臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第227號

原　　告　兆淳開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張麗珠
訴訟代理人　郭百祿律師
被　　告　陳孝慶
000000000000000000
訴訟代理人　陳道源
被　　告　修方鳳
000000000000000000
　　潘麗華
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　陳國雄律師
複　代理人　曾憲忠律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳孝慶應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭138號房屋）如基隆市地政事務所收件日期文號111年8月22日基隆土丈字第875號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號E2（面積59.41平方公尺）部分拆除，並將前開土地返還予原告。

被告修方鳳應將坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭63號房屋）如附圖所示編號C1（面積50.1平方公尺）、C2（面積0.07平方公尺）部分拆除，並將前開土地返還予原告。

被告潘麗華應將坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭65號房屋）如附圖所示編號B1（面積47.01平方公尺）、B2（面積

0.58平方公尺）部分拆除，並將前開土地返還予原告。
被告陳孝慶應給付原告新臺幣（下同）7,406元，及自111年12月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告673元。
被告修方鳳應給付原告6,255元，及自111年12月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告569元。
被告潘麗華應給付原告5,933元，及自111年12月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告539元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告陳孝慶負擔25%、修方鳳負擔21%、潘麗華負擔20%，餘由原告負擔。
本判決第一項於原告以31萬5,000元供擔保後，得假執行。
本判決第二項於原告以26萬6,000元供擔保後，得假執行。
本判決第三項於原告以25萬3,000元供擔保後，得假執行；但被告潘麗華如以75萬6,681元預供擔保，得免為假執行。
本判決第四項至第六項命給付金錢部分，就已到期之金額，於原告以到期金額1/3分別為被告供擔保後，得假執行；但被告潘麗華如以已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。
原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告修方鳳經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依民事訴訟法第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠原告為基隆市○○區○○段000000○000000○000000地號土地（下稱系爭680-25、680-26、680-27地號土地，下合稱系爭土地）之所有權人，被告陳孝慶、修方鳳分別為系爭138號、63號房屋之所有權人，被告潘麗鳳為系爭65號房屋之事實上處分權人，前開房屋實際面積已逾越其原登記面積，分別無權占用原告所有系爭土地如附圖所示，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告將占用部分之房屋拆除，將該部分土地騰空返還予原告。

㈡原告因向法院拍賣取得系爭土地而於111年1月5日登記為系爭土地之所有權人，系爭土地於111年1月申報地價均為每平方公尺2,720元，被告無權占用原告系爭土地，乃無法律上原因受有利益，致原告受有損害，依民法第179條規定自應給付原告相當租金之不當得利，爰依土地法第97條第1項、第105條、第148條及土地法施行法第25條規定，被告迄至111年12月4日止共11個月獲得相當租金利益如下：被告陳孝慶為1萬4,817元【計算式：2,720元/㎡×59.41㎡×10%÷12月＝1,347元/月，元以下四捨五入（下同），1,347元/月×11個月＝14,817元】、被告修方鳳為1萬2,507元【計算式：2,720元/㎡×50.17㎡×10%÷12月＝1,137元/月，1,137元/月×11個月＝12,507元】、被告潘麗華為1萬1,869元【計算式：2,720元/㎡×47.59㎡×10%÷12月＝1,079元/月，1,079元/月×11個月＝11,869元】。

㈢並為聲明：

⑴如主文第1至3項所示。

⑵被告陳孝慶應給付原告1萬4,817元，及自111年12月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,347元。

⑶被告修方鳳應給付原告1萬2,507元，及自111年12月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,137元。

⑷被告潘麗華應給付原告1萬1,869元，及自111年12月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,079元。

⑷並願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯略以：

㈠被告陳孝慶：

被告陳孝慶擁有系爭138號房屋（即基隆市○○區○○段000○號建物）暨坐落同段698地號土地之所有權狀，當初因越界建築占用到分割前同段680地號土地，故被告陳孝慶之繼父徐金表向原地主三民建業股份有限公司（下稱三民公司）承租該部分，三民公司有說可永久使用土地。租金繳到何時不太清楚，後來三民公司也沒有來收租金。系爭138號房屋

