

01

臺灣高等法院民事判決

02

106年度重上字第921號

03 上訴人 帝利建設股份有限公司

04 法定代理人 闕河生

05 上訴人 張文德

06 闕世謙

07 鄭蔡芳蘭

08 蔡政達

09 尤文群

10 上開六人之

11 訴訟代理人 陳建勳律師

12 林靜怡律師

13 被上訴人 黃有財

14 黃小育

15 上開二人之

16 訴訟代理人 蕭翊展律師

17 張東揚律師

18 上一人之

19 複代理人 李佳樺律師

20 被上訴人 王江鑾

21 王美菁

22 林本乾

23 陳銘華

24 魏陳貴美（即魏正雄之承受訴訟人）

25 魏吉宏（即魏正雄之承受訴訟人）

26 魏惠玲（即魏正雄之承受訴訟人）

27 魏沛縝（即魏正雄之承受訴訟人）

28 魏莉雅（即魏正雄之承受訴訟人）

29 上開九人之

30 訴訟代理人 劉上銘律師

31 林于舜律師

32 被上訴人 魏麗玟（即魏正雄之承受訴訟人）

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國106年10月18日臺灣士林地方法院104年度重訴字第314號第一審判決提起上訴，本院於108年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序事項

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條第2項分別定有明文。本件於上訴人提起上訴後，被上訴人魏正雄於民國108年3月8日死亡，其繼承人為魏陳貴美、魏莉雅、魏吉宏、魏惠玲、魏沛綾、魏麗玟（以下合稱為魏陳貴美等6人），有死亡證明書、繼承系統表、戶籍謄本及本院公務電話紀錄表可稽（本院卷三第171頁、217頁、277頁，本院限閱個資卷二第6頁至12頁），並據上訴人具狀聲明由魏陳貴美等6人承受訴訟（本院卷三第355頁至356頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、次按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第441條第1項第3款雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知（最高法院30年渝抗字第66號判例意旨參照）。是以，當事人倘於第二審言詞辯論終結前為上訴聲明之減縮，基於同一法理，亦屬應准許之列。查上訴人以渠等為臺北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）全體共有人，然系爭土地遭被上訴人（個別時則僅記載姓名）無權占用為由，於原審聲明：（一）魏正雄應將如原審判決附圖（下簡稱附圖）所示A部分之地上物拆除並騰空返還土地予上訴人；王美菁、林本

乾應將如附圖所示B部分之地上物拆除並騰空返還土地予上訴人；陳銘華應將如附圖所示C部分之地上物拆除並騰空返還土地予上訴人；黃小育應將如附圖所示D部分之地上物拆除並騰空返還土地予上訴人。(二)被上訴人應給付上訴人如該原審民事更正聲明狀之附表2（下稱原審附表2）所示金額。(三)①魏正雄、陳銘華應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付上訴人闕世謙、張文德如民事更正聲明狀之附表3（下稱原審附表3）所示之金額；②魏正雄、陳銘華應自原審民事追加暨準備(一)狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付上訴人帝利建設股份有限公司（下稱帝利公司）、蔡政達、尤文群、鄭蔡芳蘭如原審附表3所示之金額；③林本乾、王美菁應自原審民事更正、追加被告暨變更聲明狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付上訴人全體如原審附表3所示金額；④黃小育應自原審民事更正、追加被告暨變更聲明狀繕本送達翌日起至返還土地日止，按月給付上訴人張文德、蔡政達、尤文群、鄭蔡芳蘭如原審附表3所示金額。(四)並願供擔保請准宣告假執行（原審卷二第183頁背面至180頁）。經原審判決上訴人全部敗訴，上訴人聲明不服全部提起上訴（本院卷一第25頁至49頁）。嗣因魏正雄死亡，由魏陳貴美等6人承受訴訟，上訴人就其請求魏正雄金錢給付部分，減縮為請求魏陳貴美等6人應於繼承被繼承人魏正雄遺產範圍內為連帶給付（本院卷三第422頁至424頁、479頁至485頁、612頁至613頁），核屬減縮其上訴聲明，依前揭說明，自應准許。【至上訴人減縮上訴聲明部分，已非本院審酌範圍】

三、被上訴人魏麗玫經合法通知，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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項

一、上訴人主張：伊等為系爭土地之全體共有人，魏陳貴美等6人、王美菁、林本乾、陳銘華、黃小育（下合稱為黃小育等

10人)各自以門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號、71號1樓及2樓、73號、77號房屋(下分別簡稱為系爭69號、71號、73號、77號房屋,合稱為系爭房屋)無權占用系爭土地如附圖編號A所示面積2平方公尺、B所示面積17平方公尺、C所示面積32平方公尺、D所示面積18平方公尺等部分土地。另王江鑾、黃有財分別為王美菁、黃小育之系爭71號1樓、77房屋前手,與黃小育等10人均因無權占用系爭土地而受有利益。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定,訴請黃小育等10人拆除上開占用部分之建物暨返還土地,及被上訴人應按系爭土地申報地價年息10%給付如附表1、2所示相當於租金之不當得利。並為上訴聲明:(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分:1.魏陳貴美6人應將如附圖所示A部分之地上物拆除並騰空返還土地予上訴人;王美菁、林本乾應將如附圖所示B部分之地上物拆除並騰空返還土地予上訴人;陳銘華應將如附圖所示C部分之地上物拆除並騰空返還土地予上訴人;黃小育應將如附圖所示D部分之地上物拆除並騰空返還土地予上訴人。2.王江鑾、王美菁、林本乾、陳銘華、黃有財、黃小育應給付上訴人如附表1所示金額;魏陳貴美等6人應於繼承被繼承人魏正雄遺產範圍內,連帶給付上訴人如附表1所示金額。3.①陳銘華應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止,按月給付上訴人闕世謙、張文德如附表2所示之金額;②魏陳貴美6人應於繼承被繼承人魏正雄之遺產範圍內,自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止,按月連帶給付上訴人闕世謙、張文德如附表2所示之金額;③陳銘華應自原審民事追加暨準備(一)狀繕本送達翌日起至返還土地之日止,按月給付上訴人帝利公司、蔡政達、尤文群、鄭蔡芳蘭如附表2所示之金額;④魏陳貴美6人應於繼承被繼承人魏正雄之遺產範圍內,自原審民事追加暨準備(一)狀繕本送達翌日起至返還土地之日止,按月連帶給付上訴人帝利公司、蔡政達、尤文群、鄭蔡芳蘭如附表2所示之金額;⑤林本乾、王美

