臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第376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　陳威存
000000000000000000
000000000000000000
傅林波
000000000000000000
李國隆
000000000000000000
陳旺成
000000000000000000
000000000000000000
陳旺緯
000000000000000000
陳杏姿
000000000000000000
陳長昱
000000000000000000
陳芬玲
000000000000000000
上八人共同
訴訟代理人　陳國雄律師
複代理人　　曾憲忠律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳威存應將坐落基隆市○○區○○段○○○0○○地號土地

如附圖編號B部分所示（面積44.41平方公尺），門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將上開土地返還原告。

被告陳旺成、陳旺緯、陳杏姿、陳長昱、陳芬玲應將坐落基隆市○○區○○段○○○0○○地號土地如附圖編號C1部分（面積4.85平方公尺），及同段六八０-三一地號土地如附圖編號C部分（面積43.13平方公尺）所示，門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將上開土地返還原告。

被告傅林波應將坐落基隆市○○區○○段○○○0○○地號土地如附圖編號D部分所示（面積13.7平方公尺），門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將上開土地返還原告。

被告李國隆應將坐落基隆市○○區○○段○○○0○○地號土地如附圖編號E1部分（面積0.41平方公尺），及同段六八０-三一地號土地如附圖編號E部分（面積39.21平方公尺）、F部分（面積10.72平方公尺）所示，門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將上開土地返還原告。

被告陳威存應給付原告新臺幣玖仟零伍拾肆元，及自民國一百一十二年七月五日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍佰零參元。

被告陳旺成、陳旺緯、陳杏姿、陳長昱、陳芬玲應各給付原告如附表編號2「被告應給付之不當得利」欄所示之金額。

被告傅林波應給付原告新臺幣貳仟柒佰玖拾元，及自民國一百一十二年七月五日起至返還第三項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰伍拾伍元。

被告李國隆應給付原告新臺幣壹萬零貳佰柒拾捌元，及自民國一百一十二年七月五日起至返還第四項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍佰柒拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳威存負擔百分之二十八，被告陳旺成、陳旺緯、陳杏姿、陳長昱、陳芬玲負擔百分之三十一，傅林波負擔百分之九，餘由被告李國隆負擔。

本判決第一項返還土地之部分於原告以新臺幣貳拾參萬伍仟參佰

柒拾參元供擔保；第五項命給付金錢之部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一供擔保後，得為假執行。但被告陳威存如就本判決第一項命返還土地之部分以新臺幣柒拾萬陸仟壹佰壹拾玖元、第五項命給付金錢之部分以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項命返還土地之部分於原告以新臺幣貳拾伍萬肆仟貳佰玖拾肆元供擔保；第六項命給付金錢之部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一供擔保後，得為假執行。但被告陳旺成、陳旺緯、陳杏姿、陳長昱、陳芬玲如就本判決第二項命返還土地之部分以新臺幣柒拾陸萬貳仟捌佰捌拾貳元、第六項命給付金錢之部分以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項命返還土地之部分，於原告以新臺幣柒萬貳仟陸佰壹拾元供擔保；第七項命給付金錢之部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一供擔保後，得為假執行。但被告傅林波如就本判決第三項命返還土地之部分以新臺幣貳拾壹萬柒仟捌佰參拾元、第七項命給付金錢之部分以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項命返還土地之部分，於原告以新臺幣貳拾陸萬陸仟捌佰零貳元供擔保；第八項命給付金錢之部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一供擔保後，得為假執行。但被告李國隆如就本判決第四項命返還土地之部分以新臺幣捌拾萬零肆佰零陸元、第八項命給付金錢之部分以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)坐落基隆市○○區○○段000000地號(下稱系爭680-26地號土地)、680-31地號土地（下稱系爭680-31地號土地，與系爭680-26地號土地合稱系爭土地)為原告所有，而被告陳威存為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭57號房屋）之事實上處分權人、被告陳旺成、陳旺緯、陳

