臺灣基隆地方法院民事判決

111年度簡上字第32號

上　訴　人　徐秋眉
訴訟代理人　郭瓔滿律師
　　孫浩偉律師
被　上訴人　李玲玲
000000000000000000
訴訟代理人　廖希文律師
被　上訴人　簡曜金　　住○○市○○區○○路○段○○○村0號
000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國111年2月24日本院基隆簡易庭110年度基簡字第649號判決提起上訴，本院第二審合議庭於111年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二至四項之訴部分及該部分假執行之聲請，並訴訟費用之裁判廢棄。

被上訴人李玲玲應將坐落新北市○○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)上，如新北市瑞芳地政事務所110年10月18日瑞土測字074800號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A（面積46平方公尺）、B（面積3平方公尺）之建物（門牌號碼新北市○○區○○路0段○○○村00號，下稱系爭建物）拆除，將占用土地騰空返還上訴人。

被上訴人李玲玲應給付上訴人新臺幣（下同）1,753元及自110年6月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自110年6月12日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人196元。

被上訴人簡曜金應給付上訴人1萬0,317元，及自110年6月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人李玲玲負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審起訴主張：上訴人為12-16地號土地及11-39地號土地(下合稱系爭土地）之所有人，系爭建物原為羅界生所有，嗣羅界生於00年0月0日讓與給王文旭，王文旭再於86年5月30日讓與給王文耀，王文耀再於103年12月9日讓與給被上訴人簡曜金，簡曜金則於109年9月4日讓與給被上訴人李玲玲。然被上訴人簡曜金及李玲玲均無占用系爭土地之合法權源，業已侵害上訴人就系爭土地之所有權。而被上訴人簡曜金及李玲玲以系爭建物無權占用系爭土地，即受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項及第179條規定，提起本件訴訟。並於原審聲明：㈠被上訴人李玲玲應將附圖所示編號A、B部分之系爭建物拆除，將該建物所坐落面積46平方公尺之12-16地號土地及面積3平方公尺之11-39地號土地騰空返還上訴人。㈡被上訴人李玲玲、簡曜金應各給付2,851元、1萬6,349元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被上訴人李玲玲應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地止，按月給付上訴人392元。㈣上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人簡曜金經合法通知無正當理由未於原審到庭，且未提出任何書狀為聲明或陳述。被上訴人李玲玲於原審則以：㈠依新北市政府城鄉發展局102年9月2日城住字第1022394711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，可知系爭建物屬國民住宅。又上開土地使用同意書係由原土地所有權人即訴外人徐足所出具，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」（下稱系爭同意書）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係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。

㈡依附圖所示，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，未逾系爭同意書同意使用之範圍。上訴人主張系爭建物占用之土地，已逾同意使用之範圍，自應由上訴人負擔舉證之責。

㈢並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審對於上訴人之請求，為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，並請求法院判決：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人李玲玲應將系爭土地上如附圖所示編號A、B之系爭建物拆除，將占用土地騰空返還上訴人。㈢被上訴人李玲玲、簡曜金應各給付2,851元、1萬6,349元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣被上訴人李玲玲應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地止，按月給付上訴人392元。㈤第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。並補陳略以：

⑴系爭同意書僅有電腦繕打「徐足」，未經徐足本人簽名用印，上訴人爭執系爭同意書形式之真正，然原審並未令被上訴人證明其真正，即逕認主管機關於核貸前已就土地使用權利為相當確認程序，倘經確認，何以事後系爭土地未辦理移轉登記、建物未辦理合法建物登記、設定地上權？縱認徐足有與「蔡清雲」成立使用借貸關係，系爭同意書僅供蔡清雲申請建造執照使用，並於建物建成後以蔡清雲名義辦理所有權登記，此使用借貸關係僅存於徐足與「蔡清雲」間，被上訴人並非系爭同意書之當事人，未舉證蔡清雲有取得徐足同意，允許第三人羅界生使用系爭土地興建房屋，自無從據此認定徐足已同意系爭建物建築完成後，任何繼受取得系爭建

物之事實上處分權人皆得使用系爭土地，遑論系爭建物乃違建，從未辦理合法建物登記。被上訴人執系爭同意書抗辯其等有權占有系爭土地，自屬無據。

⑵瑞柑新村自59、60年間規劃及興建迄今已逾51年，系爭建物顯然早已超過固定資產耐用年數表「加強磚造」住宅房屋之耐用年數35年，若任令土地所有權人永遠忍受不能使用基地，顯然有悖情理，被上訴人及其前手借用系爭土地長達51年之久，應認依借貸之目的已使用完畢，始符情理。況被上人並未舉證系爭建物係由蔡清雲興建之國民住宅，系爭建物始終屬違建，與徐足出借土地供蔡清雲興建合法國民住宅之初衷相違，上訴人無償出借土地之情事顯已變更，益應肯認被上訴人無償使用系爭土地之目的已完畢。上訴人自得依民法第469條第3項但書、第470條第1項規定，請求被上訴人李玲玲回復原狀返還借用之系爭土地。