01 菁應自原審民事更正、追加被告暨變更聲明狀繕本送達翌日
02 起至返還土地之日止，按月給付上訴人如附表2所示金額；
03 ⑥黃小育應自原審民事更正、追加被告暨變更聲明狀繕本送
04 達翌日起至返還土地日止，按月給付上訴人張文德、蔡政達
05 、尤文群、鄭蔡芳蘭如附表2所示金額。(三)並願供擔保請准
06 宣告假執行。

07 二、被上訴人則以：伊等之系爭房屋最早可推至30、40年間即已
08 設籍、申請水電，並以在他人土地上有房屋為目的向系爭房
09 屋所坐落基地所有權人承租使用，且因系爭房屋同時坐落多
10 筆土地、共有人眾多，難以拆分收取單筆土地之地租，於租
11 地建屋初期，系爭房屋所坐落之系爭土地與同地段199、20
12 1、201-1地號（下爭201地號等3筆土地）土地所有權人
13 及伊等之前手乃達成協議，約定系爭69號房屋全部地租由訴
14 外人陳清秀收取，系爭71號、73號房屋全部地租由系爭201
15 地號等3筆土地之所有權人收取，系爭75號房屋全部地租則
16 由訴外人陳春風收取（下稱系爭收租協議）；迄至77年1月
17 1日起，上開土地所有權人始協議改回由各筆土地所有權人
18 按系爭房屋占用各土地之面積逐戶收取。伊等或前手均遵行
19 上開方式繳交租金，且迨至77年間，系爭201地號等土地之
20 所有權人柯金和更曾對魏正雄、王江鑾、林國能（林本乾之
21 父）、陳增能（陳銘華之父親）、黃有財（下稱魏正雄等5
22 人），向臺灣臺北地方法院士林分院（現改制為臺灣士林地
23 方法院，下稱士林地院）提起77年度訴字第535號調整租金
24 事件（下稱調整租金前案），並獲法院判准調整。之後系爭
25 土地之共有人更迭，魏正雄等5人仍持續繳納地租予其後取
26 得系爭土地應有部分之共有人包含訴外人游宗福及上訴人張
27 文德、帝利公司。上訴人張文德、帝利公司並曾於86年4月
28 間為調高系爭土地租金事宜，分別與魏正雄等5人簽立「土
29 地租金協議書」，重新約定租金計算方式。之後上訴人張文
30 德再將系爭土地部分持分移轉予其餘上訴人，原共有人翁玲
31 玲亦將其持分移轉予上訴人闕世謙，而由上訴人取得全部土

地持分，則基於買賣不破租賃原則，上訴人自應繼受系爭土地原地主與被上訴人間之基地租賃關係，無從訴請伊等拆屋還地。且衡酌租地建屋距今時日已久，舉證實有困難，伊等已盡舉證責任證明確有租賃關係存在，期間亦無任何土地所有權人對伊等占有權源提出異議或主張無權占有，更曾向伊等或前手收取租金獲利，若上訴人仍否認該租賃關係，即應由上訴人提出反證，否則其等訴請拆屋還地，自己構成權利濫用。此外，系爭房屋現仍供伊等居住使用，未達不堪使用之程度，另本件係因上訴人取得土地持分後未持續向伊等收租，且無為任何繳付租金之催告，則上訴人主張終止租賃契約，亦無理由。再縱認上訴人主張無權占有屬實，其等請求相當於租金之不當得利數額亦屬過高等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為宣告假執行。

三、經查上訴人為系爭土地全體共有人，魏陳貴美等6人於108年3月18日繼承自魏正雄取得系爭69號房屋之事實上處分權，王美菁於100年7月12日受讓自王江鑾取得系爭71號1樓房屋之事實上處分權，林本乾因父親即訴外人林國能於77年10月22日死亡而繼承取得系爭71號2樓房屋之事實上處分權，陳銘華係因其父親即訴外人陳增福於85年12月5日死亡而單獨繼承取得系爭73號房屋之事實上處分權，黃小育則於104年5月27日受讓自其父親黃有財而取得系爭77號房屋之事實上處分權；又魏陳貴美等6人以系爭69號房屋占用系爭土地如附圖所示A部分面積2平方公尺土地，王美菁、林本乾以系爭71號1樓、2樓房屋占用系爭土地如附圖所示B部分面積17平方公尺土地，陳銘華以系爭73號房屋占用如附圖所示C部分面積32平方公尺之土地，黃小育以系爭77號房屋則占用系爭土地如附圖所示D部分面積18平方公尺之土地等情，已有現場照片、土地登記謄本、土地異動索引、臺北市土地登記簿、繼承協議書、繼承系統表等件存卷可稽（原審卷一第14頁、15頁、45頁至47頁，本院卷一第149頁至152頁

、157 頁至 186 頁，本院卷二第 85 頁、503 頁，本院卷三第 277 頁），並有臺北市稅捐稽徵處南港分處 104 年 8 月 4 日及 105 年 1 月 27 日函文檢送之房屋稅籍證明書、房屋稅籍記錄表為佐（原審卷一第 54 頁至 57 頁、61 頁，原審卷二第 63 頁至 66 頁、73 頁、74 頁）；復經原審法院履勘現場暨囑託臺北市松山地政事務所測量，有測量勘驗筆錄、複丈成果圖即附圖在卷可稽（見原審卷二第 145 頁至 147 頁背面、153 頁至 154 頁），且為兩造所不爭執（本院卷一第 115 頁），堪認為實在。

四、又上訴人主張：黃小育等 10 人分別以系爭 69 號、71 號 1 樓及 2 樓、73 號、77 號房屋無權占有系爭土地如附圖所示 A、B、C、D 等部分，自應拆除並返還所占用土地，渠等並應與王江鑾、黃有財分別給付占用期間相當於租金之不當得利等語，則為被上訴人否認，並抗辯其係基於不定期基地租賃關係而為有權占有等語。本院判斷如下：

