臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第649號

原　　告　徐秋眉
訴訟代理人　郭瓔滿律師
　　孫浩偉律師
被　　告　李玲玲
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　廖希文律師
被　　告　簡曜金
000000000000000000

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國111年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告請求被告返還新北市○○區○○○段○○○○段00000地號土地（下稱12-16地號土地）及同小段11-39地號土地（下稱11-39地號土地，與12-16地號土地合稱系爭土地），而系爭土地坐落於本院轄區，是依首開規定，本件訴訟專屬本院管轄。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴時原聲明為：㈠被告李玲玲應將坐落於12-16地號土地上，門牌號碼新北市○○區○○路0段○○○村00號之建物（下稱系爭建物）拆除（詳細位置及面積均依地政事務

所實測為準），並將該建物所坐落之土地返還予原告。㈡被告李玲玲、簡曜金應各給付新臺幣（下同）2,851元、16,349元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告李玲玲應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地止，按月給付原告320元。㈣原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國110年8月23日擴張前開㈡對於被告簡曜金之請求金額為16,826元。嗣再按實測結果變更聲明為：㈠被告李玲玲應將如110年10月18日新北市瑞芳地政事務所土地複丈成果圖（下稱附件所示之複丈成果圖）所示編號A、B部分之系爭建物拆除，並將該建物所坐落之面積為46平方公尺之12-16地號土地及面積為3平方公尺之11-39地號土地返還予原告。㈡被告李玲玲、簡曜金應各給付2,851元、16,349元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告李玲玲應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地止，按月給付原告392元。㈣原告願供擔保請准宣告假執行。乃係依實測結果而為更正，且係擴張或減縮訴之聲明，其請求之基礎事實亦屬同一，是依前揭規定，其所為訴之變更應予准許。

三、被告簡曜金經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴未訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，准原告之訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

原告為系爭土地之所有人，系爭建物原為訴外人羅界生所有，嗣經羅界生於00年0月0日讓與給訴外人王文旭，王文旭再於86年5月30日讓與給訴外人王文耀，王文耀再於103年12月9日讓與給被告簡曜金，被告簡曜金則於109年9月4日讓與給被告李玲玲。然被告簡曜金及李玲玲均無占用上開土地之合法權源，業已侵害原告就上開土地之所有權。而被告簡曜金及李玲玲以系爭建物無權占用上開土地，即受有相當於租

金之不當得利。為此，爰依民法第767條第1項及第179條之規定，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告李玲玲應將如附件所示複丈成果圖所示編號A、B部分之系爭建物拆除並將該建物所坐落之面積為46平方公尺之12-16地號土地及面積為3平方公尺之新北市○○區○○○段○○○○段00000地號土地返還予原告。㈡被告李玲玲、簡曜金應各給付2,851元、16,349元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告李玲玲應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地止，按月給付原告392元。㈣原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

㈠被告李玲玲部分：

1. 依本院所調取之102年度訴字第155號卷㈣所附新北市○○○鄉○○○000○0○0○○住○○0000000000號函、臺北縣承受興建國民住宅暨建地貸款申請書、切結書、承擔國民住宅貸款契約書、興建國民住宅貸款契約書及土地使用同意書，可知系爭建物係屬國民住宅，且由臺灣土地銀行三重分行協助辦理貸款。又上開土地使用同意書係由訴外人徐足所出具，該同意書記載：「左列土地本人同意蔡清雲興建國民住宅，使用期限最少15年，並申請建築執照辦理移轉登記，在未辦理設定地上權登記前，並同意聲請建物登記，絕無異議，特立此同意書為證」等語，可知徐足與蔡清雲除就上址建物所坐落土地成立未定期限之使用借貸契約，且有設定地上權之合意外，徐足並同意上址建物可申辦建築執照及讓與他人。再該土地使用同意書系供向前臺灣省政府申請興建國民住宅貸款，而上開國民住宅貸款契約書亦載明依興建國民住宅貸款條例（於64年7月12日廢止）第7條規定，前臺灣省政府就所貸款債權對上址建物有抵押權，則嗣合法受讓上址建物之人，亦因而取得上開貸與土地範圍之借用權利。

2. 依110年10月18日新北市瑞芳地政事務所土地複丈成果圖所示，系爭建物占用12-16地號土地、11-39地號土地之面積各

為0.0046公頃、0.0003公頃，未逾上開土地使用同意書同意使用之範圍。原告主張系爭建物占用之土地，已逾該土地同意書同意使用之範圍，自應由原告負擔舉證之責。

3.並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告簡曜金部分：

被告簡曜金經合法通知無正當理由未到庭，且未提出任何書狀為聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠12-16地號土地及11-39地號土地，前均為訴外人徐足所有，嗣於101年5月3日以繼承之原因而登記為原告所有，此有上開土地之土地登記第一類謄本及異動索引在卷可佐，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

