

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1002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 美暢印刷有限公司
兼
法定代理人 蔡煥坤
共同
訴訟代理人 張敏玲律師
複代理人 黃俊強律師
被告 李明遠
何喜美
李明陽
李淑萍
李坪霽
李秀瓊

原住桃園市○○區○○路○○○巷○號11樓

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國108年9月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告李明遠、何喜美、李明陽、李淑萍、李坪霽、李秀瓊應將坐
落新北市○○區○○○段○○○號土地上如附圖所示編號A1
部分面積六六點一二平方公尺之建物（門牌號碼：新北市○○區
縣○○道○段○○○巷○○○號）、A2部分面積六五點二九平
方公尺之建物（門牌號碼：新北市○○區縣○○道○段○○○巷
○○○號）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告美暢印刷有限公司、蔡煥坤應自第一項所載即坐落新北市○
○區○○○段○○○號土地上如附圖所示編號A1、A2部分
所示建物遷出。

被告李明遠、何喜美、李明陽、李淑萍、李坪霽、李秀瓊應各給
付原告如附表「被告應給付原告之金額」欄所示金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣伍拾肆萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告美暢印刷有限公司、蔡煥坤以新臺幣壹佰陸拾參萬柒仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項，於原告以如附表各編號「假執行金額」欄所示金額為被告供擔保，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。經查，本件原告起訴之聲明原為：(一)被告美暢印刷有限公司（下稱美暢公司）應將坐落新北市○○區○○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）如附圖1編號A所示15平方公尺之建物拆除，並將土地騰空返還原告。(二)美暢公司應將系爭土地如附圖1編號B所示10平方公尺之建物拆除，並將土地騰空返還原告。(三)美暢公司應給付原告新臺幣（下同）123,343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；暨自民國107年4月21日起至返還土地之日止，每月應給付2,183元。③願供擔保請准宣告假執行。後經原告於107年6月11日具狀追加被告蔡煥坤、李明遠，又於107年7月5日具狀追加被告何喜美，再於107年9月20日具狀追加被告李明陽、李淑萍、李坪霽、李秀瓊（下與被告美暢公司、蔡煥坤、李明遠、何喜美合稱被告，與被告李明遠、何喜美合稱李明遠等6人，單指其一，逕稱姓名），並迭經原告變更訴之聲明，原告最終於108年5月24日具狀將訴之聲明變更為：(一)李明遠等6人應將系爭土地如附圖2所示編號A1部分66.12平方公尺、編號A2

部分面積 65.29 平方公尺之建物（門牌號碼：新北市○○區縣○○道 0 段 000 巷 00 號、43 號）拆除，並將土地騰空返還予原告。（二）美暢公司、蔡煥坤應自第（一）項所載即坐落系爭土地之建物遷出。（三）（1）先位聲明：被告應各給付原告 81,042 元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，各按週年利率 5 % 計算之利息；暨自 107 年 4 月 21 日起至返還土地之日止，每月應各給付 1,435 元。（2）備位聲明：李明遠等 6 人應各給付原告 108,056 元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，各按週年利率 5 % 計算之利息；暨自 107 年 4 月 21 日起至返還土地之日止，每月應各給付 1,912 元。（四）願供擔保請准宣告假執行。經核原告所為上揭訴之追加、變更，其追加、變更後之聲明請求，同係基於其基於系爭土地所有權，請求排除侵害及返還土地所生糾紛，與原請求之基礎事實同一，經核與前揭法律規定相符，應予准許。至原告就訴之聲明第（一）、（二）項所為更正面積及位置部分，實未變更本件訴訟標的，而僅係於測量後特定範圍，屬補充聲明使之完足、明確，非為訴之變更或追加，經核於法尚無不符，亦應准許。

二、本件李明遠等 6 人未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第 386 條各款所列情形，爰依原告聲請，此部分由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣系爭土地為原告所有，詎系爭土地遭訴外人李秋吉搭蓋門牌號碼新北市○○區縣○○道○○○巷○○○號、43 號房屋（下合稱系爭房屋）占有使用，且系爭房屋為未辦理保存登記建物，而李秋吉應為系爭房屋之事實上處分權人，惟李秋吉已身故，應以李秋吉之全體繼承人即李明遠等 6 人共同共有系爭房屋之事實上處分權，原告自得本於所有權人地位，請求李明遠等 6 人拆除系爭房屋回復原狀，並將系爭土地騰空返還予原告。又被告無法律上原因占用系爭土地，且於其上搭蓋系爭房屋而受有利益，致原告受有損害，兩者間具因果關係，原告自得請求被告返還所受利益，又占有

