臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第963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　周盛欉
　　周怡君
　　周佳微
　　周信緯
　　周婉茹
　　周彫豐
　　周錦鍾
兼　共　同
訴訟代理人　周錦祥

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108 年1 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地上如附圖編號A 所示（面積55平方公尺）建物，以及同號土地上如附圖編號B 所示（面積4 平方公尺）及同地段168 地號土地上如附圖編號C 所示（面積4 平方公尺）之建物拆除，並將前開坐落之土地騰空返還予原告僑馥建築經理股份有限公司及其他全體共有人。

二、被告應各給付原告蕾盈實業股份有限公司新臺幣（下同）180,558 元，及自民國108 年1 月30日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。

三、被告應各給付原告僑馥建築經理股份有限公司100,969 元，

及自108 年1 月30日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；並自108 年1 月15日起至騰空返還如附圖編號A 所示土地（面積55平方公尺）之日止，按月各給付原告僑馥建築經理股份有限公司7,196 元；及自108 年1 月15日起至騰空返還如附圖編號B （面積4 平方公尺）及編號C 所示（面積4 平方公尺）所示土地（面積共8 平方公尺）之日止，按月各給付原告僑馥建築經理股份有限公司1,217 元。如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第2 項於原告蕾盈實業股份有限公司以60,186元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以180,558元為原告蕾盈實業股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第3項於原告僑馥建築經理股份有限公司以34,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以100,969 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。

八、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2 款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明主張：被告周盛欉應將坐落臺北市○○區○○段0 ○段0000000地號土地（以下直接以地號簡稱，另合稱系爭土地）面積約56平方公尺之地上物拆除，並將前開坐落之土地騰空返還予原告僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）及其他全體共有人（見本院卷第9 頁）。嗣於審理中追加周密之其餘繼承人即周怡君、周佳微、周信緯、周婉茹、周彫豐、周錦鍾、周錦祥為被告，又追加主張被告負有連帶返還相當於租金之不當得利之義務，而依繼承及不當得利之法律關係為請求，並將訴之聲明變更為：一、被告應將坐落系爭167 土地面積55平方公

尺，位置詳如附圖A 所示建物（門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○ 號），及面積4 平方公尺，位置詳如附圖B 所示建物（即於門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○ 號對面）拆除，並將前開坐落之土地騰空返還予原告僑馥公司及其他全體共有人。二、被告應將坐落系爭168 土地面積4 平方公尺，位置詳如附圖C 所示建物（即於門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○ 號對面）拆除，並將前開坐落之土地騰空返還予原告僑馥公司及其他全體共有人。三、被告應連帶給付原告蕾盈實業股份有限公司（下稱蕾盈公司）361,112 元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。四、被告應連帶給付原告僑馥公司201,937 元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；並自108 年1 月15日起至拆除地上物並騰空返還第1 、2 項土地之日止，按月給付原告僑馥公司16,828元（見本院卷第124 、279 至281 、417 頁）。核原告為訴之變更所執之基礎原因事實相同，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告蕾盈公司於105 年4 月26日取得系爭167 、168 土地所有權（權利範圍各為226,800 分之74,550、42,000分之22,400），嗣於107 年1 月15日信託登記予原告僑馥公司，惟被告之被繼承人周密未經原告及其他土地共有人之同意，擅自於系爭土地上如附圖所示編號A 至C 部分搭建地上物使用，周密於102 年9 月19日死亡後由被告為繼承人，則被告無權占有系爭土地如附圖所示編號A 至C 部分（A 、B 部分所占系爭167 土地之面積為55平方公尺、4 平方公尺，C 部分所占系爭168 土地之面積4 平方公尺），已致損害原告與其他共有人對系爭土地之所有權，原告自得請求被告拆除附圖編號A 至C 所示之建物，並將該部分土地騰空返還予原告及其他土地共有人。又被告既係無權占有，自亦負有返還以申報地價週年利率10%計算相當於租金之不當得利之