蓋好迄今已經很久了，希望可以向原告承租或買受越界占用的系爭680-27地號土地等語。

㈡被告修方鳳：

系爭63號房屋當時有經過地主同意興建，目前已斷水斷電，地政機關已經把系爭63號房屋權狀撤掉，伊有再重新申請建照中。系爭63號房屋坐落之土地是原告買走的，還給原告沒有意見，但原告應該賠償房子的部分等語。

㈢被告潘麗華：

⑴系爭65號房屋原為已登記之合法建物，興建時應已取得分割前同段680地號土地原所有權人出具之使用同意書，得預期並推認房屋所有權人可使用該地至該屋滅失為止。該680地號土地嗣分割為系爭680-25、680-26地號，原告為前開土地之後手，於拍賣時既知悉此情，顯見願承受該屋坐落其土地上之負擔，應認默示同意負有與前手相同之容忍義務。原告訴請被告潘麗華拆屋還地，為權利濫用及違反誠實信用原則等語。

⑵並為答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

㈠系爭土地為其所有，被告陳孝慶、修方鳳分別為系爭138號、63號房屋（即基隆市○○區○○段000○000○號建物）之所有權人，被告潘麗華則為系爭65號房屋之事實上處分權人（經本院現場履勘系爭65號房屋現況顯與建物謄本所載之165建號建物非屬同一，且據被告潘麗華陳稱「現況建物是我公公、婆婆蓋的，後來贈與給我」等語（詳本院卷第159頁），原登記基隆市○○區○○段000○號建物可認實已滅失）。又系爭138號房屋占用系爭680-27土地如附圖編號E2部分、系爭63號房屋占用系爭680-25、680-26土地如附圖編號C1、C2部分、系爭65號房屋占用系爭680-25、680-26土地如附圖編號B1、B2部分等事實，業據原告提出現場照片及土地、建物登記第二類謄本為證，並經本院囑託基隆市地政事

務所派員會同履勘測量，製有勘驗測量筆錄、現場照片及基隆市地政事務所111年11月24日基地所測字第1110204451號函檢送之111年8月22日基隆土丈字第875號土地複丈成果圖（即附圖）在卷可憑，復有土地建物查詢資料、上開房屋稅籍證明書等在卷可稽（詳本院卷第59-63、67頁、第157-201頁、第203-207頁、第211頁、第245-247頁），復為被告陳孝慶、修方鳳、潘麗華所不爭執，應認實在。

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，則應認原告之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號、72年度台上字第1552號民事判決要旨參照）。經查：

⑴被告陳孝慶部分：

①被告陳孝慶雖辯稱，系爭138號房屋越界建築占用分割前同段680地號土地（即68年重測前同段17地號，於87年10月29日分割為680-25、680-26、680-27地號等土地）部分，原由徐金表向前地主三民公司承租等語，惟按「定期租賃契約之出租人，反對租期屆滿後續租之意思表示，不限於租期屆滿後，始得為之。其於訂約之際，若約明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方式，以阻止續約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消滅。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人單方面之繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關係」（最高法院93年度台上字第986號民事判決要旨參照），觀諸被告陳孝慶所提「三民建業股份有限公司土地承租契約」，第3條租賃期間記載：自64年3月1日起至64年8月31日止，期限屆滿，除乙方（即三民公司）同意續租，另訂租約外，租賃關係，即行消滅，甲方（即徐

金表）應將租賃物返還（詳本院卷第341頁）。被告陳孝慶亦自承不清楚租金繳到何時，可認徐金表與三民公司間就重測前同段17地號土地之租賃契約至遲已於64年8月31日因期限屆滿而消滅，被告陳孝慶未能舉證證明其或徐金表有繼續與三民公司另訂租約，自無從主張就分割後之系爭680-27地號土地有租賃關係存在。

