臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第174號

原　　告　朱砬瑩（即朱正一之承受訴訟人）

000000000000000000

訴訟代理人　薛西全律師

複　代理人　廖強志律師

訴訟代理人　劉妍孝律師

被　　告　許李富美

　　許信仁

　　邱秀玲

　　許宇心

共　　同

訴訟代理人　劉慶忠律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告許信仁應將坐落高雄市○○區○○段○○○○、○○○○、○○○○、○○○○地號土地上如附圖及附表所示A部分土地上之建物、B部分土地上之第二層建物、C部分土地上之建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告許李富美應自坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○地號土地上如附圖所示C部分土地上之第一層建物(即門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋)遷出。

被告許信仁應給付原告新臺幣貳萬零仟玖佰玖拾柒元，及自民國一百一十三年二月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一百零八年七月一日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣叁佰捌拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告許信仁負擔百分之二十一，由被告許李富美負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項及第二項於原告以新臺幣壹拾貳萬元為被告許信

仁、許李富美供擔保後，得假執行；但被告許信仁、許李富美如依序分別以新臺幣叁拾肆萬玖仟玖佰捌拾元、新臺幣壹拾貳萬貳仟壹佰叁拾玖元為原告預供擔保後得免為假執行。

本判決第三項前段部分，於原告以新臺幣柒仟元為被告許信仁供擔保後，得假執行；但被告許信仁如以新臺幣貳萬零仟玖佰玖拾柒元為原告預供擔保後得免為假執行。

本判決第三項後段已到期部分，於原告按月以新臺幣壹佰叁拾元被告許信仁供擔保後，得假執行；但被告許信仁如各以該已到期之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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，民事訴訟法第168條定有明文。上開規定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第175條亦定有明文。又遺囑執行人有管理遺產並為執行上必要行為之職務，其因此項職務所為之行為，視為繼承人之代理人，民法第1215條定有明文，故當事人死亡，而有以遺囑指定之遺囑執行人者，依民事訴訟法第168條之規定，其訴訟程序，即應由遺囑執行人承受之。查原告朱正一於民國113年5月21日死亡，朱正一生前立有遺囑，以朱砬瑩為遺囑執行人，有除戶謄本及上開遺囑在卷可參（本院卷㈠第245頁、遺囑及認證書置於本院卷㈠證物存置袋）。朱砬瑩已具狀聲明承受訴訟，揆之前揭說明，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：朱正一所有坐落高雄市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號土地（下合稱系爭土地，如單指其一則逕稱地號），遭被告許信仁、許李富美、邱秀玲及許宇心(下合稱被告，如單指其一則逕稱姓名)以門牌號碼高雄市○○區○○路000號未保存登記房屋(下稱000號房屋)及同區○○路00號未保存登記房屋(下稱00號房屋)(以下就上開2房屋合

稱系爭建物)無權占用，原告自得本於所有人之地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除如附表及附圖所示占用系爭土地之系爭建物，將該部分土地返還原告。被告占用如附表及附圖所示土地(下合稱系爭占用土地)，受有相當於租金之不當得利，致朱正一受有損害，伊得依民法第179條、第184條第1項前段、第185條規定，及依土地法第97條規定，以系爭占用土地之申報地價年息10%，請求被告連帶給付自108年7月1日起至113年6月30日止占用系爭占用土地之不當得利新臺幣(下同)30,891元，及自113年7月1日起至返還系爭占用土地之日止，按月連帶給付566元等語，求為命：㈠被告應將系爭土地上如附圖所示編號A部分土地上之建物、B部分土地上所示建物之2 樓、C部分土地上之建物（占用面積依序為16.92、16.74、30.84平方公尺）拆除後，並將該部分土地返還予原告；㈡被告應連帶給付原告30,891元，及自民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自113年7月1日起至返還前項土地之日止，按月連帶給付原告566元。

二、被告則均以：被告非系爭建物之起造人，並無所有權或事實上處分權能，原告應以系爭建物之所有權人為被告，方為被告之當事人適格。許信仁與其配偶邱秀玲居住於高雄市岡山區，許宇心居住於新北市淡水區，上開三人如何侵害原告之土地所有權。另許李富美經第三人同意而居住於門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋(該房屋範圍僅附圖所示C部分之1樓，與2、3樓不相連，無樓梯相連)，縱第三人所有之00號房屋無權占用原告之系爭土地，與許李富美之居住何干？系爭建物起造迄今已數十年，應有時效取得地上權之適用等語為辯。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、本院於115年8月25日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執及爭執如下(本院卷㈡第385頁)：

㈠不爭執事項：

1.00號房屋（稅籍編號00000000000號）自57年1月間起課房屋稅，納稅義務人為許世英，82年2月因申報契稅變更納稅義務人為涂玉山，83年12月因申報契稅變更納稅義務人為許俊傑，95年2月因繼承變更納稅義務人為許信仁，迄今未變更納稅義務人。

