

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1142號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告
訴訟代理人
原告

王政義
王獻慶
王綦菜
王輝煌
王珏
王琪
王婷
王科評
王美惠
王春木
陳榮貴
陳榮堂
陳寶鳳
陳寶卿
王陳寶滿
范祥飛
范月琴
范月鳳
呂宗原
呂婕如
王畑樹
0000000000000000
王太山
王麗雲
王麗鵬
簡王寶秀
王秀英（王塗根之承受訴訟人）
0000000000000000
王秀鳳（王塗根之承受訴訟人）

01 王麗琴（王塗根之承受訴訟人）

02 0000000000000000

03 以上27人

04 訴訟代理人 蘇飛健律師

05 原告 王廷寬（王塗根之承受訴訟人）

06 0000000000000000

07 王振南（王塗根之承受訴訟人）

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 被告 宋粵台

11 宋超台（歿）

12 宋秉榮

13 林品叡

14 宋翊醇（宋昀錡之承受訴訟人）

15 0000000000000000

16 宋玉璽（宋昀錡之承受訴訟人）

17 0000000000000000

18 蕭婷愷（宋昀錡之承受訴訟人）

19 0000000000000000

20 以上6人

21 訴訟代理人 宋驊凌

22 被告 王恒台

23 0000000000000000

24 賴建勳

25 訴訟代理人 陳秋真

26 被告 三商家購股份有限公司

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 法定代理人 陳翔玠

30 訴訟代理人 陳晏渝

31 上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年3月17日

01 言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 一、被告宋粵台、被告宋超台、被告宋秉榮、被告林品叡、被告
04 王恒台、被告賴建勳、被告宋翊醇、被告宋玉璽、被告蕭婷
05 愷應將坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖所示967
06 (1)部分（面積244.04平方公尺）地上物拆除，將占用土地返
07 還原告及其餘全體共有人。

08 二、被告宋粵台應給付附表二所示原告各如附表二A欄所示金
09 額，及均自民國114年6月4日起至清償日止，按年息5%計算
10 之利息。並自民國114年6月4日起至將主文所一項所示占用
11 土地返還之日止，按月給付附表三所示原告各如附表三A欄
12 所示金額。

13 三、被告三商家購股份有限公司應給付附表二所示原告各如附表
14 二D欄所示金額，及均自民國114年6月4日起至清償日止，按
15 年息5%計算之利息。另給付附表三所示原告各如附表三D欄
16 所示金額。

17 四、第二、三項被告其中一人已為給付，其餘被告在其給付範圍
18 內同免其責任。

19 五、被告宋超台應給付附表二所示原告各如附表二A欄所示金
20 額，及均自民國114年6月4日起至清償日止，按年息5%計算
21 之利息。並自民國114年6月4日起至將主文所一項所示占用
22 土地返還之日止，按月給付附表三所示原告各如附表三A欄
23 所示金額。

24 六、被告三商家購股份有限公司應給付附表二所示原告各如附表
25 二D欄所示金額，及均自民國114年6月4日起至清償日止，按
26 年息5%計算之利息。另給付附表三所示原告各如附表三D欄
27 所示金額。

28 七、第五、六項被告其中一人已為給付，其餘被告在其給付範圍
29 內同免其責任。

30 八、被告宋秉榮應給付附表二所示原告各如附表二A欄所示金
31 額，及均自民國114年6月4日起至清償日止，按年息5%計算

- 01 之利息。並自民國114年6月4日起至將主文所一項所示占用
02 土地返還之日止，按月給付附表三所示原告各如附表三A欄
03 所示金額。
- 04 九、被告三商家購股份有限公司應給付附表二所示原告各如附表
05 二D欄所示金額，及均自民國114年6月4日起至清償日止，按
06 年息5%計算之利息。另給付附表三所示原告各如附表三D欄
07 所示金額。
- 08 十、第八、九項被告其中一人已為給付，其餘被告在其給付範圍
09 內同免其責任。
- 10 十一、被告林品叡應給付附表二所示原告各如附表二A欄所示金
11 額，及均自民國114年6月4日起至清償日止，按年息5%計
12 算之利息。並自民國114年6月4日起至將主文所一項所示
13 占用土地返還之日止，按月給付附表三所示原告各如附表
14 三A欄所示金額。
- 15 十二、被告三商家購股份有限公司應給付附表二所示原告各如附
16 表二D欄所示金額，及均自民國114年6月4日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息。另給付附表三所示原告各如附
18 表三D欄所示金額。
- 19 十三、第十一、十二項被告其中一人已為給付，其餘被告在其
20 給付範圍內同免其責任。
- 21 十四、被告王恒台應給付附表二所示原告各如附表二B欄所示金
22 額，及均自民國114年6月4日起至清償日止，按年息5%計
23 算之利息。並自民國114年6月4日起至將主文所一項所示
24 占用土地返還之日止，按月給付附表三所示原告各如附表
25 三B欄所示金額。
- 26 十五、被告三商家購股份有限公司應給付附表二所示原告各如附
27 表二E欄所示金額，及均自民國114年6月4日起至清償日
28 止，按年息5%計算之利息。另給付附表三所示原告各如附
29 表三E欄所示金額。
- 30 十六、第十四、十五項被告其中一人已為給付，其餘被告在其
31 給付範圍內同免其責任。

- 01 十七、被告賴建勳應給付附表二所示原告各如附表二C欄所示金
02 額，及均自民國114年6月4日起至清償日止，按年息5%計
03 算之利息。並自民國114年6月4日起至將主文所一項所示
04 占用土地返還之日止，按月給付附表三所示原告各如附表
05 三C欄所示金額。
- 06 十八、被告三商家購股份有限公司應給付附表二所示原告各如附
07 表二F欄所示金額，及均自民國114年6月4日起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息。另給付附表三所示原告各如附
09 表三F欄所示金額。
- 10 十九、第十七、十八項被告其中一人已為給付，其餘被告在其
11 給付範圍內同免其責任。
- 12 二十、被告宋翊醇、被告宋玉璽、被告蕭婷愷應連帶給付附表二
13 所示原告各如附表二A欄所示金額，及均自民國114年6月4
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自民國114年6
15 月4日起至將主文所一項所示占用土地返還之日止，按月
16 連帶給付附表三所示原告各如附表三A欄所示金額。
- 17 二十一、被告三商家購股份有限公司應給付附表二所示原告各如
18 附表二D欄所示金額，及均自民國114年6月4日起至清償
19 日止，按年息5%計算之利息。另給付附表三所示原告各
20 如附表三D欄所示金額。
- 21 二十二、第二十、二十一項被告其中一人已為給付，其餘被告在
22 其給付範圍內同免其責任。
- 23 二十三、原告其餘之訴駁回。
- 24 二十四、訴訟費用由被告宋粵台、被告宋超台、被告宋秉榮、被
25 告林品叡、被告王恒台、被告賴建勳、被告宋翊醇、被
26 告宋玉璽、被告蕭婷愷連帶負擔96/100；被告三商家購
27 股份有限公司負擔1/100；餘由原告負擔。
- 28 二十五、本判決第一、二、五、八、十一、十四、十七、二十項
29 於原告以新臺幣762萬元為被告宋粵台、被告宋超台、
30 被告宋秉榮、被告林品叡、被告王恒台、被告賴建勳、
31 被告宋翊醇、被告宋玉璽、被告蕭婷愷供擔保後，得假

01 執行；倘被告宋粵台、被告宋超台、被告宋秉榮、被告
02 林品叡、被告王恒台、被告賴建勳、被告宋翊醇、被告
03 宋玉璽、被告蕭婷愷以新臺幣2286萬6548元為原告預供
04 擔保，得免為假執行。

05 二十六、本判決第三、六、九、十二、十五、十八、二十一項於
06 附表二所示原告以新臺幣11萬元為被告三商家購股份有
07 限公司供擔保後，得假執行；倘被告三商家購股份有限
08 公司以新臺幣33萬3579元為附表二所示原告預供擔保，
09 得免為假執行。