②被告陳孝慶復提出三民公司於63年8月31日出具記載「本公司所有座落基隆市○○區○○段00號地面積約25坪（第9及10號詳如附圖）等兩筆，同意提供台端先行使用」之土地使用同意書辯稱，三民公司說可永久使用土地。然查，系爭138號房屋於64年2月申請使用執照時固提出土地使用權同意書，記載「茲有姜宝貴、徐金表等人，擬在下列土地（即重測前基隆市○○區○○段00000○00地號）建築2層磚造建築物乙棟，業經中聯信託投資股份有限公司、三民建業股份有限公司等人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。（本同意應從同意日起壹年內提出申請執照，逾期無效）」（詳本院卷第343、475頁），惟參酌徐金表於斯時尚有向三民公司承租重測前同段17地號土地，可見三民公司出具上開同意書，僅在同意起造人申請建築執照建築房屋時，有權使用該地而已，況土地使用同意書僅有債之效力，基於債之相對性，存在於出具者與被證明者之間，且其上如載明供起造人申請建造執照使用之證明，僅係一行政上措施，不得憑為永久無償、有權占有之依據（最高法院86年台上字第94號、93年度台上字第1572號民事判決意旨參照），再者，重測前同段17地號土地嗣經分割為多筆土地，原告經拍賣取得系爭680-27地號土地所有權，並非上開同意書之當事人，又無其他事證可認其繼受前手地主三民公司與徐金表間之法律關係，自不受該同意書之拘束，不足證明系爭138號房屋具有合法占用系爭680-27地號土地之使用借貸關係存在。

③從而，被告陳孝慶並未能證明就系爭680-27地號土地有合法占有之正當權源，原告依民法第767條第1項規定，請求拆除

系爭138號房屋如附圖編號E2所示部分並返還占用之土地，為有理由，應予准許。

⑵被告修方鳳部分：

被告修方鳳於本院112年5月11日言詞辯論期日當庭自陳「土地是原告買走的，還給原告我沒有意見」（見本院卷第316頁），且未曾舉證系爭63號房屋究竟有何占用系爭680-25、680-26地號土地之法律權源。是原告依民法第767條第1項規定，請求被告修方鳳拆除系爭63號房屋如附圖編號C1、C2所示部分並返還占用之土地，亦應准許。

⑶被告潘麗華部分：

①被告潘麗華辯稱：原合法之165建號建物興建時應已取得基地原所有權人出具之使用同意書云云，惟據基隆市政府以112年8月25日基府都建貳字第1120242552號函復本院「查本府建築物地籍套繪系統、建築管理資訊系統，旨揭4筆地址中山二路65巷61、63、65（即原登記基隆市○○區○○段000○號建物）、67號等4筆地址無申領建築執照紀錄」（詳本院卷第469頁），是原登記同段165建號建物興建時既未曾出具土地使用同意書供主管機關審查，則是否取得坐落土地原所有人之同意使用基地，不無可疑；況現存系爭65號房屋為加強磚造3層樓、最大層次面積為50.8平方公尺，與原登記同段165建號建物係磚造1層、面積30.53平方公尺明顯非屬同一建物，應係原登記建物滅失後於原址新建，有房屋稅籍證明書、土地建物查詢資料、系爭65號房屋照片在卷可稽（詳本院卷第67、207、191-193頁），而現存系爭65號房屋為被告潘麗華之公公、婆婆所建贈與被告潘麗華，亦為被告潘麗華所自陳（詳本院卷第159頁），被告潘麗華既未舉證系爭65號房屋究竟有何占用系爭680-25、680-26地號土地之法律權源，原告依民法第767條第1項規定，請求被告潘麗華拆除系爭65號房屋如附圖編號B1、B2所示部分並返還占用之土地，於法有據。

②被告潘麗華雖又辯稱：原告於拍賣取得基隆市○○區○○段

000地號土地時，既知悉該地存有原登記同段165建號等17筆建物，應認默示同意容忍占用云云，惟單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院83年度台上字第237號民事判決要旨參照），縱原告於買受時已知悉土地遭無權占有之事實，然此非占有人得強令原告容忍其使用之事由，否則無異不當剝奪原告身為土地所有權人而得享有之法律上權利。

