

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

111年度基簡字第918號

原告 瑞德斯資產管理有限公司

法定代理人 洪巧怡

訴訟代理人 陳為宏

林上亮

馮韋凱律師

1

被告 藍文祥

訴訟代理人 藍佳鈞

現於法務部○○○○○○○○執行中

被告兼被告

藍文祥輔佐人藍祈清

被告 藍雅萍

藍彭登志

藍國寧

藍國誌

李翊倫

藍國境

01 0000000000000000
02 藍岱鑫
03 0000000000000000

04 藍秋花
05 0000000000000000

06 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年10月24日
07 言詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 被告應將坐落新北市○○區○○○段○000○0地號土地（下稱系
10 爭土地）上如新北市瑞芳地政事務所收件日期文號111年11月8日
11 瑞土測字第793號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號254-7A（面
12 積43平方公尺）所示部分之房屋拆除，並將占用之土地返還予原
13 告。

14 被告藍進興、藍祈清及藍雅萍應自110年11月12日起至返還系爭
15 土地之日止，按年連帶給付原告新臺幣（下同）473元。

16 被告藍彭登志、藍國誌、藍國寧、李翊倫、藍岱鑫及藍秋花應自
17 110年11月12日起至返還系爭土地之日止，按年連帶給付原告473
18 元。

19 被告藍彭登志、藍國誌、藍國寧、李翊倫及藍岱鑫應自110年11
20 月12日起至返還系爭土地之日止，按年連帶給付原告473元。

21 被告藍秋花應自110年11月12日起至返還土地之日止，按年給付
22 原告473元。

23 原告其餘之訴駁回。

24 訴訟費用由被告依附表應有部分欄所示之比例負擔。

25 本判決得假執行。

26 事實及理由

27 一、被告藍雅萍、藍彭登志、藍國誌、藍國寧、藍國境、藍岱
28 鑫、藍秋花及李翊倫（下稱藍雅萍等人）經合法通知，均未
29 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
30 形，爰依同法第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原
31 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告起訴主張：

02 (一)系爭土地係原告於110年11月12日買受取得而為所有人，門
03 牌號碼新北市○○區○○路00號未辦保存登記之建物（下稱
04 系爭房屋），依被告藍文祥所陳並佐以房屋稅籍資料所載之
05 房屋納稅義務人，系爭房屋事實上處分權人原為藍進興、藍
06 添丁、藍龍天及藍秋花（應有部分各1/4），嗣藍進興於89年8
07 月9日死亡，由被告藍文祥、藍祈清及藍雅萍繼承；藍龍天
08 於106年9月27日死亡，由被告藍彭登志、藍國誌、藍國寧、
09 藍國境、藍岱鑫及李翊倫繼承；藍添丁於90年11月19日死
10 亡，由被告藍秋花及藍龍天繼承（藍龍天死亡由藍彭登志、
11 藍國誌、藍國寧、藍國境、藍岱鑫及李翊倫繼承），又系爭
12 房屋占用系爭土地如附圖所示編號254-7A部分，已侵害原告
13 之所有權，爰依民法第767條第1項前段規定請求被告拆屋還
14 地。

15 (二)被告所有系爭房屋無權占有使用系爭土地如附圖所示編號25
16 4-7A部分，獲得相當於租金之利益，致原告受有無法使用之
17 損害，依系爭土地110年1月申報地價每平方公尺880元，按
18 年息10%計算被告占有系爭土地部分相當於租金之不當得
19 利，爰依民法第179條規定，請求被告連帶給付3,332元及自
20 追加暨變更狀繕本送達最後一名被告之翌日起至返還系爭土
21 地之日止，按年給付原告4,752元等語。

22 (三)並為聲明：

23 (1)被告應將坐落系爭土地上如附圖編號254-7A（面積43平方公
24 尺）所示部分之房屋拆除，並將占用之土地返還予原告。

25 (2)被告應連帶給付原告3,332元及自追加暨變更訴之聲明狀繕
26 本送達最後一名被告之翌日起至返還系爭土地之日止，按年
27 給付原告4,752元等語。