⑶徐足未曾同意蔡清雲將系爭建物轉讓予第三人，被上訴人亦未舉證蔡清雲取得徐足同意，允許第三人羅界生使用系爭土地，則依民法第467條第2項「借用人非經貸與人之同意，不得允許第三人使用借用物」，蔡清雲自不得任意將系爭建物使用權讓與第三人而處分借用物，系爭建物未經徐足同意，經多次轉讓先後由被上訴人簡曜金、李玲玲取得，違反借用人自己使用借用物之義務，且借用人蔡清雲已死亡，上訴人得依民法第472條第2款、第4款規定終止該使用借貸之法律關係，上訴人以民事上訴理由㈠暨聲請調查證據狀為終止之意思表示，被上訴人李玲玲自應返還系爭土地。

⑷兩造間並無地上權之約定存在，亦無地上權設定登記，被上訴人亦不因取得系爭建物之事實上處分權而當然繼受系爭同意書之債權契約，系爭建物占用系爭土地長達51年之久，上訴人卻未取得任何對價，若認借用人蔡清雲、原貸與人徐足均死亡後，該無償使用借貸關係仍可不斷繼承轉讓永無終止之期，對貸與人顯失公平，更有違誠信原則，上訴人請求拆屋還地，並無權利濫用。

四、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。陳述除被上訴人李玲玲與原審判決記載相同外，另補充略以：上訴人無法舉證系爭同意書不真實，且當年徐足之真意在使系爭建物得使用系爭土地，即同意由房屋使用權人使用系爭土地，不因系爭建物移轉所有權而無使用土地之權源，可證原土地所有人徐足「同意」由第三人使用借用物，符合民法第467條第2項規定。上訴人未能證明被上訴人李玲玲已不使用系爭建物以供居住或系爭房屋已不堪使用，亦不得依民法第472條第2款規定任意終止雙方之借貸關係。系爭建物屬為興建國宅而建之房屋，具有公益目的，縱徐足、蔡清雲已死亡，應有保護弱勢之衡平，不得由上訴人主張拆屋還地，否則有違民法第148條。縱上訴人得終止使用借貸契約，雙方仍有地上權之約定存在，依民法第833條之2規定，應以系爭建物使用目的完畢即系爭建物已不堪使用時為地上權之存續期限，系爭建物經原審現場勘驗應屬完好可用，拆除恐致隔壁兩間均有危險，該固定資產耐用年數表不足證該屋不堪用致使用目的已達。被上訴人並非無權占有，上訴人主張應給付相當於租金不當得利，應無理由。

五、本件爭點及法院之判斷：

㈠系爭土地原為訴外人徐足所有，上訴人於101年5月3日以繼承為原因登記為所有人；系爭建物為未辦保存登記之建物，被上訴人簡曜金自103年12月9日至109年9月3日、被上訴人李玲玲自109年9月4日起迄今，分別為系爭建物之事實上處分權人等事實，業據上訴人提出系爭建物照片、12-16地號土地之土地登記第一類謄本及新北市地籍異動索引為證（詳原審卷第163-165頁），並經本院依職權調取系爭土地之土地建物查詢資料、異動索引查詢資料，及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號函暨系爭建物之房屋稅籍證明書、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號函檢附之用戶用電資料表、變更用電戶名申請單（李玲玲）、表燈新設登

記單（簡曜金）附於原審卷可憑（詳原審卷第49-51頁、第57-66頁），而系爭建物占用系爭土地如附圖A、B所示，亦經原審囑託新北市瑞芳地政事務所會同至現場勘驗測量屬實，有原審勘驗測量筆錄、現場照片及新北市瑞芳地政事務所110年11月15日新北瑞地測字第1106080664號函附之附圖在卷足憑（詳原審卷第243-267頁、第271-273頁），被上訴人均不爭執，惟仍以前開情詞置辯，是本件爭點為系爭建物占用系爭土地是否有正當權源？

㈡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項前段、中段定有明文。次按未辦理建物第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人，又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院96年度台上字第2772號民事判決要旨參照）。而違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記，而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違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高法院85年度台上字第51號民事判決要旨參照）。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所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，則應認土地所有權人之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號、92年度台上字第312號民事判決要旨參照）。本件被上訴人抗辯系爭建物係基於與系爭土地之原地主即上訴人之被繼承人徐足間之系爭同意書而占有使用系爭土地，為上訴人所否認，自應由被上訴人就系爭建物與系爭土地間有使用借貸關係等正當權源負舉證責任。經查：

