臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1056號

原　　告　蕾盈實業股份有限公司
法定代理人　陳月惠
原　　告　僑馥建築經理股份有限公司
法定代理人　彭慶
原　　告　華泰商業銀行股份有限公司
法定代理人　賴昭銑
上三人共同
訴訟代理人　王東山律師
複　代理人　李美寬律師
　　許富雄律師
被　　告　林碧珠
訴訟代理人　莊志成律師
　　林樹旺律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國一〇八年八月八日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落台北市〇〇區〇〇段〇〇段〇〇〇地號土地上門牌號碼台北市〇〇區〇〇路〇段〇〇〇號如附件複丈成果圖所示編號A面積十五平方公尺之地上物拆除後，將上開土地騰空返還原告華泰商業銀行股份有限公司及其他全體共有人，並自民國一〇八年五月十日起至拆除上開地上物並騰空返還上開土地之日止，按月給付原告華泰商業銀行股份有限公司新台幣參仟玖佰貳拾伍元。

被告應分別給付原告蕾盈實業股份有限公司新台幣捌萬肆仟貳佰零柒元、給付原告僑馥建築經理股份有限公司新台幣陸萬貳仟壹佰零伍元，及各自民國一〇八年一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項於原告蕾盈實業股份有限公司、僑馥建築經理股份有限公司分別以新台幣貳萬玖仟元、貳萬壹仟元為被告供擔保後

，各得假執行；但被告分別以新台幣捌萬肆仟貳佰零柒元、陸萬貳仟壹佰零伍元為原告蕾盈實業股份有限公司、僑馥建築經理股份有限公司預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第二百五十四條第一項定有明文。本件原告僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）於民國一〇七年八月二十一日起訴時，主張其為受原告蕾盈實業股份有限公司（下稱蕾盈公司）自同年一月十五日起將坐落台北市〇〇區〇〇段〇〇段〇〇〇〇號應有部分二二六八〇〇分之七四五五〇土地（下稱系爭土地）信託登記之所有權人，訴請被告拆屋還地並給付不當得利，嗣原告蕾盈公司於一〇八年五月十日訴訟繫屬中將系爭土地變更信託登記予原告華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行），業經原告華泰銀行提出書狀承當訴訟，並經被告於本院審理時當庭表示同意（見本院卷第二五三頁至第二五四頁及第二六九頁至第二七一頁原告華泰銀行書狀、第二八三頁本院言詞辯論筆錄），足見原告華泰銀行就系爭土地原信託登記所有權人原告僑馥公司訴請拆屋還地及該土地所有權變更登記後所生不當得利之訴訟（不包括原告僑馥公司請求被告給付自一〇七年一月十五日起至一〇八年五月九日間不當得利之訴訟）聲請承當訴訟，業經原告僑馥公司及被告同意，揆諸上開規定，該部分訴訟應由原告華泰銀行承當訴訟。

二、次按訴狀送達後，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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二款、第三款、第七款定有明文。本件原告起訴時，依民法第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條、第一百七十九條之規定，請求被告應將坐落系爭土地

上之地上物拆除後，將系爭土地騰空返還原告僑馥公司及其他全體共有人；嗣經本院協同兩造會同地政機關於一〇七年十一月二十日現場測量，經臺北市松山地政事務所（下稱松山地政所）函復該所同年月二十一日複丈成果圖到院後，原告於同年十二月二十八日以民事追加訴之聲明狀，不變更訴訟標的，變更其聲明為：被告應將坐落系爭土地上門牌號碼台北市〇〇區〇〇路〇段〇〇〇號如附件複丈成果圖所示編號A面積十五平方公尺之地上物（下稱系爭地上物）拆除後，將上開土地騰空返還原告僑馥公司及其他全體共有人，並給付原告僑馥公司四萬五千三百七十一元，及自該書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，暨自一〇八年一月一日起至拆除上開地上物並騰空返還上開土地之日止，按月給付原告僑馥公司三千九百二十五元，另應給付原告蕾盈公司八萬四千二百零七元，及自上開書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；再於一〇八年八月一日以民事辯論意旨狀，不變更訴訟標的，變更其聲明為：被告應將坐落系爭土地上如附件複丈成果圖所示編號A面積十五平方公尺之系爭地上物拆除後，將上開土地騰空返還原告華泰銀行及其他全體共有人，並自一〇八年五月十日起至拆除系爭地上物並騰空返還上開土地之日止，按月給付原告華泰銀行三千九百二十五元，暨應分別給付原告蕾盈公司八萬四千二百零七元、原告僑馥公司六萬二千一百零五元，及各自上開一〇七年十二月二十八日書狀送達翌日即一〇八年一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。核原告擴張應受判決事項之聲明，且其訴請拆屋還地並給付不當得利求之基礎事實同一，並不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告蕾盈公司於一〇五年四月二十六日登記為系爭土地所有權人，嗣於一〇七年一月十五日將該土地信託登記予原告僑馥公司，再於一〇八年五月十日將該土地變

