臺灣基隆地方法院民事判決

109年度訴字第611號

原　　告　臺陽股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　顏惠哲

訴訟代理人　鄭東銓

被　　告　張澤宗

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○地號土地上如附圖所示編號106-6(1)部分面積五十平方公尺、106-32(1)部分面積三十九平方公尺之門牌號碼基隆市○○區○○巷○○○○○○○號房屋（含雨遮、鐵皮屋）拆除，將上開占用土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：坐落新北市○○區○○○段00000○000000地號土地（下稱160-6地號土地、160-32地號土地，合稱系爭土地）為原告所有，被告為坐落系爭土地上之門牌號碼新北市○○區○○巷000號之1房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，訴外人即被告母親張吳靜美於民國96年10月1日與原告訂立土地租賃契約，向原告承租160-6地號土地面積88.46平方公尺，租賃期間自96年1月1日起至100年12月31日止，張吳靜美自100年起即未依約繳納租金，租賃期間屆滿後，雙方未再另訂契約，系爭房屋即屬無權占有系爭土地，

為此依民法第767條規定起訴。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原告主張之上開事實，有系爭土地登記第二類謄本、土地租賃契約書等件影本及新北市政府稅捐稽徵處瑞芳分處109年12月4日新北稅瑞一字第1095621561號函附系爭房屋稅籍證明書、110年1月6日新北稅瑞一字第1095622552號函附臺北縣房屋稅籍記錄表、契稅申報書、建築改良物買賣所有權移轉契約書、印花稅大額憑證應納稅額繳款書附卷足憑，並經本院於110年1月29日會同新北市瑞芳地政事務所勘驗測量系爭房屋占用系爭土地範圍、面積如附圖編號106-6⑴、106-32⑴所示，有本院110年1月29日勘驗筆錄、現場照片、新北市瑞芳地政事務所110年3月29日新北瑞地測字第1106072965號函附土地複丈成果圖等件在卷可稽，而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，堪信屬實。

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占有」資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。倘被告不能證明其占有權源，原告之請求即有理由（最高法院92年度台上字第312號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。再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（最高法院97年度台上字第2158號判決意旨參照），而未經保存登記建物之讓與，雖因不能為移轉登記，致不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人，是以請求他人拆除未經保存登記房屋者，不以該房屋原始取得之所有權人為限，亦得祇就建物有事實上處分權人為請求對象。查被告係於94年10月12日向

訴外人謝文義購買系爭房屋而取得系爭房屋之事實上處分權，系爭房屋占有系爭土地如附圖所示編號106-6⑴、106-32⑴部分，依上開說明，應由被告就其取得占有係有正當權源之事實，負舉證之責，被告既未舉證證明有何占有之權源，自屬無權占有。從而，原告本於所有權人之地位，依民法第767條規定請求被告拆除如附圖所示編號106-6⑴面積50平方公尺、106-32⑴面積39平方公尺之系爭房屋，並將占有土地返還原告，為有理由，應予准許。

六、結論：本件原告之訴為有理由，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　　110　　年　　5　　月　　6　　日

民事庭法　官　陳湘琳

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　　110　　年　　5　　月　　6　　日

書記官　林亭如