（一）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；不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第 421 條第 1 項、第 422 條已有明文。當事人之一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金，以為對價，不問其名稱為何，皆為租賃。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第 277 條定有明文。是以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，固應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。惟待證事實因年代久遠，人物全非，遠年舊物，每難以查考，而有舉證困難之情形，於此情形，法院於個案審理中，自得依民事訴訟法第 277 條但書規定，為適切之調查認定，始不失衡平之本旨。查上訴人主張被上訴人以系爭房屋無權占用系爭土地，被上訴人則抗辯渠等係基於基地租賃關係占有系爭土地，惟

01 為上訴人所否認，被上訴人就所抗辯有基地租賃關係存在之
02 事實，自負舉證責任。然渠等所稱之基地租賃契約最早可推
03 至30、40年間成立，距今已超過數十年之久，系爭土地及其
04 上系爭房屋均因繼承、贈與、買賣等原因移轉由兩造分別取
05 得，即租賃關係成立時及其後相關當事人多已死亡，證據資
06 料難免多佚失、殘缺，被上訴人舉證顯有相當之困難，依上
07 開說明，自應減輕其證明度，方符合立法意旨與正義原則，
08 先予敘明。

09 (二)查系爭69號房屋現坐落在系爭土地及同地段199地號、201
10 -1地號、201-3地號、201-6地號等土地，系爭71號1樓房
11 屋現坐落於系爭土地及同地段201-5地號、230-21地號、23
12 0-25地號等土地，系爭71號2樓房屋現坐落在系爭土地及同
13 地段201-5地號、201-11地號、230-21地號、230-33地號等
14 土地，系爭73號房屋現坐落於系爭土地及同地段201-4地號
15 、230-25地號土地，另系爭77號房屋現則坐落在系爭土地及
16 201地號、230地號、230-28地號等情，乃上訴人所不爭執
17 (本院卷一第410頁)。又其中同地段201-3地號係於94年
18 3月22日自同地段201地號土地所分割出，該201-3地號於
19 95年10月間並再分割出201-4地號至201-10地號，其中201-
20 9地號再分割出201-11地號；至上開同地段230-21地號、23
21 0-25地號、230-28地號、230-33地號，亦可追溯係由同地段
22 230地號所分割出等節，已有臺北市政府地政局分割合併地
23 建號查詢及臺北市松山地政事務所107年3月1日、同年5
24 月7日函文檢送之土地登記(簿)謄本、異動索引及申請分
25 割登記資料、地籍圖謄本附卷可佐(本院卷一第261頁至26
26 5頁、271頁至338頁、419頁、451頁至485頁)。換言
27 之，於94年前系爭房屋係坐落在系爭土地、同地段199地號
28 、201地號、201-1地號及230地號土地上。再就松山地政
29 事務所檢送之土地登記謄本、異動索引、台北市土地登記簿
30 、手寫登記簿等件(見本院卷一第271頁、289頁至338頁
31 、419頁至456頁)，可知上開土地所有權人更迭情形如下

01 ：

- 02 1.系爭土地69年地籍圖重測前編定為東新庄子段693地號，於
03 土地總登記時係登記為訴外人柯石、柯平、柯金寬、柯萬金
04 、柯各江、柯各樹、柯蘇貴、林水所有；其後因繼承原因，
05 柯萬金之持分由柯連傳繼承，柯蘇貴及柯石之持分均由柯來
06 發、柯彩雲、柯連傳繼承，柯平之持分由柯來發繼承，柯金
07 寬部分由柯彩雲繼承、柯各樹之持分由柯蝦繼承，至柯各江
08 之持分則於59年7月22日由陳春風、潘笑、翁柯紅綢繼承；
09 迄至78年11月29日時，系爭土地共有人登記為訴外人林水、
10 柯來發、柯彩雲、柯連傳、陳春風、潘笑、翁柯紅綢及柯蝦
11 所共有。嗣於79年11月14日柯來發、柯彩雲、柯連傳、陳春
12 風、潘笑、林水之應有部分合計540分之470，均以買賣為
13 原因移轉登記予訴外人游宗福，斯時系爭土地之共有人為訴
14 外人游宗福、柯蝦、翁柯紅綢3人。其中游宗福之土地持分
15 540分之470再於80年12月31日以買賣為原因移轉登記予上
16 訴人張文德；另柯蝦之土地持分540分之60亦於83年10月14
17 日以買賣為原因移轉登記予上訴人帝利公司所有；翁柯紅綢
18 之土地持分540分之10則於91年8月28日以分割繼承原因登
19 記為訴外人翁玲玲所有。嗣於97年2月18日上訴人張文德名
20 下之部分持分再分別移轉予上訴人帝利公司、蔡政達、尤文
21 群、鄭蔡芳蘭、闕世謙等人；訴外人翁玲玲之土地持分540
22 分之10則於104年6月10日以買賣為原因移轉登記予上訴人
23 闕世謙。故系爭土地現登記為上訴人張文德應有部分為540
24 分之53、帝利公司應有部分為12分之1、蔡政達應有部分10
25 80分之159、尤文群應有部分1080分之47、鄭蔡芳蘭應有部
26 分為1080分之47、闕世謙應有部分則為1080分之631（詳本
27 院卷一第157頁至185頁）。
- 28 2.另同地段201地號土地（地籍圖重測前編定為東新庄子段69
29 4地號，下稱系爭201地號土地），於總登記時係登記為訴
30 外人王陳紡所有，嗣於52年6月27日因贈與移轉登記予訴外
31 人柯金和所有，復於92年9月12日由訴外人柯潘朱、柯道麟

、柯均堦、柯燦煌、柯素娥、柯素華等人繼承登記取得，上開等人復於98年4月8日以買賣移轉登記予上訴人闕世謙（本院卷一第289頁至291頁、295頁至321頁、327頁至333頁、421頁至424頁、451頁至456頁）。

