臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第583號

原　　告　簡伯樟
訴訟代理人　張衛航律師
訴訟代理人　陳麗文律師
被　　告　簡子琦
被　　告　簡郭幼
共　　同
訴訟代理人　陳崇善律師
被　　告　悠旅生活事業股份有限公司
法定代理人　陳瑞堂
訴訟代理人　黃建榮
　　龔宸熹
被　　告　簡仲璟
被　　告　簡白瑛
被　　告　簡文瑕

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國108年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1項定有明文。原告起訴時係請求被告簡子琦將門牌號碼新北市○○區○○路○段00號1、2樓（以下

簡稱系爭房屋）拆除，將基地返還原告及其他共有人全體，請求被告悠旅生活事業股份有限公司（以下簡稱悠旅公司）遷出，請求被告簡子琦給付新台幣（下同）0000000元及自民國107年9月1日起至返還系爭房屋之基地之日止，按月給付原告88751元，嗣於起訴後發現系爭房屋係由訴外人簡財源與被告悠旅公司簽立租賃契約，租賃期間自99年10月1日起至107年11月15日止，每月租金177502元，由訴外人簡財源收取，而簡財源於107年2月19日去世，故在簡財源去世前所收取之租金0000000元，應由簡財源之繼承人即被告簡子琦、簡郭幼、簡仲璟、簡白瑛、簡文瑕於遺產範圍內連帶給付原告，簡財源去世後，被告悠旅公司將租金單獨給付給被告簡郭幼至107年11月15日，租金計781009元，是原告追加簡郭幼、簡仲璟、簡白瑛、簡文瑕為被告，請求被告簡子琦、簡郭幼、簡仲璟、簡白瑛、簡文瑕連帶給付0000000元，請求追加被告簡郭幼給付自107年2月19日起107年11月15日之不當得利781009元，請求被告簡子琦給付自107年11月16日起至返還系爭房屋之基地之日止，按月給付原告88751元，核屬請求之基礎事實同一，該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人，爰准許原告追加被告簡郭幼、簡仲璟、簡白瑛、簡文瑕。另被告悠旅公司已於107年11月15日期滿後退租自系爭房屋遷出，原告變更聲明請求被告悠旅公司給付原告0000000元及自民事準備二狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，爰准許原告為訴之變更追加。

二、本件被告悠旅公司、簡仲璟、簡白瑛、簡文瑕經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告主張：

1原告與被告簡子琦分別共有坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地（以下簡稱系爭土地），應有部分各1/2，兩造並

無分管契約。系爭土地上有系爭房屋，系爭房屋經本院98年度訴字第816號判決確認為訴外人簡財源所有，簡財源於99年10月25日贈與被告簡子琦，納稅名義人變更為被告簡子琦。訴外人簡財源將系爭房屋出租予被告悠旅公司營業用，雙方訂有租賃契約，租賃期間自99年10月1日起至107年11月15日止，月租177502元，系爭房屋無權占有使用系爭土地，房屋出租人收取房屋租金，對土地所有人而言自屬不當得利。簡財源生前，租金由簡財源收取，而簡財源於107年2月19日去世，故在簡財源去世前所收取之不當得利0000000元，應由簡財源之繼承人即被告簡子琦、簡郭幼、簡仲璟、簡白瑛、簡文瑕於遺產範圍內連帶給付原告，簡財源去世後，被告悠旅公司將租金單獨給付給被告簡郭幼至107年11月15日止，租金共計781009元，故原告請求被告簡子琦、簡郭幼、簡仲璟、簡白瑛、簡文瑕連帶給付0000000元，請求被告簡郭幼給付自107年2月19日起107年11月15日之不當得利781009元，請求被告簡子琦給付自107年11月16日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告88751元。原告另依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告簡子琦拆除系爭房屋，將土地返還原告及其他共有人全體。

2 被告悠旅公司於前案本院98年度訴字第816號民事案件審理時即知系爭土地之所有權人之一為原告，非簡財源，卻未經原告之同意，逕與簡財源簽立房屋租賃契約，不法侵害原告之土地所有權，造成原告無法使用系爭土地，亦無土地租金收益，爰依民法第184條第1項請求被告悠旅公司負賠償責任，以每月租金177502元之99.6%，為系爭房屋使用系爭土地之代價，再乘以自105年12月1日起至107年11月15日止（23.5個月），再除以二，金額為0000000元，被告悠旅公司應賠償原告0000000元。

