

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第474號

原告 張黃瑞珠

訴訟代理人 張耿維

被告 洪陳枝宿 (即洪掌之繼承人)

洪榮聰 (即洪掌之繼承人)

洪小雲 (即洪掌之繼承人)

洪振山 (即洪掌之繼承人)

上 一 人

訴訟代理人 洪巧芸

被告 洪振中 (即洪掌之繼承人)

張諺鈞 (即洪掌之繼承人)

張永澤 (即洪掌之繼承人)

張惠玲 (即洪掌之繼承人)

張沛淳 (即洪掌之繼承人)

洪玉美 (即洪掌之繼承人)

洪德隆

洪慶彬

洪慶瑞

01 0000000000000000
02 洪慶雄
03 0000000000000000
04 上 一 人
05 訴訟代理人 洪建財
06 被 告 洪國春 (即洪山豬之繼承人)
07 0000000000000000
08 洪國興 (即洪山豬之繼承人)
09 0000000000000000
10 陳景輝 (即洪山豬之繼承人)
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 兼 上一人
14 訴訟代理人 陳景天
15 被 告 陳景蘭 (即洪山豬之繼承人)
16 0000000000000000
17 侯洪寶玉 (即洪陳冊之繼承人)
18 0000000000000000
19 張洪彩蓮 (即洪陳冊之繼承人)
20 0000000000000000
21 洪李葉 (即洪陳冊之繼承人)
22 0000000000000000
23 0000000000000000
24 張秀暖 (即洪陳冊之繼承人)
25 0000000000000000
26 0000000000000000
27 洪婉瑜 (即洪陳冊之繼承人)
28 0000000000000000
29 洪郁智 (即洪陳冊之繼承人)
30 0000000000000000
31 洪育仁 (即洪陳冊之繼承人)

01	0000000000000000		
02		洪依君	(即洪陳冊之繼承人)
03	0000000000000000		
04	0000000000000000		
05		洪錦雲	(即洪陳冊之繼承人)
06	0000000000000000		
07		張合呈	(即張金水之繼承人)
08	0000000000000000		
09		張振賢	(即張金水之繼承人)
10	0000000000000000		
11		李張秀桃	(即張金水之繼承人)
12	0000000000000000		
13		張秀香	(即張金水之繼承人)
14	0000000000000000		
15		張秀鶴	(即張金水之繼承人)
16	0000000000000000		
17		張秀錢	(即張金水之繼承人)
18	0000000000000000		
19		張凱揚	(即張瑞勳之繼承人)
20	0000000000000000		
21		張嘉容	(即張瑞勳之繼承人)
22	0000000000000000		
23		張鏹文	(即張瑞勳之繼承人)
24	0000000000000000		
25	上	三	人
26	共		同
27	訴訟代理人	陳貞潔	
28	被	告	張柏祥
29	上	一	人
30	訴訟代理人	張祐銘	
31	被	告	洪裕仁

01	張榮華	
02	黃呂賜蓮	(即黃樂飛之繼承人)
03	0000000000000000	
04	黃永彥	(兼黃樂飛之繼承人)
05	0000000000000000	
06	黃智慧	(即黃樂飛之繼承人)
07	0000000000000000	
08	黃榮杉	(即黃樂飛之繼承人)
09	0000000000000000	
10	黃立墻	(即黃吳忍之繼承人)
11	0000000000000000	
12	0000000000000000	
13	黃素晏	(即黃吳忍之繼承人)
14	0000000000000000	
15	黃素櫻	(即黃吳忍之繼承人)
16	0000000000000000	
17	柯黃素珠	(即黃吳忍之繼承人)
18	0000000000000000	
19	王黃素秋	(即黃吳忍之繼承人)
20	0000000000000000	
21	黃福生	(兼黃榮祿之繼承人)
22	0000000000000000	
23	上 一 人	
24	訴訟代理人 鄧氏碧合	
25	被 告 黃士郎	(兼黃榮祿之繼承人)
26	0000000000000000	
27	黃文尚	
28	黃進福	
29	兼上 二人	
30	共 同	
31	訴訟代理人 黃文彬	

01 0000000000000000

02 被 告 黃永村

03 上 一 人

04 訴訟代理人 黃志強

05 被 告 黃承升 (即黃榮祿之繼承人)

06 0000000000000000

07 黃宇昊 (即黃榮祿之繼承人)

08 0000000000000000

09 黃郁心 (即黃榮祿之繼承人)

10 0000000000000000

11 兼上 三人

12 共 同

13 訴訟代理人 黃謝月女 (兼黃榮祿之繼承人)

14 0000000000000000

15 被 告 黃張瑞芬 (即黃榮祿之繼承人)

16 0000000000000000

17 黃文華 (即黃榮祿之繼承人)

18 0000000000000000

19 黃梅香 (即黃榮祿之繼承人)

20 0000000000000000

21 黃貴柳 (即黃榮祿之繼承人)

22 0000000000000000

23 黃武勝 (即黃榮祿之繼承人)

