

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第61號

原告 侯萬美

訴訟代理人 莊惟堯律師

被告 游國騰

阮氏蕊

共同

訴訟代理人 劉炯意律師

蕭宇廷律師

複代理人 歐陽圓圓律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴與假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地）為原告之被繼承人即訴外人游國枝所有，嗣游國枝於民國102年1月5日死亡，由原告與訴外人游雅軒、游雅旂繼承登記取得，權利範圍各為240/1724（原證1，土地登記第二類謄本，本院卷第15至20頁）。而坐落系爭土地上門牌號碼嘉義縣○○村○○○0號之2房屋為未辦理保存登記建物，亦由原告等繼承取得事實上處分權，然前開房地遭被告無權占用，爰依民法第767條、第821條等規定，請求被告共同返還前開房地與共有人全體。

二、被告無權占用系爭土地而受有相當租金之不當得利，並致原告受有損害，爰依民法第179條所規定不當得利返還請求權與民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被告應分別給付原告各新臺幣（下同）362,970元，及均自起訴狀繕本

01 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另自起
02 訴狀繕本送達翌日起至遷讓前開房地之日止，分別按月給付
03 原告各6,049.5元。且就前開數訴訟標的，請擇一為有利原
04 告之判決。

05 三、對被告所為抗辯之陳述與各項證據之意見：

06 （一）對系爭建物為未保存登記建物之事實不爭執，另對系爭建
07 物門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村00鄰○○0號之2之事實
08 亦不爭執。然否認被告所主張其目前為系爭未保存登記建
09 物之納稅義務人之事實，系爭建物之納稅義務人包括原告
10 （原證2，嘉義縣財政稅務局113年房屋稅繳款書，本院卷
11 第103頁）。對被告所提嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明
12 書（本院卷第69至71頁）之製作名義人及內容真正不爭執
13 ，但前開文書無法證明被告為系爭房屋之所有權人或其他
14 權利人，亦不足證明被告有權占用系爭土地。

15 （二）對被告所抗辯系爭土地原為游郁所有，嗣由游國枝繼承並
16 辦理繼承登記之事實不爭執，否認被告所抗辯其餘事實，
17 被告應就其所主張之其餘事實負舉證之責任。而被告所提
18 稅籍證明書非產權證明文件，自無從據以認定系爭房屋為
19 被告所有之事實。是被告無法證明其等為系爭房屋之所有
20 權人，自無從主張民法第425條之1第1項所規定之權利。
21 況系爭房屋既為未辦理保存登記建物，非獨立交易客體，
22 且系爭房屋已超過法定耐用年數（原證2，固定資產耐用
23 年數表，本院卷第133頁），是系爭房屋亦無所有權，被
24 告亦不得主張前開第425條之1第1項規定。退言之，被告
25 既自認為系爭房屋之所有權人，則亦有拆屋還地之義務。

26 （三）被告自認占有使用系爭房屋，復無法證明為房屋之所有權
27 人，是被告自屬無法律上原因占有使用系爭房地，並致原
28 告受有損害，原告自得請求被告給付系爭不當得利。至訴
29 之聲明第2項之利息，為不當得利之附加利息。若認本件
30 有民法第425條之1第1項規定之適用，亦請就法定租賃關
31 係之租金酌定之。

01 (四) 對嘉義縣財政稅務局113年5月28日函暨所附房屋稅納稅義
02 務人資料(本院卷第113至115頁)之製作名義人及內容真
03 正不爭執。對本院113年10月21日勘驗筆錄所記載勘驗結
04 果即調查證據之結果(本院卷第149至151頁)無意見。對
05 嘉義縣大林地政事務所114年1月20日發給之土地複丈成果
06 圖即鑑定之調查證據結果(本院卷第185頁)無意見。

07 四、並聲明：(一)被告應共同將門牌號碼嘉義縣○○村
08 ○○○0號之2房屋與附圖即嘉義縣大林地政事務所114年1月
09 20日發給之土地複丈成果圖所示建物編號1、2、2-1欄之房
10 地騰空遷讓返還原告與其餘共有人全體。(二)被告應分別
11 給付原告各362,970元，及均自起訴狀繕本送達翌日即113年
12 2月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另自起訴
13 狀繕本送達翌日即113年2月8日起至遷讓前開房地之日止，
14 分別按月給付原告各6,049.5元。(三)請准供擔保宣告假
15 執行。(四)訴訟費用由被告負擔。