③至被告潘麗華辯稱：本件拆屋還地為權利濫用及違反誠實信用原則云云。然按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，民法第148條固有明文。然查系爭65號房屋無權占用原告所有系爭680-25、680-26地號土地，原告本於土地所有權人身分請求拆屋還地，係屬合法權利之正當行使，並非專以損害被告潘麗華為目的，其為維護所有權之圓滿行使，雖使系爭65號房屋之占用部分必須拆除而無法再繼為使用，然此原係無權占有他人土地者，可預見於所有權人依法主張權利時應承受之當然結果，依利益衡量亦無違反事件之公平及個案正義，故被告潘麗華此部分抗辯，自非可採。

㈢次按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害，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，為社會一般通常之觀念，本件被告陳孝慶、修方鳳、潘麗華無使用系爭土地之合法權源，其等系爭138號、63號、65號房屋分別占用系爭土地，即屬無權占有，被告因而獲有相當於租金之利益，致原告就前開土地之使用收益權能受損害，則原告依民法第179條規定，請求被告分別給付相當於租金之不當得利，核屬有據。又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，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；所稱之年息10%為限，乃指租金之最高限額，並非一律必須按照申報價額年息10%計算，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用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號民事判決要旨參照）。本院審酌系爭138號、63號、65號房屋坐落於系爭土地之位置，巷道狹窄，多以階梯通行，其往返四鄰尚非便給，位處半山腰，無可直達之大眾運輸交通工具，當地住民必須自備車輛代步，及少見「可供當地住民採辦日常所需之店家」之商業發展程度；經斟酌土地之利用價值及被告占用各該土地之所受利益，認本件應以上開土地申報地價5%計算被告之占用利益，方屬合理允當。

㈣又原告係於111年1月5日登記取得系爭土地所有權，而系爭土地於111年1月之申報地價為每平方公尺2,720元，系爭138號、63號、65號房屋占用之面積分別為59.41平方公尺、38.39平方公尺、50.17平方公尺、47.59平方公尺，有原告提出之土地登記第二類謄本及附圖可參（見本院卷第25、27、235頁）。本院乃依上開標準按原告主張自111年1月5日至111年12月4日共11個月核算，原告得請求被告陳孝慶給付7,406元，及自111年12月5日起至返還占用土地日止，按月給付673元；被告修方鳳給付6,255元，及自111年12月5日起至返還占用土地日止，按月給付569元；被告潘麗華給付5,933元，及自111年12月5日起至返還占用土地日止，按月給付539元（計算式詳附表），爰判決如主文第4至6項所示。至原告逾此範圍之請求，則乏根據，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求判命被告分別拆屋還地如主文第1至3項所示，並各給付原告如主文第4至6項所示之不當得利，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本

院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

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，訴訟費用本應由被告負擔，然原告於基隆市地政事務所實地測量後撤回對林春敏部分之訴，該部分訴訟費用自應由原告負擔，爰諭知訴訟費用負擔比例如主文第10項所示。

八、原告及被告潘麗華均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

九、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第83條第1項、第85條第1項但書、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　26　　日

民事庭法　官　林淑鳳

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　　112　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　張景欣

附表：不當得利計算式

(幣別：新臺幣，元以下四捨五入)

編號	被告	占用面積（平方公尺）	111年1月5日至同年12月4日不當得利數額	自111年12月5日起至返還土地之日止，每月不當得利數額
1	陳孝慶	59.41	59.41×2,720×5%÷12月×11月＝7,406元	59.41×2,720×5%÷12＝673元

（續上頁）

2	修方鳳	50.17 （50.1＋0.07）	50.17x2,720x5%÷12月x11月＝ 6,255元	50.17x2,720x5%÷12＝ 569元
3	潘麗華	47.59㎡ （47.01＋0.58）	47.59x2,720x5%÷12月x11月＝ 5,933元	47.59x2,720x5%÷12＝ 539元