24 0000000000000000

25 上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年12月31日言詞辯
26 論終結，判決如下：

27 主 文

28 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 訴訟費用由原告負擔。

30 事實及理由

31 壹、程序方面：

01 被告洪陳枝宿、洪榮聰、洪小雲、洪振山、洪振中、張諺
02 鈞、張永澤、張惠玲、張沛淳、洪玉美、洪慶彬、洪慶雄、
03 洪國春、洪國興、陳景蘭、侯洪寶玉、張洪彩蓮、洪李葉、
04 張秀暖、洪郁智、洪依君、洪婉瑜、洪育仁、洪錦雲、張振
05 賢、李張秀桃、張秀香、張秀錢、張秀鶴、張榮華、黃呂賜
06 蓮、黃榮杉、黃智慧、黃立墻、黃士郎、黃文華、黃武勝經
07 合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未於最後言詞辯論期
08 日到場；被告黃謝月女、黃承升、黃宇昊、黃郁心、黃福
09 生、洪德隆、洪慶瑞、張柏祥、張合呈、洪裕仁、黃素晏、
10 柯黃素珠、王黃素秋、黃張瑞芬、黃梅香、黃貴柳、張凱
11 揚、張嘉容、張鏹文未於最後言詞辯論期日到場核無民事訴
12 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
13 論而為判決。

14 貳、實體方面：

15 一、原告起訴主張：

16 (一)原告為嘉義縣○○市○○段000○○0地號土地(下稱系爭土
17 地)之所有權人。系爭土地上存有如嘉義縣朴子地政事務所
18 複丈日期112年12月4日複丈成果圖(下稱附圖)編號A、B、
19 C、D、E、F之地上物(下合稱系爭建物)。

20 (二)附圖編號A地上物為門牌號碼嘉義縣朴子市新寮32號之房
21 屋，其稅籍名義人為洪掌、洪份管理人洪掌，而洪掌之繼承
22 人為被告洪陳枝宿、洪榮聰、洪小雲、洪振山、洪振中、張
23 諺鈞、張永澤、張惠玲、張沛淳、洪玉美(下稱洪陳枝宿10
24 人)，由此可知洪陳枝宿10人為附圖編號A地上物之事實上處
25 分權人(詳如附表一編號1所示)。

26 (三)附圖編號B地上物為門牌號碼嘉義縣朴子市新寮33號之房
27 屋，其稅籍名義人為洪德隆、洪慶彬、洪慶瑞、洪慶雄、洪
28 山豬、洪陳冊管理人洪友莖，而洪山豬之繼承人為洪國春、
29 洪國興、陳景天、陳景輝、陳景蘭；洪陳冊之繼承人為侯洪
30 寶玉、張洪彩蓮、洪李葉、張秀暖、洪郁智、洪依君、洪婉
31 瑜、洪育仁、洪錦雲，由此可知被告洪德隆、洪慶彬、洪慶

01 瑞、洪慶雄、洪國春、洪國興、陳景天、陳景輝、陳景蘭、
02 侯洪寶玉、張洪彩蓮、洪李葉、張秀暖、洪郁智、洪依君、
03 洪婉瑜、洪育仁、洪錦雲(下稱洪德隆18人)為附圖編號B地
04 上物之事實上處分權人(詳如附表一編號2所示)。

05 (四)附圖編號C地上物為門牌號碼嘉義縣朴子市新寮36號之房
06 屋，其稅籍名義人張柏祥、張受管理人張金水、洪裕仁，而
07 張金水之繼承人為張合呈、張振賢、李張秀桃、張秀香、張
08 秀錢、張秀鶴、張凱揚、張嘉容、張鏹文，由此可知被告張
09 合呈、張振賢、李張秀桃、張秀香、張秀錢、張秀鶴、張凱
10 揚、張嘉容、張鏹文、張柏祥、洪裕仁(下稱張合呈11人)為
11 附圖編號C地上物之事實上處分權人(詳如附表一編號3所
12 示)。

13 (五)附圖編號D地上物為門牌號碼嘉義縣○○市○○里00號北側
14 房屋，因該房屋之水錶及電錶使用人均為張榮華，由此可知
15 被告張榮華為附圖編號D地上物之事實上處分權人(詳如附表
16 一編號4所示)。

17 (六)附圖編號E地上物為門牌號碼嘉義縣朴子市新寮29號之房
18 屋，其稅籍名義人為黃挽管理人黃樂飛，而黃樂飛之繼承人
19 為黃呂賜蓮、黃榮杉、黃永彥、黃智慧，由此可知被告黃呂
20 賜蓮、黃榮杉、黃永彥、黃智慧(下稱黃呂賜蓮4人)為附圖
21 編號E地上物之事實上處分權人(詳如附表一編號5所示)。

