

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第628號

原告 大永興業股份有限公司

法定代理人 黃顏智美

訴訟代理人 李文奇

被告 廖月慈

被告 趙金定（原名：趙秉驊）

被告 李秉源

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國110年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將系爭土地上位置如附圖編號583（A）、面積214.80平方公尺即門牌號碼為新北市○○區○○街○○號之二層樓建物拆除騰空後，將上開土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣985,840元。

三、被告應自民國109年11月5日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告20,850元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

六、本判決第一項原告以新臺幣6,508,440元供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣19,525,320元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項原告以新臺幣328,613元供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣985,840元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項已屆期部分，得為假執行。但被告如按月以新臺幣20,850元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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項但書第3款定有明文。查，本件原告原起訴時訴之聲明為：「一、被告應將座落新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）上，門牌號碼為新北市○○區○○街○○號之建物（位置及面積以地政機關實測為準，下稱系爭房屋）拆除騰空後，將上開地號土地全部返還予原告。二、被告應給付新臺幣（下同）985,840元予原告。三、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，支付相當於租金之不當得利予原告。」（詳見本院卷第9頁），嗣以民事更正聲明暨準備書狀變更聲明為：「一、被告應將系爭土地上位置如附圖編號583（A），面積214.80平方公尺，系爭房屋拆除騰空後，將上開地號如附圖編號583（A）、583（B），面積共261.52平方公尺返還予原告。二、被告應給付985,840元予原告。三、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付25,385元予原告。」（見本院卷第243至245頁），經核原告所為上開訴之變更，揆諸上開法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告方面：

（一）、系爭土地為原告所有，並由被告不定期承租作為房屋基地使用，年租金原約定按當年度申報地價5%固定比率計租，後經鈞院106年度訴字第4109號民事判決自107年1月1日起，調整為按各該年度土地申報總價額年息8%計租（下稱前案判決）。惟被告自106年起，即以各種理由搪塞，拒不繳租，雖經原告多次催繳，並分別於108年8月23日以台北長春路郵局第1325號存證信函、108年9月24日台北長春路郵局第1469號存證信函催繳106、107年租金，迄今已累計積欠106年起至109年9月止共985,840元租金未予繳納，爰以本件起訴狀繕本送達作為通知終止兩造間就系爭土地之基地租賃關係。兩造間之基地租賃關係既經終止，被告繼續占有系爭土地為無權占有，原告依民法第767條第1項前段、中段（原告書狀漏載「中段」，茲予補正，下同）規定請求被告

拆屋還地，即被告應將系爭土地上位置如附圖編號583（A），面積214.80平方公尺，系爭房屋拆除騰空後，將上開地號如附圖編號583（A）、583（B），面積共261.52平方公尺返還予原告。另被告無權占有獲有相當於租金之利益，原告依民法第179條前段規定，請求被告給付相當於租金之損害金，以按系爭土地之申報地價年息8%計算，即以系爭土地109年度申報地價14,560元/平方公尺×占用面積261.52平方公尺×8%÷12月=25,385元/月（元以下四捨五入，下同）。

（二）、併聲明：

1、被告應將系爭土地上位置如附圖編號583（A），面積214.80平方公尺，系爭房屋拆除騰空後，將上開地號如附圖編號583（A）、583（B），面積共261.52平方公尺返還予原告。

2、被告應給付985,840元予原告。

3、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付25,385元予原告。

4、訴訟費用由被告負擔。

5、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

（一）、系爭土地係被告先祖太廖榮宗及先祖廖明購地建屋，住在此頂埔二番地已有百年以上，祖先之戶籍謄本記載，記事為業主（業主在地政單位亦稱為土地所有權人），說明此頂埔庄之二番地即為被告家族之土地。

（二）、民國前2年（即清宣統2年、西元1910年）之前，先祖在光緒年間有買賣契約為憑（當時之土地制度，只有界址為憑），之後在不知情下，在清宣統2年（民國前2年），擺接堡頂埔庄頂埔內二番地，就被林熊光（年僅13歲）過戶名下，又在大正9年（民國9年），閉鎖合併於當時擺接堡頂埔庄頂埔內一番地，在大正9年移轉到大永興業株式會社，又於民國70幾年合併之土地，陸續分割，將祖先之土地出售。林熊光