3. 至同地段199地號（重測前東新庄字段694-1地號）則係由訴外人柯金和於52年6月7日分割取得，後於78年5月10日由台北市徵收（本院卷一第421頁至424頁）；同地段201-1地號係於77年8月18日自系爭201地號土地逕為分割，亦登記為柯金和所有，及於78年5月10日由台北市徵收（本院卷一第451頁至455頁）；同地段230地號土地係於69年實施地籍圖重測而新登記土地，並於77年2月5日辦理第一次登記為國有（本院卷一第335頁、337頁）。

(三) 次查，被上訴人抗辯：伊等之系爭房屋最早可推至30、40年間即已興建並設籍、申請水電，且以在他人土地上有房屋為目的向系爭房屋坐落之基地所有權人承租使用，然因系爭房屋同時坐落數筆土地及共有人眾多，難以拆分，於租地建屋初期，系爭土地與系爭201地號土地（含嗣後於52年、77年間因分割或重測而增加之199地號、201-1地號）之土地所有權人，乃與系爭房屋權利人達成系爭收租協議，約定系爭69號房屋全部地租由訴外人陳清秀收取，系爭71號、73號房屋全部地租由系爭201地號等3筆土地之所有權人收取，系爭75號房屋全部地租則由訴外人陳春風收取；迄至77年1月1日起，上開土地所有權人始協議改回由各筆土地所有權人按系爭房屋占用各土地之面積逐戶收取，柯金和並於77年間以魏正雄等5人及訴外人江南隆為被告，訴請調整系爭201地號等3筆土地之租金獲准等情，已據提出調整租金前案判決為佐（原審卷一第67頁至73頁），觀諸柯金和於調整租金前案中主張：「查原告所有座落台北市○○段○○段○○段○○○○地號同小段第二0一地號、二0一之一地號三筆，早年即遭被告等占用，並興建房屋使用，其占用面積、座落、門牌、面積各如附圖所示，然未付分文租金。嗣自政府開

01 征地價稅，經兩造間達成協議，由被告等按其占用上開二筆
02 土地面積比例攤繳地價稅予原告以代租金，一年則分上下兩
03 次攤繳。…(四)又前開土地之租賃關係存在於地主即原告與土
04 地使用人即被告之間，從而原告本於出租人地位訴請調整租
05 金自屬適格之當事人。至於被告等之建物因尚跨越使用鄰地
06 ，原告與鄰地出租人陳清風、陳清秀為方便租金之計算及收
07 取，曾協商將被告黃有財、江南隆、魏正雄三人之租金全部
08 歸由陳清風等人收取，其餘被告全部租金則歸由原告收取，
09 要係原告與陳清風等人內部關係而已…」等語（原審卷一第
10 69頁）；該案被告亦均抗辯：「(一)查被告等在系爭土地上之
11 房屋，均數十年之老屋，建於日據時代，於建屋之始即向原
12 告之先代繳租，雖未簽定書面契約，但既已依約繳納租金，
13 依法已成立租賃契約…(二)次查被告等之房屋依原告起訴狀附
14 圖所示，共使用原告所有之系爭201、199地號二筆土地及
15 案外人陳清秀等所有之200、200-1等二筆土地，故數十年
16 前，在原告之先代時起，即系爭租賃發生之時起，上開四筆
17 土地之地主間為收取地租之方便，乃協議被告…陳增福、王
18 江鑒、林國能部分租金由原告收取，被告黃有財部分由案外
19 人陳春風（被繼承人為柯各江）收取租金，被告江南隆及魏
20 正雄部分由案外人陳清秀收取租金（此由原告出具之收據上
21 所載租賃面積遠比起訴狀所載之面積為大，以及被告黃有財
22 、江南隆、魏正雄之租金收據係由案外人陳春風及先代柯各
23 江暨陳清秀出具以及案外人陳清秀、陳春風為向其他被告等
24 收取而承認租賃之事實可資證明）…」等語（原審卷一第70
25 頁）；復經士林地院判決認定：「一、…至原告前雖與陳春風
26 、陳清秀協商將被告黃有財、江南隆、魏正雄部分分租金歸
27 陳春風等收取，惟原告已於77年1月1日協議，自同日起租
28 金改按被告等實際使用各人土地面積逐戶收取，業經原告提
29 出被告不爭執為真實之協議影本為證，是原告改按被告等實
30 際租用面積，向被告等訴請調租，亦無不合」等情（原審卷
31 一第72頁）。另參諸系爭69號房屋、71號1樓房屋約於41年

01 間即興建，系爭71號2樓房屋約於49年間興建、系爭73號及
02 75號房屋約於39年間興建，此有臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍
03 證明書記載之折舊年數可資計算（原審卷一第55頁、56頁、
04 57頁、61頁，原審卷二第66頁），確實於30、40年間即坐落
05 於系爭土地上，堪認被上訴人所辯，非屬虛妄。且上開調整
06 租金前案雖非就系爭土地為判決，然系爭房屋既同時坐落在
07 系爭土地與系爭201地號等土3筆土地上，柯金和與系爭土
08 地所有權人之利益相同，系爭房屋占用系爭201地號等3筆
09 土地之權源，更與本件租賃關係有無之認定攸關，柯金和於
10 該案陳稱其與系爭土地所有權人共同與系爭房屋權利人達成
11 系爭收租協議，承租人並按此協議繳納租金乙情，復與該案
12 被告陳述一致，自堪認可採，並足作為本件認定魏正雄等5
13 人對系爭土地亦有基地租賃關係存在之佐證。

14 (四)且查，被上訴人或渠等前手亦有繳租予收租代表，另上訴人
15 張文德、帝利公司取得系爭土地應有部分後亦明示同意繼受
16 該基地租賃關係並有收租之事實，亦有下列事證可證：