22 (七)附圖編號F地上物為門牌號碼嘉義縣朴子市新寮28號之房
23 屋，其稅籍名義人為黃謝月女、黃吳忍、黃福生、黃士郎、
24 黃文尚、黃進福、黃永彥、黃文彬、黃永村、黃榮祿，而
25 黃吳忍之繼承人為黃立墻、黃素晏、黃素櫻、柯黃素珠、王
26 黃素秋；黃榮祿之繼承人為黃謝月女、黃福生、黃士郎、黃
27 承升、黃宇昊、黃郁心、黃張瑞芬、黃文華、黃梅香、黃貴
28 柳、黃武勝，由此可知被告黃謝月女、黃立墻、黃素晏、黃
29 素櫻、柯黃素珠、王黃素秋、黃福生、黃士郎、黃文尚、黃
30 進福、黃永彥、黃文彬、黃永村、黃承升、黃宇昊、黃郁
31 心、黃張瑞芬、黃文華、黃梅香、黃貴柳、黃武勝(下稱黃

01 謝月女21人)為附圖編號F地上物之事實上處分權人(詳如附
02 表一編號6所示)。

03 (八)上開被告就系爭土地並無任何合法占有為使用收益之權源，
04 無權占用系爭土地使用，受有使用系爭土地之利益。原告爰
05 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除附圖編
06 號A、B、C、D、E、F之地上物，並騰空返還所占用之系爭土
07 地，並依民法第179條規定，請求被告給付占用部分土地相
08 當於租金之不當得利(詳如附表二、三所示)。

09 (九)並聲明：

10 1. 被告等人應將如附表一編號1至6所示占用嘉義縣○○市○○
11 段000○○00地號土地之地上物拆除，並將該部分土地返還原
12 告。

13 2. 被告等人應給付原告如附表二所示之金額及自收受起訴狀繕
14 本翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息予原告。

15 3. 被告等人應自112年7月1日起至拆除遷讓返還之日止，按月
16 給付如附表三所示之金額予原告。

17 4. 原告願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)被告黃文尚、黃進福、黃文彬、黃永村、黃永彥、黃素櫻、
20 陳景輝、陳景天：

21 1. 我不知道有沒有占用系爭土地，原告主張我們侵占系爭土
22 地，要提出證據，原告不能沒有證據一直提告。

23 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

24 (二)被告黃謝月女、黃承升、黃宇昊、黃郁心、黃福生未於最後
25 言詞辯論期日到場，惟據渠等到庭陳述：

26 1. 新寮28號房屋是目前由我居住的，但新寮28號一共有三個稅
27 籍編號，我不知道是哪個稅籍編號的房屋占用系爭土地，但
28 我沒有占用附圖編號F的部分。