10 二十七、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 一、程序方面：

13 (一)本件原告王塗根於民國113年12月27日死亡，其繼承人為原
14 告王秀英、王秀鳳、王麗琴、王廷寬、王振南（下合稱王秀
15 英等5人），有被繼承人除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶
16 籍謄本、家事事件公告查詢表在卷可佐（詳調解卷第295至3
17 17頁），原告王塗根之繼承人王秀英、王秀鳳、王麗琴聲明
18 承受訴訟，依法並無不合；王廷寬、王振南未依法聲明承受
19 訴訟，已由本院依民事訴訟法第178條以裁定命其等續行訴
20 訟。另本件被告宋昀錡於114年2月13日死亡，其繼承人為被
21 告宋翊醇、宋玉璽、蕭婷愷（下合稱宋翊醇等3人），有被
22 繼承人除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本、家事事件
23 公告查詢表附卷可查（詳調解卷第295至317頁），原告王政
24 義等聲明由宋翊醇等3人承受訴訟，依法亦無不合。

25 (二)被告宋超台於115年3月22日死亡（有戶籍查詢資料在卷可
26 佐），因其死亡前已有委任宋驊凌為訴訟代理人，是雖其繼
27 承人尚未聲明承受訴訟，依民事訴訟法第173條前段規定，
28 訴訟程序並不當然停止。

29 (三)本件被告宋粵台未於言詞辯論期日到場，被告王恒台未於最
30 後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列
31 情形，爰依附表二所示原告（下稱原告王政義等27人）聲

01 請，由其一造辯論而為判決。本件原告王廷寬、王振南未於
02 言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列情
03 形，爰依被告三商家購股份有限公司（下稱被告公司）聲
04 請，由其一造辯論而為判決。

05 二、原告主張：

06 (一)原告王政義等27人：

07 (1)坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）
08 於42年7月15日登記為訴外人王榮生、王萬、王金木、王
09 阿英（以上應有部分各5/40）、王房、王金殿（以上應有
10 部分各10/40）所共有，附表一編號1至8、14至29所示原
11 告及王塗根（下合稱原告王政義等25人）為王萬（其配偶
12 為王呂梅）之部分繼承人，均於112年9月13日以繼承為登
13 記原因（原因發生日42年11月22日）辦妥移轉登記成為系
14 爭土地共有人（應有部分各如附表一「應有部分」欄所
15 載；王塗根應有部分1/72，於其死亡後在114年6月23日以
16 繼承為登記原因〈原因發生日113年12月27日〉由其繼承
17 人即原告王秀英等5人辦妥繼承登記成為系爭土地共有人
18 〈應有部分各如附表一「應有部分」欄所載〉），系爭土
19 地並未經全體共有人成立分管協議。詎訴外人王秀卿未經
20 系爭土地共有人之同意，擅自於系爭土地上搭建門牌號碼
21 門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房
22 屋）。經法院囑託地政機關測量結果，系爭房屋乃無權占
23 用系爭土地如附圖所示967(1)部分（面積244.04平方公
24 尺），即幾乎將系爭土地（面積244.83平方公尺）占滿。
25 王秀卿於97年12月1日死亡後，系爭房屋由其子女被告宋
26 粵台、王恒台、宋超台、宋秉榮、宋淦台（113年2月9日
27 死亡，由其子被告林品叡繼承）、宋莉台（已撤回起
28 訴）、宋昀錡（114年2月13日死亡，由其子女被告宋翊醇
29 等3人繼承）繼承。其中宋莉台就系爭房屋權利範圍1/6，
30 復於108年7月9日由被告賴建勳透過法院強制執行程序拍
31 定買受並繳足價金，並於108年9月16日取得權利移轉證

01 書。故系爭房屋現為被告宋粵台、宋超台、宋秉榮、林品
02 叡、王恒台、宋翊醇、宋玉璽、蕭婷愷、賴建勳（下稱被
03 告宋粵台等9人）共有（被告宋粵台、宋超台、宋秉榮、
04 林品叡〈以上權利範圍各1/7〉、王恒台〈權利範圍5/4
05 2〉、宋翊醇等3人〈權利範圍公同共有1/7〉、賴建勳
06 〈權利範圍1/6〉）。爰本於民法第767條第1項、第821條
07 規定提起本訴，請求被告宋粵台等9人應將系爭房屋占用
08 系爭土地如附圖所示967(1)部分（面積244.04平方公尺）
09 拆除，將占用土地返還原告及其餘全體共有人。

10 (2)被告宋粵台等9人共有系爭房屋無權占用系爭土地，受有
11 相當於租金之利得，致原告受有相當於租金之損害。雖原
12 告王政義等25人係於112年9月13日始辦理繼承登記，原告
13 王秀英等5人則於114年6月23日始辦理繼承登記，然原告
14 乃基於遺產分割協議辦理分別共有，並協議由繼承人各按
15 取得應有部分繼受自108年11月15日起被繼承人對系爭土
16 地之債權。原告自得於辦理繼承登記前，本於繼承法律關
17 係、遺產分割協議及民法第179條、第184條第1項前段、
18 第185條規定；於辦理繼承登記後，本於民法第179條、第
19 184條第1項前段、第185條規定（先主張不當得利請求
20 權，次主張侵權行為請求權），請求被告宋粵台等9人連
21 帶給付自本件起訴前5年（即自108年11月15日起至113年1
22 1月14日止）；及自114年6月4日起至將占用土地返還之日
23 止相當於租金利得或損害。又被告公司係以每月新臺幣
24 （下同）6萬元向被告宋粵台等人承租系爭房屋，以被告
25 自承系爭房屋屋齡逾68年，不論是何種構造均逾耐用年
26 限，故前述每月6萬元應係租用土地之租金始符租約當事
27 人之真意，也符一般常情。基此本件相當於租金之利得或
28 損害應以每月6萬元計算為當。即以每月6萬元，按原告應
29 有部分比例計算結果，被告宋粵台等9人應連帶給付原告
30 之金額，各如附表一A、B欄所載。其中原告王秀英等5人
31 先位主張仍如起訴狀所載（即被告應連帶給付原告王秀英

01 等5人6萬6667元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息。並自起訴狀繕本送達之翌日起
03 至騰空返還占用土地之日止，按月給付原告王秀英等5人1
04 111元。)。原告王秀英、王秀鳳、王麗琴另追加備位請
05 求，即主張：因原告王秀英等5人於王塗根死亡後，繼承
06 人於114年6月23日辦理分割登記時已為遺產分割，約定由
07 繼承人各按登記應有部分取得王塗根死亡前對被告無權占
08 用系爭土地之債權，故請求被告宋粵台等9人應連帶給付
09 原告王秀英、王秀鳳、王麗琴之金額，各如附表一A、B欄
10 所載。

11 (3)被告公司自104年間起向系爭房屋共有人承租系爭房屋至1
12 14年6月30日止。由本院107年度司執字第49401號（下稱A
13 案）強制執行事件108年1月9日查封筆錄（下稱原證35筆
14 錄）記載：現場美廉社職員王福智在場，詢問其是否知悉
15 系爭房屋占用系爭土地權源？王福智稱：我不知道，請詢
16 問本公司開發部。佐以美廉社原隸屬三商行股份有限公司
17 （下稱三商行），106年間被該公司家購事業部分割移轉
18 予被告公司。則被告公司於108年1月間於法院執行時經詢
19 問占用權源時，自負有查證義務。況系爭房屋共有人僅享
20 有系爭土地之應有部分合計共1/4，被告公司可輕易查悉
21 其與系爭房屋共有人間成立租約未經系爭土地全體共有人
22 同意，輔以A案執行事件108年6月9日拍賣公告（下稱原證
23 37公告）記載：108年1月29日查封時發現，系爭房屋由美
24 廉社使用中，據被告公司108年3月26日陳報，承租人三商
25 行與債務人（即宋莉台）及共有人承租系爭房屋，租約自
26 104年7月5日起至109年7月4日止，租金每月8萬元（美廉
27 社原隸屬三商行，現其家購事業部分割移轉予被告公司，
28 故租約由其繼受。）…系爭房屋為未辦保存登記建物…是
29 否為違建，拍定人應自行查明，並承擔拆除之風險。準
30 此，被告公司至遲於108年3月28日已知其並未向系爭土地
31 全體共有人承租。另由本院105年度司執字第138999號拍

