臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第432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　高煒翔
000000000000000000
　　陳威宇
000000000000000000
　　陳文華
000000000000000000
　　陳宜軒
000000000000000000
　　莊美金
000000000000000000
　　王俊清
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年3月22日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地如附圖Ｂ所示門牌號碼「基隆市○○區○○路00巷000號」房屋拆除，並將上開土地返還原告。

被告莊美金應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地如附圖Ａ所示門牌號碼「基隆市○○區○○○路00巷000號之1」房屋拆除，並將上開土地返還原告。

被告王俊清應將坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地如附圖Ｃ１、Ｃ２所示門牌號碼「基隆市○○區○○○路00巷000號」房屋拆除，並將上開土地返還原告。

被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒應給付原告新臺幣玖仟零玖拾捌元，及自民國一百一十一年十月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十二年三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陸佰伍拾元。

被告莊美金應給付原告新臺幣捌仟貳佰伍拾貳元，及自民國一百一十一年十月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十二年三月五日起至返還第二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍佰捌拾玖元。

被告王俊清應給付原告新臺幣壹萬柒仟零壹拾柒元，及自民國一百一十一年十月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十二年三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壹仟貳佰壹拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒負擔百分之二十六、被告莊美金負擔百分之二十四、被告王俊清負擔百分之五十。

本判決第一項命返還土地之部分，於原告以新臺幣參拾萬參仟玖佰零貳元為被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒供擔保；第四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為被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒供擔保後，得為假執行。但被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒如就本判決第一項命返還土地之部分以新臺幣玖拾壹萬壹仟柒佰零陸元、第四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，於原告以新臺幣貳拾柒萬伍仟陸佰伍拾參元為被告莊美金供擔保；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為被告莊美金供擔保後，得為假執行。但被告莊美金如就本判決第二項命返還土地之部分以新臺幣捌拾貳萬陸仟玖佰伍拾玖元、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。

本判決第三項命返還土地之部分，於原告以新臺幣伍拾陸萬捌仟肆佰貳拾伍元為被告王俊清供擔保；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為被告王俊清供擔保後，得為假執行。但被告王俊清如就本判決第三項命返還土地之部分以新臺幣壹佰柒拾萬伍仟貳佰柒拾伍元、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。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告與詹美香間拆屋還地等訴訟事件，因本院頃悉詹美香甫於辯論終結前之民國112年2月19日死亡，故此部分業經本院於112年3月23日裁定命為再開辯論，俾行妥適之調查。

二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。又訴經撤回者，視同未起訴。民事訴訟法第262條、第263條第1項前段定有明文。查原告初係併就胡素真、洪裕晴、洪薇清、陳宜蓁4人提起本訴（本院卷第9頁、第137頁至第139頁、第161頁至第163頁）；惟其嗣已依序就陳宜蓁、胡素真、洪裕晴、洪薇清4人撤回起訴（本院卷第301頁至第302頁、第399頁、第443頁），其中，陳宜蓁未曾到庭為本案之言詞辯論，而胡素真、洪裕晴、洪薇清則經本院合法通知，未於10日提出異議，是依上開說明，故原告就陳宜蓁、胡素真、洪裕晴、洪薇清撤回起訴，均已生「視同未起訴」之效力。

三、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者、擴張或減縮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、3款定有明文。且不變

更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。查原告除撤回起訴如前揭三所述以外，並曾於訴狀送達以後，因應本院囑託基隆市地政事務所丈量測繪之結果，於112年3月8日提出民事準備㈡狀，更正本件應受判決事項聲明如後開四所述，核此更異，或屬不變更訴訟標的，僅止補充或更正事實上或法律上之陳述，而無不可，或屬擴張應受判決事項之聲明且其請求之基礎事實同一，而應准許。

四、被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

五、原告主張：

緣坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地（下稱系爭土地），乃原告所有；而門牌號碼「基隆市○○區○○○路00巷000號」房屋（下稱系爭171號房屋），乃訴外人陳志松（已於96年4月30日死亡）所有，後由被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒共同繼承；門牌號碼「基隆市○○區○○○路00巷000○0號」房屋（下稱系爭171之1號房屋），為被告莊美金所有；門牌號碼「基隆市○○區○○○路00巷000號」房屋（下稱系爭173號房屋），為被告王俊清所有。因系爭171號房屋占用系爭土地如附圖Ｂ所示，占地面積57.34平方公尺；系爭171之1號房屋占用系爭土地如附圖Ａ所示，占地面積52.01平方公尺；系爭173號房屋占用系爭土地如附圖Ｃ１、Ｃ２所示，占地面積各93.48、13.77平方公尺（合計107.25平方公尺），且被告俱無占有使用系爭土地之合法權源，是原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告拆屋還地。再者，被告無權占有系爭土地，乃無法律上之原因，受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，是原告併得依民法第179條之法律關係，請求被告按其占用期間，給付原告111年1月5日迄返還土地之日止相當於租金之不當得