⑴訴外人蔡清雲為辦理貸款興建國民住宅，向系爭土地之原所有權人徐足取得土地使用同意書（即系爭同意書），其上明

白記載：「左列土地（即系爭土地，使用面積均為全部）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。附印鑑證明二份 土地所有權人徐足」等語，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、系爭同意書、抵押土地施用同意書等資料在卷可佐（見附於本院另案102年度訴字第155號卷四第39頁、第42頁至第43頁反面），系爭土地前經註記「蔡清雲貸款興建國民住宅」，亦有土地建物查詢資料可稽，可見徐足確有同意蔡清雲於系爭土地上興建住宅，徐足與蔡清雲間就系爭土地可認成立有未定期限之使用借貸契約。上訴人雖稱系爭同意書僅由電腦繕打無徐足簽名用印，被上訴人未就此負舉證責任云云，然系爭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，主管機關於核貸前應曾就土地使用權利為相當確認程序；又瑞柑新村之土地現況，原屬新北市○○區○○○段○○○○段0000○0000○0000○0000○地號，於59年間規劃及申請貸款欲興建5列連棟住宅計50棟建物，方才於60年2月15日分割為如附圖所示棋盤狀（除80年11月15日逕為分割者外），堪認系爭土地之原所有人徐足確曾出具系爭同意書供興建瑞柑新村之連棟住宅，方配合其規劃而為分割，是上訴人否認系爭同意書之真正，委無足取。

⑵按房屋稅籍資料雖不能作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要參考，且依一般民間之習慣，未經保存登記之建物通常即由現有事實上處分權人為納稅義務人。系爭建物為未辦保存登記之建物，經原審函詢新北市政府稅捐稽徵處瑞芳分處有關系爭建物納稅義務人名義變更情形，該分處以110年5月13日新北稅瑞一字第1105574222號函

覆「旨揭房屋依本分處稅籍資料所載原始納稅義務人為羅界生，羅界生於00年0月0日買賣移轉予王文旭，王文旭於86年5月30日買賣移轉予王文耀，王文耀於103年12月9日買賣移轉予簡曜金，簡曜金於109年9月4日買賣移轉予李玲玲，迄今尚未變動」（詳原審卷第49頁），而被上訴人李玲玲於本院審理中自陳因年代久遠不清楚系爭建物是何人出資興建，被上訴人簡曜金亦稱伊是向前手購買系爭建物，忘記前手是誰等語，是依上開證據資料，不足以認定系爭建物是蔡清雲所出資興建，而被上訴人復未舉證證明羅界生係自蔡清雲受讓系爭建物或羅界生經蔡清雲同意使用系爭土地，姑不論徐足有無同意蔡清雲允由他人使用系爭土地，羅界生既非自系爭土地之借用人「蔡清雲」處受讓或取得使用系爭土地之權利，當不足認系爭建物占用系爭土地有何正當之權源。

⑶被上訴人雖稱系爭建物乃為興建國宅而建之房屋，兩造間有地上權之約定存在，且具有公益目的，應有保護弱勢之衡平，不得主張拆屋還地，否則有違民法第148條誠信原則云云。然被上訴人既無法舉證系爭建物係「蔡清雲」所興建之國民住宅，而依系爭同意書之內容亦僅係取得地上權登記請求權，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，依最高法院88年度台上字第1729號民事判決意旨，仍不得據以對抗土地所有人，而謂其係有權占有。此外，被上訴人又未能提出任何證據資料證明徐足或上訴人已與「被上訴人」間就系爭土地有何設定地上權之約定暨其權利範圍、地租、存續期間等，是被上訴人簡曜金、李玲玲先後輾轉自羅界生繼受取得之系爭建物，核屬無權占用系爭土地之違章建築，自與公共利益無涉，上訴人依法請求被上訴人李玲玲拆屋還地，固將損及系爭建物，然系爭土地究屬上訴人所有，其為維護所有權之圓滿行使，雖使被上訴人李玲玲蒙受不利，然非以損害伊為目的，而屬自身權利之正當行使，況被上訴人簡曜金於本院審理中自承，伊知道沒有買到土地的權狀，不清楚系爭建物坐落基地之關係，也沒有向被上訴人李

玲玲說明該關係及土地使用的期限等語（詳本院卷第137頁），益見被上訴人李玲玲於向被上訴人簡曜金購買系爭建物時即得預見日後恐遭基地所有人訴請拆屋還地，如欲為合法使用，實應支付對價，始符事理之平。至如何拆除建物乃執行問題，未必造成鄰損，不得據為拒絕交還土地之理由。是上訴人依法訴請無權占有之被上訴人李玲玲拆屋還地，自不生權利濫用之問題。

⑷綜上，被上訴人既均未能提出證據證明系爭建物占用系爭土地有何正當權源，而被上訴人李玲玲現為系爭建物之事實上處分權人，系爭建物無權占有系爭土地，上訴人主張依民法第767條第1項之規定，請求被上訴人李玲玲拆除系爭建物，將如附圖編號A、B所示之占用土地騰空返還上訴人，自屬有據。

