臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第873號

原　　告	民富企業管理顧問有限公司
法定代理人	陳文蟬
訴訟代理人	李台興
被　　告	李衍志律師即吳俊成之遺產管理人
	吳陳赤美
	吳俊賢
	吳孟真
	吳許騰芳
	吳俊義
	徐鴻仁
	徐鴻增
	徐鴻嘉
	徐素貞
	徐素玲
	徐素美
	謝天嘉
	謝明雄
	謝明煌
	葉謝麗華
	謝翠華
	謝美華
	謝碧華
	謝秀華
	謝淑華
	郭吳梅英
	王萬益
	王雅玲
	王櫜簪　　台北市○○區○○○路○○○號6樓
	王淑雯
	王櫜潤

吳利文（被繼承人吳得祥之繼承人）
兼上　27人
訴訟代理人　徐鴻光
兼被告王萬益、王雅玲、王棣簣、王淑雯、王棣潤
訴訟代理人　王勝龍
上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108 年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應就被繼承人吳阿憃所有桃園市○○區○○段○○○○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○里○○路○○○號，權利範圍：全部）辦理繼承登記。
被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地上，如附圖編號A 所示面積五十九平方公尺之地上建物拆除，將土地返還予原告。
被告應給付原告新臺幣玖萬壹仟捌佰玖拾陸元，及自民國一○七年五月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。暨自民國一○七年一月三十日起至交還主文第二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟玖佰捌拾捌元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、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，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。查原告起訴時聲明：　被告吳得祥、吳陳赤美、吳俊賢、吳孟真、吳許騰芳、吳俊義、吳俊成、徐鴻光、徐鴻仁、徐鴻增、徐鴻嘉、徐素貞、徐素玲、徐素美、謝天嘉、謝明雄、謝明煌、葉謝麗華、謝翠華、謝美華、謝碧華、謝秀華、謝淑華、郭吳梅英、王萬益、王雅玲、王勝龍、

王棣籩、王淑雯、王棣潤應將其因繼承被繼承人吳阿憃所遺坐落於原告所有桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）上同段263 建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路○○號房屋，下稱系爭建物）拆除，將土地騰空交還原告。 上開被告應自民國103 年5 月3 日起至系爭建物拆除騰空日止，按月給付原告相當於租金之損害金新臺幣（下同）1 萬6000元，及自103 年5 月3 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息（詳本院卷一第3 頁）。嗣因被告吳俊成於起訴前已死亡，原告乃追加吳俊成之遺產管理人李衍志律師為被告，此有卷附除戶謄本、繼承系統表、網路查詢拋棄繼承、選任遺產管理人資料等件可稽（見本院卷一第123-175 頁）。末因上開被告尚未辦理繼承登記，故原告乃請求上開被告先就系爭建物辦理繼承登記後，再拆屋還地及給付相當於租金之不當得利（詳本院卷一第179 頁）。經核原告上揭聲明之變更，均係基於同一基礎事實，追列吳俊成之遺產管理人李衍志律師為被告，並為訴訟標的對於該人有合一確定之必要，揆諸前開法條意旨，自無不合。

二、查起訴後被告吳得祥於107 年6 月3 日死亡，原告乃於同年12月19日具狀聲明由其繼承人即被告吳利文承受訴訟（見本院卷二第79頁），有卷附除戶戶謄謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本、臺灣高雄少年及家事法院家事法庭107 年7 月19日高少家美家司雄107 司繼字第2946號函等件可資佐證（詳本院卷一第219-224 、272 頁；卷二第81-82 頁），合於民事訴訟法第168 條、第175 條、第176 條規定，應予准許。

三、本件被告李衍志律師即吳俊成之遺產管理人經合法通知，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、實體事項

一、原告主張：原告於103 年4 月間參加桃園縣政府（現改制桃園市）舉辦102 年第7 批地籍清理代售土地之標售事件，標

得系爭土地並辦畢所有權移轉登記。詎原告派員前往現場查看，始發現系爭土地上存有系爭建物，經調閱謄本查知，該建物之所有權人為被告之先祖吳阿憨，並已無權占用原告之土地多年。原告前於104 年9 月間就系爭建物拆除乙事聲請調解未果（本院104 年度司桃簡調字第631 號）。爰依所有權、不當得利、繼承法律關係提起本件訴訟等語。並聲明如前述壹、程序事項、一所載。

