臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第642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
共　　同
訴訟代理人　王東山律師
複　代理人　李美寬律師
被　　告　財政部國有財產署北區分署（即被繼承人林朱佩芳之遺產管理人）
法定代理人　郭曉蓉
訴訟代理人　黃曉筑
　　吳嘉榮律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於108 年2 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上如附圖所示A、B地上物拆除，並將土地騰空返還原告僑馥建築經理股份有限公司及其他全體共有人。

被告應給付原告蕾盈實業股份有限公司新臺幣貳拾貳萬捌仟肆佰貳拾陸元，及自民國一0八年一月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告僑馥建築經理股份有限公司新臺幣壹拾貳萬參仟零柒拾柒元，及自民國一0八年一月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一0八年一月一日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付原告僑馥建築經理股份有限公司新臺幣壹萬零陸佰肆拾捌元。

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以新臺幣柒萬陸仟壹佰肆拾貳元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾貳萬捌仟肆佰貳拾陸元為原告蕾盈實業股份有限公司預供擔保，

得免為假執行。

本判決第三項於原告僑馥建築經理股份有限公司以新臺幣肆萬壹仟零參拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬參仟零柒拾柒元為原告僑馥建築經理股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。本件被告法定代理人原為黃偉政，嗣於訴訟繫屬中變更為郭曉蓉，並具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、財政部令（卷第337-340頁）為憑，核與前揭規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意或請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度臺上字第471號判決意旨參照）。查原告起訴時請求被告林朱佩芳之全體繼承人應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）面積約17.28平方公尺之地上物（實際面積及位置以測量後為準）拆除並將土地騰空返還予原告僑馥建築經理股份有限公司（下稱原告僑馥公司）及其他全體共有人（卷第7頁）；嗣於民國108年1月2日具狀更正聲明為：㈠被告應將系爭土地上如附圖所示A、B之地上物拆除並將系爭土地騰空返還予原告僑馥公司及其他全體共有人；㈡被告應

給付原告蕾盈實業股份有限公司（下稱原告蕾盈公司）新臺幣（下同）228,426 元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息；㈡被告應給付原告僑馥公司123,077 元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，並自108 年1 月1 日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告僑馥公司10,648元（卷第216 頁），而被告具狀表示應以被繼承人林朱佩芳之遺產管理人即被告為起訴對象等語（卷第85頁），係屬被告同意原告所為前揭變更起訴對象，並屬請求之基礎事實同一，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告蕾盈公司於105 年4 月26日登記為系爭土地之共有人（權利範圍74550/226800），原告蕾盈公司於107 年1 月15日將其共有系爭土地部分信託登記予原告僑馥公司。被繼承人林朱佩芳未經系爭土地全體共有人同意，竟於系爭土地上搭建門牌號碼臺北市○○區○○路0 段000 號建物（下稱系爭建物），無權占用如附圖所示A 、B 部分之系爭土地，林朱佩芳於87年5 月12日死亡後由被告為遺產管理人，原告僑馥公司自得依民法第767 條第1 項前段、第821 條規定請求被告拆除系爭建物，並將占用部分土地返還予原告僑馥公司及全體共有人。被告無權占有系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，原告蕾盈公司得依民法第179 條、土地法第97條、第105 條規定以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，請求被告給付系爭建物自105 年4 月26日起至107 年1 月14日止（即原告蕾盈公司共有系爭土地期間）占用系爭土地之相當於租金之不當得利228,426 元（計算式如附表一）；原告僑馥公司得請求被告給付系爭建物自107 年1 月15日（即原告僑馥公司登記為系爭土地共有人時）起至107 年12月31日止占用系爭土地之相當於租金之不當得利123,077 元，及自108 年1 月1 日起至騰空返還系爭土地之日止按月給付10,648元（計算式如附表二），爰依