利益顯屬返還不能，故應以相當於使用系爭土地所應支付租金之金額，參酌土地法第105條準用同法第97條第1項之規定，依系爭土地乃位於新北市板橋區交通便捷、人潮及商機聚集之繁榮地段，鄰近交通要道、學校、文藝設施、餐廳、服飾店、便利商店、量飯店、銀行、郵局、圖書館、美髮院等，步行即可滿足各種日常需求，生活機能良好，故原告請求以系爭土地申報地價年息10%作為不當得利之標準計算，並請求被告返還5年期間之不當得利，爰依民法第767條第1項、第179條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開壹、一所示最終變更之聲明。

二、美暢公司、蔡煥坤則以：系爭房屋非由美暢公司所興建，而係由蔡煥坤向李明遠所借用，又蔡煥坤業已向李明遠終止使用借貸契約，並已於107年6月5日清空系爭房屋之屋內物品後，將系爭房屋騰空返還予李明遠，此外，系爭土地上建物有三合院（下稱系爭三合院），系爭房屋為系爭三合院之一部分，而系爭三合院係李明遠家族分管部分，則有無占有系爭土地之權源，與美暢公司、蔡煥坤無涉，縱認屬無權占有系爭土地，受有不當得利之人亦應為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，而非美暢公司，原告請求美暢公司、蔡煥坤騰空遷讓系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，均屬無理由，應予駁回等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保免假執行。

三、李明遠等6人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、經查，原告以判決移轉為原因，於83年6月25日經登記為系爭土地（應有部分全部）之所有權人，又李秋吉自行在系爭土地上搭蓋如附圖編號A1部分面積66.12平方公尺、A2部分面積65.29平方公尺之系爭房屋，而為系爭房屋之事實上處分權人，嗣李秋吉業已於98年10月7日死亡，而由其配偶何喜美及其子女李明陽、李明遠、李淑萍、李坪雲、李秀瓊繼承；此外，系爭土地之102年申報地價為每平方公尺8,800

元，105 年申報地價則為每平方公尺 11,200 元，107 年申報地價為每平方公尺 10,480 元等節，有系爭土地之土地登記第一類謄本、現場照片、台灣電力股份有限公司台北南區營業處 107 年 8 月 31 日北南字第 1071513273 號函、財政部北區國稅局板橋分局 107 年 10 月 25 日北區國稅板橋營字第 1071054451 號函暨所附遺產稅核定通知書、台灣自來水股份有限公司第十二區管理處板橋服務所 107 年 12 月 3 日台水十二板室字第 1072002486 號函、107 年 12 月 7 日台水十二板室字第 1072002537 號函、戶籍謄本、新北市板橋地政事務所 107 年 10 月 25 日新北板地資字第 1074009175 號函暨所附地價公務用謄本、108 年 4 月 23 日新北板地測字第 1085316736 號函暨所附複丈成果圖各 1 份在卷可稽（見本院卷（一）第 25 頁、第 27 頁、第 127 頁、第 207 頁、第 273 至 276 頁、第 371 頁、第 425 頁、第 277 至 279 頁，卷（二）第 9 至 11 頁、第 81 頁），且為原告及美暢公司、蔡煥坤所不爭執，是此部分之事實，自堪認定。

五、原告另主張李明遠等 6 人所有系爭房屋為無權占用系爭土地，且美暢公司、蔡煥坤應自系爭房屋遷出，被告並先位主張被告均應返還相當於租金之不當得利予原告，備位主張由李明遠等 6 人返還相當於租金之不當得利予原告等情，為美暢公司、蔡煥坤所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：（一）李明遠等 6 人所有系爭房屋占有系爭土地是否有正當權源？原告請求被告遷讓房屋或拆屋還地，有無理由？（二）原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？以若干為適當？茲分述如下：