29 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

30 (三)被告洪德隆、洪慶瑞未於最後言詞辯論期日到場，惟據渠等
31 到庭陳述：

01 1. 我不知道附圖編號B新寮33號房屋是不是我所有房屋的稅籍
02 編號。

03 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

04 (四)被告張柏祥、張合呈未於最後言詞辯論期日到場，惟據渠等
05 到庭陳述：

06 1. 我不知道附圖編號C新寮36號房屋是不是我所有房屋的稅籍
07 編號。

08 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

09 (五)被告洪裕仁未於最後言詞辯論期日到場，惟據渠等到庭陳
10 述：

11 1. 本件與我無關，附圖都沒有我的房子，前屋主張柏祥是利用
12 其所有新寮36號的門牌去申請我向他買的房屋的水電後才過
13 戶給我。

14 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

15 (六)被告黃素晏、柯黃素珠、王黃素秋未於最後言詞辯論期日到
16 場，惟據渠等到庭陳述：

17 1. 新寮28號房屋和雨遮都不是我們的。

18 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

19 (七)被告黃張瑞芬、黃梅香、黃貴柳未於最後言詞辯論期日到
20 場，惟據渠等到庭陳述：

21 1. 我們的繼承不是新寮28號房屋，是新寮28-3號房屋。

22 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

23 (八)被告張凱揚、張嘉容、張鑣文未於最後言詞辯論期日到場，
24 惟據渠等到庭陳述：

25 1. 本院卷一第89之101頁之照片內並無張凱揚、張嘉容、張鑣
26 文所有之房屋。

27 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

28 (九)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
29 陳述。

30 三、兩造不爭執之事實：

31 (一)嘉義縣○○市○○段000○○地號土地為原告張黃瑞珠所

- 有，權利範圍全部，面積178.21平方公尺，系爭土地於87年5月8日以判決共有物分割為原因，分割自815地號。
- (二)系爭土地111年之申報地價為1,280元/平方公尺。
- (三)門牌號碼嘉義縣朴子市新寮28號之未辦保存登記建物，該門牌號碼之稅籍編號以及名義人為：
1. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為黃謝月女、黃吳忍、黃福生、黃士郎、黃文尚、黃進福、黃永彥、黃文彬、黃永村。
 2. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為黃榮祿。
 3. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為黃文尚、黃進福、黃文彬。
- (四)門牌號碼嘉義縣朴子市新寮29號之未辦保存登記建物，該門牌號碼稅籍編號000000000000之稅籍名義人為黃挽管理人黃樂飛。
- (五)門牌號碼嘉義縣朴子市新寮32號之未辦保存登記建物，該門牌號碼之稅籍編號以及名義人為：
1. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪掌。
 2. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪份管理人洪掌。
- (六)門牌號碼嘉義縣朴子市新寮33號之未辦保存登記建物，該門牌號碼之稅籍編號以及名義人為：
1. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪德隆、洪慶彬、洪慶瑞、洪慶雄。
 2. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪山豬。
 3. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪陳冊管理人洪友堃。
- (七)門牌號碼嘉義縣朴子市新寮36號之未辦保存登記建物，該門牌號碼之稅籍編號以及名義人為：
1. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為張柏祥。
 2. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為張受管理人張金水。
 3. 稅籍編號稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪裕仁。
- (八)台灣自來水股份有限公司第五區管理處113年7月4日函：

「水號5Z000000000，用水地址為嘉義縣朴子市新寮30號，申請用水人張萬成。」(卷二第103頁)

(九)台灣自來水股份有限公司第五區管理處113年8月14日函：

「水號5Z000000000，申請人張輝煌於70年10月3日啟用，申請人張李如月於82年4月17日過戶；水號5Z000000000，申請人張金水於71年9月16日啟用，申請人張瑞勳於93年3月10日過戶。」(卷二第193頁至195頁)

(十)台灣電力股份有限公司嘉義區營業處113年7月8日函：「電號00-0000-00，用電戶名張榮華，另本戶原始新設資料因逾保存年限業經銷毀，原申請人已不可考。」(卷二第107頁)

(十一)嘉義縣朴子地政事務所113年12月27函：「二、房屋稅籍編後及門牌非本所管轄，本所查無旨揭房屋稅籍編號，其112年12月4日複丈成果圖上門牌載記僅供法院參考。」(卷二第275頁)

四、本件爭點厥為被告是否為系爭建物之事實上處分權人？原告可否請求被告拆除系爭建物，騰空返還所占用之系爭土地，並給付相當於租金之不當得利？經查：

(一)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。又未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人取得事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異(參見最高法院106年度台再字第71號民事裁判意旨)。次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、中段固定有明文。惟按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人。房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。而房屋戶口設籍之人或占有人，非必為房屋所有人或有事實上處分權。故不能僅憑戶籍設於系爭房屋，或占有該房屋，即認該人有事實上處分權，而命其拆屋還地。又房屋納稅義務人

，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明，房屋為未保存登記之建物，非可僅依房屋稅納稅義務人斷定其事實上處分權之歸屬（最高法院70年台上字第3760號判例、97年度台上字第1101號判決意旨參照）。未按建物之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第1次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人。該建物如為共有者，其拆除，依民法第819條第2項規定，應得共有人全體同意。土地所有權人請求拆除占用其地之建物，該建物如為共有者，須以建物全體共有人為被告，其當事人之適格始無欠缺；就未辦理保存登記之建築物為讓與時，雖因未辦理保存登記致不能辦理所有權移轉登記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受讓人（最高法院107年度台上字第313號、74年度台上字第1317號判決意旨參照）。是以現占有人必直接或輾轉自原始建造人處受讓該房屋，始得認其有事實上處分權，本件原告主張被告就系爭建物有拆除權能，自應由其就被告為系爭建物所有人或事實上處分權人，負舉證之責。

(二)系爭土地上存有如附圖所示編號A、B、C、D、E、F之地上物，其中編號A、B、C分別為門牌號碼嘉義縣朴子市新寮32、33、36號，編號E、F分別為門牌號碼嘉義縣朴子市新寮29、28號房屋等情，業據本院履勘現場，並囑託嘉義縣朴子地政事務所測量，有勘驗筆錄及附圖勘測地上物位置圖在卷可稽(卷一第55頁至第59頁、第129頁)。

(三)系爭建物為未辦理保存登記之建物，僅辦理稅籍登記一節，此為兩造所不爭執，而系爭建物之稅籍編號及名義人詳如不爭執事項(三)至(七)所載，並有嘉義縣財政稅務局函及所附房屋課稅明細表在卷可佐(卷一第141至第191頁)，是系爭建物在未辦理保存登記前，其所有權即屬於出資興建之原始建築人，現占有人必直接或輾轉自原始建造人處受讓該房屋，始得認有事實上處分權。

