機能尚稱便利，此有網路地圖列印（見本院卷(一)第35頁、卷(二)第273頁）可參，故系爭土地之周圍交通及生活機能尚稱便利，本院斟酌上情，認原告請求給付相當於租金之不當得利以系爭土地申報地價年息8%計算為適當。則原告請求林聰飛等5人及林秀蘭等3人（其等於106年5月19日讓與權利予林瑞婷，則其等與林聰飛等5人自102年4月21日起至106年5月18日止應負擔返還不當得利）給付原告相當於租金之不當得利如附表2所示，為可採認，逾此數額者，即屬無據。未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。經查，本件原告請求林聰飛等8人返還相當於租金之不當得利，係以支付金錢為標的，渠等對原告所負之上開給付義務，固未經兩造特約而無確定清償期限或特定利率，然渠等既於107年11月8日收受民事更正訴之聲明狀繕本之送達（見本院卷(二)第74、97至99頁），則依上開說明，原告請求林聰飛等8人給付主文第二項所示之金額，及自民事更正訴之聲明狀繕本送達翌日即107年11月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，

應予准許。

四、綜上所述，原告主張林聰飛等5人無權占有系爭土地，其本於所有權人之地位，依民法第767條第1項規定，請求渠等將系爭土地上之系爭房屋（含本判決附圖編號A、B部分）拆除並將上開土地返還予原告，並依民法第179條之規定，請求林聰飛等8人（即含林秀蘭等3人）給付主文第二項所示之金額，及林聰飛等5人按月給付其7,224元等語，為有理由，應予准許，至逾前開不當得利金額部分，為無理由，應予駁回。

五、本判決第一項即原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。本判決第二、三項原告勝訴部分，因所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文，則揆諸前開之規定，本院爰依職權宣告假執行並依被告聲請准供擔保後免為假執行。又原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，並依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第389條第1項、第390條第1項、第392條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 12 日
民 事 第 二 庭 法 官 饒 金 鳳

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 108 年 4 月 15 日
書 記 官 沈 柏 樺

附表 2：

(一)、102 年 4 月 21 日起至 106 年 5 月 18 日止林聰飛等 8 人不當得利之返還計算（即主文第二項前段）：

1、102 年 4 月 21 日起至 102 年 12 月 31 日止（共 255 日）：

102 年度申報地價 8,800 元 / 平方公尺 $\times$ 年息 8% $\times$ 103.4 平方公尺 $\times$ 255 日 / 365 日 = 50,856 元（元以下四捨五入，下同）

2、103 年 1 月 1 日起至 103 年 12 月 31 日止（1 年）：

103 年度申報地價 8,800 元 / 平方公尺 $\times$ 年息 8% $\times$ 103.4 平方公尺 $\times$ 1 年 = 72,794 元

3、104 年 1 月 1 日起至 104 年 12 月 31 日止（1 年）：

104 年度申報地價 8,800 元 / 平方公尺 $\times$ 年息 8% $\times$ 103.4 平方公尺 $\times$ 1 年 = 72,794 元

4、105 年 1 月 1 日起至 105 年 12 月 31 日止（1 年）：

105 年度申報地價 11,200 元 / 平方公尺 $\times$ 年息 8% $\times$ 103.4 平方公尺 $\times$ 1 年 = 92,646 元

5、106 年 1 月 1 日起至 106 年 5 月 18 日止（138 日）：

106 年度申報地價 11,200 元 / 平方公尺 $\times$ 年息 8% $\times$ 103.4 平方公尺 $\times$ 138 日 / 365 日 = 35,028 元

6、合計 1 至 5：

50,856 元 + 72,794 元 + 72,794 元 + 92,646 元 + 35,028 元 = 324,118 元（即主文第二項前段）

(二)、106 年 5 月 19 日至 107 年 4 月 20 日止林聰飛等 5 人不當得利之返還計算（即主文第二項後段）：

1、106 年 5 月 19 日至 106 年 12 月 31 日止（227 日）：

106 年度申報地價 11,200 元 / 平方公尺 $\times$ 年息 8% $\times$ 103.4 平方公尺 $\times$ 227 日 / 365 日 = 57,618 元

2、107 年 1 月 1 日至 107 年 4 月 20 日止（共 110 日）：

107 年度申報地價 10,480 元 / 平方公尺 $\times$ 年息 8% $\times$ 103.4 平方公尺 $\times$ 110 日 / 365 日 = 26,126 元

3、合計 1 至 2：

57,618 元 + 26,126 元 = 83,744 元

01 (三)、107 年 4 月 21 日起林聰飛等 5 人按月給付不當得利之返還計
02 算（即主文第三項）：
03 107 年度申報地價 10,480 元 / 平方公尺 × 年息 8% × 103.4 平
04 方公尺 × 1 年 ÷ 12 月 = 7,224 元 / 月