16 貳、被告則以：

17 一、原告請求返還系爭房地部分：

18 (一)對系爭建物為未保存登記建物之事實不爭執。至原告提原
19 證2嘉義縣財政稅務局113年房屋稅繳款書，僅記載課稅房
20 屋坐落嘉義縣溪口鄉游東村，無法證明確為系爭房屋之繳
21 稅資料；而被告所提繳房屋稅之繳款書則係記載嘉義縣
22 ○○鄉○○村00鄰○○○0號之2即系爭建物，且持分比例
23 係1萬分之1萬，故原告不可能為系爭建物之納稅義務人。

24 (二)原告為被告游國騰之大嫂，因繼承被告兄長游國枝之系爭
25 土地而為系爭土地之共有人，然前開土地原為訴外人即被
26 告游國騰之爺爺游郁及叔公游柄南所共有並分管建屋居住
27 ，系爭土地嗣由游國枝繼承，其上建物由則由被告游國騰
28 繼承(被證1，嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明書，本院
29 卷第69至71頁)。原告雖主張系爭房屋為其所有，然該房
30 屋折舊年數46年，顯非原告所興建，系爭建物確原為游郁
31 所出資興建。是足認系爭房屋為被告所有，且系爭土地及

建物均原為游郁所有，嗣由前開2人分別繼承取得，故有民法第425條之1第1項規定之適用，被告有權占用系爭土地，原告主張為共有並請求遷讓房屋，顯無理由。

(三) 對嘉義縣財政稅務局113年5月28日函暨所附房屋稅納稅義務人資料（本院卷第113至115頁）之製作名義人及內容真正不爭執。自前開文書記載可知，系爭房屋原始之納稅義務人為游郁，游郁係被告游國騰之祖父，先前原告亦不否認系爭房屋所坐落土地為游郁所有，足證系爭房屋及坐落土地曾同歸於1人。再按常情，房屋興建必經土地所有權人之同意，因此系爭房屋具合法占用權源。又自前開文書記載亦可知，系爭房屋係被告游國騰自游貴森繼承而來，游貴森又為游郁之子，堪認被告游國騰就系爭房屋有合法之使用權源。

(四) 對原告所提固定資產耐用年數表（本院卷第133頁）之製作名義人及內容真正不爭執，但前開文書僅係在會計上、折舊上有依據，不能以此文書作為系爭房屋是否堪用之標準。對本院113年10月21日勘驗筆錄所記載勘驗結果即調查證據之結果（本院卷第149至151頁）無意見。對原告所提嘉義縣財政稅務局108至113年地價稅繳納證明書之製作名義人及內容真正不爭執。對嘉義縣大林地政事務所114年1月20日發給之土地複丈成果圖即鑑定之調查證據結果（本院卷第185頁）無意見。

二、系爭不當得利部分：

(一) 系爭房地原為游郁所有，後由兩造分別繼承，業如前述。則依民法第425條之1第1項規定，被告對系爭土地有法定租賃關係，原告依不當得利及侵權行為法律關係請求被告給付相當租金之損害，亦無理由。

(二) 況系爭建物僅占用部分系爭土地，原告主張占用全部土地，顯與事實不符。且依土地法第97條、第100條之規定，相當租金損害以申報地價為計算基礎，原告卻以實價登錄價額計算，亦不可採。

01 三、對原告所提土地登記第二類謄本、地籍圖謄本（本院卷第15
02 至21頁）之製作名義人及內容真正不爭執。原告所提嘉義縣
03 財政稅務局房屋稅籍證明書（本院卷第33頁），其中所載之
04 房屋坐落並未標示門牌號碼，無從認定該建物坐落何處，但
05 對前開文書製作名義人之真正不爭執等語，資為抗辯。

06 四、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，請
07 准供擔保免為假執行。（三）訴訟費用由原告負擔。