- 17 1.系爭69號房屋部分：魏陳貴美等6人抗辯魏正雄曾於78年3
18 月12日即支付77年7月1日至78年6月30日期間之租金予系
19 爭土地斯時共有人陳春風、柯蝦、柯彩雲、柯連傳（陳清秀
20 代收）之情，已據提出收據為證（原審卷一第121頁下方）
21 ，上訴人對於該紙收據已不否認為真正（原審卷一第189頁
22 ）。另上訴人張文德於80年12月31日向訴外人游宗福買受系
23 爭土地應有部分540分之470後，魏正雄曾與王江鑾、黃有
24 財及林國能於83年11月18日共同寄送南港郵局第三支局第97
25 5號存證信函（下稱第975號存證信函）並檢送匯票予上訴
26 人張文德，其上記載：「寄件人等自三十八年起買受坐○○
27 ○區○○段○○段○○○○號之建物暨南港路三段六九號至
28 七七號房屋所有權全部並自四二年起設籍四三年供電迄今每
29 年均由原土地所有權人來收取地租頃接台端來函始知土地移
30 轉茲依各使用面積乘以單價一三六四元乘以三年至八十三年
31 二月三十一止隨函檢附匯票六紙請查收。魏正雄共計四九一

0 四元林國能、王江鑾各共計八七〇七七元、…黃有財共計七一四〇五元」等語；然因上訴人張文德拒收上開租金，魏正雄乃於84年2月21日向士林地院以84年度存字第279號辦理提存，提存原因載明「為繳土地地號〇〇區〇〇段〇〇段〇〇〇〇號地租，先以存證信函及郵政匯票寄發予提存物受取人，遭退回，我等為履行繳納土地租金之義務，只好將此筆租金交法院提存辦理，以示我等的誠意」等語之事實，亦有第975號存證信函、匯票、國庫存款收據、士林地院84年度存字第279號提存書可證（原審卷一第207頁至209頁，本院卷一第503頁），上訴人對於上開文書之真正均不爭執（本院卷三第437頁至438頁、459頁），堪認實在。此外，上訴人於原審更已自承：上訴人張文德確實於83年起至91年間分別收受魏正雄、王江鑾之租金等語（原審卷一第215頁），且依上訴人前後語意觀之，顯然是指已收取系爭土地之租金無訛；上訴人於本院改稱係不否認上訴人張文德收取系爭201地號之租金云云，並非可採。是依上開事證，可徵魏正雄確有繳納租金，且上訴人張文德亦已同意繼受該基地租賃關係而向魏正雄收取租金之情事至灼。

2. 系爭71號1樓房屋部分：被上訴人抗辯王江鑾曾於78年3月12日支付租金予系爭土地斯時之共有人陳春風、柯蝦、柯彩雲、柯連傳（陳清秀代收）等情，亦據提出收據為證（原審卷一第131頁右方），上訴人對於該紙收據亦不否認為真正（原審卷一第189頁），可認實在。另王江鑾除於83年間亦曾共同寄發975號存證信函予上訴人張文德，已於前述外，其並曾於85年、86年間交付租金予上訴人張文德乙情，亦提出蓋有「張文德」印章之收據為憑（本院卷一第395頁、397頁），上訴人張文德及帝利公司法定代理人闕河生亦在庭陳稱：此印章係張文德授權帝利公司或其法定代理人闕河生所為等語（本院卷三第184頁）；再考以上訴人於原審已自承：上訴人張文德確實於83年起至91年間分別收受魏正雄、王江鑾之租金等語（原審卷一第215頁）。基上堪認王江鑾

已與系爭土地共有人間成立基地租賃關係，且上訴人張文德及帝利公司同意繼受該租賃關係暨向王江鑾收取租金甚明。

3. 系爭71號2樓房屋部分：被上訴人抗辯林本乾之父林國能於78年3月12日就系爭71號房屋繳納77年7月1日起至78年6月30日期間之租金予系爭土地斯時共有人陳春風、柯蝦、柯彩雲、柯連傳（陳清秀代收）乙節，已有於78年3月12日收據1紙可證（本院卷二第113頁），且該收據與魏正雄、王江鑾前揭所提同日（78年3月12日）之收據，不論記載之內容方式、收據外觀及出租人之記載均為相同，堪認為真實。又被上訴人抗辯：林國能於77年前即依系爭收租協議，將系爭71號2樓房屋全部租金交付予柯金和，自77年下期起則改按該屋坐落各筆土地面積分別繳交租金給系爭土地及系爭201地號3筆之土地所有權人等情，除有上開78年3月12日繳租收據（按6.4372坪之半數即3.2186坪計算之租金）可稽外，亦再提出其繳付69年至77年上期按15坪計算租金之收據，及繳付77年7月1日至94年6月30日期間按面積55.37平方公尺之半數即27.685平方公尺（約8.375坪）計算租金之收據（本院卷二第87頁至111頁、115頁至143頁）。而由上開收據所載之面積變化及收取人觀之，乃與調整租金前案所載之系爭收租協議大致相符。且檢視上開收據之紙質均泛黃或陳舊，部分背面並貼有印花，此有本院勘驗筆錄及上開收據彩色影印版本存卷可考（本院卷二第216頁、257頁至371頁），可認已經相當年代，衡情非被上訴人於本件訴訟後始臨訟製作之文書，足堪信為真正。此外，林國能前於83年間亦曾共同寄發第975號存證信函予上訴人張文德，亦於前述，若非其確有承租系爭土地，自無向上訴人張文德坦承占用土地，並與魏正雄、王江鑾等人共同通知上訴人張文德收租之理。是以林本乾以系爭71號2樓房屋承租系爭土地及上訴人張文德已同意繼受該租賃關係之事實，亦堪認定。