01 年僅13歲，那麼小年紀他如何取得此番地？請原告給予說明
02 及證明並請法院協助查明。

03 (二)、併聲明：

04 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 2、訴訟費用由原告負擔。

06 3、如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 三、本院得心證之理由：

08 (一)、原告主張被告所有之系爭房屋坐落於系爭土地上即如附圖編
09 號583 (A)、面積214.80平方公尺一節，此為被告不爭執
10 ，並經本院至現場履勘結果：系爭房屋為2層樓磚造屋，為
11 住家使用，系爭房屋前方兩側有其他建物並有空地等語，此
12 有本院勘驗筆錄及現場照片（見本院卷第151至155、249
13 至261頁）可證，且經新北市板橋地政事務所人員至現場測
14 量結果如附圖所示，此有新北市板橋地政事務所110年3月
15 31日新北板地測字第1105965413號函暨土地複丈成果圖（見
16 本院卷第223至225頁）為證。是原告主張上開事實，洵堪
17 採認屬實。

18 (二)、原告主張系爭土地為其所有，並供被告租地建屋，但被告未
19 依約定及前案判決繳納106、107年度租金，經原告前定期
20 催告後，被告自106年起至109年9月止迄今仍未繳納租金
21 共計985,840元，並以本件起訴狀繕本送達作為終止租約之
22 通知，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
23 應將系爭房屋占用系爭土地部分即如附圖編號583 (A)、
24 面積214.80平方公尺拆除騰空，並將該土地及如附圖編號58
25 3 (B)、面積共261.52平方公尺返還原告，以及依民法第
26 179條前段規定，被告應給付原告相當於租金之不當得利等
27 語，為被告否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點在於：系
28 爭土地究為原告或被告所有？及原告請求被告給付積欠之租
29 金985,840元，是否有理由？及原告依民法第767條第1項
30 前段、中段規定，請求被告拆屋還地，是否有理由？以及原
31 告依民法第179條規定，請求被告應給付原告相當於租金之

不當得利，是否有理由暨所得請求之金額若干？茲分別論述如下。

(二)、系爭土地究為原告或被告所有？

1、學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第1717號判決要旨可資參照）。

2、經查，原告前以系爭土地為其所有，並與被告成立租地建屋之不定期租賃、面積249平方公尺，年租金自79年起按當年度申報地價5%固定比率計租，爰依民法第442條及第227條之2規定訴請法院調整兩造自107年1月1日起之年租金，經本院以106年度訴字第4109號民事判決：被告向原告不定期承租系爭土地面積249平方公尺，其年租金自107年1月1日起，調整為按各該年度土地申報地價總額年息8%，經被告廖月慈不服而提起上訴（效力不及於被告趙金定及李秉源），由臺灣高等法院以107年度上易字第764號民事判決上訴駁回而確定在案，業經本院依職權調閱上開卷宗核閱無訛，並有該等判決暨判決確定證明書（見本院卷第17至25、37至41頁）可證。是上開事實，洵堪採認屬實。

3、觀諸前案卷宗，可知，原告起訴主張其為系爭土地之所有權人，被告廖月慈、李秉源曾於一審抗辯系爭土地為其先祖廖明於清朝光緒年間購得，且系爭房屋即為祖厝亦坐落於系爭土地上等語（見前案一審卷第130、230頁），且被告李秉源、廖月慈對於原告主張系爭土地自70年7月10日起即登記為原告所有，且兩造間自79年起就系爭土地249平方公尺成