更信託登記予原告華泰銀行，詎被告未經系爭土地全體共有人之同意，在系爭土地上搭蓋系爭地上物，長期無權占用系爭土地上如附件複丈成果圖所示編號A面積十五平方公尺，原告華泰銀行自得本於系爭土地所有權人之地位，訴請被告拆屋還地；又系爭土地生活機能完善，遭被告以系爭地上物無權占用，致原告受有相當於租金之損害，應分別給付原告蕾盈公司自一〇五年四月二十六日起至一〇七年一月十四日止，按各該年度申報地價年息百分之十計算相當於租金之不當得利八萬四千二百零七元，給付原告僑馥公司自一〇七年一月十五日起至一〇八年五月九日止，按各該年度申報地價年息百分之十計算相當於租金之不當得利六萬二千一百零五元，並自一〇八年五月十日起至拆除系爭地上物騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告華泰銀行三千九百二十五元。為此依民法第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條共有人物上請求權及同法第一百七十九條不當得利返還請求權之規定提起本訴，並聲明：被告應將坐落系爭土地上如附件複丈成果圖所示編號A面積十五平方公尺之系爭地上物拆除後，將上開土地騰空返還原告華泰銀行及其他全體共有人，並自一〇八年五月十日起至拆除系爭地上物並騰空返還上開土地之日止，按月給付原告華泰銀行三千九百二十五元，暨應分別給付原告蕾盈公司八萬四千二百零七元、原告僑馥公司六萬二千一百零五元，及各自原告一〇七年十二月二十八日民事追加訴之聲明狀送達翌日即一〇八年一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，原告蕾盈公司、僑馥公司並願供擔保請准宣告假執行等語。

二、被告則以：伊父於五十八年間向訴外人購置台北市〇〇〇路之二層建物供家人居住使用，嗣因道路拓寬工程遭政府徵收拆除殆盡，伊父遂於六十四年間原址重建系爭地上物，並於其過世後由伊管理，為該地上物之納稅義務人，迄今已近半世紀；而系爭土地為周姓家族所有，其成員環居四周，從未聞家族成員就系爭地上物存在表示異議，可知系爭地上物之

前身或重建應為系爭土地原所有權人周添成、周添議所同意，否則斷無逾五十年均未見權利主張等情，參酌最高法院一〇五年台上字第二〇九號判決意旨，足認原地主周添成、周添議已無訴請返還系爭土地之意，原告自上開周姓地主處取得系爭土地應有部分，有繼受渠等前手周添成、周添議容忍系爭地上物之占有而不行使權利之義務，否則即屬違反誠信原則。又不當得利之請求以受領人所得利益為認定標準，系爭地上物面積甚小、老舊不堪，該地上物使用之經濟價值甚低，原告主張以系爭土地申報地價年息百分之十計算相當於租金之不當得利，顯屬過高，應最多以年息百分之一為適當。爰聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請，並願供擔保請准宣告免為假執行等語置辯。

三、兩造不爭執事項（參見本院卷第二二四頁至第二二五頁）：

㈠原告蕾盈公司於一〇五年四月二十六日登記為系爭土地所有權人，嗣於一〇七年一月十五日將該土地信託登記予原告僑馥公司，再於一〇八年五月十日將該土地變更信託登記予原告華泰銀行（見本院卷第八六頁、第十九頁、第二五七頁及第二八〇頁至第二八一頁）。

㈡被告之父於六十四年間因道路拓寬，在系爭土地上改建如複丈成果圖（見本院卷第六七頁）所示編號A面積十五平方公尺之系爭地上物，嗣被告於其父去世後繼承該地上物，為該地上物之納稅義務人（見本院卷第五五頁至第五六頁）。

四、惟原告主張被告應拆屋還地並給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否認，並以前揭情辭置辯。是本件兩造間之爭點在於：㈠系爭土地之原所有權人周添成、周添議有無同意被告父親或其前手占有使用系爭土地？若有，原告有無繼受而同意被告使用系爭土地之義務？㈡若被告無占有使用系爭土地之權源，被告應給付原告相當於租金之不當得利之數額以若干為適當？經查：

㈠原告華泰銀行主張其為系爭土地之信託登記所有權人，被告就系爭地上物因繼受取得而有事實上處分權，該地上物占用

系爭土地如複丈成果圖所示編號A面積十五平方公尺等事實，業據原告提出該土地信託契約書、登記第一類謄本及臺北市地籍異動索引等件（見本院卷第二五五頁至第二五六頁、第二五七頁至第二五八頁及第二八一頁）為證，並有臺北市稅捐稽徵處松山分處一〇七年十月十五日北市稽松山甲字第一〇七七一四九九五〇〇號函復系爭地上物稅籍資料（見本院卷第五五頁至第五六頁），及本院會同松山地政所派員至現場勘驗測量無訛，該所出具之一〇七年十一月二十一日北市松地測字第一〇七六〇一五五一五號函附複丈成果圖（見本院卷第六三頁至第六七頁）在卷可稽。雖被告抗辯系爭土地原所有權人周添成、周添議曾於六十四年間系爭地上物改建前，同意其父或其前手占有使用系爭土地，且原告華泰銀行有繼受同意其使用系爭土地之義務，故有占有使用系爭土地之權源等語。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條前段定有明文。又原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院九十八年度台上字第八六三號裁判參照）。本件被告抗辯其有事實上處分權之系爭地上物，有占有使用系爭土地之權源，既為原告所否認，被告就其占有權源之存在自應舉證以實其說，惟被告僅提出系爭土地手抄本土地登記簿謄本（見本院卷第二三三頁），不過僅能證明周添成、周添議確曾因繼承而為系爭土地所有權人，但不能證明該二人曾同意被告之父或其前手占有使用系爭土地；又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示，最高法院著有二十九年上字第七六二號民事判例足稽，是以被告辯稱系爭土地之原所有權人周姓家族成員，從未就系爭地上物存在表示異議等情，縱認屬實，亦不能推知該土地原所有權人周添成、周添議已同