(四)原告主張被告無權占用系爭土地云云，為被告所否認。查，本件原告起訴狀未載明被告姓名，有起訴狀在卷可稽(卷一第7頁)。經本院多次請原告補正被告姓名(卷一第40頁、第206頁至第207頁；卷二第13頁、第17頁、第85頁至第86頁)，原告均未補正。嗣原告係以系爭建物之房屋稅籍名義人及其繼承人為被告(卷一第217頁至第220頁，第239頁至第241頁、第269頁至第271頁；卷二第16頁、第69頁、第109頁)，然查，門牌號碼嘉義縣朴子市新寮28號之未辦保存登記建物，該門牌號碼有3個稅籍編號以及名義人，分別為：1. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為黃謝月女、黃吳忍、黃福生、黃士郎、黃文尚、黃進福、黃永彥、黃文彬、黃永村。2. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為黃榮祿。3. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為黃文尚、黃進福、黃文彬。門牌號碼嘉義縣朴子市新寮29號之未辦保存登記建物，該門牌號碼稅籍編號000000000000之稅籍名義人為黃挽管理人黃樂飛。門牌號碼嘉義縣朴子市新寮32號之未辦保存登記建物，該門牌號碼有2稅籍編號以及名義人分別為：1. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪掌。2. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪份管理人洪掌。門牌號碼嘉義縣朴子市新寮33號之未辦保存登記建物，該門牌號碼有3稅籍編號以及名義人分別為：1. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪德隆、洪慶彬、洪慶瑞、洪慶雄。2. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪山豬。3. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪陳冊管理人洪友堃。門牌號碼嘉義縣朴子市新寮36號之未辦保存登記建物，該門牌號碼有3稅籍編號以及名義人分別為：1. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為張柏祥。2. 稅籍編號000000000000之稅籍名義人為張受管理人張金水。3. 稅籍編號稅籍編號000000000000之稅籍名義人為洪裕仁等情，有嘉義縣財政稅務局函及所附房屋課稅明細表在卷可按(卷一第141頁至191頁)。而系爭建物究竟屬那一個稅籍編號，經本院依職權函詢嘉義縣朴子地政事務所，該所

01 函覆稱：房屋稅籍編後及門牌非本所管轄，本所查無旨揭房
02 屋稅籍編號，其112年12月4日複丈成果圖上門牌載記僅供法
03 院參考，此有該所113年12月27日朴地測字第1130008525號
04 函附卷可佐(卷二第275頁)。足認，附圖所示編號A、B、C、
05 E、F建物之門牌號是否為真正？附圖所示編號A、B、C、F究
06 竟是何稅籍編號？均未可知。本院多次請原告查報系爭建物
07 之占有人，原告均未查報，且自承不清楚系爭建物係何稅籍
08 編號占用等語(卷二第12頁至第13頁、第16頁、第85頁至86
09 頁、第221頁、第296頁)。本院最後再請原告陳報系爭建物
10 之原始起造人到院(卷二第243頁)，原告仍未舉證證明。依
11 首揭說明，自難以系爭建物之房屋稅籍名義人及其繼承人為
12 被告，逕認被告即為系爭建物之占有人。

13 (五)原告雖主張附圖編號D之門牌號碼為嘉義縣朴子市新寮30
14 號，占有人係被告張榮華云云，然查原告係依嘉義縣朴子市
15 新寮32號北側建物牆上設有電錶及水錶為據(卷二第73頁、
16 第131頁)，並提出水錶及電錶照片影本為證(卷二第75頁)，
17 而本院依原告提出之水錶照片上號碼00000000，向台灣自來
18 水股份有限公司第五區管理處函詢，水號經查為5Z00000000
19 0，用水地址為嘉義縣朴子市新寮30號，申請用水人是張萬
20 成，張萬成於70年10月3日申請啟用，於86年2月3日過戶予
21 張新義，再於107年2月13日過戶給張榮華，末於113年3月19
22 日過戶予張元益，此有台灣自來水股份有限公司第五區管理
23 處113年7月4日台水五業字第1130011613號函在卷可參(卷二
24 第103頁至第105頁)；又電號00-0000-00用戶為張榮華，原始
25 新設資料因逾保存年限業經銷燬，原申請人已不可考，此有
26 台灣電力股份有限公司嘉義區營業處113年7月8日嘉義字第1
27 1312274347號函附卷可稽(卷二第107頁)。衡情，若新寮32
28 號北側建物牆上電錶及水錶係附圖編號D占有人所申設，何
29 以掛在新寮32號北側建物牆上，而不掛在附圖編號D上？又新
30 寮30號之用水人現為張元益，並非被告張榮華，而被告張榮
31 華亦非新寮30號之用電之原始申請人，則附圖編號D之門牌

01 是否為新寮30號?是否由被告張榮華占有?均未見原告舉證證
02 明。實難僅依新寮32號北側建物牆上設有電錶及水錶照片，
03 逕推論附圖編號D之門牌號碼為嘉義縣朴子市新寮30號，亦
04 難逕認被告張榮華為附圖編號D之事實上處分權人，原告之
05 主張委不足採。