4. 系爭73號房屋部分：被上訴人抗辯陳銘華之祖母陳謝盡（偏名陳寶珠）或父親陳增福於77年7月1日之前，即依系爭收

01 租協議將系爭73號房屋之全部租金繳付予系爭201地號土地
02 所有權人王陳紡或其後手柯金和等語，已據提出繳付39年起
03 至76年下期期間按39.722坪計算租金之收據為證（本院卷二
04 第145頁至183頁）；核與調整租金前案判決記載於77年1
05 月1日前係統一由柯金和收取系爭73號房屋租金之情相符。
06 其次，系爭土地共有人柯連傳、柯蝦曾於77年5月12日寄發
07 存證信函予陳增福，記載：「台端承租本人所有土地座落臺
08 北市○○區○○段○○段000 000000地號兩筆租用面積9.
09 7435坪，前所付之租金是數拾年所訂立，茲因現在地價稅漲
10 了很多，實不足繳納每年之地價稅，請台端多多體諒，本人
11 擬本年六月起，每年分二期向台端個別收受租金，其租金將
12 比照199、201地號法院所判決之標準收受。…備註：有關
13 柯連傳之權利（租金）委託陳清秀女士代受」等語，有上訴
14 人不否認真正之存證信函可考（本院卷二第49頁，本院卷三
15 第446頁）；陳增福乃因此繳納系爭土地之租金予陳春風、
16 柯蝦、柯彩雲、柯連傳（陳清秀代收），及同時繳付系爭20
17 1地號等3筆土地租金予柯金和等情，亦有78年3月12日繳
18 納77年7月1日起至78年6月30日期間按9.7435平方公尺計
19 算租金予系爭土地共有人柯蝦、柯彩雲、陳春風、柯連傳（
20 陳清秀代收）之收據，及繳納77年7月1日起至85年6月30
21 日期間按面積86.28平方公尺計算租金予柯金和之收據為證
22 （本院卷二第185頁、197頁至209頁）。嗣訴外人游宗福
23 取得系爭土地持分，並於80年間通知陳增福繳納租金，陳增
24 福乃將租金繳付予游宗福，且於游宗福未收取時，即將租金
25 提存於法院等情，亦有游宗福寄送之通知書、陳增福繳納78
26 年7月1日起至79年6月30日期間租金予共有人柯彩雲、游
27 宗福、柯連傳及繳納80年7月1日至12月31日租金予游宗福
28 之收據各1紙可憑（本院卷二第187頁、189頁、191頁）
29 ，及有上訴人不否認真正之南港郵局第3支局第279號存證
30 信函及士林地方法院80年度存字第243號提存書足參（本院
31 卷二第53頁、55頁，本院卷三第447頁）。至上訴人雖否認

上開收據、通知書之真正，然檢視上開書證之紙質均泛黃或陳舊，部分背面並貼有印花，此有本院勘驗筆錄及上開書證彩色影印版本可考（本院卷二第216頁、373頁至501頁），足認為遠年舊物，衡情非被上訴人臨訟所得製作，其中78年3月12日收據，並與其餘被上訴人所提出之同日收據，不論內容記載方式、格式、外觀均相同，足信為真正而可採。其後，訴外人游宗福於80年12月31日將其應有部分移轉予上訴人張文德，陳增福乃於83年8月5日寄發存證信函通知上訴人張文德收受自81年元月起至82年12月底止之租金，上訴人張文德拒收租金，陳增福遂於83年10月7日即向法院辦理租金清償提存，亦有上訴人不否認真正之臺北松山郵局第410號存證信函及士林地院83年度存字第1758號提存書可參（本院卷二第45頁、47頁，本院卷三第446頁）。迨至陳銘華繼承系爭73號房屋後，其並委由其兄長陳明陽與上訴人帝利公司、張文德於86年4月30日簽訂土地租金協議書，約定：「茲有陳明陽先生租用張文德、帝利公司所有坐落台北市○○區○○段○○段000地號土地約32.21平方公尺，雙方言明自民國八十六年度起，租金收取計算方式如下：即當年度申報地價×6%×租用面積＝當年度應繳地租。本協議書無視於所有權人之移轉。雙方同意今後均以此方式計算無誤。」等語，陳銘華並開立支票支付系爭土地租金予上訴人張文德各節，亦有土地租金協議書及支票（支票下方並蓋有帝利公司、闕河生之大小章及張文德之印章，記載「茲收到八十四年度及八十五年度租金（土地）無訛」等字）為證（原審卷一第210頁，本院卷一第397頁）；並據上訴人張文德陳稱：該印章為伊的，授權闕河生使用等語，及帝利公司法定代理人闕河生自承：土地租金協議書確實是伊簽的，並獲得張文德授權蓋用其印章，除共有人翁柯紅綢外，系爭土地所有權人亦均授權帝利公司統籌處理租金及稅務問題等語（本院卷三第184頁至185頁）。是由陳銘華及其前手上開繳租情狀，其抗辯自39年起即以系爭75號房屋使用為目的承租所

01 占用之土地，上訴人張文德、帝利公司均已同意繼受該基地
02 租賃契約並向陳銘華收取租金等情，均屬實在。

03 5.系爭77號房屋部分：黃有財抗辯其於69年間向前手買受系爭
04 77號房屋，並繼受前手對系爭土地之基地租賃契約，其並於
05 69年至77年期間依系爭繳租協議將租金交付予系爭土地共有
06 人陳春風；復曾於78年3月12日按系爭77號房屋占用系爭土
07 地之面積計算繳付77年7月1日至78年6月30日期間按5.27
08 86坪計算之租金予斯時系爭土地共有人陳春風、柯蝦、柯彩
09 雲、柯連傳（陳清秀代收）等人等語，已提出按24坪計算繳
10 付69年至77年期間租金予陳春風1人之收據，及78年3月12
11 日收據為證（原審卷一第74頁至85頁），核與調整租金前案
12 判決記載於77年1月1日前，系爭77號房屋係統一由陳春風
13 收取全部租金之情相符。嗣訴外人游宗福於79年11月14日取
14 得應有部分540分之470，曾於80年11月24日通知黃有財繳
15 納78年7月1日至80年12月31日租金，黃有財亦繳付租金給
16 游宗福乙節，已有通知書及收據為證（本院卷一第361頁、
17 363頁、365頁）。迄至訴外人游宗福、柯蝦先後將其等應
18 有部分移轉登記予上訴人張文德、帝利公司，黃有財乃於83
19 年11月18日共同寄送第975號存證信函暨檢附匯票予上訴人
20 張文德，已於前述，其並與魏正雄並將租金以士林地院84年
21 度存字第279號辦理提存等情，亦有上訴人不否認真正之提
22 存書及國庫存款收款書可稽（本院卷一第503頁、505頁）
23 。上訴人張文德及帝利公司並於86年4月30日與黃有財簽訂
24 土地租金協議書，黃有財亦依約繳付租金予上訴人張文德、
25 帝利公司等情，亦有上訴人不否認真正之土地租金協議書，
26 及張文德、帝利公司開立86年至91年5月30日期間之租金收
27 據可憑（原審卷一第86頁、87頁至90頁，本院卷三第456頁
28 至458頁）。是黃小育、黃有財抗辯於69年間買受系爭77號
29 房屋並繼承前手之租地建屋關係而繳納租金，並經上訴人張
30 文德、帝利公司同意繼受暨收取租金等情，洵非無據。