㈡原告主張系爭建物原為訴外人羅界生所有，嗣經羅界生於00年0月0日讓與給訴外人王文旭，王文旭再於86年5月30日讓與給訴外人王文耀，王文耀再於103年12月9日讓與給被告簡曜金，被告簡曜金則於109年9月4日讓與給被告李玲玲，而系爭建物占有原告所有之12-16地號土地、11-39地號土地及其面積如附件複丈成果圖所示，業據原告提出12-16地號土地之土地登記第一、二類謄本、系爭建物占用前開土地之照片等件為證，並有新北市政府稅捐稽徵處瑞芳分處110年5月13日新北稅瑞一字第1105574222號函暨該函所檢附系爭建物之房屋稅籍資料、台灣電力股份有限公司基隆區營業處110年5月19日基隆字第1100010378號函暨該函所檢附之用戶用電資料表附卷可憑，復經本院依職權調取上開土地之土地建物查詢資料及異動索引在卷可佐。且經本院於110年10月18日會同新北市瑞芳地政事務所前往現場勘驗，並請新北市瑞芳地政事務所測量系爭建物有無占用原告所有之上開土地及其面積後繪製複丈成果圖送院，經測量系爭建物確係占用原告所有之上開如附件所示複丈成果圖所示之土地，此有本院勘驗測量筆錄、現場照片、新北市瑞芳地政事務所110年11月15日新北瑞地測字第1106080664號函附之複丈成果圖在卷

可稽，自堪信為真實。

㈢按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段固有明定。惟「土地所有人提供土地予他人建築房屋，並同意設定地上權予該他人，縱因故未辦妥地上權設定登記，惟於該他人使用土地之基礎法律關係未消滅前，不能指其占有係無權占有。」最高法院90年度台上字第10號民事裁判要旨可資參照。且按「使用借貸為無償行為，原屬貸與人與使用人之特定關係，除當事人另有特約外，自無移轉其權利於第三人之可言。」最高法院49年度台上字第381 號民事裁判要旨可資參照。準此，若使用借貸契約之當事人曾約定使用人得移轉其權利於第三人者，借用人自不得就該受移轉借用權利之第三人主張無權占有甚明。又按「兩造間就系爭房屋所坐落之系爭土地有未定期限之使用借貸關係，而被上訴人借用系爭土地之目的，既為繼續使用被上訴人或其先人前所建造之房屋居住為目的，自以被上訴人使用系爭土地之目的完畢，即其無繼續居住系爭房屋或該房屋不堪使用時，返還期限始屆至。上訴人雖又主張，若兩造間有使用借貸關係，亦因伊已對被上訴人為終止借貸關係之意思表示，被上訴人亦應返還系爭土地云云。然上訴人既未能證明被上訴人已不使用系爭房屋以供居住或系爭房屋已不堪住用，縱兩造間未訂立借用之期限，上訴人亦不得任意終止兩造間之借貸關係，其所為終止契約之意思表示，不能認為有效。」最高法院87年度台上字第2095號民事裁判要旨亦可參照。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但依其情形顯失公平者，不在此限，為民事訴訟法第277 條所明定。而「原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告固應就其占有係有正當權源之事實證明之，惟證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，該

證明某事實之間接證據，亦包括在內。」「則因年代久遠，人物全非，每每難以查考，舉證誠屬不易；如仍嚴守該條本文所定之舉證原則，不免產生不公平結果。故法院於個案審理中，應斟酌當事人各自提出之證據資料，綜合全辯論意旨，依同條但書之規定，為適切之調查認定，始不失衡平之本旨。」「私文書通常如經他造否認，雖應由舉證人證其真正，但如係遠年舊物，另行舉證實有困難者，法院非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，以判斷其真偽。」「苟當事人之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推知其與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明，他造欲否認其主張，即不得不更舉反證以證明之。」最高法院91年度台上字第2578號、98年度台上字第1909號、83年度台上字第2247號及99年度台上字第1264號民事裁判要旨可資參照。經查：