義務。則自105 年4 月26日起至107 年1 月14日止，原告蕾盈公司即得請求被告連帶給付361,112 元；自107 年1 月15日起至108 年1 月14日止，原告僑馥公司即得請求被告連帶給付201,937 元，及自108 年1 月15日起至返還土地止，原告僑馥公司另得請求被告按月連帶給付16,828元。為此，爰依民法第767 條、第821 條、第179 條、第1153條第1 項規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將坐落系爭167 土地面積55平方公尺，位置詳如附圖A 所示建物（門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○ 號），及面積4 平方公尺，位置詳如附圖B 所示建物（即於門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○ 號對面）拆除，並將前開坐落之土地騰空返還予原告僑馥公司及其他全體共有人。㈡被告應將坐落系爭168 土地面積4 平方公尺，位置詳如附圖C 所示建物（即於門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○ 號對面）拆除，並將前開坐落之土地騰空返還予原告僑馥公司及其他全體共有人。㈢被告應連帶給付原告蕾盈公司361,112 元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈣被告應連帶給付原告僑馥公司201,937 元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；並自108 年1 月15日起至拆除地上物並騰空返還第1 、2 項土地之日止，按月給付原告僑馥公司16,828元。㈤第3 、4 項請求，原告均願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：被告周盛欉之外公周德元於28年與訴外人周德根、周德勝共同繼承取得系爭167 土地所有權，權利範圍為4/54。周德元嗣於28年2 月3 日將系爭167 土地權利範圍5/270 出售，仍保留權利範圍15/ 270 ，並於系爭167 土地上建造門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○ 號建物（即附圖編號A 部分）。周德元於28年7 月15日死亡後，系爭167 土地權利範圍270 分之15及上開建物由被告周盛欉之舅舅周金生、周金石、周金全共同繼承，該3 人嗣於30年5 月6 日將之出賣予訴外人林東碧，被告之被繼承人周密與訴外人王曹美

另於44年向林東碧買回，系爭167 土地權利範圍15/ 270 部分則登記為周金生、周金石、周金全所有，周金生、周金石、周金全於64年間又將系爭土地權利範圍15/ 270 出賣予余來富。而上開建物實際所有權人則屬周密，周密死亡後則由被告繼承。周德元起造上開建物時為所坐落土地之所有權人，雖嗣後所有權人更迭，亦立有房屋使用協議書，故被告非無權占有。縱被告無土地之合法使用權源，惟原告取得土地時，即明知其上有被告之建物，可認原告默許被告之建物占有系爭土地，而後數年原告均未曾過問，亦無行使權利之意思，則原告提起本件訴訟屬權利行使之濫用，依權利失效原則，被告否認原告提起本件訴訟之正當化權利。另上開建物為破舊矮房，屋齡已逾80年，居住環境及品質非良好，周遭環境亦不繁榮，故原告請求以申報地價週年利率10%計算相當於租金之不當得利，實屬過高等語。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠關於原告請求被告拆除建物返還土地之部分：

1.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。各共有人對於第3 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767 條第1 項前段、中段、第821 條分別定有明文。次按，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277 條前段定有明文。又以無權占有為原因，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。查原告蕾盈公司於105 年4 月26日取得系爭167 、168 土地所有權（權利範圍各為226,800 分之74,550、42,000分之22,400），嗣於107 年1 月15日將上開部分信託登記予原告僑馥公司；又如附圖編號A 所示之建物（下稱系爭A 建

物）及如附圖編號B 、編號C 所示之建物（下稱系爭BC建物）為未辦理保存登記之建物，事實上處分權人原為被告之被繼承人周密，周密死亡後，該權利由周密之繼承人即被告繼承，系爭A 建物、系爭BC建物之現事實上處分權人即被告，而系爭A 建物及系爭BC建物占有系爭167 、168 土地如附圖編號A 至C 所示等情，為兩造所不爭執（見本院卷第78、79、125 、126 、131 、165 、207 、211 頁），復有臺北市古亭地政事務所異動索引表、土地登記第二類謄本、臺北市松山地政事務所107 年12月19日土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第273 、371 至372 、401 至402 頁）。被告抗辯系爭A 建物、系爭BC建物係屬有權占有，自應就該有權占有之事實負舉證之責。

2.按未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院74年度第2 次民事庭會議決定㈡）。被告雖辯稱：系爭167 土地為被告外公周德元於28年間與周德根、周德勝共同繼承取得所有權，周德元權利範圍4/54。同年2 月3 日，周德元將其所有權利範圍5/270 出售，仍保有權利範圍15/ 270 ，並由周德元於系爭167 土地上建造系爭A 建物。周德元逝世後系爭167 土地（權利範圍：15/270）、及系爭A 建物由被告舅舅周金生、周金石、周金全共同繼承，嗣於30年5 月6 日其三人將所有土地權利範圍15/270及系爭A 建物全部出賣予林東碧。44年間，被告母親周密與被告大阿姨王曹美，共同向林東碧買回房地，系爭167 土地上開應有部分則登記為周金生、周金石、周金全三人所有，64年間周金生、周金石、周金全再將系爭167 土地所有之應有部分出售予余來富等語，然縱認屬實，即系爭A 建物由被告外公周德元起造，且當時有系爭167 土地之應有部分（權利範圍4/54或15/270），惟系爭167 土地既有其他共有人，周德元僅為

共有人之一，依法於其上起造系爭A建物須徵得其他共有人全體之同意，然被告並未能舉證當時有經其他共有人之同意，或就系爭A建物占用土地部分，當時有協議分管之情形存在，則被告抗辯為有權占用，尚乏所據，自無從採之。至於被告所指之房屋使用協議書（見本院卷第65頁），係關乎系爭A建物如何分配使用之協議，誠與所坐落土地之使用權限無關。

