

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度重訴字第37號

原告 林秀真
訴訟代理人 湯文章律師
被告 陳添興

訴訟代理人 劉家成
被告 許文恭
受告知人 傅國淵

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳添興應將其所有如附表編號1、2(含共同使用部分)建物拆除，將土地返還予原告，並應自民國(下同)112年2月12日起至拆除前開建物止，按月給付原告新臺幣(下同)3,715元。
- 二、被告許文恭應將其所有如附表編號3(含共同使用部分)建物拆除，將土地返還予原告，並應自112年2月12日起至拆除前開建物止，按月給付原告3,634元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、被告經合法通知無正當理由，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人。民事訴訟法第254條第1、4項定有明文。原告於112年1月7日起訴請求陳添興、許文恭將其所有如主文第1、2項所示建物拆除返還土地(卷18頁)，嗣陳添

興、許文恭於訴訟繫屬中如附表所示日期將建物所有權移轉登記予傅國淵，有建物登記謄本可參(卷313至317頁)。而傅國淵並未參加或承當訴訟，本院已以書面將訴訟繫屬之事實通知傅國淵(卷305頁)。

二、原告訴之聲明：①陳添興應將所有附表編號1、2(含共同使用部分)建物拆除，許文恭應將所有附表編號3(含共同使用部分)建物拆除，均將土地返還予原告。②被告應自112年2月12日(卷255頁)起至拆除前開建物止，各按月賠償原告13,381元。主張：原告為花蓮市○○段000地號土地(下稱系爭土地)之所有權人，被告所有建物無權占用系爭土地，依民法第767條第1項規定請求拆屋還地，並依民法第179條規定請求相當於租金之損害。兩造陳述及證據如附件所示。

三、本院之判斷：

(一)原告依民法第767條第1項請求被告拆屋還地，是否有理？

1.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項定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條前段所明定。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，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，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，最高法院92年度台上字第312號判決可參。

2.原告為系爭土地之所有權人，被告陳添興所有附表編號1、2建物、許文恭所有附表編號3建物均占用系爭土地等情，有原告提出土地建物登記謄本、房屋照片為證，堪信為真實。

3.許文恭抗辯其有房屋產權、稅籍為合法占有等情，惟查：按不動產物權，依法律行為而取得者，非經登記，不生效力(民法第758條第1項規定參照)，而房屋所有權與坐落基地之土地所有權為各別不同之不動產物權，自不因被告取得房屋之所有權而當然取得土地所有權或有占有該土地之合法權

源，依據前述說明，仍應由被告舉證證明為有權占有。惟被告就此並未舉證證明，應認為無權占有。

4.按使用借貸，僅於當事人間有其效力，非如租賃之有民法第425條之規定，買受房屋，並不當然繼受其前手與土地所有人間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利(最高法院59年台上字第2490號判例、107年度台上字第1606號判決意旨參照)。原告提出土地使用同意書(卷69頁)係記載陳國斌同意陳讚聲等5人使用系爭土地建築房屋，此就系爭土地之使用借貸關係，基於債之相對性效力，僅對陳讚聲等5人之繼承人為有效，契約以外之第三人即被告不得執該土地使用同意書對原告主張土地使用借貸關係有權占有。

5.被告所有附表所示建物占用系爭土地並無合法權源，即為無權占有，原告依民法第767條第1項所有權之法律關係請求被告拆屋還地，應予准許。

(二)原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金不當得利，是否有理？

1.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。為民法第179條前段所明定。無正當權源使用他人土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，應依不當得利之法則將所得利益返還土地所有人(最高法院61年度台上字第1695號判例意旨可參)。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管市、縣政府得依前項所定標準強制減定之。前開規定於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條、第105條定有明文。土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價(土地法第148條)。所謂年息百分之十為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非一律依照申報價額年息百分之十計算之，而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與