杏姿、陳長昱、陳芬玲為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭63號房屋）之事實上處分權公同共有人、被告傅林波為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭67號房屋）之事實上處分權人、被告李國隆為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號（下稱系爭69號房屋）之事實上處分權人。又系爭57號房屋占用系爭680-31地號土地如附圖編號B部分所示(面積44.41平方公尺)、系爭63號房屋占用系爭680-26地號土地、680-31地號土地如附圖編號C1、C部分所示(面積分別為4.85、43.13平方公尺)、系爭67號房屋占用系爭680-31地號土地如附圖編號D部分所示(面積13.7平方公尺)、系爭69號房屋占用系爭680-26地號土地、680-31地號土地如附圖編號E1、E、F部分所示(面積分別為0.41、39.21、10.72平方公尺），被告等並無占用系爭土地之合法權源，爰依民法第767條第1項規定，請求被告等各拆除上開房屋，並將占用土地返還予原告。又被告無權占用系爭土地，受有相當於使用上開土地租金之利益，致原告受有同等之損害，而系爭土地於民國111年1月申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）2,720元，爰併依民法第179條規定，以系爭57號房屋占用系爭土地之面積44.41平方公尺為計算基礎，請求被告給付自111年1月5日原告取得系爭土地之日起至112年7月4日止，相當於租金之不當得利18,126元【計算式：2,720×44.41平方公尺×10%÷12個月=1,007元（元以下四捨五入，下同），111年1月5日至112年7月4日共18個月，1,007元×18個月=18,126元】，及自112年7月5日起至被告返還系爭土地予原告之日止，按月給付以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金不當得利1,007元【計算式：2,720元×44.41平方公尺×10%÷12個月＝1,007元】；以系爭63號房屋占用系爭土地之面積47.98平方公尺為計算基礎，請求被告給付自111年1月5日原告取得系爭土地之日起至112年7月4日止，相當於租金之不當得利19,584元【計算式：2,720×47.98平方公尺×10%÷12個月=1,088元，111

年1月5日至112年7月4日共18個月，1,088元×18個月=19,584元】，及自112年7月5日起至被告返還系爭土地予原告之日止，按月給付以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金不當得利1,088元【計算式：2,720×47.98平方公尺×10%÷12個月=1,088元】；以系爭67號房屋占用系爭土地之面積13.7平方公尺為計算基礎，請求被告給付自111年1月5日原告取得系爭土地之日起至112年7月4日止，相當於租金之不當得利13,680元【計算式：2,720×13.7平方公尺×10%÷12個月=311元，111年1月5日至112年7月4日共18個月，311元×18個月=5,598元】，及自112年7月5日起至被告返還系爭土地予原告之日止，按月給付以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金不當得利311元【計算式：2,720×13.7平方公尺×10%÷12個月=311元】；以系爭69號房屋占用系爭土地之面積50.34平方公尺為計算基礎，請求被告給付自111年1月5日原告取得系爭土地之日起至112年7月4日止，相當於租金之不當得利20,538元【計算式：2,720×50.34平方公尺×10%÷12個月=1,141元，111年1月5日至112年7月4日共18個月，1,141元×18個月=20,538元】，及自112年7月5日起至被告返還系爭土地予原告之日止，按月給付以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金不當得利1,141元【計算式：2,720×50.34平方公尺×10%÷12個月=1,141元】。

(二)對被告等抗辯所為之陳述：

1.被告陳威存部分：

被告抗辯對於系爭57號房屋並無事實上處分權云云，惟被告自陳系爭57號房屋為其父親所建，父親死亡後其他繼承人均同意由其取得所有權，故被告係輾轉從原始建築人受讓系爭57號房屋事實上處分權，而有拆除系爭57號房屋之權限。