3.關於系爭BC建物部分，據被告陳明係由周密向他人所購入（見本院卷第207、211頁），而就此部分被告亦未能舉證其為有權占有系爭167、168土地。

4.被告又抗辯：縱認被告無合法使用土地之權源，然原告本件請求屬權利行使之濫用，因原告取得系爭土地時，即明知被告所有之建物已矗立系爭土地上，原告之行為誠可認屬默許被告所有建物占有土地之狀態。其後歷經數年期間，原告均未曾過問，亦無行使權利之意思及行為，則被告自得正當信任原告已不欲行使其權利，而得依權利失效原則，否定原告提起本件拆屋還地訴訟之正當化權利等語。按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第1項、第2項固定有明文。惟所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條項規定之適用（最高法院69年度台上字第1079號判決意旨參照）。查原告僑馥公司既為系爭土地之所有權人，其依法請求拆屋還地，係其法律上正當權利之行使，實難認原告僑馥公司有權利濫用情事。又原告蕾盈公司係於105年4月26日取得系爭土地之所有權，並於107年1月15日信託登記予原告僑馥公司，已如上述，迄原告本件起訴，實非久遠；被告亦未舉證證明原告有何就其已可行使之權利，在相當期間內不為行使，並因其行為造成特殊情事，足使被告正當信賴原告已不欲行使權利情事（最

高法院102 年度台上字第1766號裁判意旨參照），僅以被告所有建物於原告取得系爭土地時已矗立於系爭土地乙事為其抗辯，實難認原告有何權利失效之情事。

5.據上，原告依民法第767 條第1 項、第821 條之規定，請求被告將系爭A 建物、系爭BC建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告僑馥公司及其他共有人，即屬有據。

㈡關於原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

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。復按無權占有他人土地，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169 號著有判例意旨可循。本件被告無權占有系爭土地如附圖編號A 、B 、C 所示，而消極減免其應支付使用該土地之代價，即受有利益，並因而致原告受有損害，是原告依不當得利之法律關係，請求被告返還於原告所有系爭土地期間之相當於租金之不當得利，於法洵無不合。

2.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額年息10％為限，土地法第97條第1 項定有明文，此項規定於租用基地建築房屋準用之，同法第105 條亦有明文。另土地法第97條第1 項所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言。而土地法第148 條規定土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條第1 項所謂之申報價額，即指該土地之申報地價而言。又基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息10％最高額，並有最高法院68年台上字第3071號判例意旨可資參照。查系爭土地位於臺北市○○路○ 段及塔悠路口，附近有饒河觀光夜市、松山捷運站及松山火車站、松山國小，系爭A 建物、系爭BC建物步行約1 分鐘至塔悠路，塔悠路上有公車站牌、雜貨店、便利店等，生活機能佳及交通便利，系爭A 建物、系爭BC建物為破舊之低層建物，被

告利用基地之經濟價值不高等情，業據兩造陳明在卷（見本院卷第209至212、283頁），復有本院107年12月19日勘驗筆錄、google地圖列印資料及本院勘驗時所拍攝現場照片附卷為憑（見本院卷第209至219、221至265、409頁）。本院審酌認以系爭土地申報地價總價額年息5％計算為適當，則被告應各給付原告相當於租金之不當得利數額分別計算如附表1、附表2所示（元以下均為4捨5入）。又原告雖主張依民法第1153條第1項規定：繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，是原告自得依民法第179條、第1153條第1項之規定，請求被告連帶給付相當於租金之不當得利。惟被告之被繼承人周密係於102年9月19日死亡，有戶籍謄本可佐（見本院卷第129頁），則原告所請求之系爭A建物、系爭BC建物於105年間起占用系爭土地之不當得利，係被告繼承上開建物後持續占用系爭土地所產生之債務，並非係被繼承人周密之「債務」，原告以上開條文主張被告應連帶給付，並無理由。又被告係公同共有系爭建物（事實上處分權），係屬共同占有使用該建物所占有之系爭土地之全部，而獲有相當於租金之利益，則被告所負返還該利益之義務應屬不真正連帶債務，如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。至原告逾上開准予部分之請求即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條、第821條、第179條規定，請求如主文第1項所示，並請求被告給付如主文第2項、第3項所示相當於租金之不當得利之本息（原告以民事追加訴之聲明狀請求給付不當得利，至遲至108年1月29日本院言詞辯論期日為被告所知悉，則起息日以翌日即108年1月30日計算，見本院卷第415頁），為有理由，應予准許。其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附

麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列。被告於言詞辯論終結後始提出之抗辯，本院自無庸予以審酌，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：本院審理結果雖認原告之訴一部有理由，一部無理由，惟該敗訴部分，僅係就不當得利部分為原告部分敗訴之判決，本院審酌此部分屬民事訴訟法第77條之2第2項規定之附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段規定，命被告負擔本件訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　15　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

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　　15　　日

書記官　王曉雁

附圖：

附表1：

附表2：