利。基上，爰聲明：

㈠被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒應將坐落系爭土地如附圖Ｂ所示即系爭171號房屋拆除，將該部分土地返還予原告。

㈡被告莊美金應將坐落系爭土地如附圖Ａ所示即系爭171之1號房屋拆除，將該部分土地返還予原告。

㈢被告王俊清應將坐落系爭土地如附圖Ｃ１、Ｃ２即系爭173號房屋拆除，將該部分土地返還予原告。

㈣被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒應連帶給付原告新臺幣（下同）18,200元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告1,300元。

㈤被告莊美金應給付原告16,506元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,179元。

㈥被告王俊清應給付原告34,034元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告2,431元。

㈦願供擔保，請准宣告假執行。

六、被告答辯：

㈠被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒：

原告應就其主張舉證其實。基上，爰聲明：原告之訴及其假執之聲請均駁回。

（參看本院卷第229頁至第233頁）

㈡被告莊美金：

原告應就其主張舉證其實；系爭171之1號房屋乃被告向前手屋主價購取得，前手屋主與被告均曾繳納地租「直至前手地主拒收為止」，因被告並無價購整片土地之充裕資力，故望地主得以將「系爭171之1號房屋坐落範圍」單獨分割並予出售；再者，被告貸款購買系爭171之1號房屋並於該址安身立命，故拆屋還地勢將累及被告無處可歸，望原告能與居民自

救會進行協商；此外，原告請求不當得利之數額亦嫌過高。基上，爰聲明：原告之訴及其假執之聲請均駁回。

（本院卷第205頁至第209頁、第302頁、第304頁、第484頁）

㈢被告王俊清：

原告應就其主張舉證其實；系爭173號房屋乃被告向前手屋主價購取得，前手屋主與被告均曾繳納地租「直至前手地主拒收為止」，後系爭土地雖因前手地主遇財務問題而遭拍賣，被告亦乏價購整片土地之充裕資力，然被告業已公然和平占用系爭土地長達15年以上；再者，被告購買系爭173號房屋並於該址安身立命，故拆屋還地勢將累及被告無處可歸，望原告能與居民自救會進行協商；此外，原告請求不當得利之數額亦嫌過高。基上，爰聲明：原告之訴及其假執之聲請均駁回。

（本院卷第217頁至第221頁、第302頁、第304頁、第485頁、第484頁）

七、本院判斷：

㈠系爭土地乃原告所有，此首有原告提出之土地登記第二類謄本在卷可稽（本院卷第27頁、第337頁），且為被告之所不爭。其次，訴外人陳志松之繼承人即被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒乃系爭171號房屋之事實上處分權人；被告莊美金乃系爭171之1號房屋之事實上處分權人；被告王俊清乃系爭173號房屋之事實上處分權人，此亦經原告提出陳志松除戶謄本暨其全體繼承人戶籍謄本、繼承系統表為證（本院卷第141頁至第160頁），並據本院職權調取房屋稅籍證明書（本院卷第43頁至第58頁）暨陳宜蓁拋棄繼承案卷即本院96年度繼字第273號案卷核閱屬實，復據被告自認在卷。再者，系爭171號房屋占用系爭土地如附圖Ｂ所示（面積57.34平方公尺）、系爭171之1號房屋占用系爭土地如附圖Ａ所示（面積52.01平方公尺）、系爭173號房屋占用系爭土地如附圖Ｃ１、Ｃ２所示（面積各93.48、13.77平方公尺），此復

經本院會同兩造到場踏勘暨囑託基隆市地政事務所複丈測繪屬實，有本院勘驗筆錄暨現場照片（本院卷第373頁至第397頁）、基隆市地政事務所112年2月21日基地所測字第1120200674號函暨土地複丈成果圖（即本判決附圖；本院卷第409頁至第411頁）存卷為憑，且同為兩造之所不爭。

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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前段、中段、第821條定有明文；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）。再者，房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限（最高法院97年度台上字第2158號判決意旨參照），而未經保存登記建物之讓與，雖因不能為移轉登記，致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建物之事實上處分權讓與受讓人，是以請求他人拆除未經保存登記房屋者，不以該房屋原始取得之所有權人為限，亦得祇就建物有事實上處分權人為請求對象。承前㈠所述，被告各為系爭171、171之1、173號房屋之事實上處分權人，而系爭171、171之1、173號房屋則占用原告所有之系爭土地各如附圖編號Ｂ、Ａ、Ｃ１、Ｃ２所示。雖被告一致聲明求為駁回原告之訴，然查：