31 (五)上訴人雖主張：陳銘華之父陳增福前曾以其為系爭土地租地

01 建屋之承租人，訴外人游宗福、柯蝦於80年12月31日、83年
02 10月14日將其等應有部分售給上訴人張文德及帝利公司，乃
03 侵害其依土地法第104條規定享有之優先承買權為由，向士
04 林地院提起83年度訴字第992號確認優先購買權等事件（士
05 林地院83年度訴字第992號），訴外人游宗福、柯蝦及上訴
06 人張文德、帝利公司均否認有基地租賃關係存在，法院並判
07 決陳增福敗訴確定，則陳銘華應受該上開判決爭點效之拘束
08 ，不得再對上訴人張文德、帝利公司主張有租賃關係，亦可
09 以證明魏正雄等5人對系爭土地並無基地租賃契約存在云云
10 ，並援引該民事判決書為據（原審卷一第169頁至186頁）
11 。然觀諸上開判決理由係認定「本件被告（即訴外人游宗福
12 、柯蝦及上訴人張文德、帝利公司）間係就系爭土地之應有
13 部分為買賣，姑不論原告與被告柯蝦、游宗福間就系爭土地
14 之特定部分有無基地租賃關係，縱原告所主張之事實為真…
15 亦僅得就被告柯蝦、游宗福關於其出售之應有部分主張有優
16 先購買權，今原告聲明請求確認原告就此系爭土地之特定部
17 分有優先購買權云云，尚難有理」等語（見該判決理由四所
18 敘，原審卷一第182頁至183頁），並無審認訴外人陳增福
19 就系爭土地是否存有基地租賃關係乙事，對本件訴訟自無爭
20 點效可言。至於該案被告游宗福、柯蝦雖於該案中否認與訴
21 外人陳增福間之基地租賃關係，然此應僅為渠等為阻止陳增
22 福主張優先購買權之訴訟抗辯，以避免渠等與上訴人張文德
23 、帝利公司間之買賣關係失效，尚無從據此推翻兩造之前手
24 於40餘年間即成立基地租賃契約及被上訴人確有繳付租金之
25 事實認定。

26 (六)上訴人另主張：依被上訴人提出之各項繳租收據、存證信函
27 、提存書及曾與上訴人張文德、帝利公司簽立之土地租金協
28 議書，可知尚有土地共有人翁柯紅綢或其繼承人翁玲玲並未
29 同意出租，則縱認其他共有人與被上訴人或渠等前手成立租
30 賃契約，該租賃契約之效力亦不拘束翁柯紅綢、翁玲玲及其
31 後手上訴人闕世謙云云。然查，依調整租金前案可知被上訴

人所稱之基地建屋租賃關係，最早可推至40餘年間政府開徵土地地價稅時即成立，斯時系爭土地所有權人乃登記為訴外人柯石、柯平、柯金寬、柯萬金、柯各江、柯各樹、柯蘇貴、林水所有等人，嗣柯各江於59年7月22日死亡，始由訴外人陳春風、潘笑、翁柯紅綢繼承，此已於前揭(二)1.所述。再依調整租金前案判決書明載「黃有財部分由案外人陳春風（被繼承人為柯各江）收取租金」之語（原審卷一第70頁），可見原土地共有人柯各江已同意與系爭房屋權利人成立租地建屋關係，並約定系爭收租協議，進而收取系爭77號房屋之全部租金。則柯各江之繼承人翁柯紅綢，或其後再繼受其等持分之訴外人翁玲玲，自當繼受該租賃關係甚明。至證人翁玲玲於本院雖證述：伊不知系爭土地在何處及土地情況為何，伊母親翁紅綢因不識字，應不可能和他人成立租賃或收取租金等語（本院卷三第187頁），亦僅能證明其未曾見過母親翁柯紅綢收取租金及其對該租賃契約存在乙情毫無所悉而已，尚無從推翻其先代柯各江已與系爭房屋權利人成立不定期基地租賃契約之事實。且按共有物全部或一部之出租，屬民法第820條第1項所定之管理行為，除契約另有訂定外，固應由共有人全體共同為之。如部分共有人未經他共有人之同意，擅將共有物之全部或一部出租與他人，對於他共有固不生效力，惟該租賃契約於訂立之當事人間仍非無效（最高法院76年度台上字第1571號、98年度台上字第2161號等民事裁判要旨）。本件依前述系爭土地之所有權人更迭情狀，可知訴外人游宗福所有之應有部分540分之470，於80年12月31日以買賣為原因移轉登記予上訴人張文德，上訴人張文德名下之部分應有部分，再於97年2月18日分別移轉予上訴人帝利公司、蔡政達、尤文群、鄭蔡芳蘭、闕世謙等人，由此可知上訴人闕世謙取得之土地應有部分有來自已同意繼受基地租賃關係之前手張文德，是項財產上之權利義務，於上訴人張文德將應有部分移轉予上訴人闕世謙時，自應由上訴人闕世謙承受。則依前揭裁判意旨，於該租賃關係尚未消滅前

，上訴人闕世謙自不得對被上訴人主張無權占有。況依上訴人闕世謙、張文德於本院陳稱：闕河生找伊等投資土地，伊等均交給闕河生全權處理買賣系爭土地事宜等語（本院卷三第178頁至179頁），及闕河生陳述：除還未拿到的土地持分外，其餘所有權人均授權公司統籌處理租金事宜等語（本院卷三第185頁），可認上訴人闕世謙、張文德、帝利公司乃至其餘上訴人，係共同投資買受系爭土地，並均授權帝利公司或闕河生處理系爭土地事宜。則上訴人張文德或帝利公司既已同意繼受原租賃關係並向被上訴人收取租金，上訴人闕世謙再辯以其未曾同意出租，張文德或帝利公司同意出租之行為對其不生效力云云，亦難符誠信原則，自非可採。