01 賣公告（下稱原證3公告）記載：惟出資興建人不明，建
02 物使用土地之權源亦不明等情，可知三商行明知其租用系
03 爭房屋，出租人未有合法權源，被告公司應為惡意租用
04 人。再參照被告公司108年3月28日報租金為每月8萬元，
05 租期至109年7月4日止。後於被告賴建勳取代宋莉台成為
06 系爭房屋共有人後，被告公司竟於109年2月20日再與被告
07 宋秉榮等人簽署租約回溯自108年10月5日起改降租為每月
08 6萬元（下稱被證1租約；期間自108年10月5日起至109年7
09 月4日止，租金每月6萬元。），顯違一般租賃常情。佐以
10 被告公司承租金低於一般市場行情（以市場行情計，租金
11 應逾10萬元），竟再洵溯降租，顯見於原證37公告後，被
12 告公司明知系爭房屋未合法占用系爭土地，隨時有遭拆除
13 可能，故另簽訂被證1租約降租。並由被證1租約第7條第7
14 項；及後續再簽署租約（下稱被證2租約；期間自109年7
15 月5日起至114年6月30日止，租金每月6萬元。）第7條第5
16 項約定，益見被告公司明知且故意續租無權占用系爭土地
17 之系爭房屋，因此調降租金，並將可預見不利益載明應由
18 出租人承擔。況原告王政義等30名系爭土地共有人於辦理
19 系爭土地繼承登記後曾委託原告王政義之子王獻慶寄發存
20 證信函（下稱原證28函）予被告公司，告知系爭房屋無權
21 占用系爭土地。被告公司除以存證信函（下稱原證38函）
22 函覆稱其係合法向系爭房屋共有人承租，並敘明系爭房屋
23 共有人有意與系爭土地共有人解決紛爭，足見被告公司確
24 係惡意占有人，依民法第179條、第182條規定應負擔自本
25 件起訴前5年；及自114年6月4日起至同年月30日止相當於
26 租金利得。爰依繼承法律關係、遺產分割協議、民法第17
27 9條、第182條、第184條第1項前段、第185條第1項前段規
28 定（先主張不當得利請求權，次主張侵權行為請求
29 權），請求被告公司與被告宋粵台等9人負不真正連帶
30 （不當得利部分）、連帶賠償（侵權行為）之責。其中原
31 告王秀英等5人同前述先位主張仍如起訴狀所載。原告王

01 秀英、王秀鳳、王麗琴另追加備位請求，主張：因原告王
02 秀英等5人於王塗根死亡後，繼承人已為遺產分割，由其
03 等各按登記應有部分取得王塗根死亡前對被告無權占用系
04 爭土地之債權，故被告公司應與被告宋粵台等9人應連帶
05 或不真正連帶給付原告王秀英、王秀鳳、王麗琴之金額，
06 各如附表一A、B欄所載。

07 (4)併為聲明：

08 1.被告宋粵台等9人應將系爭房屋占用系爭土地如附圖所示9
09 67(1)部分（面積244.04平方公尺）拆除，將占用土地返還
10 原告及其餘全體共有人。

11 2.被告應連帶給付附表一編號1至8、14至29所示原告各如附
12 表一A欄所示金額，及均自114年6月4日起至清償日止，按
13 年息5%計算之利息。被告公司應自114年6月4日起至114年
14 6月30日止；被告宋粵台等9人應自114年6月4日起至將占
15 用土地返還之日止，連帶按月給付附表一編號1至8、14至
16 29所示原告各如附表一B欄所示金額。

17 3.先位部分：

18 ①被告公司應自坐落系爭土地上之系爭房屋騰空遷出。

19 ②被告應連帶給付原告王秀英等5人6萬6667元，及自起訴
20 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
21 並自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還占用土地之日
22 止，按月給付原告王秀英等5人1111元。

23 備位部分：被告應連帶給付原告王秀英、王秀鳳、王麗琴
24 各如附表一A欄所示金額，及均自114年6月4日起至清償日
25 止，按年息5%計算之利息。被告公司應自114年6月4日至1
26 14年6月30日止；被告宋粵台等9人應自114年6月4日起至
27 將占用土地返還之日止，連帶按月給付原告王秀英、王秀
28 鳳、王麗琴各如附表一B欄所示金額。

29 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

30 (二)原告王廷寬、王振南：

31 (1)王塗根為系爭土地共有人（應有部分1/72），爭土地並未

01 經全體共有人成立分管協議。詎訴外人王秀卿未經系爭土地
02 共有人之同意，擅自於系爭土地上搭建系爭房屋，爰本
03 於民法第767條第1項、第821條規定提起本訴，請求被告
04 公司自宋粵台等9人應將系爭房屋占用系爭土地如附圖所
05 示967(1)部分（面積244.04平方公尺）拆除，將占用土地
06 返還原告及其餘全體共有人。被告宋粵台等6人於104年間
07 將系爭房屋出租予被告公司，因系爭房屋無權占用系爭土
08 地，爰併依民法第767條、第821條規定請求被告公司騰空
09 遷出系爭房屋。

10 (2)系爭房屋無權占用系爭土地，系爭房屋共有人受有相當於
11 租金之利得，致王塗根受有相當於租金之損害。被告公司
12 則為惡意占有人，明知系爭房屋無權占用系爭土地，竟每
13 月8萬元向被告宋粵台等6人承租系爭房地，而應依不得利
14 法律關係返還所受利得。爰本於民法第179條、第182條、
15 第184條、第185條第1項前段規定請求被告應連帶給付王
16 塗根（即原告王秀英等5人）6萬6667元，及自起訴狀繕本
17 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自起訴
18 狀繕本送達之翌日起至騰空返還占用土地之日止，按月給
19 付原告王秀英等5人1111元。

20 (3)併為聲明：

- 21 1.被告公司應自坐落系爭土地上之系爭房屋騰空遷出。
- 22 2.被告宋粵台等9人應將系爭房屋占用系爭土地如附圖所
23 示967(1)部分（面積244.04平方公尺）拆除，將占用土
24 地返還原告及其餘全體共有人。
- 25 3.被告應連帶給付原告王秀英等5人6萬6667元，及自起訴
26 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
27 並自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還占用土地之日
28 止，按月給付原告王秀英等5人1111元。
- 29 4.原告王秀英等5人願供擔保請准宣告假執行。

30 三、被告抗辯：

31 (一)被告宋超台、宋秉榮、林品叡、宋翊醇、宋玉璽、蕭婷愷

01 (下合稱被告宋超台等6人)：

02 (1)對於原告為系爭土地共有人，應有部分如附表一所載；系
03 爭房屋為王秀卿原始起造；王秀卿於97年12月1日死亡
04 後，系爭房屋由其子女被告宋粵台、王恒台、宋超台、宋
05 秉榮、宋淦台（113年2月9日死亡，由其子被告林品叡繼
06 承）、宋莉台、宋昀錡（114年2月13日死亡，由其子女被
07 告宋翊醇等3人繼承）繼承。其中宋莉台就系爭房屋權利
08 範圍1/6，復於108年7月9日由被告賴建勳透過執行程序拍
09 定買受並繳足價金，並於108年9月16日取得權利移轉證
10 書。故系爭房屋現被告宋粵台等9人共有（被告宋粵台、
11 宋超台、宋秉榮、林品叡〈以上權利範圍各1/7〉、王恒
12 台〈權利範圍5/42〉、宋翊醇等3人〈權利範圍共同共有
13 1/7〉、賴建勳〈權利範圍1/6〉）等情，被告宋超台等6
14 人不爭執。