28 三、被告藍文祥、藍祈清答辯：

29 系爭房屋是我祖父所興建，而我父親藍進興有很多兄弟姊
30 妹，我們已經使用系爭土地百餘年，附近都是這樣使用，不
31 能叫我們拆就拆，系爭房屋目前由我們二人居住使用，至少

01 讓我們住到死亡為止。

02 四、被告藍雅萍等人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦
03 未提出書狀為任何聲明或陳述。

04 五、本院判斷：

05 (一)原告主張系爭土地為原告於110年11月12日購買取得，被告
06 所有系爭房屋，占用系爭土地如附圖所示編號254-7A部分之
07 事實，業據其提出土地登記第二類謄本、系爭房屋占用系爭
08 土地之照片、地籍圖謄本及戶籍謄本(除戶部分、現戶部
09 分)、繼系統表等件為證，並經本院囑託新北市瑞芳地政事
10 務所派員於111年11月16日會同至現場勘驗並測量屬實，製
11 有勘驗筆錄、現場照片及新北市瑞芳地政事務所於112年1月
12 19日函附111年11月8日瑞土測字第793號土地複丈成果圖在
13 卷可憑(詳本院卷第17-25、第85-95頁、101-103頁、第159
14 -207頁)，且有新北市政府稅捐稽徵處瑞芳分處111年10月2
15 8日以新北瑞稅一字第1115629428號函檢送本院房屋稅籍證
16 明書在卷足憑(詳本院卷第63-71頁)。而被告藍文祥、藍
17 祈清僅辯稱渠等已使用系爭土地百餘年，附近都是這樣使用
18 等語，被告藍雅萍等人則經合法通知，未於言詞辯論期日到
19 場，亦未提出書狀表明證據或有利於己之答辯，本院綜合上
20 開證據調查結果，自堪信原告之主張為真實。

21 (二)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
22 之」，民法第767條第1項前段定有明文。次按未辦理建物第
23 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
24 人，又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，未經辦理所有
25 權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方
26 有拆除之權限(最高法院96年度台上字第2772號、97年度台
27 上字第1101號民事判決要旨參照)。房屋稅籍資料雖不能作
28 為不動產產權之唯一認定依據，然為實務上認定權利人之重
29 要參考，且依一般民間之習慣，未經保存登記之建物通常即
30 由現有事實上處分權人為納稅義務人。經本院依職權向新市
31 政府稅捐稽徵處瑞芳分處函調系爭房屋之稅籍相關資料，系

01 爭房屋納稅義務人原為藍進興、藍添丁、藍龍天及藍秋花
02 (應有部分各1/4)，有房屋稅籍證明書在卷可稽，嗣藍進興
03 於89年8月9日死亡，其繼承人有藍文祥、藍祈清及藍雅萍；
04 藍龍天於106年9月27日死亡，其繼承人有藍彭登志、藍國
05 誌、藍國寧、藍國境、藍岱鑫及李翊倫繼承；藍添丁於90年
06 11月19日死亡，其繼承人有藍秋花及藍龍天(嗣藍龍天死亡
07 由藍彭登志、藍國誌、藍國寧、藍國境、藍岱鑫及李翊倫繼
08 承)，有原告提出之除戶謄本及繼承系統表可按(詳本院卷
09 第159-195頁、第207頁)，是可認被告對系爭房屋具有事實
10 上之處分權。

11 (三)又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
12 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
13 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
14 就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則
15 應認土地所有權人之請求為有理由(最高法院85年度台上字
16 第1120號、92年度台上字第31號民事判決要旨參照)。被告
17 既未能舉證證明其所有系爭房屋有何占用系爭土地之正當權
18 源，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆除系
19 爭房屋無權占用系爭土地部分，將占用部分返還予原告，於
20 法自無不合，應予准許。