1. 12-16地號土地及11-13地號土地係由訴外人蔡清雲為辦理貸款興建國民住宅貸款，而向上開土地原所有權人即訴外人徐足取得土地使用同意書，而上開徐足之使用同意書則記載：「左列土地本人同意蔡清雲興建國民住宅，使用期限最少十五年，並申請建築執照辦理移轉登記，在未辦理設定地上權登記前，並同意聲請建物登記，絕無異議，特立此同意書為證」等語，此有新北市政府城鄉發展局102年9月2日北城住字第1022394711號函暨所檢附之「興建國民住宅貸款契約」、土地使用同意書、抵押土地施用同意書等資料在卷可佐（見本院102年度訴字第155號卷㈣第39頁、第42頁至第43頁反面）。可見，當年徐足與蔡清雲除就上開土地成立未定期限之使用借貸契約，且有設定地上權之合意外，徐足並同意上開土地上所興建之建物可申辦建築執照及讓與他人。從而，於上開土地上所興建之建物若經讓與，受讓該建物之人亦因而取得徐足貸與上開土地範圍之借用權利。
2. 而如附件之複丈成果圖所示瑞柑新村之土地現況，原屬11-1、12-1、12-2、12-3等4地號，於60年2月15日方才分割為

如附件複丈成果圖所示棋盤狀（除80年11月15日逕為分割者外），現11-39、12-16地號則原屬11-1、12-3地號土地範圍，此有臺灣土地銀行三重分行103年9月23日重放字第1035002904號函所附瑞柑新村原規畫位置圖影本（同上卷㈣第227、254頁），另新北市政府城鄉發展局102年9 月2日北城住字第1022394711號函所附瑞柑新村原規畫位置圖影本，亦同（同上卷㈢第5、15頁），並有11-39、12-16地號之土地建物查詢資料及異動索引在卷可查。從而，系爭建物係坐落在前述之60年2 月15日分割及80年11月15日逕為分割前之11-1、12-3地號土地內，而其原本規劃位置即在現今同小段11-39及12-16地號之土地範圍。

3. 原告係於100年3月24日繼承訴外人徐足原有12-16地號土地及11-13地號土地之所有權，而於上開土地上所興建之建物若經讓與，受讓該建物之人亦因而取得徐足貸與上開土地範圍之借用權利，均如前述。而查，系爭建物原為訴外人羅界生所有，嗣經羅界生於00年0月0日讓與給訴外人王文旭，王文旭再於86年5月30日讓與給訴外人王文耀，王文耀再於103年12月9日讓與給被告簡曜金，被告簡曜金則於109年9月4日讓與給被告李玲玲，本於繼承之法則，原告即應繼承徐足與系爭建物所有人間之使用借貸之法律關係。準此，本件被告簡曜金及李玲玲即有占有上開土地之合法權源，且其等占用之範圍未逾徐足原有貸與土地使用權利之範圍，原告就系爭建物，對被告李玲玲訴請拆屋還地及對被告簡曜金、李玲玲訴請給付相當於租金之不當得利，均屬無據。

4. 原告雖稱上開土地使用同意書無徐足簽名，而不足辨識其真偽，原告否認該等土地使用同意書之真正，被告應就此負舉證責任云云。查上開土地使用同意書係供向前臺灣省政府申請由土地銀行三重分行經辦之興建國民住宅貸款使用，而上開國民住宅貸款契約書尚載明根據興建國民住宅貸款條例（已廢止）第7條規定，前臺灣省政府就所貸款債權對上址建物有抵押權，業如前述，可見，主管機關於核貸前應曾就

土地使用權利為相當確認程序。又瑞柑新村所坐落之原同小段11-1、12-1、12-2、12-3等地號，於59年間規劃及申請貸款暨興建5列連棟住宅計50棟建物後，方才於60年2月15日分割為如附件之複丈成果圖所示棋盤狀（除上開80年11月15日逕為分割者外），可見，原同小段11-1、12-1、12-2、12-3地號，確為供興建瑞柑新村之連棟住宅，方才配合其規劃而為分割無疑。矧瑞柑新村自約59及60年間規劃及興建迄今，已逾40年，而原告並未舉證原所有權人即其被繼承人徐足曾對各系爭建物所有權人或事實上處分權人主張無權占有。堪認徐足對瑞柑新村原規劃及興建之連棟建物確曾出具前述土地使用同意書。原告否認上開土地使用同意書之真正，委無足取。

5. 至系爭建物雖未辦理所有權第一次登記，然觀諸徐足雖提供之土地使用土地書係因「興建國民住宅」而出具，並未附有上該土地上之建物須辦理所有權第一次登記始同意使用之條件，是原告主張系爭建物未辦理所有權第一次登記，被告李玲玲不得主張合法占有上開土地之權利，即非可採。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定請求被告李玲玲拆屋還地及依民法第179 條之規定請求被告等人給付相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，經本院逐一審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第87條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　24　　日

基隆簡易庭法　官　周裕暐

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　　111　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　謝佳妮

附件：

110年10月18日新北市瑞芳地政事務所土地複丈成果圖