二、被告方面：

（一）被告李衍志律師即吳俊成之遺產管理人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

（二）被告王勝龍、王萬益、王雅玲、王櫧簣、王淑雯、王櫧潤（下稱王勝龍等6 人）則以：被告依民法425 條之1 規定對系爭土地享有法定租賃權；又系爭建物屬古蹟，不得任意拆除；且被告未與現系爭建物占有人訂定租賃契約，亦未收取租金，只要原告不向被告請求金額，願意無條件將系爭建物返還原告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（三）其餘被告另以：伊等同意拆除系爭建物，但不願支付任何費用予原告，原告若有受損應向現使用人求償等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查系爭土地為原告所有，坐落系爭土地上之系爭建物則登記為被告先祖吳阿憨所有，該建物占用系爭土地計59平方公尺，且被告均為吳阿憨之繼承人等情，有系爭土地、建物登記公務用謄本、異動索引及繼承系統表、戶籍謄本等件附卷可稽（見本院卷一第100-103 頁、11-45 頁），並經本院履勘現場製有卷附勘驗筆錄、現場照片可憑（見本院卷一第305-310頁；卷二第5-18頁），且囑託桃園市大溪地政事務所繪製土地複丈成果圖可佐資證（詳本院卷二第23頁附圖），兩造就此亦不爭執，堪信為真實。

四、本院判斷：

（一）按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承

人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第1148條第1項定有明文。查，系爭建物為被告之被繼承人吳阿憨所有，吳阿憨於39年4月19日死亡（詳本院卷一第12頁），應由被告繼承，然被告就系爭建物迄未辦理繼承登記等情，有系爭建物登記公務用謄本、被繼承人吳阿憨之繼承系統表及其繼承人之戶籍謄本為證，俱如前述，則原告起訴請求被告就被繼承人吳阿憨所有系爭建物辦理繼承登記，即有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

（二）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。次按以無權占有為原因，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號判決意旨參照）。被告固曾抗辯：系爭土地原登記於訴外人廖來興名下，廖來興係伊等先祖吳阿憨之債務人，廖來興同意由吳阿憨於系爭土地上興建系爭建物使用以清償債務，被告基於繼承關係，應可繼續使用系爭土地；又被告主張依民法第425條之1規定對系爭土地享有法定租賃權之適用並非無權占用云云，且提出系爭建物保存登記申請書、日據時期大正15年申請書、土地質權付債權讓渡書等件為憑（見本院卷二第63-71頁）。惟查，系爭土地並無典權或地上權之設定登記，有系爭土地登記公務用謄本可憑（詳本院卷一第100頁），而被告所提出之上開文件均為日據時期文書，且無登記機關之印信，無從據此認定系爭建物有使用系爭土地之合法權源。又被告王勝龍等6人抗辯：起造系爭建物時，曾經土地所有人同意乙節，未見其等舉證以明，已非可採。況依88年4月21日公布增訂民法第425條之1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。」規定觀之，本件系爭土地、建物原非同屬一人所有，核與上開規定不符；且系爭建物建築完成日期為民國前7年（見本院卷一第103頁），時間在該條項規定增訂之前，依據民法債編施行法第1條後段之規定，亦無溯及既往適用該規定之餘地，被告執此抗辯，難認有據。又系爭建物未經桃園市政府文化局審查列為文化資產保存法之文化資產，僅屬「大溪老街區歷史性建築造冊對管制範圍」之傳統街屋建築乙情，有桃園市政府文化局107年8月6日桃市文資字第1070014724號、107年12月27日桃市文資字第1070025091號函各1份在卷可佐（見本院卷一第279頁、卷二第96-97頁），是該建物仍得於維護大○○街區○○○○○街道空間特色之要件下，得依文化資產保存法第14、17、18條規定提報、申請相關單位審議通過拆除重建，拆除系爭建物難認即係破壞文化資產保存，更無證據證明會影響相鄰建築物安全等情，亦有桃園市政府都市發展局108年1月9日桃都行字弟0000000000號、桃園市政府建築管理處108年1月18日桃建照字第1070090408號函各1份可參（見本院卷二第99-102頁），是王勝龍等6人辯稱：爭建物屬古蹟，不得任意拆除云云，亦無可取。至被告王勝龍等6人再辯稱：伊等並未與房屋使用者訂定租賃契約也未收取租金云云（見本院卷二第61頁）。惟證人吳玉花到庭證稱：「我姑姑繳納房租的時候，就是繳納給吳德紅，後來吳德紅過世，我姑姑的房租繳納給吳德雄，後來我接手之後，房租繳納給吳德雄、吳得祥」等語（見本院卷二第126、127頁），可見其等上開辯解，並不足採。此外，綜觀卷內證據資料均無從證明被告對系爭土地具有合法