21 (四)第按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
22 其利益」，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土
23 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法
24 院61年度台上字第1695號判決要旨參照)。又無權占有土地
25 所侵害者應係系爭土地使用收益歸屬者之利益，被告無使用
26 系爭土地之合法權源，其有事實上處分權之系爭房屋占用系
27 爭土地，即屬無權占有，而被告受有相當於租金之利益，致
28 原告就系爭土地之使用收益權能遭受損害，原告依民法第17
29 9條規定，請求被告給付因占用系爭土地，所受相當於租金
30 之不當得利，於法亦應准許。而依城市地方租用基地建築房
31 屋之租金，以不超過土地申報總價年息10%為限，土地法第1

05條準用同法第97條亦有明定，所謂之土地申報總價，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段規定，即指土地所有權人依土地法所申報之地價而言，如未申報則以土地公告地價80%為申報地價。另就基地租金之數額，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年台上字第3071號民事判決要旨可參）。本院審酌系爭土地使用分區為鄉村區，位於新北市瑞芳區內，距離瑞濱國小約750公尺，步行約11分鐘，距離瑞濱車站約600公尺，步行約9分鐘，另距離便利商店及加油站步行亦約6分鐘，附近雖有小吃店，但工商業發展程度尚不足，生活機能尚可，有Google地圖網頁查詢結果可稽，經斟酌系爭土地之利用價值及被告所有系爭房屋占用系爭土地之所受利益，認本件以系爭土地申報地價年息5%計算占用利益，方稱合理允當。

(六)末按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任，又繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，民法第1148條、第1153條第1項分別定有明文。則繼承人既概括繼承被繼承人之所有債務，故原屬被繼承人所有之地上物無權占用他人土地所應負擔之不當得利債務，應由繼承人負連帶清償責任。查系爭土地於111年1月公告地價為每平方公尺1,100元，申報地價為每平方公尺880元，此有中華民國內政部地政司全球資訊網一線上查詢結果及原告提出之土地登記第二類謄本在卷可按。基此，本院依上開標準暨被告各自繼承系爭房屋之應有部分，被告應自原告取得系爭土地所有權之110年11月12日起至返還系爭土地之日止，按年給付原告相當租金之不當得利如附表所示。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，

請求被告應拆除系爭房屋如附圖編號254-7A部分，將占用之系爭土地返還予原告，並分別給付原告如判決主文第二項至四項所示之不當得利，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告敗訴部分，僅相當於租金不當得利之附帶請求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定不併算價額，該部分未徵裁判費，故依同法第79條、第85條第1項前段規定，訴訟費用仍應由被告負擔。

八、本判決原告勝訴部分，屬適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，爰依職權宣告之。

九、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 112 年 10 月 31 日
基隆簡易庭法 官 林淑鳳

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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 112 年 10 月 31 日
書記官 張景欣

附表：

被 告	應有部分	110年11月12日起至返還系爭土地之日止，按年給付不當得利（幣別：新臺幣）	訴訟費用負擔
藍文祥、藍祈清、藍雅萍	1/4(繼承藍進興)	$43\text{ m}^2 \times 880\text{ 元/m}^2 \times 5\% \times 1/4 = 473\text{ 元}$	連帶負擔

藍彭登志、藍國誌、藍國寧、藍國境、藍岱鑫、李翊倫	1/4(繼承藍添丁)	$43 \text{ m}^2 \times 880 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 5\% \times 1/4 = 473 \text{ 元}$	同上
藍秋花、藍彭登志、藍國誌、藍國寧、藍國境、藍岱鑫、李翊倫	1/4(繼承藍龍天)	$43 \text{ m}^2 \times 880 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 5\% \times 1/4 = 473 \text{ 元}$	同上
藍秋花	1/4	$43 \text{ m}^2 \times 880 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 5\% \times 1/4 = 473 \text{ 元}$	