⑸次按使用借貸未定期限者，借用人應於依借貸之目的使用完畢時返還借用物，此觀民法第470條第1項之規定自明，此際，於依借貸之目的使用完畢之時，使用借貸關係終了，斯時起，使用借貸關係歸於消滅，此係使用借貸終了之當然原因之一，與具有同法第472條所列各款事由，須待貸與人為終止之意思表示，始生合法終止使用借貸之情形迥異（最高法院75年度台上字第2374號、76年度台上字第159號民事判決要旨參照）。本件系爭土地之原所有人徐足與蔡清雲就系爭土地成立未定期限之使用借貸契約，借貸目的係供蔡清雲於系爭土地上興建國民住宅，然蔡清雲已於79年10月12日死亡（詳本院卷第139頁），而依新北市政府稅捐稽徵處瑞芳分處稅籍資料載系爭房屋原始納稅義務人為羅界生，而其已於77年7月4日將系爭建物買賣移轉予王文旭（見原審卷第49頁），堪認系爭土地已無可能再供蔡清雲或其繼承人興建國民住宅使用，應認依借貸目的已使用完畢，系爭同意書所成立之使用借貸關係即歸於消滅，無待另為終止借貸契約之意思表示。

⑹第按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還

其利益」，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。又無權占有土地所侵害者應係系爭土地使用收益歸屬者之利益，被上訴人簡曜金、李玲玲無使用系爭土地之合法權源，其先後有事實上處分權之系爭建物占用系爭土地，即屬無權占有，而被上訴人受有相當於租金之利益，致上訴人就系爭土地之使用收益權能遭受損害，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人分別給付因占用系爭土地，所受相當於租金之不當得利，於法亦應准許。

⑺而依城市地方租用基地建築房屋之租金，以不超過土地申報總價年息10%為限，土地法第105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（見附錄1、2、3），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）。本院審酌系爭土地位於新北市瑞芳區內，屬城市地方，鄰近員山子分洪管理中心，附近有1間雜貨店，未見其他商業活動，路口有1公車站牌，出入主要道路需要車輛聯絡，交通及生活機能僅屬一般，認以系爭土地申報地價年息5%計算相當租金之不當得利，尚屬適當。上訴人於確認占用人人別後之110年6月1日具狀起訴（本院收文戳章日期110年6月3日），請求自起訴日回溯5年被上訴人各該占用期間、及被上訴人李玲玲自起訴狀繕本送達翌日即110年6月12日（詳原審卷第67頁、第91頁）起，至返還系爭土地之日按月給付相當租金不當得利，核屬有據。而查，系爭土地於105、106年之申報地價均為每平方公尺1,040元、107年迄今之申報地價均為每平方公尺960元，有新

北不動產愛連網網頁資料可查，再依系爭建物占用系爭土地如附圖編號A、B所示之面積共49平方公尺計算，故上訴人請求被上訴人簡曜金給付105年6月4日至109年9月3日止相當租金之不當得利為1萬0,317元（計算式：1,040元/㎡×49㎡×5%×576/365＋960元/㎡×49㎡×5%×977/365＝10,317元，元以下四捨五入，下同）、被上訴人李玲玲給付109年9月4日至110年6月2日止相當租金之不當得利為1,753元（計算式：960元/㎡×49㎡×5%×272/365＝1,753元），及自110年6月12日起至返還系爭土地之日止，按月給付196元（計算式：960元/㎡×49㎡×5%÷12＝196元），尚無不合，應予准許，至逾此範圍之請求，難認有據，不應准許。

㈢綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人李玲玲拆除系爭建物，將如附圖編號A、B所示之占用土地騰空返還予上訴人，並給付上訴人1,753元暨自110年6月12日起至清償日止，按年息5%計算之法定利息，及自110年6月12日起至返還占用土地之日止，按月給付上訴人196元；被上訴人簡曜金給付上訴人1萬0,317元，暨自起訴狀繕本送達翌日即110年6月17日（詳原審卷第93頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定利息，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決並駁回其假執行之聲請，容有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，本院爰就此部分廢棄，改判如主文第2至4項所示。至於上訴人請求不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核與法並無不合，上訴意旨求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或所提出之各項證據資料，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，故不予以一一論列，附此說明。

七、本件上訴人敗訴部分，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，故訴訟費用仍應由被上訴人李玲玲負擔。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第450條、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　24　　日

民事庭審判長法　官　黃梅淑

法　官　陳湘琳

法　官　林淑鳳

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　24　　日

書記官　張景欣

附錄：

1.土地法施行法第25條

土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。

2.土地法第148條

土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。

3.平均地權條例第16條前段

舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。