06 (六)按房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵
07 收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，
08 其不為推定者，由現住人或使用人代繳。前項代繳之房屋
09 稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償
10 權。第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在
11 地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人
12 負責代繳，抵扣房租。未辦建物所有權第一次登記且所有人
13 不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使
14 用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，
15 向現住人或管理人徵收之。房屋為信託財產者，於信託關係
16 存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為二人以
17 上者，準用第一項有關共有房屋之規定。房屋稅條例第4條
18 定有明文。是以，房屋稅之納稅義務人包含所有人、典權
19 人、管理人、現住人，本件依系爭建物之房屋稅籍登記，納
20 稅義務人固登記為被告或被告之被繼承人，然稅籍資料係為
21 稅賦行政之用所為，系爭建物為未保存登記建物，不得僅依
22 房屋稅納稅義務人斷定其事實上處分權之歸屬，已如前述，
23 故難以此推認被告即為系爭建物之占有人。退萬步，縱認被
24 告為系爭建物之占有人，依前揭法律見解及說明，被告亦非
25 必然為系爭建物所有人或事實上處分權人。

26 (七)依前開說明，原告未證明被告為系爭建物之占有人，亦未舉
27 證證明被告為系爭建物之所有人、受讓人或有事實上處分權
28 之人(見本院113年12月31日言詞辯筆錄)，本件無法認定被
29 告為系爭建物所有人或事實上處分權人，原告主張被告就系
30 爭建物有拆除權能，殊難憑採，其請求被告拆除系爭建物返
31 還土地，自屬無據。又原告既無證據證明被告就系爭建物具

所有權或事實上處分權，其主張被告所有之系爭建物占用系爭土地，受有相當於租金之利益，併請求被告給付相當於租金之不當得利，亦無從准許。

五、綜上所述，本件原告依民法第767條、第179條之規定，請求：1. 被告等人應將如附表一編號1至6所示占用嘉義縣○○市○○段000○○00地號土地之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。2. 被告等人應給付原告如附表二所示之金額及自收受起訴狀繕本翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息予原告。3. 被告等人應自112年7月1日起至拆除遷讓返還之日止，按月給付如附表三所示之金額予原告，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

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。原告固於言詞辯論終結後具狀聲請再開辯論，並請求法院協助向各業管機關函查相關事證資料，再向嘉義縣財政稅務局函調相關稅籍、牌號、坐落面積圖與門牌，然因無礙於本件認定之結果，核無調查及再開辯論之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中華民國 114 年 1 月 23 日
民事第三庭 法官 柯月美

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 114 年 1 月 23 日
書記官 蘇春榕

附表一：原告主張被告侵占系爭土地之房屋位置

編號	地上物	原告主張左列地上物之事實上處分權人(即本件被告)	附圖所載地上物之編號及占用面積
1	【附圖編號A地上物： 門牌號碼嘉義縣朴子市新寮32號】 使用情況：1層磚木造(住房) (稅籍編號000000000000) (稅籍編號000000000000)	1. 洪陳枝宿(洪掌之繼承人) 2. 洪榮聰(洪掌之繼承人) 3. 洪小雲(洪掌之繼承人) 4. 洪振山(洪掌之繼承人) 5. 洪振中(洪掌之繼承人) 6. 張諺鈞(洪掌之繼承人) 7. 張永澤(洪掌之繼承人) 8. 張惠玲(洪掌之繼承人) 9. 張沛淳(洪掌之繼承人) 10. 洪玉美(洪掌之繼承人)	A：76.23平方公尺
2	【附圖編號B地上物： 門牌號碼嘉義縣朴子市新寮33號】 使用情況：1層磚木造(住房) (稅籍編號000000000000) (稅籍編號000000000000) (稅籍編號000000000000)	1. 洪德隆 2. 洪慶彬 3. 洪慶瑞 4. 洪慶雄 5. 洪國春(洪山豬之繼承人) 6. 洪國興(洪山豬之繼承人) 7. 陳景天(洪山豬之繼承人) 8. 陳景輝(洪山豬之繼承人) 9. 陳景蘭(洪山豬之繼承人) 10. 侯洪寶玉(洪陳冊之繼承人) 11. 張洪彩蓮(洪陳冊之繼承人) 12. 洪李葉(洪陳冊之繼承人) 13. 張秀暖(洪陳冊之繼承人) 14. 洪郁智(洪陳冊之繼承人) 15. 洪依君(洪陳冊之繼承人) 16. 洪婉瑜(洪陳冊之繼承人) 17. 洪育仁(洪陳冊之繼承人) 18. 洪錦雲(洪陳冊之繼承人)	B：16.03平方公尺
3	【附圖編號C地上物： 門牌號碼嘉義縣朴子市新寮36號】 使用情況：1層磚木造(住房) (稅籍編號000000000000) (稅籍編號000000000000) (稅籍編號000000000000)	1. 張合呈(張金水之繼承人) 2. 張振賢(張金水之繼承人) 3. 李張秀桃(張金水之繼承人) 4. 張秀香(張金水之繼承人) 5. 張秀錢(張金水之繼承人) 6. 張秀鶴(張金水之繼承人) 7. 張凱揚(張金水之繼承人) 8. 張嘉容(張金水之繼承人) 9. 張鏹文(張金水之繼承人) 10. 張柏祥 11. 洪裕仁	C：1.18平方公尺
4	【附圖編號D地上物： 嘉義縣○○市○○里00號北側房屋】 使用情況：1層磚木造(住房)	張榮華	D：6.30平方公尺
5	【附圖編號E地上物： 門牌號碼嘉義縣朴子市新寮29號】 使用情況：1層磚木造(住房) (稅籍編號000000000000)	1. 黃呂賜蓮(黃樂飛之繼承人) 2. 黃榮杉(黃樂飛之繼承人) 3. 黃永彥(兼黃樂飛之繼承人) 4. 黃智慧(黃樂飛之繼承人)	E：14.28平方公尺
6	【附圖編號F地上物：	1. 黃謝月女(兼黃榮祿之繼承人)	F：11.80平方公尺