2.被告陳旺成、陳旺緯、陳杏姿、陳長昱、陳芬玲(下稱被告陳旺成等5人)部分：

被告陳旺成等5人雖抗辯對於系爭63號房屋並無事實上處分權云云，惟其等係因繼承而輾轉自原始建築人受讓系爭63號

房屋事實上處分權，故應均有拆除系爭63號房屋之權限。

3.被告傅林波部分：

被告抗辯對於系爭67號房屋並無事實上處分權，惟被告於言詞辯論期日曾自陳系爭67號房屋為其所購買，故其應有拆除系爭67號房屋之權限。

4.被告李國隆部分：

被告雖辯稱其於70年9月間向訴外人黃石文（下逕稱其名）購買系爭69號房屋，黃石文與訴外人基隆慶安宮管理委員會（下稱慶安宮）就大德段17地號土地（重測後為680地號）簽訂土地承租契約（下稱系爭租約），依民法第426條之1規定，其基地租賃契約，對於房屋受讓人仍繼續存在，嗣後慶安宮雖將系爭土地出售予三民建業股份有限公司（下稱三民公司），再由原告拍賣取得，依民法第425條第1項規定，上開租賃契約對於原告仍繼續存在云云，惟系爭租約承租人為訴外人黃水鑣(下逕稱其名)，非原告前手黃石文，則能否謂被告前手黃石文與慶安宮間成立租地建屋之法律關係，已非無疑，況系爭租約約定租賃期間自48年7月1日起至50年6月30日止，依民法第450條第1項規定，租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，故自50年7月1日起黃水鑣與慶安宮之租賃關係即已消滅，系爭69號房屋並無正當權源使用系爭土地，被告自應負返還系爭土地之義務。退步言之，兩造間縱存有租地建屋法律關係，亦應解為定有承租至房屋不堪使用時為止之期限，而系爭69號房屋主要建材為磚木造平房，面積為12坪，建築完成日期為47年1月，惟依該房屋之房屋稅籍證明書記載，系爭69號房屋業已改建為加強磚造3層樓房，足見被告於70年9月25日購買，原合法登記之磚木造平房業已滅失，且迄今亦已逾土地法第103條第1款所定契約年限，兩造間之租地建屋契約關係，已因契約年限屆滿而消滅，則原告依法收回系爭土地，於法並無不合。

(三)並聲明：

1.被告陳威存應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地

上，如附圖編號B所示（面積44.41平方公尺）即門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將該部分土地返還予原告。

2.被告陳旺成、陳旺緯、陳杏姿、陳長昱、陳芬玲應將坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地上，如附圖編號C所示（面積43.13平方公尺）、編號C1所示（面積4.85平方公尺）即門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將該部分土地返還予原告。

3.被告傅林波應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上，如附圖編號D所示（面積13.7平方公尺）即門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將該部分土地返還予原告。

4.被告李國隆應將坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地上，如附圖編號E1所示（面積0.41平方公尺）、編號E所示（面積39.21平方公尺）、編號F所示（面積10.72平方公尺）即門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將該部分土地返還予原告。

5.被告陳威存應給付原告18,126元，及自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,007元。

6.被告陳旺成、陳旺緯、陳杏姿、陳長昱、陳芬玲應連帶給付原告19,584元，及自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告1,088元。

7.被告傅林波應給付原告5,598元，及自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告311元。

8.被告李國隆應給付原告20,538元，及自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,141元。

9.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則均聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保免為假執行之宣告，其答辯分別略以：

(一)被告陳威存、被告陳旺全等5人、被告傅林波部分：

1. 民法第767條第1項即物上請求權之要件有二：其一為原告有所有權存在，其二為被告係無權占有。是依規範理論原告既主張其權利存在，原應就權利發生要件之事實（其是否為該物所有權人、被告是否為無權占有各節）負舉證責任，惟本件原告並未具體舉證被告無權占有之事實。
2. 依最高法院97年台上字第2158號判決意旨，房屋之拆除，為一種事實上之處分行為，故未經辦理所有權第一次登記之房屋，須有事實上之處分權者，始得予以拆除。系爭57號房屋並非被告陳威存所建，而係被告陳威存之父即訴外人陳特（下逕稱其名）於70年3月間向訴外人劉清人（下逕稱其名）購買，嗣被告父親陳特過世後由被告陳威存繼承取得，但系爭57號房屋之原始出資興建人是否為劉清人，被告陳威存並不知情；系爭63號房屋為被告陳旺全等5人之被繼承人即訴外人陳清川（下逕稱其名）買受取得，嗣陳清川死亡後由被告陳旺成等5人繼承取得，但並非被繼承人陳清川所興建，其原始出資興建人為何人，被告陳旺全等5人並不知情；又系爭67號房屋係被告傅林波於89年5月4日向訴外人簡何春華（下逕稱其名）購買，訴外人簡何春華於85年12月11日向前手訴外人劉金生（下逕稱其名）購買取得，但系爭67號房屋建築完成日期為46年1月，當時原始出資興建人為何人，被告傅林波並不知情。故原告應舉證證明系爭57號房屋、系爭63號房屋、系爭67號房屋之原始建造人為何人，及被告是否直接或輾轉自原始建造人處受讓該房屋。又依最高法院40年台上字第126號判例、最高法院70年台上字第3760號判例意旨，房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明。又依最高法院111年台上字第502號民事判決意旨，房屋稅條例第4條第4項既規定未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之，故稅捐機關有關未辦建物所有權第一次登記之