民法第767條第1項、第821條、第179條、土地法第97條、第105條規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將系爭土地上如附圖所示A、B之地上物拆除並將系爭土地騰空返還予原告僑馥公司及其他全體共有人；㈡被告應給付原告蕾盈公司228,426元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息；㈢被告應給付原告僑馥公司123,077元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息，並自108年1月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告僑馥公司10,648元；㈣第2、3項請求，原告均願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告接管被繼承人林朱佩芳遺產後，雖尚未查明系爭建物占用系爭土地之具體權源資料，惟依系爭建物稅籍資料顯示課稅經歷年數為74年，系爭建物興建完成迄今已逾70年，系爭土地之原所有權人從未對林朱佩芳及被告行使其權利，且毗鄰連棟式之建物更陸續完成登記，足使林朱佩芳正當信任權利人已不欲行使其權利，原告蕾盈公司明知系爭土地上存有遠年建物之情形，仍僅向前手買賣系爭土地所有權之應有部分，再信託予原告僑馥公司執行拆屋還地事宜，足見渠等取得權利之目的及行使，有權利濫用之情事，有違誠信而權利失效。系爭建物自林朱佩芳死亡時起即遭人無權占用，並於101年間經財政部臺北市國稅局聲請法務部行政執行署查封，已見林朱佩芳並無利用系爭土地之情事，原告請求以申報地價總額年息10%計算亦屬過高等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

查原告蕾盈公司於105年4月26日登記為系爭土地之共有人（權利範圍74550/226800），原告蕾盈公司於107年1月15日將其共有系爭土地部分信託登記予原告僑馥公司為共有人；被繼承人林朱佩芳於87年5月12日死亡，經臺灣士林地方法院90年度管字第31號民事裁定指定被告（改制前為財政部

國有財產局臺灣北區辦事處）為被繼承人林朱佩芳之遺產管理人；被繼承人林朱佩芳之遺產即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號建物（下稱系爭建物）自105年4月26日持續占用系爭土地迄今，占用面積如附圖所示A、B等情，有臺灣士林地方法院90年度管字第31號民事裁定（卷第93-97頁）、系爭建物登記第二類謄本（卷第99頁）、房屋稅籍證明（卷第101頁）、系爭土地登記公務用謄本（卷第121-143頁）、系爭建物異動索引表（卷第227-318頁）為憑，復為兩造無爭執（卷第83、352頁），應堪認屬實。至原告主張被告應拆除系爭建物並騰空返還系爭土地，及給付原告就系爭建物占用系爭土地期間之相當於租金不當得利，則為被告否認，並以前詞置辯，茲論述如下：

㈠原告僑馥公司請求被告應拆除系爭建物並騰空返還系爭土地，為有理由：

1.按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第821條定有明文。倘共有人中之一人起訴時，在聲明中請求應將共有物返還於共有人全體，即係為共有人全體利益請求，無須表明全體共有人之姓名（最高法院84年臺上字第339號判例意旨參照）。民法第821條但書所稱之利益，乃指客觀之法律上利益而言，至各共有人主觀上有無行使回復共有物請求權之意思，原非所問（最高法院58年臺上字第872號判例意旨參照）。又按受託人在信託關係成立後，即成為信託財產之名義所有人，而在實質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的管理信託財產之義務與責任。且依私法自治原理，信託當事人本得於不違反公序良俗或強行禁止規定下，自由約定管理處分權之內容。是受託人之管理處分權，如信託當事人未另有約定，舉凡有關信託財產法律行為、事實行為、訴訟行為或取得權利負擔義務之行為，均應包括在內（最高法院96年度臺上字第2530號判決意旨參照）。按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98年度臺上字第863號判決意旨參照）。查原告蕾盈公司於105年4月26日登記為系爭土地之共有人（權利範圍74550/226800），嗣於107年1月15日將其共有系爭土地部分信託登記予原告僑馥公司為共有人；被告所管理被繼承人林朱佩芳遺產即系爭建物自105年4月26日持續占用系爭土地迄今，占用面積如附圖所示A、B等情已如前述，而本院依被告聲請向稅捐稽徵機關函調系爭建物原始設立稅籍資料，經函覆以：系爭建物原納稅義務人林朱佩芳，其死亡後變更為遺產管理人即被告，因年代久遠，查無原始設立稅籍相關資料之情，有臺北市稅捐稽徵處松山分處108年1月29日函及附件房屋稅籍證明（卷第345-347頁）為憑，而被告復未能提出其他證據證明其所管理被繼承人林朱佩芳遺產之系爭建物占用系爭土地究有何正當占有權源存在，揆諸前揭說明，則原告僑馥公司依民法第821條、第767條第1項前段請求被告將系爭建物占用系爭土地如附圖所示A、B拆除，並將系爭土地騰空返還原告及其他全體共有人，核屬有據。

2.至被告雖主張依系爭建物稅籍證明記載經歷年數74年，足見系爭建物自興建完成迄今已逾70年，系爭土地之原所有權人從未對被繼承人林朱佩芳或其遺產管理人即被告行使其權利，足使被繼承人林朱佩芳正當信任權利人不欲行使其權利之情事，原告蕾盈公司明知系爭土地上長久存有系爭建物，仍向前手買賣系爭土地應有部分，再信託予原告僑馥公司執行拆屋還地，已見渠等取得權利之目的及行使有違誠信，有權利濫用情事云云。惟按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院101年度臺上字第