1.被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒一概未曾說明、舉證系爭171號房屋究竟有何占用系爭土地之法律權源（參看本院卷第229頁至第233頁）；而被告莊美金、王俊清固曾辯稱「前手屋主與彼等均曾繳納地租『直至前手地主拒收為

止』」（參看本院卷第304頁），惟被告莊美金、王俊清並未舉證「彼等與前手地主業就系爭土地成立租賃契約」此一前提，因莊美金、王俊清縱因自己房屋坐落他人土地而就該他人（前手地主）提出金錢給付，此項給付亦有可能是「相當於租金之不當得利或使用補償」，是「前手地主受領金錢給付」原即未必當然是租賃關係所由生之租金對價，是於被告莊美金、王俊清概未舉證之前提下，本院自難依憑彼等片面之詞，肯認「被告莊美金、王俊清與其所稱前手地主就系爭土地存在如何之租賃關係」，遑論進而探究原告有何繼受之法律義務。

2.被告王俊清雖稱其公然和平占用系爭土地迄今已達15年以上（參看本院卷第302頁）。然按占有人若依土地登記規則第118條規定，由其一方申請登記為地上權人，經登記機關受理，在公告期間，土地所有人提出異議者，登記機關應依土地法第59條第2項規定予以調處；不服調處者，應於接到調處通知後15日內向司法機關訴請處理。調處結果，若對占有人不利，占有人對土地所有人提起之訴訟，即得請求該所有人容忍其辦理地上權登記，以排除土地所有人之異議，使登記程序之障礙除去，俾完成地上權登記（最高法院83年度台上字第3252號判決意旨參照）；而時效取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人，而謂其係有權占有。且占有人之占有，縱已具備時效取得地上權之要件，倘係在土地所有權人或管理權人依民法第767條規定提起訴訟後，始向管轄地政機關聲請登記者，受訴法院毋庸就占有人是否具備時效取得地上權登記之要件，為實體上裁判（最高法院88年度台上字第1729號判決意旨參照）。易言之，占有人因時效取得地上權登記請求權，向該管地政機關請求為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院應就占有人是否具備時效取得地上權之要件為實體上裁判者，須以占有人於土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取得地上權之要件為由，向

地政機關請求登記為地上權人為前提（最高法院89年度台上字第1370號號判決意旨參照）。即就本件被告王俊清抗辯之情節而論，被告縱已公然和平占用系爭土地達15年以上（稽其語意，被告似認其已時效取得地上權），然被告顯然尚未依法登記為地上權人，兼之被告於本件訴訟繫屬以前，亦不曾向管轄地政機關聲請辦理地上權之登記，則依上開說明，被告充其量祇能取得「時效取得地上權之登記請求權」，本院亦毋須就被告是否具備時效取得地上權之要件為實體上之裁判，遑論允被告偏執其猶未取得之地上權，拒絕原告本件拆屋還地之請求。

3.被告莊美金、王俊清固又稱彼等購買系爭171之1、173號房屋並於該址安身立命，拆屋還地勢將累及彼等無處可歸（參看本院卷484頁、第485頁）。惟系爭171之1、173號房屋倘若欠缺占有系爭土地之合法權源，則「土地所有權人隨時可能訴請拆屋還地之風險」，本屬被告莊美金、王俊清或其前手所能合理預見，縱被告莊美金、王俊清購買系爭171之1、173號房屋之價金不菲、系爭171之1、173號房屋存在於系爭土地上之年代久遠，乃至被告莊美金、王俊清均須仰賴系爭171之1、173號房屋安身立命，被告莊美金、王俊清均難恃此對抗原告從而拒不拆遷，否則，無異宣告第三人可藉由無權占有之違法事實，達成其強迫地主允其合法使用或利用土地之目的，是被告莊美金、王俊清偏執上情宣稱原告不能訴請拆屋還地云云之強詞奪理，要屬昭然而不待言。蓋土地所有人，於法令限制範圍內，本有自由使用、收益、處分其所有土地之權利（民法第765條規定參照），是以，只要未逾越法令限制，所有人利用土地之方式，包括所有人願否暫不行使所有物返還請求權、所有人願否出售、出租、出借其所有物，甚至是容忍對象或締約對象之選擇，本即悉任所有人之自由，本件被告既未說明舉證其占有權源，則就令被告百般不願，亦不容被告東拉西扯，強令原告出借、出租、出賣土地或容忍彼等繼續使用系爭土地，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，反而悖離憲法第15條所揭櫫之財產權保障原則！是被告莊美金、王俊清一再偏執前詞，強邀原告與彼等居民自救會另謀解方云云，俱屬彼等一己誤解之詞而非可採。