3 按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任（最高法院92年度台

上字第1540號判決同此意旨）。本件訴之聲明第二項前段原告向被告簡子琦、追加被告簡郭幼、追加被告簡仲璟、追加被告簡白瑛及追加被告簡文瑕請求自102年12月1日至107年2月19日止之不當得利、第三項向被告簡郭幼請求自107年2月20日起至107年11月15日止之不當得利、第四項向被告悠旅公司請求自105年12月1日至107年11月15日止之損害賠償，其中第二項前段期間之105年12月1日至107年2月19日部分與第四項請求重疊（重疊時間共446日，占第四項請求714日之比例為62%，計算式：446/714=62.464 %，小數點以下四捨五入）；而第三項期間之107年2月20日至107年11月15日部分與第四項請求期間重疊（重疊時間共268日，占第四項714日損害賠償之比例為38%，計算式：268/714=37.535%，小數點以下四捨五入）。前開重疊部分，其債務發生原因不同，而被告簡子琦、追加被告簡郭幼、追加被告簡仲璟、追加被告簡白瑛及追加被告簡文瑕之不當得利所獲之利益，性質即與被告悠旅公司所造成之損害同一，二者並存在法律關係偶然之競合，應互就時間重疊部分，對原告各負全部給付之義務，並於任一方為給付時，同免其責任。

4並聲明：

⑴被告簡子琦應將系爭房屋一、二樓拆除，將土地返還予原告及其他共有人全體。

⑵被告簡子琦、簡郭幼、簡仲璟、簡白瑛、簡文瑕於遺產範圍內應連帶給付原告0000000元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。被告簡子琦應自107年11月16日起至返還系爭房屋之基地之日止，按月給付原告88751元。

⑶被告簡郭幼應給付原告781009元及自準備三狀繕本送達被告簡郭幼之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

⑷被告悠旅公司應給付原告0000000元及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

⑸第⑵項前段及第⑷項之請求，如被告悠旅公司對原告給付，

則被告簡子琦、簡郭幼、簡仲璟、簡白瑛、簡白瑕於該給付金額之62%範圍內同免其責，如被告簡子琦、簡郭幼、簡仲璟、簡白瑛任一人對原告給付，被告悠旅公司於該給付金額範圍內，亦同免其責。

⑹第⑶項及第⑷項之請求，如被告悠旅公司對原告給付，則被告簡郭幼於該給付金額之38%範圍內同免其責，如被告簡郭幼對原告給付，被告悠旅公司於該給付金額範圍內，亦同免其責。

⑺願供擔保，請准宣告假執行。

四、被告簡郭幼、簡子琦則以：

訴外人簡財源與被告簡郭幼先向簡郭幼娘家承租系爭土地後興建系爭房屋，之後才由訴外人簡財源與被告簡郭幼共同出資購買系爭土地，於55年4月1日登記於原告及被告簡子琦名下，當時原告15、16歲，被告簡子琦3、4歲，均無能力購買土地。簡財源與簡郭幼以系爭房屋之租金作為簡財源與簡郭幼之生活所需及興建家族墓園之開銷，而未另向子女提出扶養請求，系爭房屋係由簡財源與被告簡郭幼共同興建，系爭土地係由簡財源與被告簡郭幼共同出資購買，無論系爭土地係借名或贈與原告與被告簡子琦，被告簡郭幼基於夫妻財產關係對於系爭房屋亦有權利，簡財源於99年間以附負擔贈與之方式將系爭房屋贈與被告簡子琦，要求被告簡子琦將系爭房屋之租金收入歸簡財源及簡郭幼收取，被告簡子琦同意，嗣簡財源去世後，系爭房屋之租金仍由被告簡郭幼收取作為生活所需，未向子女提出扶養請求。被告簡郭幼對於原告提起本件拆屋還地及不當得利訴訟，相當痛心，被告簡郭幼依民法第416條第1項第2款之規定，以原告對被告簡郭幼不履行扶養義務為由，對原告撤銷關於系爭土地應有部分之贈與，並以答辯一狀繕本之送達作為撤銷贈與之意思表示等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

五、被告悠旅公司則以：

系爭房屋未辦理保存登記，訴外人簡財源於98年就系爭房屋對本案原告提起請求確認所有權之訴，經本院98年度訴字第816號民事判決、臺灣高等法院99年度上字第227號民事判決確認系爭房屋之所有權人為簡財源，被告悠旅公司始與簡財源訂立房屋租賃契約，被告悠旅公司對原告並無侵權行為之故意，被告悠旅公司不知簡財源已經去世，租金一向依出租人簡財源之指示匯給簡郭幼。依民法第425之1條第1項「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制」，簡財源將系爭土地登記於原告及被告簡子琦時，系爭房屋與系爭土地間推定有租賃關係存在，被告悠旅公司合法承租房屋而使用系爭土地，無侵害原告土地權利之故意等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