（一）李明遠等 6 人所有系爭房屋占有系爭土地是否有正當權源？原告請求被告拆屋還地或遷讓房屋，有無理由？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第 767 條第 1 項定有明文。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，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號判決意旨可資參照）。是本件原告主張李明遠等6人所有系爭房屋為無權占用系爭土地，且美暢公司、蔡煥坤使用系爭房屋同屬無權占用系爭土地，依前開說明，被告自應就其等占有系爭土地具有正當權源之事實負舉證責任。次按不動產之買受人在取得所有權前，將其占有之不動產出賣於第三人，並移轉其占有，雖不違反買賣契約之內容，次買受人係基於一定之法律關係自買受人取得占有，次買受人之占有為連鎖占有，買受人對於次買受人不得主張無權占有。惟不動產所有權為物權，而物權為對於物之直接排他支配權，不動產所有人於所有權存在期間，不斷發生所有物之物上請求權，次買受人向買受人買受不動產，屬債之關係，次買受人僅得本於買賣對買受人主張權利，不動產之所有人則不受該買賣關係之拘束，買受人於交付出賣之不動產予次買受人之後，固不得對次買受人主張無權占有，惟不動產之所有人則得本於所有物之物上請求權請求次買受人返還該不動產。準此而言，原審以祖○強在購買系爭土地取得所有權前，將其占有之系爭建物出賣予被上訴人或其前手，並移轉其占有成立之占有連鎖，對於系爭土地之原所有人及輾轉買賣而取得系爭土地所有權之上訴人不構成無權占有，據為有利被上訴人之論斷，所持法律見解，尚有違誤（最高法院98年度台上字第2483號判決意旨可資參照）。

2. 經查，本件經本院至現場勘驗，並委由地政機關進行測量繪圖，系爭房屋確實占用系爭土地如附圖編號A1部分面積66.12平方公尺、A2部分面積65.29平方公尺，面積合計131.41平方公尺等情，有本院108年3月15日勘驗筆錄暨現場照片、新北市板橋地政事務所108年4月23日新北板地測字第1085316736號函各1份在卷可稽（見本院卷(一)第469至489頁，卷(二)第9至11頁），又李明遠等6人就其等所有系爭房屋

有何占有系爭土地之正當權源一節，迄未主張說明，更遑論舉證以實其說，自難認其等所有系爭房屋具有合法占用系爭土地之正當權源，故原告基於系爭土地所有權人之地位，請求系爭房屋之事實上處分權人即李明遠等6人拆除系爭房屋，並將該部分土地騰空遷讓返還予原告，應屬有據。

3.次查，美暢公司、蔡煥坤對於其等確有使用系爭房屋一節固不爭執，惟辯稱其等係向李明遠使用借貸系爭房屋，且其等業已騰空遷出系爭房屋云云，然系爭房屋並無占有使用系爭土地之正當權源，業經本院認定如前，則縱使李明遠與蔡煥坤、美暢公司就系爭房屋確已約定使用借貸契約，蔡煥坤、美暢公司係基於該使用借貸契約債之關係而占有系爭土地，依前開說明，其等尚不得以此對系爭土地之所有權人主張為有權占有，自無占有連鎖可言。再者，美暢公司、蔡煥坤雖一再主張其等已騰空遷讓系爭房屋，並提出照片6張為證（見本院卷（一）第107至109頁、第247頁），然經本院至現場履勘系爭房屋，系爭房屋因無人管領而無從入內確認是否確經美暢公司、蔡煥坤騰空遷出乙情，亦有本院108年3月15日勘驗筆錄1份在卷可考（見本院卷（一）第473頁），自難率爾認定美暢公司、蔡煥坤確已騰空遷讓系爭房屋，而無從依此為有利於美暢公司、蔡煥坤之認定。從而，不動產之所有權人即原告仍得本於物上請求權請求美暢公司、蔡煥坤遷讓房屋甚明。

（二）原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？以若干為適當？

1.按依不當得利之法律關係請求返還，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，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年度台上字第1695號判決意旨可資參照）。次按上開地上物，亞洲公司僅依借貸契約之約定而予以使用，尚難認有侵權行為之故意與過失，自無不當得利可言