占有權源，則原告既為系爭土地之所有權人，依所有權之法律關係請求被告將坐落系爭土地上如附圖所示編號A之地上建物（面積59平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告，核屬有據，應予准許。

（三）有關原告請求被告返還相當於租金不當得利之部分：

1、按依不當得利之法則請求返還不當得利，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年台上字第1695號判決意旨參照）；又無權使用他人土地、建物者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。查被告無權占有原告上開系爭土地，則被告無法律上之原因而受利益，致使原告不能使用上開系爭土地，因此受有損害，是原告依民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當利益，即有理由。

2、土地法第105條準用同法第97條第1項規定，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十為限。而該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。又租金為承租人使用、收益租賃物應支付之對價，故法院審酌使用土地所獲得之利益時，除應斟酌不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形外，另應注意占有人利用該土地之經濟價值與所得之利益。查系爭土地位處桃園市○○區○○路，地處大溪老街區，距離大溪交流道約5公里、10分鐘車程，鄰近大溪區公所、大溪戶政事務所，及系爭建物現供朝發布行使用，有本院勘驗筆錄、現況照片等件在卷可佐（見本院卷一第305-310頁、卷二第5-18頁），並斟酌系爭土地每平方公尺申報地價之數額等情（見本院卷一

第57頁），認依申報地價年息8％計算被告所受相當於租金之不當得利為適當。

3、從而，原告請求被告給付占用系爭土地面積59平方公尺自107年1月29日起訴時從前回推至原告於103年5月3日取得系爭土地翌日之期間占用系爭土地所獲相當於租金之不當得利如下：

自103年5月3日起至104年12月31日止，計1年又7.9月即19.9月，該期間系爭土地之申報地價為每平方公尺5110元（見本院卷一第57頁），故被告應給付之不當得利金額為3萬9998元（申報地價5110元x 59平方公尺x 8％÷12× 19.9月＝39998元，小數點以下四捨五入）。

自105年1月1日起至106年12月31日止，計2年，該期間系爭土地之申報地價均為每平方公尺5308元（見本院卷一第57頁），故被告應給付之不當得利金額為5萬0108元（申報地價5308元x 59平方公尺x 8％x 2年＝50108元，小數點以下四捨五入）。

自107年1月1日起至同年月29日止，計0.9月，該期間系爭土地之申報地價為每平方公尺5055.2元（見本院卷第一第57頁），故被告應給付之不當得利金額為1790元（申報地價5055.2元x 59平方公尺x 8％÷ 12＝1988元，1988元x 0.9月＝1790元，小數點以下四捨五入）。

4、綜上，原告請求被告給付自103年5月3日起至107年1月29日止相當於租金之不當得利共計9萬1896元（39998+50108+1790=91896），及自起訴狀繕本送達（詳本院卷一第75頁）翌日即107年5月15日起至清償日止，按週年利率5％計算之法定遲延利息；暨自另自107年1月30日起至返還占用土地之日止，按月給付1988元之部分，為有理由，逾此範圍之請求，於法不合，無從准許。

五、綜上所述，原告基於繼承之法律關係，訴請被告就被繼承人吳阿憙所有系爭建物辦理繼承登記，並本於所有物返還請求權，請求被告拆除占用系爭土地如附圖編號A所示之地上建

物，並將土地返還予原告，洵屬有據。又被告既無權占有系爭土地，則原告依民法不當得利法則，請求給付如主文第三項所示之金額，亦為有據。至逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不再逐一論列，併予敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　2　　日

民事第三庭　法　官　吳為平

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　　12　　月　　3　　日

書記官　張詠芳