01

	門牌號碼嘉義縣朴子市新寮28號】 使用情況：1層鋼鐵造棚架 (稅籍編號000000000000) (稅籍編號000000000000) (稅籍編號000000000000)	2. 黃立墻(黃吳忍之繼承人) 3. 黃素晏(黃吳忍之繼承人) 4. 黃素櫻(黃吳忍之繼承人) 5. 柯黃素珠(黃吳忍之繼承人) 6. 王黃素秋(黃吳忍之繼承人) 7. 黃福生(兼黃榮祿之繼承人) 8. 黃士郎(兼黃榮祿之繼承人) 9. 黃文尚 10. 黃進福 11. 黃永彥(兼黃樂飛之繼承人) 12. 黃文彬 13. 黃永村 14. 黃承升(黃榮祿之繼承人) 15. 黃宇昊(黃榮祿之繼承人) 16. 黃郁心(黃榮祿之繼承人) 17. 黃張瑞芬(黃榮祿之繼承人) 18. 黃文華(黃榮祿之繼承人) 19. 黃梅香(黃榮祿之繼承人) 20. 黃貴柳(黃榮祿之繼承人) 21. 黃武勝(黃榮祿之繼承人)	
--	--	--	--

02

編 號	原告主張占用系爭土地之人 (即本件被告)	附表二：原告請求被告占用系爭土地之起訴前五年相當於租金之不當得利 金額(元/新臺幣，元以下四捨五入)
1	1. 洪陳枝宿(洪掌之繼承人) 2. 洪榮聰(洪掌之繼承人) 3. 洪小雲(洪掌之繼承人) 4. 洪振山(洪掌之繼承人) 5. 洪振中(洪掌之繼承人) 6. 張諺鈞(洪掌之繼承人) 7. 張永澤(洪掌之繼承人) 8. 張惠玲(洪掌之繼承人) 9. 張沛淳(洪掌之繼承人) 10. 洪玉美(洪掌之繼承人)	29,280元 (計算式：每月相當於租金不當得利488元×12個月×5年=29,280元)
2	1. 洪德隆 2. 洪慶彬 3. 洪慶瑞 4. 洪慶雄 5. 洪國春(洪山豬之繼承人) 6. 洪國興(洪山豬之繼承人) 7. 陳景天(洪山豬之繼承人) 8. 陳景輝(洪山豬之繼承人) 9. 陳景蘭(洪山豬之繼承人) 10. 侯洪寶玉(洪陳冊之繼承人) 11. 張洪彩蓮(洪陳冊之繼承人) 12. 洪李葉(洪陳冊之繼承人) 13. 張秀暖(洪陳冊之繼承人) 14. 洪郁智(洪陳冊之繼承人) 15. 洪依君(洪陳冊之繼承人)	6,180元 (計算式：每月相當於租金不當得利103元×12個月×5年=6,180元)

(續上頁)

01

	16. 洪婉瑜(洪陳冊之繼承人) 17. 洪育仁(洪陳冊之繼承人) 18. 洪錦雲(洪陳冊之繼承人)	
3	1. 張合呈(張金水之繼承人) 2. 張振賢(張金水之繼承人) 3. 李張秀桃(張金水之繼承人) 4. 張秀香(張金水之繼承人) 5. 張秀錢(張金水之繼承人) 6. 張秀鶴(張金水之繼承人) 7. 張凱揚(張金水之繼承人) 8. 張嘉容(張金水之繼承人) 9. 張懿文(張金水之繼承人) 10. 張柏祥 11. 洪裕仁	480元 (計算式：每月相當於租金不當得利8元×12個月×5年=480元)
4	張榮華	2,400元 (計算式：每月相當於租金不當得利40元×12個月×5年=2,400元)
5	1. 黃呂賜蓮(黃樂飛之繼承人) 2. 黃榮杉(黃樂飛之繼承人) 3. 黃永彥(兼黃樂飛之繼承人) 4. 黃智慧(黃樂飛之繼承人)	5,460元 (計算式：每月相當於租金不當得利91元×12個月×5年=5,460元)
6	1. 黃謝月女(兼黃榮祿之繼承人) 2. 黃立墻(黃吳忍之繼承人) 3. 黃素晏(黃吳忍之繼承人) 4. 黃素櫻(黃吳忍之繼承人) 5. 柯黃素珠(黃吳忍之繼承人) 6. 王黃素秋(黃吳忍之繼承人) 7. 黃福生(兼黃榮祿之繼承人) 8. 黃士郎(兼黃榮祿之繼承人) 9. 黃文尚 10. 黃進福 11. 黃永彥(兼黃樂飛之繼承人) 12. 黃文彬 13. 黃永村 14. 黃承升(黃榮祿之繼承人) 15. 黃宇昊(黃榮祿之繼承人) 16. 黃郁心(黃榮祿之繼承人) 17. 黃張瑞芬(黃榮祿之繼承人) 18. 黃文華(黃榮祿之繼承人) 19. 黃梅香(黃榮祿之繼承人) 20. 黃貴柳(黃榮祿之繼承人) 21. 黃武勝(黃榮祿之繼承人)	4,560元 (計算式：每月相當於租金不當得利76元×12個月×5年=4,560元)