15 (2)系爭房屋於42年5月1日即設有門牌，可見是於42年以前即
16 由王秀卿（系爭土地原共有人王房之繼承人）原始起造供
17 自住使用，歷年來無他共有人異議，王秀卿死亡後，由其
18 繼承人繼續占有、出租，並與被告公司締結租約，月租6
19 萬元。原告乃自112年始登記為系爭土地共有人，長達68
20 年期間對系爭土地上建物及使用情形未爭執，應認共有人
21 間有默示分管協議。即系爭房屋是有權占用系爭土地，無
22 構成不當得利情事。再者，即令被告應給付相當於租金之
23 不當得利；亦應以申報地價總額計算，而不能逕以每月6
24 萬元計算。

25 (3)併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保請
26 免為假執行。

27 (二)被告王恒台：

28 (1)對於原告為系爭土地共有人，應有部分如附表一所載；系
29 爭房屋為王秀卿原始起造；王秀卿於97年12月1日死亡
30 後，系爭房屋由其子女被告宋粵台、王恒台、宋超台、宋
31 秉榮、宋淦台（113年2月9日死亡，由其子被告林品叡繼

01 承)、宋莉台、宋昀錡(114年2月13日死亡,由其子女被
02 告宋翊醇等3人繼承)繼承等情,被告王恒台沒有意見,
03 被告王恒台確實因繼承成為系爭房屋共有人,此部分已經
04 法院判決。

05 (2)併為答辯聲明:原告之訴駁回。

06 (三)被告賴建勳:

07 (1)宋莉台就系爭房屋(權利範圍1/6)及系爭土地(應有部
08 分1/24),是於108年7月9日由被告賴建勳透過強制執行
09 程序拍定買受並繳足價金,並於108年9月16日取得權利移
10 轉證書。被告賴建勳因不明狀態下參與投標,然既透過法
11 院公開拍賣取得,毋庸置疑其為善意第三人。系爭房屋是
12 經過半數共有人出租予被告公司,被告賴建勳並未簽署租
13 約。被告賴建勳承受宋莉台的權利時,月租確實是8萬
14 元,其有對被告公司提起訴訟(本院109年板小字第1166
15 號),於訴訟中主張之租金亦為8萬元,後來法院判決結
16 果是認定6萬元,故被告賴建勳於取得權利移轉證書後,
17 被告公司每月是給付1萬元租金給被告賴建勳。本件既長
18 達40幾年系爭房屋都一直坐落在系爭土地上,可見系爭土
19 地的所有權人有同意。且原告王政義等25人112年9月13日
20 才就系爭土地辦理繼承登記,法院拍賣公告上也沒有記載
21 系爭房地之共有人為何人,被告賴建勳實為善意第3人,
22 不知悉其等間有何糾紛,且原告之請求權已罹消滅時
23 效。

24 (2)併為答辯聲明:原告之訴駁回。

25 (四)被告公司:

26 (1)被告公司向被告宋粵台、被告宋超台、被告宋秉榮及宋淦
27 台、宋昀錡(下合稱宋粵台等5人)承租系爭房屋,租期
28 自108年10月5日起至109年7月4日止,租金每月6萬元(即
29 被證1租約);又自109年7月5日起續約至114年6月30日
30 止,租金每月6萬元(即被證2租約)。被告公司也有於前
31 述租期內以同一條件與被告賴建勳成立意定租約,足證被

01 告公司非無權占有。又依被證1租約第7條第7項約定：出
02 租人保證系爭房屋有合法出租權利。被證2租約第7條第5
03 項則約定：出租人應交付符合承租人使用之合法租賃物予
04 承租人，並於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收
05 益之狀態，此外，出租人保證租賃物確實有合法出租之權
06 利。如第三人主權利，概由出租人負責處理，與承租人無
07 涉。即被告宋粵台等5人與被告公司締結被證1、2租約
08 時，皆有向被告公司保證其等有合法出租權利，依民法第
09 959條立法目的，善意占有人就其占有是否有本權，本無
10 查證義務，故原告主張被告公司為惡意占有人並無可採。
11 又於被證2租約屆期後，被告公司已如期自系爭房屋遷
12 出，將系爭房屋返還出租人，自114年6月30日以後已無占
13 用事實。

14 (2)退步言之，倘認被告公司有構成惡意占有，本件原告關於
15 不當得利之計算基準亦有過高，應按占用土地申報地價總
16 額5%計算為當。另關於原告本於不當得利法律關係請求相
17 當於租金利得部分，時效為5年；本於侵權行為法律關係
18 係記載之請求部分，時效為2年，罹於前述時效部分，被
19 告公司得拒絕給付。

20 (3)併為答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保，
21 請免為假執行。

22 四、下列事項為原告王政義等27人及被告宋超台等6人、被告賴
23 建勳、被告公司所未爭執；原告王廷寬、王振南及被告宋粵
24 台、王恒台則經合法通知，並未到庭，亦未提出書狀為反對
25 陳述，故可採信屬實。

26 (一)原告為系爭土地共有人，應有部分各如附表一「應有部分」
27 欄所載，並有系爭土地登記謄本在卷可佐。

28 (二)系爭房屋占用系爭土地如附圖所示967(1)部分（面積244.04
29 平方公尺）。系爭房屋乃由王秀卿原始起造；王秀卿於97年
30 12月1日死亡後，系爭房屋由其子女被告宋粵台、王恒台、
31 宋超台、宋秉榮、宋淦台（113年2月9日死亡，由其子被告

01 林品叡繼承)、宋莉台、宋昀錡(114年2月13日死亡,由其
02 子女被告宋翊醇等3人繼承)繼承。其中宋莉台就系爭房屋
03 權利範圍1/6,復於108年7月9日由被告賴建勳透過執行情序
04 拍定買受並繳足價金,並於108年9月16日取得權利移轉證
05 書。故系爭房屋現被告宋粵台等9人共有(被告宋粵台、宋
06 超台、宋秉榮、林品叡〈以上權利範圍各1/7〉、王恒台
07 〈權利範圍5/42〉、宋翊醇等3人〈權利範圍共同共有1/
08 7〉、賴建勳〈權利範圍1/6〉)等情,業據本院至現場履
09 勘,及囑託新北市樹林地政事務所派員測量,製有複丈成果
10 圖在卷可稽;並有王秀卿、宋淦台、宋昀錡之除戶謄本、繼
11 承系統表及其繼承人之戶籍謄本、家事事件公告查詢表(詳
12 原證2、12至15、19、20);系爭房屋稅籍登記資料(詳原
13 證11);不動產權利移轉證書及送達回執(詳本院卷(-)第53
14 3至535頁);臺灣高等法院112年度家上易字第15號民事判
15 決書(詳本院卷(二)第83至91頁)附卷可佐。

16 (三)被告公司於109年2月20日與宋粵台等5人簽署被證1租約,約
17 定)租期自108年10月5日起至109年7月4日止,租金每月6萬
18 元;又於109年7月3日簽署被證2租約,約定租期自109年7月
19 5日起續約至114年6月30日止,租金每月6萬元。被告賴建勳
20 自取得權利移轉證書後,有按月取得1萬元租金。被證2租約
21 租期屆至後,被告公司已將系爭房屋遷讓返還出租人等情,
22 並有被證1租約、被證2租約(詳本院卷(-)第105至120頁)附
23 卷可佐。

24 (四)系爭土地歷年申報價,如下:自108年1月起至同年12月31日
25 止,申報地價為每平方公尺1萬2320元(公告地價1萬5400元
26 $\times 80\% = 1$ 萬2320元);自109年1月起至110年12月31日止,申
27 報地價為每平方公尺1萬2480元(公告地價1萬5600元 $\times 80\% =$
28 1萬2480元);自111年1月1日起至112年12月31日止,申報
29 地價為每平方公尺1萬3440元(公告地價1萬6800元 $\times 80\% = 1$
30 萬3440元);自113年1月起,申報地價為每平方公尺1萬496
31 0元(公告地價1萬8700元 $\times 80\% = 1$ 萬4960元)等情,並有地