立不定期租賃迄今亦不爭執（見前案一審卷第230頁），而被告趙金定經合法通知而於言詞辯論期日並未到場，遂經前案一審判決認定被告對於原告上開主張為自認；又被告廖月慈不服而提起上訴，其上訴主張系爭土地為先祖父廖榮宗於清朝光緒年間購得，並由其子廖明繼承，後由廖明之女廖寶珠繼承，再由廖寶珠之女李甚繼承，至今由李甚之女即廖月慈及其配偶李義政繼承，故系爭土地為被告廖月慈所有等語（見前案二審卷(一)第24至25頁），並提出土地買賣契約及繼承系統表、戶籍謄本、照片及房屋稅繳款通知書（見前案二審卷(一)第49至53、87、187至218、445至458頁、卷(二)第1至37頁）為憑，並經二審將「上訴人（即被告廖月慈）主張為系爭土地之所有權人，是否有據？」列為爭點且為兩造同意（見前案二審卷(一)第133頁），且經新北市板橋地政事務所以107年12月17日新北板地資字第1074012515號函暨檢附擺街堡頂埔庄頂埔內2番地之異動情形一覽表、新北市○○區○○段○○○段0000000000地號之日據時期登記簿、同段小段1地號之人工作業登記簿及運校段577地號之登記謄本，且說明：「經查擺街堡頂埔庄頂埔內2番地於大正9年11月8日合併於擺街堡頂埔庄頂埔內1番地，即頂埔段頂埔內小段1地號；次查頂埔段頂埔內小段1地號於91年重測，重測後○○○區○○段○○○號。」等語（見前案二審卷(一)第221至399頁），並經二審判決認定被告自79年起向原告承租系爭土地中面積249平方公尺土地，並已支付至105年之租金予原告，兩造間確有不定期之租賃關係存在，並依最高法院64年度台上字第424號判決意旨，認定原告出租並交由被告使用之系爭土地，縱非其所有，兩造間之租賃關係亦屬有效，則被告辯稱系爭土地非原告所有，不成立租賃云云，自不足採，並且原告依民法第227條之2第1項規定訴請調整租金即自107年1月1日起調整為按系爭土地各該年度申報地價8%，應屬適當。是以，前案訴訟之當事人與本件訴訟同一，且兩造就系爭土地之所有權人究屬

何人為辯論，並經法院本於當事人辯論之結果已為判斷，而被告於本件訴訟仍提出與前案訴訟相同之證據資料即繼承系統表、戶籍謄本、土地買賣契約、照片（見本院卷第89至93、129、133、209至215、219至221、279至281、295至297頁），且前案法院認定並無明顯違反法令，則揆諸前開說明，就系爭土地之所有權人認定為原告，本院自不得為相反之判斷。

4、至被告仍辯稱廖明之戶籍謄本上記載其為擺街堡頂埔庄頂埔內2番地業主，可證其為該土地之所有權人，且先祖於光緒年間買賣取得系爭土地，原告從日據時期不法強佔，閉鎖合併擺街堡頂埔庄頂埔內2番地云云，但經新北市土城戶政事務所以109年12月25日新北土戶字第1095924365號函覆稱：「日據時期戶口調查簿之戶主欄『前戶主卜續柄榮稱職業』係記載現任戶主與前任戶長之親屬關係以及戶長之職業與職稱。此欄專屬於戶長所用；另有關『業主』，是否係指斯時該戶主『廖明』為坐落於斯時『臺北廳擺接堡頂埔庄頂埔內2番地土地』之所有權人，其權責係於地政事務所，請逕洽地政機關查詢。」等語（見本院卷第157頁）及公務電話紀錄稱：經查詢機關內名詞解釋，業主一詞多用於地政機關，戶籍謄本上很少使用，至於為何主戶欄會載業主，因承辦人員非當時登記人員，故無法確認登載業主之用意為何；另該土地之所有權人登記事項應以地政機關登記為主，請洽地政機關確認等語（見本院第191頁）至明，及新北市板橋地政事務所109年12月31日新北板地登字第1096024794號函覆稱：依日據時期土地登記簿及土地台帳所載，頂埔庄頂埔內1、2、9、10、17番地於明治43年辦理保存登記之業主（所有權人）為林熊光，後林熊光於明治44年贈與土地所有權予林熊徵，再其後，擺接堡頂埔庄頂埔內2、9、10、17番地，於大正9年11月8日合併至擺接堡頂埔庄頂埔內1番地，林熊徵再於大正11年買賣予大永興業株式會社；另「閉鎖」係指截止記載，參依登記原因標準用語意義係因重測、重劃