1106號判決意旨參照）。查原告蕾盈公司係於105年4月26日始因買賣而登記為系爭土地共有人（權利範圍74550/226800），有臺北市古亭地政事務所異動索引表（卷第307頁）為憑，而原告蕾盈公司於107年1月15日將其共有系爭土地部分信託登記予原告僑馥公司為共有人，亦有系爭土地登記公務用謄本（卷第129頁）為憑，則原告於107年5月23日即提起本件訴訟，實難認有長久不行使系爭土地權利之情形，而被告主張原告蕾盈公司明知系爭土地上長久存有系爭建物云云，復未舉證以實其說，揆諸前揭說明，無從證明原告提起本件訴訟確係以損害他人為主要目的，是被告前揭所辯，仍無從為其有利之認定。

㈡原告蕾盈公司、原告僑馥公司分別請求被告應給付系爭建物自105年4月26日至107年1月14日、自107年1月15日迄今無權占用系爭土地之相當於租金不當得利，為有理由：

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條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度臺上字第294號判決意旨參照）。查被告所管理系爭建物無占用系爭土地之正當權源，已如前述，而被告迄未拆除系爭建物並騰空返還系爭土地，業經本院至現場勘驗屬實，有勘驗測量筆錄（卷第169頁）為憑，被告所管理系爭建物自屬無權占用系爭土地，被告應返還相當租金之不當得利。

2.查原告蕾盈公司自105年4月26日至107年1月14日間登記為系爭土地之共有人，於107年1月15日將其共有系爭土地部分信託登記予原告僑馥公司為共有人迄今等情，有臺北市古亭地政事務所異動索引表（卷第307頁）、系爭土地登記公務用謄本（卷第129頁）為憑，業如前述，原告蕾盈公司、原告僑馥公司分別請求被告給付系爭建物自105年4月26日至107年1月14日、自107年1月15日迄今無權占用系爭

土地之相當於租金不當得利，核屬有據。

3.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年息10%為限；第97條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。次按土地法第97條所謂土地價額，依法定地價；土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。又按基地租金之數額，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（最高法院68年臺上字第3071號判例意旨參照）。查系爭土地於105年1月、107年1月間申報地價分別為每平方公尺99,294元、95,532元，有地價第一類謄本（卷第319-320頁）可參，而系爭建物占用系爭土地最大面積為40.69平方公尺，有臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖（卷第203頁）為憑。另參以系爭土地位在臺北市○○區○○路4段、塔悠路口，接近捷運松山站、松山火車站，附近有南松市○○○○街夜市、臺北松山郵局，交通及生活機能便利，而系爭建物目前有占有人且持續繳納水電費之情，業據被告供承屬實，有本院勘驗測量筆錄（卷第169頁）為憑，本院審酌系爭土地之使用現況，及所在地點商業繁榮程度、交通便利程度等情形，認原告主張相當於租金利益之不當得利以系爭土地申報地價年息10%計算為適當。從而，原告蕾盈公司請求被告應給付自105年4月26日至107年1月14日（1年8月6日）系爭建物無權占用系爭土地之相當於租金不當得利228,426元【計算式：99,294×40.69×10%×（1＋8/12＋6/365）＋95,532×40.69×10%×14/365∨×74550/226800＝228,426】；原告僑馥公司請求被告給付自107年1月15日至107年12月31日（11月17日）系爭建物無權占用系爭土地之相當於租金不當得利123,077元【計算式：95,532×40.69×10%×（11/12＋17/365）×74550/226800＝123,077），及自108年1月1日起至返

還系爭土地之日止，按月給付10,648元【計算式：95,532×40.69 × 10%x 1/12× 74550/226800＝10,648】，均有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告僑馥公司依民法第821 條、第767 條第1 項前段規定，請求被告將系爭建物占用系爭土地如附圖所示A、B拆除，並將系爭土地騰空返還原告及其他全體共有人；原告蕾盈公司、僑馥公司均依民法第179 條規定，分別請求被告給付如主文所示相當於租金之不當得利及遲延利息，均有理由，應予准許。

五、本判決第二、三項原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，爰依聲請分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　25　　日

民事第四庭　　法　官　姚水文

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　　3　　月　　25　　日

書記官　吳華瑋