，應不負賠償損害金之責任。被上訴人…為該公司之負責人，自亦無應負連帶賠償責任可言（最高法院81年度台上字第339號判決意旨可資參照）。經查，本件李明遠等6人所有系爭房屋無權占有原告所有之系爭土地，業如前述，則李明遠等6人屬無法律上之原因而受利益，致使原告受有不能使用系爭土地以獲取利益之損害，原告依不當得利之法律關係請求李明遠等6人返還相當於租金之不當得利，為有理由。又就原告先位主張美暢公司、蔡煥坤亦應返還相當於租金之不當得利予原告云云，然美暢公司、蔡煥坤係與李明遠就系爭房屋成立使用借貸契約，業如前述，則美暢公司、蔡煥坤係依該使用借貸契約之約定而使用系爭房屋，依前開說明，尚無不當得利可言，且美暢公司之負責人即蔡煥坤，亦無連帶賠償責任可言甚明，是原告此部分先位主張，即屬無據，不應准許。

2.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10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明定。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，此觀土地法第148條規定自明。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10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨可資參照）。經查，系爭房屋周遭均為住宅，鄰近有環河快速道路及華翠大橋，對面為宮廟，附近幾無商店，但有公園、停車場，經濟狀況、生活機能非佳，距最近之江子翠捷運站約1.3公里，步行約17分鐘，附近另有公車站牌，交通狀況尚可，有本院108年3月15日勘驗筆錄暨現場照片、GOOGLE地圖翻拍照片1份足參（見本院卷(一)第469頁至第489頁），堪認本件以系爭土地申報地價年息4%計算相當於租金之損害為

適當。又李明遠等6人占用系爭土地面積合計131.41平方公尺（計算式：A1部分66.12平方公尺+A2部分65.29平方公尺=131.41平方公尺），並按原告向李明遠等6人各追加請求不當得利時取得系爭土地所有權應有部分期間滿5年部分依序計算結果，原告得向李明遠等6人各請求如附表所示金額之不當得利及附加利息，原告此部分請求，即屬有據。又原告請求李明遠等6人均自原告起訴之翌日即107年4月21日起至拆屋還地之日止，按月各給付原告相當於租金之不當得利，應依如附表所示方式計算，亦屬有據。然原告逾越上開部分之請求，則屬無據，不應准許。至原告主張應以系爭土地之申報地價年息10%計算相當於租金之損害金額始為適當，尚非可採。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項物上請求權之法律關係，請求李明遠等6人、美暢公司及蔡煥坤將系爭土地上如附表所示位置及範圍之系爭房屋拆除或遷讓，並將土地返還予原告，為有理由；至原告先位依民法第179條不當得利之法律關係，先位請求被告應各給付原告81,042元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，各按週年利率5%計算之利息；暨自107年4月21日起至返還土地之日止，每月應各給付1,435元予原告，為無理由，應予駁回；而其備位依民法第179條不當得利之法律關係，請求李明遠等6人給付如附表所示金額，均為有理由，應予准許。然逾越上開部分之請求，則為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中華民國 108 年 10 月 16 日
民事第四庭審判長法官 高文淵
法官 連士綱

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 10 月 21 日

書記官 吳雅真

附表：

編號	被告應給付原告之金額	假執行金額	計算式（申報地價×占用面積×相當於租金之百分比×應有部分×占用時間÷人數，元以下四捨五入）	
1	李明遠、何喜美、李明陽、李淑萍、李坪雲、李秀瓊各應給付原告43,196元，及均自107年4月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	原告各以14,399元為李明遠、何喜美、李明陽、李淑萍、李坪雲、李秀瓊供擔保後，得假執行。	102年4月21日起至104年12月31日止	$8,800 \text{ 元} \times 131.41 \text{ m}^2 \times 4\% \times 1 \times 2.699 \text{ 年} \div 6 \div 20,808 \text{ 元}$
			105年1月1日起至106年12月31日止	$11,200 \text{ 元} \times 131.41 \text{ m}^2 \times 4\% \times 1 \times 2 \text{ 年} \div 6 \div 19,624 \text{ 元}$
			107年1月1日起至107年4月20日止	$10,480 \text{ 元} \times 131.41 \text{ m}^2 \times 4\% \times 1 \times 0.301 \text{ 年} \div 6 \div 2,764 \text{ 元}$
	李明遠、何喜美、李明陽、李淑萍、李坪雲、李秀瓊應自107年6月27日起至返還系爭土地之日止，按月各給付原告765元。	原告按月各以255元為李明遠、何喜美、李明陽、李淑萍、李坪雲、李秀瓊供擔保後，得假執行。	$10,480 \text{ 元} \times 131.41 \text{ m}^2 \times 4\% \times 1 \div 12 \text{ 月} \div 6 \div 765 \text{ 元}$	