08 參、得心證之理由

09 一、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
11 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全
12 部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有
13 人全體之利益為之，民法第767條第1項、民法第821條固有
14 規定。然未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬
15 於出資興建之原始建築人，又房屋之拆除為一種事實上之處
16 分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上
17 之處分權者，始得予以拆除（最高法院96年度台上字第2772
18 號裁判要旨同此見解）。又占有土地或房屋，若具有正當權
19 源如債權行為或物權行為等，不動產所有人自不得依無權占
20 有而請求返還。次按原告以無權占有為原因，提起返還所有
21 物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯
22 者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98
23 年度台上字第863號裁判要旨同此見解）。又當事人主張之
24 事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受
25 託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制
26 者，應否視為自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第
27 279條第1、2項另有規定。故當事人於自認有所限制或附加
28 者，於一造承認他造所主張事實部分即兩造陳述一致之範圍
29 內成立自認，未自認部分則另依舉證責任分配之原則處理。
30 且依前開規定，當事人主張之事實經他造自認者，依法不負
31 舉證責任；法院亦不得就他造自認之事實調查證據，另為與

其自認事實相反之判斷，並應以其自認為認定事實及裁判之基礎（最高法院97年度台上字第2570號裁判要旨同此見解）。查：

- （一）原告所主張坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○00000○00000地號土地即系爭土地為原告之被繼承人游國枝所有，嗣游國枝於102年1月5日死亡，由原告與游蕙軒、游蕙旂與其他訴外人分別共有取得，而原告與游蕙軒、游蕙旂之權利範圍各為240/1724，有原告所提土地登記第二類謄本在卷可證（見本院卷第15至20頁），自堪信為真實。又系爭門牌號碼嘉義縣○○村○○○0號之2房屋為未辦理保存登記建物，原為游郁所有即原始取得，嗣於78年11月23日由游黃嫌、游貴森、陳游美雲、盧游丸、林游秋錦、劉游秋心、游秋蘭共同繼承取得而為共同共有；後於79年3月9日由游貴森受贈取得，在於101年12月3日由被告游國騰繼承取得，有嘉義縣財政稅務局113年5月28日函暨所附房屋稅納稅義務人資料（見本院卷第113至115頁）與被告所提嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明書（見本院卷第69至71頁）等在卷可證，亦堪信為真實。則系爭房屋之事實上處分權人為被告游國騰；且自前開文書記載可知，原告之被繼承人游國枝從未取得系爭房屋之所有權或事實上處分權，均可認定。則原告主張其為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，自均不足採；則其請求被告共同返還房屋或請求非系爭房屋事實上處分權人之被告阮氏蕊，依前開說明，自均屬無據。
- （二）系爭房屋為附圖即嘉義縣大林地政事務所114年1月20日發給之土地複丈成果圖所示建物編號1、2、2-1欄之房屋、圍牆內空地，與占有系爭土地之位置與面積，有嘉義縣大林地政事務所114年1月20日發給之土地複丈成果圖即附圖在卷可證。則若無正當權源，被告游國騰自不得占用系爭土地。而被告則以前開事由抗辯本件有民法第425條之1第1項規定之適用，被告有權占用系爭土地；然前開抗辯則

01 為原告所否認。查：

02 1、土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
03 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相
04 異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受
05 讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃
06 關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，
07 其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第
08 425條之1亦有規定。土地與房屋為各別之不動產，各得單
09 獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而
10 存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之基地，本院48年台
11 上字第1457號判例之本旨，係依此法理加以闡釋，謂土地
12 及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，
13 應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，體現上
14 述法理，以保護房屋既得之使用權。民法第425條之1之增
15 訂乃以上開判例意旨及法理而予以明文化。若房屋及土地
16 轉讓之事實，發生於上開規定施行前，即與上開判例意旨
17 或法理相符，非不得以該判例或法理為基礎，推斷土地受
18 讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人
19 間，在房屋得使用期限內，有租賃關係，土地所有人應許
20 房屋保有者或受讓者使用土地（最高法院99年度台上字第
21 2344號裁判要旨同此見解）。而依前開規定之立法意旨係
22 欲使房屋所有權與土地使用權合為一體，避免危害社會經
23 濟，是依立法目的、論理解釋，前開所謂「土地及房屋同
24 屬一人」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地
25 共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」
26 之情形在內（最高法院108年度台上字第1884號、107年度
27 台上字第1797號判決均同此見解）；且基於同一理由，倘
28 土地共有人經其他共有人全體同意於共有土地上興建房屋
29 ，而將土地及房屋分開或先後轉讓者，仍宜推斷土地受讓
30 者默許房屋受讓者繼續使用土地，無須具備「部分共有人
31 讓與其應有部分應得全體共有人同意」之要件（最高法院