01 價查詢表（詳本院卷(二)第69頁）在卷可佐。

02 (五)原告王政義等25人雖係於112年9月13日始就系爭土地辦理繼
03 承登記，原告王秀英等5人則於114年6月23日始辦理繼承登
04 記，但原告乃基於遺產分割協議就其等繼承系爭土地辦理分
05 別共有，並協議由繼承人各按取得應有部分繼受自108年11
06 月15日起被繼承人對系爭土地之債權。

07 (六)被告公司已於114年6月30日騰空遷出系爭房屋。

08 五、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
10 有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人
11 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
12 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
13 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
14 法院85年台上字第1120號裁判要旨參照）。查系爭土地各自
15 112年9月13日起各登記為原告王政義等25人所有（登記原因
16 為繼承，原因發生日42年11月22日，應有部分各如附表一所
17 示；王塗根之應有部分則為1/72）；於114年6月23日登記為
18 原告王秀英等5人所有（登記原因為繼承，原因發生日113年
19 12月27日，應有部分各如附表一所示）；被告宋粵台9人共
20 有系爭房屋占用系爭土地如附圖所示967(1)部分（面積244.0
21 4平方公尺）；被告公司已於114年6月30日騰空遷出系爭房
22 屋等情，既如前述，可認為真正。則原告王秀英等5人本於
23 民法第767條第1項、第821條規定提起本訴，請求被告公司
24 應自坐落系爭土地上之系爭房屋騰空遷出，難認有理由，應
25 予駁回。其餘按諸前開裁判意旨，則應由抗辯系爭房屋有權
26 占用系爭土地之被告，就有權占有之利己事實，負舉證之
27 責。經查：

28 (一)按意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習
29 用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知
30 其意思。而默示之意思表示與單純之沈默有別，單純之沈默
31 除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示行

01 為（最高法院102年度台上字第682號裁判意旨參照）。次按
02 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
03 求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
04 民法第821條定有明文。又對於無權占有侵害共有物者，請
05 求返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起，司法院
06 28年院字第1950號，最高法院28年度上字第2361號判例參
07 照。是共有人中之一人，無論其應有部分及面積如何，依法
08 均得為共有人全體就共有物全部提起返還之訴。揆諸民法第
09 767條、第821條規定，本係所有權之正當行使，不生違背誠
10 信原則之問題。共有人於共有土地分割前，就系爭土地特定
11 部分，未經他共有人全體同意，所為任意處分，依法亦不效
12 力。又按司法院大法官會議釋字第107號解釋，對於已登記
13 不動產所有人之回復請求權，並無民法第125條消滅時效之
14 適用。而單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權
15 占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任
16 何法律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院83年度台上
17 字第237號裁判意旨參照）。復按民法第148條係規定行使權
18 利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足
19 使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該
20 條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號裁判意旨參
21 照）。

22 (二)查系爭土地自總登記起至43年12月12日止登記之共有人均為
23 王榮生、王萬、王金木、王阿英、王房、王金殿6人一節，
24 有異動索引資料（詳本院卷(一)第383至393頁）附卷可查。系
25 爭房屋原始起造人王秀卿既於系爭房屋起造後（不問是被告
26 宋超台於本件訴後先稱46年間，抑或其後改稱42年間）之69
27 年12月24日始成為系爭土地共有人（其前手為王房；詳本院
28 卷(一)第171頁），則被告主張系爭房屋是基於系爭土地共有
29 人默示分管協議，同意由王秀卿占有興建系爭房屋使用云
30 云，即有可議。蓋王秀卿於起造系爭房屋時，並非系爭土地
31 共有人，其延至69年12月24日（起造至少20年以後）才成為

01 共有人，豈可能於69年12月24日以前基於共有人身分與其他
02 共有人成立分管協議。再者，本件原告王政義等25人雖於11
03 2年9月13日登記為系爭土地共有人，惟其等取得之原因為
04 「繼承」，原因發生日為「42年11月22日」（即其等為王萬
05 繼承人，因王萬於42年11月22日死亡，才成為系爭土地共有
06 人。詳原證1、24），於其等辦理繼承登記前，客觀上既難
07 認其等或其等之被繼承人已知悉其等已因繼承成為系爭土地
08 共有人，亦難想像其等或其等之被繼承人有與系爭土地其餘
09 共有人默示成立分管協議或使用借貸，同意王秀卿占有使用
10 系爭土地起造系爭房屋之可能。其等延至113年11月15日提
11 起本訴請求拆屋還地，怠於行使權利行為至多僅單純沈默，
12 不能認已有相當舉措足認共有人間已默示同意被告使用系爭
13 土地。併原告提起本訴請求被告宋粵台等9人拆屋還地，既
14 為保全其對系爭土地所有權能目的，非專為損害被告宋粵台
15 等9人利益而為，自不在民法第148條權利濫用所定範圍。至
16 被告賴建勳係拍賣取得系爭房屋（權利範圍1/6），執行法
17 院之拍賣公告既載明：系爭房屋屬未辦保存登記建物，拍定
18 後無法以權利移轉證書辦理建物登記，且是否為違建，拍定
19 人應自行查明，並承擔拆除之風險等情（詳本院卷(一)第531
20 頁），縱其確實不知系爭房屋占用系爭土地之緣由，仍應自
21 負拆除之風險，附此敘明。

22 (三)此外，被告未再提出其餘證據證明系爭房屋有權占用系爭土
23 地，則原告以其等為系爭土地共有人為由（系爭土地屬有登
24 記不動產，對於已登記不動產所有人之回復請求權，並無民
25 法第125條消滅時效之適用，附此敘明。）依民法第767條第
26 1項、第821條規定提起本訴，請求被告宋粵台等9人應將系
27 爭土地如附圖所示967(1)部分面積244.04平方公尺部分地上
28 物拆除，將占用土地返還原告及其餘全體共有人，為有理
29 由，應予准許。

30 六、原告王秀英等5人本於民法第179條、第182條、第184條、第
31 185條第1項前段規定請求被告應連帶給付原告王秀英等5人6

01 萬6667元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
02 5%計算之利息。並自起訴狀繕本送達之翌日起至騰空返還占
03 用土地之日止，按月給付原告王秀英等5人1111元部分（即
04 原告王秀英、王秀鳳、王麗琴之先位請求，其等另有備位請
05 求如附表一所載，詳後述七；原告王廷寬、王振南部分則並
06 無備位請求）：

07 (一)查原告王秀英、王秀鳳、王麗琴主張：原告王秀英等5人於
08 王塗根死亡後，繼承人已為遺產分割，由其等各按登記應有
09 部分取得王塗根死亡前對被告無權占用系爭土地之債權等
10 情，業據提出與其等所述相符系爭土地登記謄本（詳原證2
11 4）為佐，且原告王廷寬、王振南及被告所未爭執，可信屬
12 實。則於遺產分割後，原告王秀英等5人就王塗根死亡前對
13 被告無權占用系爭土地之債權之共同共有關係已消滅；原告
14 王秀英等5人就王塗根死亡後，其等基於繼承法律關係取得
15 對被告無權占用系爭土地之債權之共同共有關係亦消滅。即
16 於其等共同共有關係消滅後，已無由再本於繼承（共同共
17 有）法律關係請求被告連帶對王塗根（即原告王秀英等5
18 人）給付相當於租金之利得。

19 (二)基上，原告王秀英等5人本於民法第179條、第182條、第184
20 條、第185條第1項前段規定提起本訴，請求被告應連帶給付
21 原告王秀英等5人6萬6667元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
22 清償日止，按年息5%計算之利息。並自起訴狀繕本送達之翌
23 日起至騰空返還占用土地之日止，按月給付原告王秀英等5
24 人1111元，均為無理由，應予駁回。

25 七、原告王政義等27人於辦理繼承登記前，本於繼承法律關係、
26 遺產分割協議及民法第179條、第184條第1項前段、第185條
27 規定；於辦理繼承登記後，本於民法第179條規定，請求被
28 告宋粵台等9人連帶給付自本件起訴前5年（即自108年11月1
29 5日起至113年11月14日止）；及自114年6月4日起至將占用
30 土地返還之日止相當於租金利得部分：