意系爭地上物之興建，被告進而辯稱原告華泰銀行繼受系爭土地，有容忍系爭地上物之占有而不行使權利之義務，否則即屬違反誠信原則云云，亦無所據。準此，原告華泰銀行訴請被告應將系爭地上物拆除後，將所占用之系爭土地返還原告及其他全體共有人，自應准許。

㈡次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，民法第一百七十九條前段定有明文。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，最高法院著有六十一年台上字第一六九五號判例足參。又建築房屋之基地租金，依土地法第一百零五條準用同法第九十七條規定，以不超過該土地申報價額年息百分之十為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第二十五條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第一百四十八條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言。本件原告蕾盈公司主張其於一〇五年四月二十六日登記為系爭土地所有權人，嗣於一〇七年一月十五日將該土地信託登記予原告僑馥公司，再於一〇八年五月十日變更該土地信託登記予原告華泰銀行等情，業據提出各該土地登記謄本及及臺北市地籍異動索引等件（見本院卷第八六頁、第十九頁、第二五七頁及第二八〇頁至第二八一頁）為證，而被告就系爭地上物有事實上處分權，該地上物占用系爭土地而無占有使用之權源等情為真正，已如前述，則上開原告各就渠等登記為系爭土地所有權人期間，訴請被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。查原告主張系爭土地每平方公尺申報地價，一〇五及一〇六年度均為九萬九千二百九十四元、一〇七年度迄今為九萬五千五百三十二元等情，已提出該土地地價第一類謄本（見本院卷第九〇頁及第九一頁）在卷可稽，堪信屬實。惟原告主張應以系爭土地申報地價年息百分之十計算，被告抗辯原告主張計算標準過高，至多以該土地申

報地價年息百分之一計算為適當。本院審酌系爭土地位在台北市○○路○段及塔悠路口，緊臨饒河觀光夜市、八德停車場，距松山捷運站、松山火車站及松山國小均僅數百公尺，駕車沿塔悠路經麥帥二橋往環東大道及堤頂交流道即得上高速公路，亦得由八德路前行通往基隆路，生活機能完整、交通甚為便利、商業活動興盛，是原告主張本件不當得利應以系爭土地申報地價年息百分之十計算，尚屬允當。準此，原告主張依所有系爭土地應有部分二二六八○○分之七四五五○，被告占用該土地面積十五平方公尺計算如附表所示，被告應分別給付原告蕾盈公司自一○五年四月二十六日起至一○七年一月十四日止，按各該年度申報地價年息百分之十計算相當於租金之不當得利共八萬四千二百零七元，給付原告僑馥公司自一○七年一月十五日起至一○八年五月九日止，按各該年度申報地價年息百分之十計算相當於租金之不當得利共六萬二千一百零五元，並自一○八年五月十日起至拆除系爭地上物並騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告華泰銀行三千九百二十五元，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告華泰銀行主張其為系爭土地之信託登記所有權人，被告有事實上處分權之系爭地上物占用系爭土地，而無占有使用之權源，及被告應按系爭土地各該年度申報地價年息百分之十計算，分別給付各該原告相當於租金之不當得利等情，堪以採信；被告抗辯系爭地上物有占有使用系爭土地之權源，及計算相當於租金之不當得利最多應以年息百分之一為適當云云，均不足採。從而，原告依民法第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條共有人物上請求權及同法第一百七十九條不當得利返還請求權之法律關係，訴請被告應將坐落系爭土地上如附件複丈成果圖所示編號A面積十五平方公尺之系爭地上物拆除後，將上開土地騰空返還原告華泰銀行及其他全體共有人，並自一○八年五月十日起至拆除系爭地上物並騰空返還上開土地之日止，按月給付原告華泰銀行三千九百二十五元，暨應分別給付原告蕾盈公司八萬四

千二百零七元、原告僑馥公司六萬二千一百零五元，及各自原告一〇七年十二月二十八日民事追加訴之聲明狀送達翌日即一〇八年一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與判決結果不生影響，爰不一一另行論述，附此敘明。

七、原告蕾盈公司、僑馥公司及被告就本判決第二項陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　15　　日

民事第一庭　法　官　劉台安

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　8　　月　　15　　日

書記官　吳芳玉