房屋稅籍資料，所記載之納稅義務人，非必為所有權人，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕認其為房屋所有權人，故房屋稅籍資料僅為稅捐機關便利課稅而設，無法作為未辦保存登記之建物所有權人或事實上處分權人之唯一判斷依據。原告主張以房屋稅籍證明書推論被告等就前揭房屋有事實上處分權，而請求被告等拆屋還地，顯與上開最高法院向來實務見解有所牴觸。

(二)被告李國隆部分：

1. 民法第767條第1項即物上請求權之要件有二：其一為原告有所有權存在，其二為被告係無權占有。是依規範理論原告既主張其權利存在，原應就權利發生要件之事實（其是否為該物所有權人、被告是否為無權占有各節）負舉證責任，惟本件原告並未具體舉證被告無權占有之實。

2. 被告李國隆之前手即訴外人黃石文於40年間與其兄弟即訴外人黃水池、黃水鑣（下均逕稱其名），遷徙至基隆後搭建三戶房屋而陸續將戶籍遷入基隆市○○區○○里0鄰○○巷00○0號，使用同一門牌號碼，並委由黃水鑣於48年7月2日與基隆慶安宮簽訂土地承租契約，承租大德段17地號土地（重測後為680地號），面積20坪，作為建築房屋之用，而成立租地建屋之法律關係。嗣於60年7月1日因里鄰門牌調整，黃水池之房屋門牌號碼為基隆市○○里0鄰○○○路00巷00號、黃水鑣之房屋門牌號碼為基隆市○○里0鄰○○○路00巷00號、黃石文房屋門牌號碼為基隆市○○里0鄰○○○路00巷00號。嗣黃石文於70年9月25日間將門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋出售予被告李國隆，依民法第426條之1規定，上開基地租賃契約，對於房屋受讓人仍繼續存在。又慶安宮於57年1月8日將680地號土地以買賣為原因出售與三民公司，系爭680地號於87年10月29日逕為分割為680-31地號，原告於110年1月5日以拍賣為原因取得系爭土地，依民法第425條第1項規定，此項租賃契約，對於三民公司及原告亦仍繼續存在，原告不得請求被告拆除系爭69號房屋。

三、經查，原告為坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地之所有權人，而被告陳威存為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋之房屋稅納稅義務人，系爭57號房屋占用系爭土地如附圖編號B部分所示，面積44.41平方公尺之範圍；門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋之房屋稅納稅義務人為陳清川，而陳清川於109年9月26日死亡時，其繼承人為子女即被告陳長昱、陳芬玲，及代位其子陳鴻聯繼承之孫子女即被告陳旺成、陳旺緯、陳杏姿，系爭63號房屋占用系爭土地如附圖編號C部分（面積43.13平方公尺）、C1部分（面積4.85平方公尺），合計面積共47.98平方公尺之範圍；被告傅林波為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋之房屋稅納稅義務人，系爭67號房屋占用系爭土地如附圖編號D部分所示，面積13.7平方公尺之範圍；被告李國隆為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋之房屋稅納稅義務人，系爭69號房屋占用系爭土地如附圖編號E部分（面積39.21平方公尺）、E1部分（面積0.41平方公尺）、F部分（面積10.72平方公尺），合計面積共50.34平方公尺之範圍等事實，有土地登記第二類謄本、基隆市稅務局以111年8月30日基稅房貳字第1110015155號函檢附之房屋稅籍證明書、被繼承人陳清川戶籍謄本及繼承系統表、家事事件公告查詢表等附卷可稽，並經本院於112年2月21日會同基隆市地政事務所前往現場勘驗，有勘驗筆錄、現場照片及基隆市地政事務所112年5月31日基地所測字第1120202187號函檢附之土地複丈成果圖（即附圖）在卷足憑，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、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。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。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；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號判決意旨、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。次按繼承，因被繼承人死亡而開始；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，民法第1147條、第1148條第1項定有明文。經查：