02

附表三：原告請求被告等人占用系爭土地相當於租金之不當得利		
編號	原告主張占用系爭土地之人 (即本件被告)	金額(元/新臺幣，元以下四捨五入)
1	1. 洪陳枝宿(洪掌之繼承人) 2. 洪榮聰(洪掌之繼承人) 3. 洪小雲(洪掌之繼承人)	488元 (計算式：76.23平方公尺×111年申報地價1,280元/平方公尺×6%/12個月=488元)

	4. 洪振山(洪掌之繼承人) 5. 洪振中(洪掌之繼承人) 6. 張諺鈞(洪掌之繼承人) 7. 張永澤(洪掌之繼承人) 8. 張惠玲(洪掌之繼承人) 9. 張沛淳(洪掌之繼承人) 10. 洪玉美(洪掌之繼承人)	
2	1. 洪德隆 2. 洪慶彬 3. 洪慶瑞 4. 洪慶雄 5. 洪國春(洪山豬之繼承人) 6. 洪國興(洪山豬之繼承人) 7. 陳景天(洪山豬之繼承人) 8. 陳景輝(洪山豬之繼承人) 9. 陳景蘭(洪山豬之繼承人) 10. 侯洪寶玉(洪陳冊之繼承人) 11. 張洪彩蓮(洪陳冊之繼承人) 12. 洪李葉(洪陳冊之繼承人) 13. 張秀暖(洪陳冊之繼承人) 14. 洪郁智(洪陳冊之繼承人) 15. 洪依君(洪陳冊之繼承人) 16. 洪婉瑜(洪陳冊之繼承人) 17. 洪育仁(洪陳冊之繼承人) 18. 洪錦雲(洪陳冊之繼承人)	103元 (計算式：16.03平方公尺×111年申報地價1,280元/平方公尺×6%/12個月=103元)
3	1. 張合呈(張金水之繼承人) 2. 張振賢(張金水之繼承人) 3. 李張秀桃(張金水之繼承人) 4. 張秀香(張金水之繼承人) 5. 張秀錢(張金水之繼承人) 6. 張秀鶴(張金水之繼承人) 7. 張凱揚(張金水之繼承人) 8. 張嘉容(張金水之繼承人) 9. 張鏹文(張金水之繼承人) 10. 張柏祥 11. 洪裕仁	8元 (計算式：1.18平方公尺×111年申報地價1,280元/平方公尺×6%/12個月=8元)
4	張榮華	40元 (計算式：6.3平方公尺×111年申報地價1,280元/平方公尺×6%/12個月=40元)
5	1. 黃呂賜蓮(黃樂飛之繼承人) 2. 黃榮杉(黃樂飛之繼承人) 3. 黃永彥(兼黃樂飛之繼承人) 4. 黃智慧(黃樂飛之繼承人)	91元 (計算式：14.28平方公尺×111年申報地價1,280元/平方公尺×6%/12個月=91元)
6	1. 黃謝月女(兼黃榮祿之繼承人) 2. 黃立墻(黃吳忍之繼承人) 3. 黃素晏(黃吳忍之繼承人) 4. 黃素櫻(黃吳忍之繼承人) 5. 柯黃素珠(黃吳忍之繼承人) 6. 王黃素秋(黃吳忍之繼承人)	76元 (計算式：11.8平方公尺×111年申報地價1,280元/平方公尺×6%/12個月=76元)

(續上頁)

01

7. 黃福生(兼黃榮祿之繼承人)	
8. 黃士郎(兼黃榮祿之繼承人)	
9. 黃文尚	
10. 黃進福	
11. 黃永彥(兼黃樂飛之繼承人)	
12. 黃文彬	
13. 黃永村	
14. 黃承升(黃榮祿之繼承人)	
15. 黃宇昊(黃榮祿之繼承人)	
16. 黃郁心(黃榮祿之繼承人)	
17. 黃張瑞芬(黃榮祿之繼承人)	
18. 黃文華(黃榮祿之繼承人)	
19. 黃梅香(黃榮祿之繼承人)	
20. 黃貴柳(黃榮祿之繼承人)	
21. 黃武勝(黃榮祿之繼承人)	