2.000號房屋（稅籍編號00000000000號）自57年1月間起課房屋稅，納稅義務人為許俊傑，95年2月因繼承變更納稅義務人為許信仁，迄今未變更納稅義務人。

3.許俊傑生於00年0月00日，於00年0月00日死亡，其遺產包括00號房屋、000號房屋，其繼承人為配偶許李富美、子許信德、許信仁、女許瓊文、許麗娟等5人。

㈡爭執事項：

原告依民法第767條第1項中段、前段規定，請求被告拆除系爭建物，及返還系爭占用土地，暨依民法第179條、第184條第1項前段、第185條規定請求被告連帶給付占用系爭占用土地之不當得利，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠原告依民法第767條第1項中段、前段規定，請求被告拆除系爭建物，有無理由？

1.按稅籍登記乃行政上為課徵稅賦而設，固不能僅以房屋稅籍資料作為房屋所有權誰屬之唯一證明，惟未辦保存登記建物房屋稅籍資料納稅義務人之記載，仍不失作為私法上表彰財產價值利益之重要參考，倘無其他證據證明房屋所有權另有所屬，復依稅籍資料及設籍經過，佐以房屋興建之客觀情狀、占有使用情形或其他直接間接證據，客觀上合理可信納稅義務人對房屋具有所有權能，則稅籍資料非不得作為房屋所有權屬之依據。

2.查系爭建物未辦保存登記，其中000號房屋自57年1月核課房屋稅時起，即以許俊傑為原始納稅義務人；另00號房屋自57年1月間起核課房屋稅，原始納稅義務人為許世英，嗣於82年12月因申報契稅變更納稅義務人為涂玉

山，再於83年2月因申報契稅變更納稅義務人為許俊傑；許俊傑於95年2月14日死亡，其繼承人即許俊傑之配偶許李富美、子許信德、許信仁、女許瓊文、許麗娟等5人申報遺產稅時，將000、00號房屋均列屬為許俊傑之遺產，000、00號房屋於95年2月間因繼承變更納稅義務人為許信仁，迄今未變更納稅義務人，有高雄市稅捐稽徵處崗山分處114年12月17日函及所附房屋稅籍證明書、該分處114年12月26日函及所附房屋平面圖、財政部高雄市國稅局岡山稽徵所115年8月20日書函及所附遺產稅核定通知書、許信仁之稅務T-Road資訊連結作業查詢結果財產資料在卷可稽(本院卷㈡第287至290、303至306、375至378頁、許信仁財產資料附於本院限閱卷)。而依高雄市稅捐稽徵處崗山分處114年12月26日函所附房屋平面圖(本院卷㈡第305至306頁)及本院勘驗筆錄暨現場照片(本院卷㈠第317、319、325、331至349頁)所示，000號房屋與00號房屋毗鄰。又000號房屋於57年間建造完成，許俊傑迄至95年2月間死亡時，其戶籍均設於該房屋，且其配偶許李富美於結婚後，許李富美之戶籍即遷入000號房屋，除於85年9月6日至85年9月9日將戶籍遷至高雄縣○○鎮○○街00號外，許李富美之戶籍均在000號房屋；許俊傑與許李富美之子許信仁、女許瓊文、許麗娟之戶籍均曾設於000號房屋，許信仁之戶籍原住於000號房屋，於94年11月4日變更住址為00號房屋，有上開各人之戶籍資料可佐(本院卷㈡第251、253、257、259、261頁)，且許李富美目前居住於00號房屋之內，為被告所自陳(本院卷㈡第155頁)，則依稅籍資料、設籍經過、房屋興建及占有使用情形綜合判斷，客觀上已合理可信000號房屋為許俊傑起造，許信仁因繼承取得該房屋所有權，00號房屋係許世英起造，許俊傑因繼承以外原因，輾轉自涂玉山處受讓00號房屋之事實上處分權，再由其繼承人許信仁因繼承取得00號房屋

之事實上處分權，許信仁對系爭建物(包括000號房屋與00號房屋)具有完整支配、處分及使用權能。邱秀玲、許李富美及許宇心則非系爭建物之所有權人或事實上處分權人。

3.依前所述，000號房屋與00號房屋毗鄰。再將000、00號房屋之房屋稅籍證明書及房屋平面圖(本院卷㈡第305、306、373、374頁)交互以觀，可知00號房屋為1層建物，000號房屋為2層建物(若包含平面道路下方之建物則為3層樓建物)，000號房屋之房屋平面圖中顯示該房屋第一層(空白方格為000號房屋，斜線部分為右側鄰屋)之右側為許世雄之建物，再右側為許世英起造之00號房屋，000號房屋之第二層建物範圍包含000號房屋第一層建物之上方、前述許世雄之建物上方及00號房屋之上方，再以前述房屋平面圖與附圖、現場照片比對，可知60房屋之範圍係如附圖所示C部分土地上之第一層建物，000號房屋之範圍係如附圖所示A部分土地上之全部建物、B部分土地之第二層建物、及C部分土地上之第二層建物暨上方鐵皮屋。