(一)系爭57號房屋、系爭63號房屋、系爭67號房屋、系爭69號房屋占用原告所有之系爭土地如附圖所示，業如前述，而被告等既不爭執原告為系爭土地之所有權人，揆諸前揭說明，自應由被告就其等占有系爭土地有正當權源之事實負舉證之責，被告等竟辯稱原告應舉證證明其等為無權占有云云，顯非可採。

(二)被告陳威存、被告陳旺成等5人、被告傅林波雖又辯稱其等並非系爭57號房屋、系爭63號房屋、系爭67號房屋之事實上處分權人云云，惟按違章建築之讓與，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。又尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院86年度台上字第2272號、102年度台上字第1472號判決意旨參照）。故未辦保存登記之建物雖無法辦理所有權移轉登記，惟仍得讓與事實上處分權，該處分權能係以物為對象，對物為占有、使用、收益及事實上處分，讓與人讓與該事實上處分權，係屬處分行為，以當事人間之讓與合意及讓與人將該未辦保存登記之建物交付，受讓人因受領交付而取得事實上處分權。再按房屋稅向房屋所有人徵收之；納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同，房屋稅條例第4條第1項前段、第7條分別定有明文。準此，因買賣、贈與或繼承而移轉房屋之事實上處分權，該房屋之稅籍事項即發生變更，納稅義務

人應申辦該建物之房屋稅納稅義務人變更事項。而房屋稅籍登記固僅係為稅務行政之目的而為辦理，並非發生不動產物權變動效力之程序依據，惟衡諸社會一般交易習慣，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事實上處分權之表徵，變更房屋納稅義務人並因此常為買賣或贈與契約之附隨義務，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之一。經查：

1.被告陳威存、被告陳旺全等之被繼承人陳清川、被告傅林波曾分別向稅捐機關申請變更系爭57號房屋、系爭63號房屋、系爭67號之房屋納稅義務人為陳威存、陳清川、傅林波，有前揭房屋稅籍證明書附卷可稽，並為被告等所不爭執，是此等房屋稅納稅義務人變更之情節，已足表徵上開各房屋已由陳威存、陳清川、傅林波取得之事實，又上開系爭房屋為未辦保存登記建物，無法移轉所有權，揆諸前揭說明，顯見其等因繼承或買賣而取得者，為各該房屋之事實上處分權。況查，被告陳威存於本院言詞辯論期日陳稱：「前屋主也沒有跟我們說是佔用的，這是我父親於民國70年買的房子，已經四十多年了，也有嘗試要購買土地...我不知道原告的土地範圍為何，我的房子坐落的範圍為何，如果原告願意將我們房子坐落的土地賣給我們，我也願意買。這個房子目前我母親在住，目前房子的納稅義務人是我，我父親過世之後，我母親跟兄弟姊妹都同意由我取得所有權。」，被告傅林波亦陳稱：「我也不知道房子佔用到原告土地的範圍，這間房子是我買的。」(均見本院111年10月20日言詞辯論筆錄)，被告陳長昱於本院前揭履勘期日到場亦僅稱「希望與原告協商」等語(見本院112年2月21日勘驗測量筆錄)，觀諸其等不僅均未抗辯並非原告請求拆除房屋之事實上處分權人，並且以各該房屋事實上處分權人之地位表示意見，益徵前揭稅籍