六、被告簡仲璟、簡白瑛、簡文瑕未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

七、兩造不爭之事實

1原告與被告簡子琦分別共有坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地（即系爭土地），應有部分各1/2，兩造並無分管契約。系爭土地上有門牌號碼新北市○○區○○路○段00號一、二樓（即系爭房屋），系爭房屋經本院98年度訴字第816號判決確認為訴外人簡財源所有，簡財源於99年10月25日贈與被告簡子琦，納稅名義人變更為被告簡子琦。訴外人簡財源將系爭房屋出租予被告悠旅公司營業用，雙方訂有租賃契約，租賃期間自99年10月1日起至107年11月15日止，月租177502元，租金依出租人指示匯至被告簡郭幼帳戶，被告悠旅公司於期滿已搬遷。

2簡財源於107年2月19日去世，被告簡子琦、簡郭幼、簡仲璟

、簡白瑛、簡文瑕為其繼承人。

3系爭房屋經本院98年訴字第816號民事判決、臺灣高等法院99年度上字第227號民事判決，確認為訴外人簡財源所有。

八、本件之爭點為系爭房屋占有系爭土地有無合法權源？經查：訴外人簡財源於本院98年訴字第816號確認所有權等事件主張：坐落台北縣○○市○○路○段○○號1、2樓建物（以下簡稱系爭房屋），為原告自民國51年10月起開始興建，先針對後院原本飼養牲畜處加以興建，待後落興建完畢後，復於52年3月中旬時針對前院加以興建成磚造平房，故於同一地號上同時出現2個房屋稅籍（2725、3665，納稅名義人分別為原告與被告簡伯樟），後來於56年11月中旬原告累積足夠資金就2樓加以增建，於增建完成後，稅捐機關於事後清查時，方將系爭房屋原先登記之磚造部份劃掉，重新將房屋種類填上加強磚造，原告出資購買建材雇工興建之費用均有記錄，可證原告出資興建原始取得所有權等情，並提出帳冊為證，經前案判決認定系爭房屋為訴外人簡財源出資興建。再查，系爭土地係於55年2月22日由訴外人簡財源以法定代理人之身分代理原告、被告簡子琦與出賣人訂立杜賣證書，於同年4月1日登記為原告、被告簡子琦各二分之一，有土地登記第一類謄本、杜賣證書可稽（見卷一第17、147頁）。又據土地登記第一類謄本記載，原告為00年00月00日生、被告簡子琦為00年0月00日生，則原告於55年2月22日才15歲，被告簡子琦為3歲，依常情，此二人應無經濟能力，可推斷為父親簡財源出資購買系爭土地。原告雖辯稱：可能不完全是簡財源之資金，可能還有奶奶的資金等語，惟未據原告舉證其祖母有出資，此部分之主張尚難採信。簡財源既係系爭土地之出資者，原告當時才15歲，被告簡子琦3歲，自係由簡財源主導系爭土地之使用，則系爭房屋占有使用系爭土地當然有合法權源，原告主張為無權占有，為不可採。

九、綜上，系爭房屋合法占有系爭土地，則原告依民法第767、821條之規定請求被告簡子琦拆屋還地，自無理由，應予駁

回。簡財源合法使用系爭土地，則其將系爭房屋出租予被告悠旅公司，自非無法律上原因受有利益致原告受有損害，原請求簡財源之繼承人即被告簡郭幼、簡子琦、簡仲璟、簡白瑛、簡文瑕返還不當得利，亦屬無據。被告悠旅公司係因本院98年度訴字第816號民事判決、臺灣高等法院99年度上字第227號民事判決確認系爭房屋之所有權人為簡財源，始與簡財源訂立房屋租賃契約，租賃期間自99年10月1日起至107年11月15日止，況系爭房屋並非無權占用系爭土地，自難謂被告悠旅公司故意或過失侵害原告之土地所有權，原告依民法第184條第1項請求被告悠旅公司賠償，亦無理由。原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

十、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　25　　日

民事第六庭法　官　陳映如

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　　7　　月　　25　　日

書記官　黃頌棻