、區段徵收、登記簿重造、地號更正及權利變換等時將原登記資料截止時所為之登記。」等語，並檢附擺接堡頂埔庄頂埔內1、2、9、10、17番地之依據時期土地登記簿、擺接堡頂埔庄頂埔內1番地土地台帳、檔存最早地籍圖籍供參（見本院卷第159至187頁），及以公務電話紀錄稱：因地政僅能以土地登記簿及土地台帳記載確認業主（即所有權人）相關事項如函覆說明二，而附件2屬戶籍謄本，其主戶欄載業主為何意，應屬戶籍謄本事項，請洽戶政機關等語（見本院卷第189頁）甚明，是廖明之戶籍謄本上雖有於「前戶主卜續柄榮稱職業」欄記載「…業主」但此僅係記載表示現任戶主與前任戶長之親屬關係以及戶長之職業與職稱，與是否為該戶籍謄本上「臺北廳擺接堡頂埔庄頂埔內2番地」之土地所有權認定無涉，況且上開相關土地之所有權人移轉、合併既經地政機關載明，該等閉鎖登記係指截止登記，地政機關因重測、重劃、區段徵收、登記簿重造、地號更正及權利變換等時將原登記資料截止時所為之登記，自難認係原告將土地為不法之登記，而被告前開土地買賣契約書既為光緒19年（即明治26年）間，顯與上開土地登記最早於明治43年即清朝宣統2年，相差近17年，該等17年之期間該筆土地之所有權是否有異動，自有可疑，且系爭房屋現況既為2層樓磚造屋，顯非被告所辯稱先祖自光緒年間起造土角厝迄今之屋況；另被告所提出之照片（見本院卷第219、283、285、299、301頁），僅為家族合照、被告廖月慈與祖先牌位合照及被告與墳墓合照，亦不足以證明被告所辯稱渠等祖先購買系爭土並在系爭土地興建系爭房屋迄今云云；復衡諸被告辯稱渠等為系爭土地之所有權人云云，亦核與於前案審理時被告廖月慈辯稱系爭土地為伊及配偶所有云云迥異。故被告上開辯解，委無足採。

(四)、原告請求被告給付積欠之租金985,840元，是否有理由？

1、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息

01 充之。承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣
02 ；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期
03 支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，
04 於收益季節終了時支付之。民法第421條及第439條分別訂
05 有明文。

06 2、承上所述，兩造間就系爭土地中249平方公尺成立租地建屋
07 之不定期租賃契約，且於107年前，年租金按系爭土地當年
08 度申報地價年息5%計租，及自107年1月1日起依前案確定
09 判決年租金按系爭土地當年度申報總價額年息8%計租，而系
10 爭土地106至109年度之申報地價為各該年度公告地價80%
11 ，且被告未依上開約定及前案確定判決繳納106年起至109
12 年9月之租金一節，為被告所不爭執（見本院卷第266頁）
13 ，並有系爭土地之公告地價網路列印資料（見本院卷第35、
14 305至306頁）足稽，則原告依上開約定及前案確定判決，
15 請求被告給付前開期間所積欠之租金985,840元【計算式：
16 （106年度系爭土地公告地價18,900元/平方公尺×80%×
17 5%×249平方公尺）+（107年度系爭土地公告地價18,200
18 元/平方公尺×80%×8%×249平方公尺）+（108年度系
19 爭土地公告地價18,200元/平方公尺×80%×8%×249平方
20 公尺）+（109年度系爭土地公告地價18,200元/平方公尺
21 ×80%×8%×249平方公尺×9/12）=985,840元】，即屬有
22 據。

23 (五)、原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆屋
24 還地，是否有理由？

25 1、按租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收
26 回：…四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二
27 年以上時。土地法第103條第4款定有明文。次按所有人對
28 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其
29 所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段及中段
30 亦定有明文。