登記資料確足證明被告陳威存、被告陳旺成等5人、被告傅林波雖分別為系爭57號房屋、系爭63號房屋、系爭67號房屋之事實上處分權人。

2.再查，被告訴訟代理人經本院詢以：「就抗辯沒有事實上處分權之被告，若被告抗辯並非各該房屋之事實上處分權人，則被告陳威存於其被繼承人陳特死亡後所繼承者為何等權利？又被告陳旺成、陳旺緯、陳杏姿、陳長昱、陳芬玲等5人於其等被繼承人陳清川死亡後所繼承者為何等權利？另被告傅林波向訴外人簡何春華購買者為關於系爭房屋之何等權利？再上開各該自稱對於系爭房屋無事實上處分權之被告，占有使用各該房屋之法律上權源為何？」時，答稱：「被告陳威存、被告傅林波所繼承者為財產權。」，經本院再詢以「所謂財產權為何等財產權？」，被告訴訟代理人則稱：「對於系爭房屋可以使用收益之權利，但沒有事實上處分權。」，嗣經本院詢以：「『對於使用房屋可以使用收益之權利」有無名稱？」，被告訴訟代理人竟答稱：「該權利為所有權能之一部分，但權能並不包括拆除之權限，因為並非系爭房屋原始興建之人，亦非從原本興建人所買賣或繼受所取得。」云云(見本院112年7月20日言詞辯論期日)，則被告訴訟代理人前揭所謂「因繼承或買賣契約而取得，對於房屋有使用收益而無拆除權限之所有權一部之財產權」，不僅法律意涵不明，更與未保存登記房屋之買賣或繼承之權利標的為事實上處分權之常情不合，尤屬無據而不可採。被告等就無取得事實上處分權意思，卻辦理其納稅義務人變更之反於常態事實之主張，既未舉證以其實說，其等辯稱並非各該房屋之實上處分權人，自非可採。

(三)被告李國隆雖辯稱其與前手黃石文於70年以買賣為原因取得系爭69號房屋所有權，而黃石文之前手黃水鑣並與原告前手三民公司之前手慶安宮就系爭土地簽訂系爭租約，租期屆滿後承租人李國隆仍為租賃物之使用收益，出租人並未具體、明白表示反對之意思，依民法第451條規定，業已成立不定

期限租賃契約關係，兩造應繼受該租賃關係云云，並提出黃水池、黃水鑣、黃石文戶籍謄本、系爭租約、系爭69號房屋建築改良物買賣所有權移轉契約書等件影本為證。惟查，系爭租約承租面積為「折合貳拾坪」，與系爭69號房屋占用系爭土地面積並不相同，被告李國隆亦未舉證證明系爭租約所記載之租賃標的即為如附圖編號E、E1、F部分土地，其此部分所辯已非可採。況按租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意(最高法院109年度台上字第263號民事判決意旨參照)。查系爭69號房屋依前揭建築改良物買賣所有權移轉契約書所載為磚木造一層建物，現業經改建為現存之磚造三層建物，新建物面積增加，構造亦與原建物不同，又被告李國隆未舉證證明改建系爭69號房屋時，業經出租人同意，揆諸前揭說明，系爭租約之標的縱係如附圖編號E、E1、F部分所示土地，該契約之期限已因租用土地建築之房屋經改建而屆滿，被告辯稱其等前手與原告前手間訂有土地租用契約云云，自非可採。準此，被告既未舉證證明其與系爭土地原所有權人或原告就系爭土地存有租賃契約，其抗辯係有權占用系爭土地云云，即屬無據。

五、第按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。被告等並無使用系爭土地之合法權源，其等有事實上處分權之系爭房屋占用系爭土地，即屬無權占有，而被告受有相當於租金之利益，致原告就系爭土地之使用收益權能遭受損害，則原告依民法第179

條規定，請求被告給付因占用系爭土地，所受相當於租金之不當得利，應予准許。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息百分之十為限，此於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。而上開規定所稱之「城市地方」，指依法發布都市計畫內之全部土地而言，此參酌平均地權條例第3條及土地稅法第8條之規定益為灼然（最高法院93年度台上第1718號判決意旨參照）。又上開規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言，而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。而依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規定，上述土地價額係指法定地價亦即土地所有權人依土地法所申報之地價而言。另土地法第97條第1項所稱之「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，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。本院審酌系爭房屋坐落於系爭土地之位置，係在半山腰，且無可直達之大眾運輸交通工具，交通並非方便，及其附近多為住宅，工商繁榮程度非高等情事(見本院勘驗筆錄及現場相片)，並斟酌系爭土地之利用價值及被告占用系爭土地之所受利益，認本件應以申報地價5%，推算被告之占用利益（即原告所受相當於租金之損害），始為合理允當。又系爭土地於111年1月之申報地價為每平方公尺2,720元，有原告提出之土地登記第二類謄本可稽；而系爭57號房屋占用系爭土地之面積為44.41平方公尺、系爭63號房屋占用系爭土地之面積為47.98平方公尺、系爭67號房屋占用系爭土地之面積為13.7平方公尺、系爭69號房屋占用系爭土地之面積為50.34平方公尺，是按原告主張之時間起迄，核算原告所能請求返還之不當得利數額各如附表所示。至原告雖主張