106年度台上字第745號判決均同此見解）。又前開民法第425條之1規定，雖以「所有權讓與」為要件，然未辦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，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨即依立法目的解釋，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意（最高法院99年度台上字第1723號裁判要旨同此見解）。而依前開規定成立租賃關係範圍，應以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係之附屬地如庭院、走道等為限（最高法院102年度台上字第1508號裁判要旨同此見解）。

2、兩造就系爭房屋與土地之主張中意見一致而依前開說明為自認部分，係原告為被告游國騰之大嫂，原告因繼承被告兄長游國枝之系爭土地而為系爭土地之共有人，與系爭土地原為游郁、游柄南所共有並分管建屋居住，系爭土地嗣由游國枝繼承，其上建物由則由被告游國騰繼承等事實，核屬兩造不爭之事實而為自認，另有前開文書可證，自堪信為真實。又系爭土地上有三合院房屋1棟，其中部分供住家或堆放雜物使用，一部分設置五聖真武宮供人參拜，門前空地則供停放車輛；系爭土地上建物目前為被告占有使用等事實，有本院勘驗筆錄在卷可證（見本院卷第149至151頁），亦堪信為真實。則依前開規定與說明，被告所抗辯系爭土地及房屋同屬一人所有，而將土地及房屋同時或先後讓與相異之人，被告游國騰取得系爭建物之事實上處分權而應依前開規定推定系爭房屋得使用期限內，對附圖所示系爭土地之所有權人有前開法定租賃關係，應可認定。

（三）原告雖另主張系爭房屋既為未辦理保存登記建物，非獨立交易客體，且系爭房屋已超過法定耐用年數，是系爭房屋亦無所有權，被告亦不得主張前開第425條之1第1項規定

云云。然被告游國騰就系爭建物即房屋有事實上處分權，而有前開民法第425條之1規定之適用，業如前述。又系爭土地上之三合院房屋1棟，部分供住家或堆放雜物使用，部分設置五聖真武宮供人參拜，系爭土地上建物目前為被告占有使用等，亦如前述。則系爭建物即房屋仍堪使用，系爭法定租賃關係尚未消滅，亦可認定；是原告前開主張亦不可採。

（四）從而，被告占用系爭土地既有租賃關係存在，並無不法且屬有權占有，是原告依民法第767條或第184條等規定，請求被告返還系爭房地或拆屋還地，均為無理由。

二、另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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。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179條、第184條第1項前段另有明文。查被告占用系爭土地既有租賃關係存在，則屬有法律上原因，亦非不法侵害原告之權利，對原告自不構成不當得利或侵權行為，是原告依民法第179條所規定不當得利返還請求權與民法第184條第1項前段、第185條所規定共同侵權行為損害賠償請求權，請求被告分別給付原告各362,970元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓前開房地之日止，分別按月給付原告各6,049.5元，亦均為無理由。至原告雖另主張若認本件有民法第425條之1第1項規定之適用，請就法定租賃關係之租金酌定之云云；然依前開規定須租金數額當事人不能協議時，始得請求法院定之，而原告並未舉證證明兩造與其他土地共有人就租金不能協議之事實，況本件前開法定租賃關係兩造尚有爭執，亦無從協議，是原告前開請求亦屬無據。

三、綜上所述，原告請求（一）被告應共同將門牌號碼嘉義縣○○村○○○0號之2房屋與附圖所示建物編號1、2、2-1欄之房地騰空遷讓返還原告與其餘共有人全體。（二）被告應分別給付原告各362,970元，及均自起訴狀繕本送達翌日起

01 至清償日止按週年利率5%計算之利息；另自起訴狀繕本送達
02 翌日起至遷讓前開房地之日止，分別按月給付原告各
03 6,049.5元，均為無理由，應予駁回。而原告之訴既經駁
04 回，其假執行聲請亦失所附麗，應併予駁回。

05 四、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟
06 費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、民
07 事訴訟法第78條分別定有明文。查本院既為原告前開全部敗
08 訴之終局判決，則依前開規定，本件訴訟費用應命由原告負
09 擔。

10 五、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
11 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
12 予敘明。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
14 民事第三庭法 官 陳卿和

15 以上正本係照原本作成。

16 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。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
19 書記官 陳慶昀