(七)按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，88年4月21日修正前民法第425條定有明文。修正後同條第2項雖規定：「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」，惟基於保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，民法債編修正前成立之租賃契約，無適用修正民法第425條第2項規定之餘地（最高法院98年度第2次民事庭會議決議意旨參照）。查魏正雄、王江鑾、林國能、陳增福，及黃有財之前手，於40餘年間政府開徵地價稅時，即與系爭土地所有權人締結不定期基地租賃契約，已如前述，縱其後系爭土地之所有權輾轉為上訴人買賣取得，上訴人亦應依民法第425條之規定，受該租賃契約拘束。是被上訴人主張兩造間有基地租賃關係存在，並本於租賃關係合法占有系爭房屋所坐落基地部分，洵屬有據。

(八)被上訴人雖於本院追加主張：兩造間縱有租賃關係存在，然依系爭房屋課稅資料所載之折舊年數，其存在年限已超過磚石造或加強磚造建物之耐用年限25年至35年，且上訴人積欠租金已達二年以上，亦構成權利濫用，伊等據此已以108年7月16日民事準備(四)狀繕本送達作為終止租賃契約之通知，兩造間租賃契約既經終止，則被上訴人以系爭房屋持續占有

01 系爭土地仍構成無權占有云云。然按「租用建築房屋之基地
02 ，非因左列情形之一，不得收回：一、契約年限屆滿時。二
03 、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地
04 於他人時。四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，
05 達二年以上時。五、承租人違反租賃契約時」，土地法第10
06 3條定有明文。又按土地之租賃契約，不論係租地後自建房屋
07 屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，均係以承租人使用
08 其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖
09 未明定租賃之期限，依契約之目的探求當事人之真意，亦應
10 解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。所謂不堪使用之
11 原因，除因房屋本身材質與結構，在長時間正常使用中，產
12 生漸進之耗損毀壞，及因不可抗力所造成之自然毀壞，至不
13 能為通常之使用之情形，固有最高法院95年度台上字第388
14 號民事裁判可資參照。然房屋是否不堪使用，應依實際狀況
15 以為判斷，至行政院所頒固定資產耐用年數表，僅為供報稅
16 提列資產折舊之參考，尚不足為據。查兩造間係為供系爭房
17 屋使用目的而就系爭土地成立不定期限租賃關係，已於前述
18 中，此租賃關係自屬土地法第103條規範之租地建屋基地租賃
19 。又依房屋稅籍資料，系爭房屋固已存在超逾50年以上，然
20 原審於106年4月20日現場履勘時，系爭69號房屋現況為經
21 營機車行，系爭71號1樓房屋係經營檳榔攤，系爭77號房屋
22 1樓經營早餐店，系爭71號2樓房屋及73號房屋則據林本乾
23 、陳銘華表示自住使用等情，已有測量履勘筆錄存卷可稽（
24 原審卷二第145頁正背面），顯見系爭房屋仍足供正常使用
25 無訛。上訴人既無證明自原審履勘後迄今，系爭房屋已因房
26 屋本身材質與結構產生耗損毀壞，或因不可抗力造成毀壞，
27 至不能為通常之使用情事，其空言主張系爭房屋現已不堪使
28 用云云，洵無可採。則兩造間之租賃關係，自難認因系爭房
29 屋已達不堪使用程度致期限屆滿而歸於消滅之情事。再按建
30 築房屋基地之出租人，以承租人積欠租金額達二年以上為原
31 因，終止租賃契約，仍應依民法第440條第1項規定，定相

01 當期限催告承租人支付租金，必承租人於其期限內不為支付
02 者，始得終止租賃契約，非謂一有承租人欠租達二年以上之
03 事實，出租人即得隨時終止租賃契約（最高法院68年度台上
04 字第777號判決意旨參照）。上訴人雖稱被上訴人長年未繳
05 納租金，並主張依土地法第103條第4款規定，以其108年
06 7月16日民事準備(四)狀繕本送達作為終止租賃契約之通知，
07 惟上訴人在以前揭書狀主張終止契約之前，並未曾見其定期
08 催告被上訴人繳納欠租，則其逕行主張終止契約，自難謂適
09 法，不生契約終止之效力，灼然自明。此外，被上訴人既係
10 基於租地建屋契約合法占有系爭土地，且系爭房屋迄今亦仍
11 堪使用，至被上訴人縱有積欠租金情事，亦應僅為上訴人是
12 否定期催告並於被上訴人仍拒繳租後終止租賃契約之問題，
13 自不得以被上訴人以系爭房屋長期占用系爭土地及有未繳租
14 金之情，即謂渠等之占用係屬權利濫用，上訴人主張得因被
15 上訴人權利濫用終止與被上訴人間之租賃契約，自不足取。
16 (九)基上判斷，被上訴人抗辯其等係本於不定期基地租賃契約關
17 係，合法占有系爭土地，且該租賃契約迄今未經合法終止等
18 情，應堪採取。則上訴人訴請黃有育等10人應分別將附圖所
19 示A、B、C、D所示部分之地上物拆除並返還所占用之土
20 地，自無理由。且被上訴人占有使用系爭土地既非無法律上
21 原因；則上訴人主張：被上訴人應返還使用系爭土地所受相
22 當租金之不當得利云云，洵屬無據，亦不應准許。

23 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規
24 定，請求黃小育等10人應分別將系爭房屋占用系爭土地如附
25 圖所示A、B、C、D部分建物拆除並騰空返還土地予全體
26 上訴人，暨請求被上訴人應分別給付（魏陳貴美等6人於繼
27 承魏正雄之遺產範圍內連帶給付）如附表1、2所示相當於
28 租金之不當得利，均無理由，應予駁回。從而原審所為上訴
29 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當
30 ，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 12 月 11 日

民事第十二庭

審判長法官 陳秀貞

法官 林哲賢

法官 邱景芬

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 11 日

書記官 陳泰寧

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。