系爭63號房屋物為被告陳旺成等5人繼承而公同共有，就該房屋無權占有系爭土地所生不當得利債務，應屬連帶債務，其得請求被告陳旺成等5人連帶給付前揭不當得利云云，惟查陳清川係於109年9月26日死亡後，系爭63號房屋即因繼承而成為公同共有之物，此際，無權占用系爭土地者實為被告陳旺成等5人，而原告本件請求返還不當得利之期間既在陳清川死亡之後，則被告陳旺成等5人因此所負不當得利債務，係因自己本身侵害土地所有人之歸屬利益而生，並非屬於被繼承人即陳清川之債務（最高法院106年台上字第1380號判決意旨參照）；且按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，定有明文，民法第272條定有明文，而被告陳旺成等就上開不當得利債務，既未明示對原告各負全部給付之責，復無關於民法第179條不當得利返還應成立連帶債務之下，被告陳旺成等5人自不負連帶責任，是原告主張被告陳旺成等5人應連帶給付相當於租金之不當得利，難認有據，而該不當得利所生之金錢給付係屬可分之債，依民法第271條規定，應由被告陳旺成等5人各自按系爭63號房屋之潛在應有部分而平均分擔之（計算結果詳如附表編號2欄所示）。從而，原告於上開範圍內，請求被告陳威存給付自111年1月5日迄112年7月4日之利益，總計9,054元，及自112年7月5日起至返還土地日止，每月給付503元；被告陳旺成等5人各給付自111年1月5日迄至返還土地日止之利益，即如附表編號2「被告應給付之不當得利欄」所示之金額；被告傅林波給付自111年1月5日迄112年7月4日之利益，總計2,790元，及自112年7月5日起至返還土地日止，每月給付155元；被告李國隆給付自111年1月5日迄112年7月4日之利益，總計10,278元，及自112年7月5日起至返還土地日止，每月各給付571元，為有理由，應予准許，爰判決如主文第五、六、七、八項所示；至原告逾此範圍之請求，則非有據。末按被繼承人死亡後，無權占用土地之建物

為繼承人所繼承而成為公同共有之物，此際無權占用土地者為該繼承人數人，其等所負不當得利債務，係因其自己本身侵害土地所有人之歸屬利益而由生。而不當得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責。查被告陳旺成等5人係因繼承而公同共有系爭63號房屋，系爭63號房屋無權占有前開土地，被告陳旺成等5人雖受有相當於租金之不當得利，而應給付前開金額予原告，但就被告陳旺成等5人之給付比例部分，揆諸前開說明，自應按各被告之應繼分比例定其應給付之數額，附此敘明。

六、綜上所述，原告依所有物返還請求權及不當得利之法律關係，請求被告陳威存將如附圖編號B部分所示之系爭57號房屋拆除，返還該部分占用之土地予原告，並給付原告9,054元，暨自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告503元；請求被告陳旺成等5人將如附圖編號C、C1部分所示之系爭63號房屋拆除，返還該部分占用之土地予原告，並各給付原告如附表編號2「被告應給付之不當得利欄」所示之金額；請求被告傅林波將如附圖編號D部分所示之系爭67號房屋拆除，返還該部分占用之土地予原告，並給付原告2,790元，暨自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告155元；請求被告李國隆將如附圖編號E、E1、F部分所示之系爭69號房屋拆除，返還該部分占用之土地予原告，並給付原告10,278元，暨自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告571元；為有理由，應予准許，其逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、末按以一訴附帶請求孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。查本件原告敗訴部分係關於請求被告給付無權占用系爭土地受有相當於租金之不當得利之部分，未核定裁判費用，是本件訴訟費用仍應由被告負擔，併此敘明。

八、原告與被告均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，

經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，爰併予駁回。

九、本件事證已經明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

十、據上論結，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390條第2項、392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　6　　日

民事庭法　官　姚貴美

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，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，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　　6　　日

書記官　林萱恩