31 (一)按租金之請求權因五年間不行使而消滅，既為民法第126條

01 所明定，則凡無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致
02 他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消
03 滅時效之期間，債務人並為時效之抗辯者，其對於該相當於
04 租金之利益，不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院
05 85年度台上字第711號裁判意旨參照）。查關於原告王政義
06 等27人本於不當得利法律關係請求被告給付起訴前5年起相
07 當於租金利得部分，按諸前開裁判意旨，尚未罹於消滅時
08 效，先此敘明。

09 (二)按不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利
10 益已不存在者，免負返還或償還價額之責任，民法第182條
11 定有明文。次按民法第182條第1項所謂「所受之利益已不存
12 在」，非指所受利益之原形不存在者而言，原形雖不存在，
13 而實際上受領人所獲財產總額之增加現尚存在，不得謂利益
14 不存在。如不當得利之受領人所受利益為金錢時，因金錢具
15 有高度可代替性及普遍使用性，祇須移入受領人之財產中，
16 即難以識別。是原則上無法判斷其存在與否，除非受領人能
17 明確證明確以該金錢贈與他人，始可主張該利益不存在（最
18 高法院93年度台上字第1980號裁判意旨參照）。被告賴建勳
19 抗辯：其為善意第三人，不知系爭房屋無權占用系爭土地一
20 節，即令屬實，其既未能進步證明所受領相當於租金利得已
21 不存在，按諸前開裁判意旨，仍應就所受利得負返還之責，
22 亦併敘明。

23 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
25 179條定有明文；又按依不當得利之法則請求返還不當得
26 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
27 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
28 以請求人所受損害若干為準，無權佔有他人土地，可能獲得
29 相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其佔
30 有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數
31 額，尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參

01 照)。再按，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
02 物申報總價年息10%為限，土地法第97條定有明文，而依土
03 地法施行法25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指
04 「法定地價」而言，又依土地法第148條規定，土地所有權
05 人依土地法所定「申報之地價」為法定地價，另土地法第10
06 5條規定「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築
07 房屋均準用之。」。是城市地方建築基地之租金亦應以土地
08 申報地價年息10%為限。又按請求不當得利中相當於租金損
09 害之酌定，並非均以租約約定之租金數額為唯一標準，仍應
10 斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用該土地
11 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
12 定。查

13 (1)查系爭土地自108年11月15日起至108年12月31日止（共47
14 日），申報地價為每平方公尺1萬2320元；自109年1月1日
15 起至110年12月31日止（共2年），申報地價為每平方公尺
16 1萬2480元；自110年1月1日起至112年12月31日止（共2
17 年），申報地價為每平方公尺1萬3440元；自113年1月1日
18 起，申報地價為每平方公尺1萬4960元；系爭地上物所占
19 用系爭土地面積合計為244.04平方公尺，已如前述。再參
20 酌系爭土地坐落於新北市樹林區千歲街，附近商業繁榮，
21 經被告宋粵台等9人以其共有系爭房屋占用，長期出租被
22 告公司等營業使用，月租金達6萬元等（以上有網路地圖
23 查詢資料〈詳本院卷(二)第71頁〉、被證1、2租約附卷可
24 佐）一切情狀及現今社會經濟發展狀況後，認本件以按系
25 爭房屋占用系爭土地申報地價總額年息8%計算相當於租金
26 利得，為妥適，原告王政義等27人逾此部分之請求，難認
27 有理由。

28 (2)準此，系爭房屋占用系爭土地相當於租金之利得或損害計
29 為：

30 1.起訴前5年：

31 ①自108年11月15日起至108年12月31日止（共47日），申

01 報地價為每平方公尺1萬2320元，相當於租金利得為3萬
02 972元（ $12320 \times 244.04 \times 8\% \times 47 / 365 = 30972$ ）。

03 ②自109年1月1日起至110年12月31日止（共2年），申報
04 地價為每平方公尺1萬2480元，相當於租金利得為48萬7
05 299元（ $12480 \times 244.04 \times 8\% \times 2 = 487299$ ）。

06 ③自111年1月1日起至112年12月31日止（共2年），申報
07 地價為每平方公尺1萬3440元，相當於租金利得為52萬4
08 784元（ $13440 \times 244.04 \times 8\% \times 2 = 524784$ ）。

09 ④自113年1月1日起至113年11月14日（共318日），申報
10 地價為每平方公尺1萬4960元，相當於租金利得為25萬4
11 458元（ $14960 \times 244.04 \times 8\% \times 318 / 365 = 254458$ ）。

12 ⑤以上，起訴前5年系爭房屋占用系爭土地所受於租金利
13 得共129萬7513元（ $30972 + 487299 + 524784 + 254458 = 000$
14 0000 ）。再按被告宋粵台等9人對系爭房屋權利範圍折
15 計後，被告宋粵台、宋超台、宋秉榮、林品叡各受有相
16 當於租金利得18萬5359元（ $0000000 \times 1 / 7 = 185359$ ）、
17 王恒台受有相當於租金利得15萬4466元（ $0000000 \times 5 / 42$
18 $= 154466$ ）、宋翊醇等3人受有相當於租利得18萬5359
19 元（共同共有； $0000000 \times 1 / 7 = 185359$ ）、賴建勳受有
20 相當於租金利得21萬6252元（ $0000000 \times 1 / 6 = 21625$
21 2 ）。再按原告王政義等27人應有部分比例折算結果，
22 原告王政義等27人各得向被告宋粵台、宋超台、宋秉
23 榮、林品叡請求給付如附表二A欄所示金額；向被告王
24 恒台請求給付如附表二B欄所示金額；向被告賴建勳請
25 求給付如附表二C欄所示金額；向被告宋翊醇等3人請求
26 連帶給付如附表二A欄所示金額，及均自114年6月4日起
27 至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。

28 2.另自114年6月4日起至將占用土地返還之日止，申報地
29 價為每平方公尺1萬4960元，相當於租金利得每月計2萬
30 4339元（ $14960 \times 244.04 \times 8\% \div 12 = 24339$ ）。再按被告宋粵
31 台等9人對系爭房屋權利範圍折計後，被告宋粵台、宋

01 超台、宋秉榮、林品叡各受有相當於租金利得3477元
02 (24339×1/7=3477)、王恒台受有相當於租金利得289
03 8元(24339×5/42=2898)、宋翊醇等3人受有相當於租
04 利得3477元(公司共有;24339×1/7=3477)、賴建勳
05 受有相當於租金利得4057元(24339×1/6=4057)。再
06 按原告王政義等27人應有部分比例折算結果,原告王政
07 義等27人各得向被告宋粵台、宋超台、宋秉榮、林品叡
08 請求給付如附表三A欄所示金額;向被告王恒台請求給
09 付如附表三B欄所示金額;向被告賴建勳請求給付如附
10 表三C欄所示金額;向被告宋翊醇等3人請求連帶給付如
11 附表三A欄所示金額。

12 八、原告王政義等27人於辦理繼承登記前,本於繼承法律關係、
13 遺產分割協議及民法第179條、第184條第1項前段、第185條
14 規定;於辦理繼承登記後,本於民法第179條規定,請求被
15 告公司與被告宋粵台等9人連帶給付自本件起訴前5年(即自
16 108年11月15日起至113年11月14日止);及自114年6月4日
17 起至將占用土地返還之日止相當於租金利得部分:

18 (一)按租賃契約為債權契約,出租人不以租賃物所有人為限,出
19 租人未經所有人同意,擅以自己名義出租租賃物,其租約並
20 非無效,僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利
21 之法律關係,向承租人請求返還占有使用租賃物之利益,應
22 視承租人是否善意而定。倘承租人為善意,依民法第952條
23 規定,其既被推定得為租賃物之使用、收益,於所有人舉證
24 推翻該權利推定前,承租人因此項占有使用所獲利益,自無
25 不當得利可言(最高法院109台上2146號裁判意旨參照)。
26 次按所有人得否依不當得利之法律關係,向承租人請求返還
27 占有使用租賃物之利益,應視承租人是否善意而定,倘承租
28 人為善意,依民法第952條規定,得為租賃物之使用及收
29 益,其因此項占有使用所獲利益,對於所有人不負返還之義
30 務,自無不當得利可言;倘承租人為惡意時,對於所有人
31 言,其就租賃物並無使用收益權,即應依不當得利之規定,

01 返還其所受利益（最高法院91年度台上字第1537號裁判意旨
02 參照）。復按善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意
03 占有人。善意占有人於本權訴訟敗訴時，自訴狀送達之日
04 起，視為惡意占有人，民法第959條定有明文。揆其立法理
05 由略以：善意占有人就其占有是否具有本權，本無查證之義
06 務，惟若依客觀事實足認善意占有人嗣後已確知其係無占有
07 本權者，例如所有人已向占有人提出權利證明文件或國家機
08 關對其發出返還占有物之通知，此際，善意占有人應轉變為
09 惡意占有人（德國民法第990條第1項參照），爰增訂第1
10 項，以求公允。至如不能證明善意占有人已有上開情事者，
11 則其僅於本條第2項之情形，始轉變為惡意占有人，自屬當
12 然。本件被告公司於114年6月30日前既本於租賃契約關係占
13 有使用系爭房屋及坐落基地，且已依租賃契約關係將租金如
14 數給付出租人，按諸前開裁判意旨，於原告舉證推翻該權利
15 推定前，承租人因此項占有使用所獲利益，依民法第182條
16 第1項規定，免負償還價額之責。

17 (二)關此部分，業據原告提出原證3公告、原證35筆錄、原證37
18 公告、原證28函、原證38函為佐。經核：觀諸原證3公告、
19 原證35筆錄、原證37公告，僅能證明被告公司（含其前手；
20 美廉社原隸屬三商行，106年間被該公司家購事業部分割移
21 轉予被告公司。）於A案執行標的被查封、拍賣時曾向執行
22 法院陳報其係向宋莉台及系爭房屋共有人承租系爭房屋，不
23 清楚系爭房屋之起造人，也不清楚系爭房屋占用系爭土地之
24 權源等情屬實，肇於被告公司就所承租系爭房屋占用系爭土
25 地之占有本權，並無查證之義務，出租人不以租賃物所有人
26 為限，系爭土地共有人也無人向被告公司主張本權等情，故
27 難認自斯時起被告公司已確知系爭房屋無占用系爭土地之本
28 權。惟原告王政義30名系爭土地共有人嗣既於112年10月12
29 日委託原告王政義之子王獻慶寄發原證28函予被告公司，告
30 知系爭房屋無權占用系爭土地一事，並如前述，經本院認定
31 系爭房屋確實無權占用系爭土地，依民法第959條第2項立法

01 意旨，應認自112年10月13日起被告公司視為惡意占有人。
02 即原告王政義等27人本於前述法律關係請求被告公司給付自
03 112年10月13日起至114年6月30日止相當於租金之利得，為
04 有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁
05 回。另被告公司前述應給付相當於租金利得，與被告宋粵台
06 等9人各依附表二、三A、B、C欄應返還相當於租金利得時間
07 重疊，其返還目的同一，僅各別發生無權占有原因不同，故
08 為不真正連帶之債。

09 (三)同前述：

10 (1)自112年10月13日起至112年12月31日止（共80日），申報
11 地價為每平方公尺1萬3440元，相當於租金利得為5萬7511
12 元（ $13440 \times 244.04 \times 8\% \times 80 / 365 = 57511$ ）。加計自113年1月
13 1日起至113年11月14日（共318日），相當於租金利得為2
14 5萬4458元（ $14960 \times 244.04 \times 8\% \times 318 / 365 = 254458$ ）後，合
15 計共31萬1969元（ $57511 + 254458 = 311969$ ）。前述期間
16 按被告宋粵台等9人對系爭房屋權利範圍折計後，被告宋
17 粵台、宋超台、宋秉榮、林品叡各受有相當於租金利得4
18 萬4567元（ $311969 \times 1/7 = 44567$ ）、王恒台受有相當於租
19 金利得3萬7139元（ $311969 \times 5/42 = 37139$ ）、宋翊醇等3人
20 受有相當於租利得4萬4567元（共同共有； $311969 \times 1/7 = 4$
21 4567）、賴建勳受有相當於租金利得5萬1995元（ $311969 \times$
22 $1/6 = 51995$ ）。再按原告王政義等27人應有部分比例折算
23 結果，原告王政義等27人各得向被告宋粵台、宋超台、宋
24 秉榮、林品叡請求給付如附表二D欄所示金額；向被告王
25 恒台請求給付如附表二E欄所示金額；向被告賴建勳請求
26 給付如附表二F欄所示金額；向被告宋翊醇等3人請求連帶
27 給付如附表二D欄所示金額，及均自114年6月4日起至清償
28 日止，按年息5%計算之法定遲延利息。應由被告公司與其
29 等負不真正連帶清償之責。

30 (2)另自114年6月4日起至同年月30日止（27日），申報地價
31 為每平方公尺1萬4960元，相當於租金利得計2萬1605元

01 (14960×244.04×8%×27/365=21605)。再按被告宋粵台等
02 9人對系爭房屋權利範圍折計後，被告宋粵台、宋超台、
03 宋秉榮、林品叡各受有相當於租金利得3086元(21605×1/
04 7=3086)、王恒台受有相當於租金利得2572元(21605×
05 5/42=2572)、宋翊醇等3人受有相當於租利得3086元
06 (共同共有；21605×1/7=3086)、賴建勳受有相當於租
07 金利得3601元(21605×1/6=3601)。再按原告王政義等2
08 7人應有部分比例折算結果，原告王政義等27人於前開期
09 間各得向被告宋粵台、宋超台、宋秉榮、林品叡請求給付
10 如附表三D欄所示金額；向被告王恒台請求給付如附表三E
11 欄所示金額；向被告賴建勳請求給付如附表三F欄所示金
12 額；向被告宋翊醇等3人請求連帶給付如附表三D欄所示金
13 額。應由被告公司與其等負不真正連帶清償之責。

14 九、從而，原告本於民法第767條第1項、第821條規定提起本訴
15 請求被告請求被告宋粵台等9人應將系爭土地如附圖所示967
16 (1)部分面積244.04平方公尺部分地上物拆除，將占用土地返
17 還原告及其餘全體共有人。原告王政義等27人本於繼承法律
18 關係、遺產分割協議及民法第179條規定，請求被告宋粵
19 台、宋超台、宋秉榮、林品叡給付如附表二A欄所示金額；
20 被告王恒台給付如附表二B欄所示金額；被告賴建勳給付如
21 附表二C欄所示金額；被告宋翊醇等3人連帶給付如附表二A
22 欄所示金額，及均自114年6月4日起至清償日止，按年息5%
23 計算之法定遲延利息。其中被告宋粵台、宋超台、宋秉榮、
24 林品叡應給付如附表二D欄所示金額；被告王恒台應給付如
25 附表二E欄所示金額；被告賴建勳應給付如附表二F欄所示金
26 額；被告宋翊醇等3人應連帶給付如附表二D欄所示金額，及
27 均自114年6月4日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延
28 利息，應由被告公司與其等負不真正連帶清償之責。被告宋
29 粵台、宋超台、宋秉榮、林品叡應給付如附表三A欄所示金
30 額；被告王恒台應給付如附表三B欄所示金額；被告賴建勳
31 應給付如附表三C欄所示金額；被告宋翊醇等3人應連帶給付

01 如附表三A欄所示金額。及其中被告宋粵台、宋超台、宋秉
02 榮、林品叡應給付如附表三D欄所示金額；被告王恒台應給
03 付如附表三E欄所示金額；被告賴建勳應給付如附表三F欄所
04 示金額；被告宋翊醇等3人應連帶給付如附表三D欄所示金
05 額，應由被告公司與其等負不真正連帶清償之責，為有理
06 由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