4.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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限。建物不能脫離土地而獨立存在，使用建物固必須使用及建物坐落基地，惟占有基地者，應係建物所有人，而非建物使用人；倘建物所有人無權占有建物坐落基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上建物所有人之無權占有侵害（即請求拆屋還地）時，固「得」「一併」請求地上建物使用人自「建物遷出」，俾遂行基地所有權人收回土地之目的，然而，「不得」「單獨」請求建物使用人（間接使用土地者）自「建物遷出」（最高法院82年度台上字第1388號判決意旨參

照），亦「不得」「單獨或一併」請求建物使用人（間接使用土地者）「返還土地」（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）。房屋或土地之所有人本於所有權之作用，對於無權占有人請求遷讓及交還房地時，因遷讓為交付之階段行為，故請求交還房地，當然含有請求遷讓之意（最高法院98年度台抗字第655號裁定意旨參照），亦即，遷出行為旨在解除房屋現占有人之占有，以利進行拆屋還地，屬拆屋還地之階段行為，為完成目的之手段，是拆屋還地之聲明，當然包含遷出在內（最高法院89年度台上字第318號判決意旨參照）。另按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，如原告就其物有所有權存在之事實已經認定，而被告以非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。經查：

⑴系爭土地為朱正一所有，由原告以遺囑執行人身分為管理者，有系爭土地之土地建物查詢資料可稽(本院卷㈡第211、215、221、225頁)。000號房屋之所有權人及00號房屋之事實上處分權人均僅許信仁1人，已如前述，是原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求許信仁拆除系爭建物，並將返還系爭占用土地予原告，應予准許。至原告請求邱秀玲、許李富美及許宇心拆除系爭建物，及返還系爭占用土地予原告，因邱秀玲、許李富美及許宇心對於系爭建物並無拆除權限，原告此部分請求則屬無據，應予駁回。

⑵又許李富美係00號房屋現占有人，揆諸前揭說明，遷出行為旨在解除房屋現占有人之占有，以利進行拆屋還地，係屬拆屋還地之階段行為，即為完成目的之手段，是原告對許李富美拆屋還地之請求亦包含訴請遷出房屋在內，因此原告請求許李富美自00號房屋遷出，亦應准許。

⑶被告雖抗辯系爭建物占用系爭土地數十年，已因時效取得地上權等語。惟按以所有之意思，20年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人；上開時效取得規定，於所有權以外財產權之取得，準用之，98年1月23日修正公布，並於同年7月23日施行前之民法第769條、第772條固分別定有明文。地上權為不動產物權，依前開民法第772條得準用所有權時效取得之規定，符合要件者得請求登記為地上權人。惟按主張時效取得地上權者，須為以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。且因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，不得據以對抗土地所有人，仍應認為其屬無權占有（最高法院69年第5次民庭決議）。又占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，如經地政機關受理，則受訴法院即應就占有人是否具備時效取得地上權之要件，為實體上裁判（最高法院80年度第2次民事庭會議決議可資參照）。然此須以占有人於土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取得地上權之要件為由，向地政機關請求登記為地上權人為前提。又占有人之占有，縱已具備時效取得地上權之要件，倘係在土地所有權人依民法第767條規定提起訴訟後，始向管轄地政機關申請登記者，受訴法院無庸就占有人是否具備時效取得地上權登記之要件，為實體上裁判（最高法院89年度台上字第1370號、88年度台聲字第203號、88年度台上字第1729號裁判意旨參照）。查被告未提出證據證明以行使地上權之意思而占有，且未提出在原告提起本件訴訟之前，被告業以具備時

效取得地上權之要件為由，向地政機關請求登記為地上權人之證明，是被告上開抗辯，核屬無據，自不足採。

㈡原告依民法第179條、第184條第1項前段、第185條規定請求被告連帶給付占用系爭占用土地之不當得利，有無理由？

1.原告請求許李富美、邱秀玲、許宇心給付不當得利部分：

按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人。準此，許李富美縱無使用系爭土地之合法權源，因占有系爭土地者為系爭建物之所有人，許李富美僅為占有00號房屋之人，則倘00號房屋所有人或事實上處分權人有權占用系爭土地，系爭土地所有人即未受損害，反之，倘00號房屋之所有人或事實上處分權人無權占有系爭土地，系爭土地所有人固得對於00號房屋所有人、事實上處分權人及占有人一併請求排除侵害，但因許李富美占有00號房屋所受之利益，與土地所有人所受損害之間，並無因果關係，原告即不得依不當得利之法律關係，請求許李富美給付00號房屋占用系爭土地之相當於租金之損害，另許李富美亦非000號房屋之所有權人，未占用000號房屋所在之土地，是原告請求許李富美給付不當得利，即屬無據。另邱秀玲、許宇心並非系爭建物之所有權人或事實上處分權人，其2人未占用系爭土地，原告請求邱秀玲、許宇心給付系爭占用土地之不當得利，即無理由。