鄰地租金相比較，以為決定(最高法院68年度台上字第3071號民事判決可參)。

2.查系爭土地面臨花蓮市中山路412巷，地理位置鄰近於花蓮市中山路，道路筆直商家林立，街景繁榮，商業及交通功能俱佳，本院認以系爭土地申報總價額年息8%計算本件不當得利金額，應屬允當。系爭土地於112年每平方公尺申報地價為4,240元(81頁)，而系爭建物占用系爭土地之面積為131.44平方公尺(陳添興所有附表編號1、2房屋)、128.56平方公尺(許文恭所有附表編號3房屋)，則原告請求自112年2月12日起至拆除建物日止之按月計算不當得利金額對陳添興為3,715元、對許文恭為3,634元。(計算式如下表；元以下四捨五入)。

陳添興(附表編號1、2房屋)	$4240\text{元} \times 131.44\text{平方公尺} \times 8\% \div 12 = 3715\text{元}$
許文恭(附表編號3房屋)	$4240\text{元} \times 128.56\text{平方公尺} \times 8\% \div 12 = 3634\text{元}$

四、從而，原告依民法第767條第1項、第179條規定請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中華民國 113 年 2 月 23 日
民事第一庭法官 楊碧惠

以上正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 2 月 23 日
書記官 汪郁榮

附表	建物標示(花蓮市林森段)	門牌號碼(花蓮市)	共同使用部分	所有權人	登記謄本卷頁
1	1468建號	中山路000巷0之0號	1473建號	陳添興(111年11月29日買賣取得)，訴訟繫屬中移轉	83、91、313

01

				登記為傅國淵所有(112年8月14日買賣取得)	
2	1470建號	中山路000巷0之0號	1472、1473建號	(同上)	85、89、91、315
3	1471建號	中山路000巷0之0號	1472、1473建號	許文恭(111年11月30日買賣取得)，訴訟繫屬中移轉登記為傅國淵所有(112年11月7日買賣取得)	87、89、91、317

02

【附件】		
爭點：原告依民法第767條第1項規定請求拆屋還地，依民法第179條規定請求給付相當於租金之不當得利，是否有理？		
原告主張	被告陳添興	被告許文恭答辯
1.花蓮縣○○市○○段000地號土地(系爭土地)原係原告公公陳國斌所有，陳國斌為團結家人希望同住一處，於69年8月以其子陳讚聲、陳讚炫、陳讚煌、陳讚堅、陳讚富等人名義，在前開土地上興建林森段1467、1469、1468、1470、1471建號建物(1472、1473建號為屋頂突出物、騎樓、樓梯間、防空避難室，屬共同使用部分)，連棟式建物兩棟，供陳讚聲等人居住使用。後陳讚聲等5兄弟因債務關係，前開建物最終由陳讚聲、陳讚炫、陳讚富3人取得。 2.嗣000年0月間陳國斌將系爭土地贈與登記予原告之夫陳讚炫，110年7月23日原告因分割繼承取得系爭土地及1467、1469建號房屋。後第三代子女陳信志等人繼承取得房屋後搬離並將房屋出售，現僅留原告仍居住上址，由陳添興取得1468、1470建號(目前1樓放冰櫃及棺材，2樓空著)，許文恭取得1471建號(目前為空屋)，陳國斌最初出具土地使用同意書同意興建上開建物之目的已不存在，原告得依民法第470條第1項規定終止與陳信志等人間就系爭土地之使用借貸關係，並以起訴狀繕本送達為終止之意思表示，原告終止使用借貸關係後，自陳信志等人處購得房屋之陳添興、許文恭即為無權占有土地，原告得依民法第767條第1項規定請求拆屋還地。 3.依民法第179條規定請求陳添興、許文恭自112年2月12日起至拆除建物止，各按月賠償相當租金之損害13,381元(計算式如卷225頁)。	(未為何聲明或陳述)。	我在不知情買下這個房屋產權，我有產權、有稅籍。我三度拜訪原告想跟他買土地，或將房屋賣給原告，但是價格談不攏。

(續上頁)

01

證據： 1.土地建物舊簿登記謄本(25-57頁) 2.地籍異動索引(59-63頁) 3.土地登記謄本(81頁)、建物登記謄本(65-67、83-91、 281-283頁) 4.土地使用權同意書(69頁) 5.實價登錄查詢(71頁) 6.房屋照片(279、285-288頁)	證據： (無)	證據： (無)
---	------------	------------