31 2、依上開所述，被告未依約給付106、107年租金，經原告分

別於108年8月23日、108年9月24日以存證信函定期催告被告繳納所積欠之106、107年租金等情，此有上開存證信函暨回執（見本院卷第27至33頁）可證，而被告迄今仍未繳納，則原告主張以本件起訴狀繕本送達作為終止租約之通知等語，於法有據。故被告既已分別於109年11月2、4日收受本件起訴狀繕本之送達（見本院卷第55至61頁），兩造間就系爭土地中249平方公尺成立之租地建屋不定期租賃契約即為終止，而渠等所有之系爭房屋迄今仍占有使用系爭土地如附圖編號583（A）、面積214.80平方公尺，即屬無權占有。因此，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭房屋並返還上開土地即附圖編號583（A）、面積214.80平方公尺，即屬有據。但附圖編號583（B）、面積46.72平方公尺部分，為系爭房屋前之空地，並無被告所興建或搭建其他定著物或地上物妨礙原告對系爭土地該部分之使用，則原告依上開規定，請求被告返還附圖編號583（B）、面積46.72平方公尺部分，顯屬無據。

（六）、原告依民法第179條前段規定，請求被告應給付原告相當於租金之不當得利，是否有理由暨所得請求之金額若干？

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，民法第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為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨可資參酌）。本件被告所有之系爭房屋，於兩造間租約經原告合法終止後，即屬無權占有系爭土地，已如前述，自係無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭土地如附圖編號583（A）、面積214.8平方公尺之損害，則依前揭說明，原告請求被告就無權占用土地部分給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

2、審酌系爭土地所在之臺北縣於99年升格為新北市，且兩造於79年訂約後，鄰近系爭土地之國道三號高速公路、捷運板南線頂埔站均陸續開通使用，並佐以系爭土地屬住宅區，周邊有各式商店、金融機構、公園、圖書館等設施及新建住宅大

樓林立，有地圖及現場照片（見前案一審卷第27、87至113頁）供參，足見交通便利、工商繁榮程度均較訂約當時顯著提升，且兩造間前開租約之租金經前案確定判決調整為按各該年度土地申報地價年息8%計算，足認原告主張相當於租金之不當得利以系爭土地109年度申報總價額年息8%計算等語為適宜，洵堪採認。則原告主張請求相當於租金之不當得利即按月給付20,850元（計算式：系爭土地109年度公告地價18,200元/平方公尺×80%×214.8平方公尺×8%÷12月=20,850元/月），洵堪採認。至逾上開數額者，即屬無據。

四、綜上所述，原告主張其為系爭土地所有權人，與被告間就系爭土地中249平方公尺成立租地建屋不定期租賃，但因被告積欠租金已達2年以上，經原告定期催告後仍未繳納，遂依土地法第103條規定以本件起訴狀繕本送達作為終止租約之通知，且依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應將系爭土地上如附圖編號583（A）、面積214.80平方公尺即系爭房屋拆除騰空後，將上開土地返還原告；及被告應給付原告積欠之租金985,840元；以及依民法第179條前段規定，被告應自起訴狀繕本送達翌日即109年11月5日（見本院卷第55至61頁）起至返還上開土地之日止，按月給付原告20,850元等語，為有理由，應予准許。至逾上開部分，為無理由，應予駁回。

五、本判決第一、二項原告勝訴部分，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。又按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，本件第三項原告勝訴部分，因被告應給付之金額未逾50萬元，揆諸前開之規定，本院爰依職權宣告假執行，原告就該部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅係促請法院上開職權宣告之發動，本院就此部分不另為准駁之諭知，被告亦陳明願供擔保免為假執行之宣告，核無不合，爰依其等聲請及依職權酌定相當金額後准許之。至原告敗訴部分

01 ，因其訴業經駁回，故該部分之假執行聲請已失所附麗，併
02 予駁回。

03 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
04 出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果
05 ，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

06 七、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2
07 項。

08 中 華 民 國 110 年 6 月 23 日
09 民事第六庭 法 官 饒金鳳

10 以上正本係照原本作成

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 6 月 23 日
14 書記官 賴麗莎