07 十、原告、被告宋超台等6人、被告公司均陳明願供擔保請准宣
08 告假執行及免為假執行宣告，經核原告勝訴部分並無不合，
09 爰各酌定相當擔保金額准許之，並依職權酌定相當擔保金
10 額，准被告宋粵台、王恒台、賴建勳預供擔保後，得免為假
11 執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失依據，應併駁
12 回。

13 十一、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰
14 不逐一論列說明。

15 結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79
16 條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

17 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
18 民事第六庭 法官 黃信滿

19 以上正本係照原本作成

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
23 書記官 吳佳玲

24 附表一：

25

編號	原告姓名	應有部分	A欄 (新臺幣) (計算式：6萬元×應有部分×5年)	B欄 (新臺幣) (計算式：6萬元×應有部分)
1	王政義	1/72	5萬元	833元
2	王蓁菜	1/216	1萬6667元	278元

3	王輝煌	1/216	1萬6667元	278元
4	王珏	1/1080	3333元	56元
5	王琪	1/1080	3333元	56元
6	王婷	1/1080	3333元	56元
7	王科評	1/144	2萬5000元	417元
8	王美惠	1/144	2萬5000元	417元
9	王秀英 (王塗根 之繼承人)	1/360	1萬元	167元
10	王秀鳳 (王塗根 之繼承人)	1/360	1萬元	167元
11	王麗琴 (王塗根 之繼承人)	1/360	1萬元	167元
12	王廷寬 (王塗根 之繼承人)	1/360	未請求	未請求
13	王廷寬 (王塗根 之繼承人)	1/360	未請求	未請求
14	王春木	1/72	5萬元	833元
15	陳榮貴	1/432	8333元	139元

(續上頁)

01

16	陳榮堂	1/432	8333元	139元
17	陳寶鳳	1/432	8333元	139元
18	陳寶卿	1/432	8333元	139元
19	王陳寶滿	1/432	8333元	139元
20	范祥飛	1/360	1萬元	167元
21	范月琴	1/360	1萬元	167元
22	范月鳳	1/360	1萬元	167元
23	呂宗原	1/1080	3333元	56元
24	呂婕如	1/1080	3333元	56元
25	王焯樹	1/288	1萬2500元	208元
26	王太山	1/288	1萬2500元	208元
27	王麗雲	1/288	1萬2500元	208元
28	王麗鵑	1/288	1萬2500元	208元
29	簡王寶秀	1/72	5萬元	833元

02

附表二（起訴前5年相當於租金利得）：

03

編號	原告姓名	應有部分	A欄 (計算式： 185359元× 原告應有部 分) (新臺幣)	B欄 (計算式：1 54466元×原 告應有部 分) (新臺幣)	C欄 (計算式：2 16252元×原 告應有部 分) (新臺幣)	D欄 (計算式：4 4567元×原告 應有部分) (新臺幣)	E欄 (計算式：3 7139元×原告 應有部分) (新臺幣)	F欄 (計算式： 51995元×原 告應有部 分) (新臺幣)
1	王政義	1/72	2574元	2145元	3004元	619元	516元	722元
2	王蓁蓁	1/216	858元	715元	1001元	206元	172元	241元
3	王輝煌	1/216	858元	715元	1001元	206元	172元	241元
4	王珏	1/1080	172元	143元	200元	41元	34元	48元
5	王琪	1/1080	172元	143元	200元	41元	34元	48元
6	王婷	1/1080	172元	143元	200元	41元	34元	48元
7	王科評	1/144	1287元	1073元	1502元	309元	258元	361元
8	王美惠	1/144	1287元	1073元	1502元	309元	258元	361元
9	王秀英 (王塗根 之繼承人)	1/360	515元	429元	601元	124元	103元	144元

(續上頁)

01

10	王秀鳳 (王塗根之繼承人)	1/360	515元	429元	601元	124元	103元	144元
11	王麗琴 (王塗根之繼承人)	1/360	515元	429元	601元	124元	103元	144元
12	王春木	1/72	2574元	2145元	3004元	619元	516元	722元
13	陳榮貴	1/432	429元	358元	501元	103元	86元	120元
14	陳榮堂	1/432	429元	358元	501元	103元	86元	120元
15	陳寶鳳	1/432	429元	358元	501元	103元	86元	120元
16	陳寶卿	1/432	429元	358元	501元	103元	86元	120元
17	王陳寶滿	1/432	429元	358元	501元	103元	86元	120元
18	范祥飛	1/360	515元	429元	601元	124元	103元	144元
19	范月琴	1/360	515元	429元	601元	124元	103元	144元
20	范月鳳	1/360	515元	429元	601元	124元	103元	144元
21	呂宗原	1/1080	172元	143元	200元	41元	34元	48元
22	呂婕如	1/1080	172元	143元	200元	41元	34元	48元
23	王畑樹	1/288	644元	536元	751元	155元	129元	181元
24	王太山	1/288	644元	536元	751元	155元	129元	181元
25	王麗雲	1/288	644元	536元	751元	155元	129元	181元
26	王麗鵬	1/288	644元	536元	751元	155元	129元	181元
27	簡王寶秀	1/72	2574元	2145元	3004元	619元	516元	722元

02

附表三 (自民國114年6月4日起按月應給付相當於租金利得) :

03

編號	原告姓名	應有部分	A欄 (計算式: 3 477元×原告 應有部分) (新臺幣)	B欄 (計算式: 2 898元×原告 應有部分) (新臺幣)	C欄 (計算式: 4 057元×原告 應有部分) (新臺幣)	D欄 (計算式: 3 086元×原告 應有部分) (新臺幣)	E欄 (計算式: 2 572元×原告 應有部分) (新臺幣)	F欄 (計算式: 3601元×原 告應有部 分) (新臺幣)
1	王政義	1/72	48元	40元	56元	43元	36元	50元
2	王蓁蓁	1/216	16元	13元	19元	14元	12元	17元
3	王輝煌	1/216	16元	13元	19元	14元	12元	17元
4	王珏	1/1080	3元	3元	4元	3元	2元	3元
5	王琪	1/1080	3元	3元	4元	3元	2元	3元
6	王婷	1/1080	3元	3元	4元	3元	2元	3元
7	王科評	1/144	24元	20元	28元	21元	18元	25元
8	王美惠	1/144	24元	20元	28元	21元	18元	25元
9	王秀英 (王塗根之繼承人)	1/360	10元	8元	11元	9元	7元	10元
10	王秀鳳 (王塗根)	1/360	10元	8元	11元	9元	7元	10元

(續上頁)

01

	之繼承人 人)							
11	王麗琴 (王塗根 之繼承人 人)	1/360	10元	8元	11元	9元	7元	10元
12	王春木	1/72	48元	40元	56元	43元	36元	50元
13	陳榮貴	1/432	8元	7元	9元	7元	6元	8元
14	陳榮堂	1/432	8元	7元	9元	7元	6元	8元
15	陳寶鳳	1/432	8元	7元	9元	7元	6元	8元
16	陳寶卿	1/432	8元	7元	9元	7元	6元	8元
17	王陳寶滿	1/432	8元	7元	9元	7元	6元	8元
18	范祥飛	1/360	10元	8元	11元	9元	7元	10元
19	范月琴	1/360	10元	8元	11元	9元	7元	10元
20	范月鳳	1/360	10元	8元	11元	9元	7元	10元
21	呂宗原	1/1080	3元	3元	4元	3元	2元	3元
22	呂婕如	1/1080	3元	3元	4元	3元	2元	3元
23	王畑樹	1/288	12元	10元	14元	11元	9元	13元
24	王太山	1/288	12元	10元	14元	11元	9元	13元
25	王麗雲	1/288	12元	10元	14元	11元	9元	13元
26	王麗鵬	1/288	12元	10元	14元	11元	9元	13元
27	簡王寶秀	1/72	48元	40元	56元	43元	36元	50元