4.綜上，系爭土地乃原告所有，被告執詞抗辯其非無權占有，尚欠根據，俱非可取；從而，原告本於土地所有權人之地位，起訴請求被告拆屋還地，要屬適法有據，為有理由，應予准許。爰判決如主文第一項至第三項所示。

㈢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條定有明文；而無權占有他人房屋或土地，可能獲得相當於租金之利益，此復為社會一般通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查被告各為系爭171、171之1、173號房屋之事實上處分權人，從而無權占用系爭土地各如附圖編號Ｂ、Ａ、Ｃ１、Ｃ２所示，並致原告受有損害，是原告訴請被告返還其利得，尚屬適法有據而無不當。惟被告因無權占有而得受之利益，實乃其「使用」本身，因其性質無從返還，是自應以「相當於租金」之數額為其返還之價額。又按城市地方房屋租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限；土地申報總價額，依法定地價，建築物價額，依該管市縣地政機關估定之價額，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，在平均地權條例實施區域，法定地價係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其申報地價。土地法第97條第1項、第148條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16條亦有明定。再者，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171、171之1、173號房屋坐

落於系爭土地之位置，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，參見本院卷第433頁原告陳報內容），及其商業發展程度（雖有「吸引往來遊客駐足憩息之咖啡廳」林立，但少見「可供當地住民採辦日常所需之店家」開設，同參本院卷第433頁原告陳報內容）；經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），如此方稱合理允當。又系爭土地於111年1月之申報地價，為2,720元/㎡，此徵原告提出之土地登記第二類謄本（本院卷第27頁、第337頁）即明；而系爭171、171之1、173號房屋占用系爭土地之面積各如附表所示，亦有附圖可參。基此，本院乃依上開標準，按原告主張之時間起迄，核算原告所能請求返還之利得數額各如附表所示。從而，原告於上開範圍以內，請求被告高煒翔、陳威宇、陳文華、陳宜軒給付111年1月5日迄112年3月4日之利益，總計9,098元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每月給付650元；被告莊美金給付111年1月5日迄112年3月4日之利益，總計8,252元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每月給付589元；被告王俊清給付111年1月5日迄112年3月4日之利益，總計17,017元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每月給付1,216元，為有理由，應予准許，爰判決如主文第四項至第六項所示。至原告逾此範圍之請求，則乏根據，為無理由，應予駁回，爰判決如主文第七項所示。

八、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。

九、訴訟費用由敗訴責任較大之被告按占用面積之比例（按：附圖編號Ｂ、Ａ、Ｃ１、Ｃ２所示，面積總計216.6平方公尺，故系爭171、171之1、173號房屋占用土地之面積比例，依序為26%、24%、50%）負擔。

十、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴之部分核無不合，爰酌定相當之擔保准許之，並酌情宣告被告提供相當擔保後免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失附麗，爰併予駁回之。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　29　　日

民事庭法　官　王慧惠

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　　3　　月　　29　　日

書記官　姚安儒

附表：111年度訴字第432號

編　　號	占用系爭土地之房屋	占用系爭土地之地號	占用面積（㎡）	占用期間（民國）	申報地價（新臺幣）	不當得利之計算式（小數點以下四捨五入）
❶	基隆市○○區○○○路00巷000號	基隆市○○區○○段000000地號	57.34	111年1月5日至112年3月4日	2,720元	①111年1月5日至112年3月4日之利得總額：2,720元×57.34㎡×5%÷12個月×14個月＝9,098元 ②112年3月5日至返還土地之日止之每月利得：2,720元×57.34㎡×5%÷12個月＝650元
❷	基隆市○○區○○○路00巷00000號	基隆市○○區○○段000000地號	52.01	111年1月5日至112年3月4日	2,720元	①111年1月5日至112年3月4日之利得總額：2,720元×52.01㎡×5%÷12個月×14個月＝8,252元 ②112年3月5日至返還土地

						之日止之每月利得： 2,720元x52.01㎡x5%÷12個月＝589元
❸	基隆市○○區○○○路00巷000號	基隆市○○區○○段000000地號	93.48	111年1月5日 至 112年3月4日	2,720元	①111年1月5日至112年3月4日之利得總額： 2,720元x（93.48㎡＋13.77㎡）x5%÷12個月x14個月＝17,017元 ②112年3月5日至返還土地之日止之每月利得： 2,720元x（93.48㎡＋13.77㎡）x5%÷12個月＝1,216元
		基隆市○○區○○段000000地號	13.77			