2.原告請求許信仁給付不當得利部分：

⑴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。而無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段亦有

明定。

⑵查許信仁之系爭建物無權占用系爭占用土地，自屬無法律上原因而受有利益，致原告管理之系爭土地所有權受侵害，受有無法使用該部分土地之損害，是原告依民法第184條第1項前段、第179條規定，請求許信仁給付自108年7月1日起至返還系爭占用土地之日止之相當於租金之不當得利，核有所據。經查，系爭土地之使用分區均位於鄉村區，0000、0000及0000地號土地之使用地類別為乙種建築用地，0000地號土地之使用地類別為交通用地，有系爭土地之土地建物查詢資料可參(本院卷㈡第211、215、221、225頁)。又系爭土地附近多為住家，無商業活動等情，經本院至現場勘驗，有勘驗筆錄及現場照片附卷可憑(本院卷㈠第321至349、369、371頁）。是審酌系爭土地所在位置、許信仁之使用現況、鄰近繁榮程度及周遭環境等一切因素，認原告請求許信仁給付如附圖所示A、C部分土地之不當得利以該部分土地申報地價之年息8%計算，應屬適當，另考量原告自承B部分土地之第一層建物係屬門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋之一部分，則B部分土地非僅許信仁1人占用，B部分土地之不當得利則以該部分土地申報地價之年息4%，應屬合理。從而，以許信仁之系爭建物占用系爭土地之面積，如附圖所示A、C部分土地按其申報地價8%計算，B部分土地按申報地價年息4%計算，自108年7月1日起至113年6月30日止之不當得利為20,997元【計算式：〔0000、0000、0000地號土地108至112年申報地價1,360元×（15.58+4.44+9.58）平方公尺×8%÷12月×54月=14,492元（元以下四捨五入，下同）〕+〔0000、0000、0000地號土地113年申報地價1,520元×（15.58+4.44+9.58）平方公尺×8%÷12月×6月=1,800元〕+〔0000地號土地申報地價136元×（1.3

4+16.82）平方公尺x8%x5年=988元〕+〔0000、0000、0000地號土地108至112年申報地價1,360元x（4.22+8.93）平方公尺x4%÷12月x54月=3,219元〕+〔0000、0000、0000地號土地113年申報地價1,520元x（4.22+8.93）平方公尺x4%÷12月x6月=400元〕+〔0000地號土地申報地價136元x3.59平方公尺x4%x5年=98元〕=20,997元】，按月之不當得利金額則為385元【計算式：〔0000、0000、0000地號土地113年申報地價1,520元x（15.58+4.44+9.58）平方公尺x8%÷12月=300元〕+〔0000地號土地申報地價136元x（1.34+16.82）平方公尺x8%÷12月=16元〕+〔0000、0000、0000地號土地113年申報地價1,520元x（4.22+8.93）平方公尺x4%÷12月=67元〕+〔0000地號土地申報地價136元x3.59平方公尺x4%÷12月=2元〕=385元】。據上說明，原告得請求許信仁給付自108年7月1日起至113年6月30日止之不當得利為20,997元，及自113年7月1日起至返還系爭占用土地之日止按月給付385元，逾此範圍之請求，則不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求許信仁拆除系爭建物，並將系爭占用土地返還原告，以及請求許李富美自00號房屋遷出(即附圖所示C部分土地上建物之1樓)，及依民法第184條第1項前段、第179條規定，請求許信仁給付原告20,997元，及自113年2月3日起【註：原告於113年1月3日民事追加被告暨調解聲請狀始追加許信仁為被告，該書狀繕本於113年2月2日送達許信仁(見審訴卷508至210頁民事追加被告暨調解聲請狀及同卷第575頁送達證書)，是原告請求許信仁給付自112年11月3日民事變更聲明狀繕本送達翌日起113年1月3日民事追加被告暨調解聲請狀繕本送達日止之遲延利息，不應准許】至清償日止，按年息5%計算之利息，以及自113年7月1日起至返還系爭占用土地之日止按月給付385元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請

求，則無理由，不應准許。

六、本件所命被告給付之金額，未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5 款規定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行，並依職權酌定相當之擔保金額，宣告許信仁、許李富美得預供擔保，而免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論敘

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第389條第1項第5款、第392條第2項、第79條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

民事第三庭法　官　許慧如

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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　葉憶棻