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　詹茗翔

000000000000000000

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年5月24日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告詹茗翔應將坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地如附圖Ｄ１、Ｄ２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。

被告詹茗翔應給付原告新臺幣柒仟伍佰陸拾伍元，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一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍佰肆拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由敗訴責任較大之被告詹茗翔負擔。

本判決第一項命返還土地之部分，於原告以新臺幣貳拾伍萬貳仟柒佰零肆元為被告詹茗翔供擔保；第二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詹茗翔供擔保後，得為假執行。但被告詹茗翔如就本判決第一項命返還土地之部分以新臺幣柒拾伍萬捌仟壹佰壹拾貳元、第二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、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第168條定有明文；而繼承人自繼承開始時，除本法另有

規定者外，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，民法第1148條復有明文。故訴訟標的之權利義務或法律關係，若適於移轉或繼承者，除其繼承人業已依民事訴訟法第168條之規定聲明承受，訴訟程序因被繼承人之死亡而當然停止；惟訴訟標的之權利義務或法律關係，若專屬於被繼承人一身，而不能或不適於移轉或繼承者，除別有法律規定外，訴訟程序因被繼承人之死亡而告終結，不生民事訴訟法第168條繼承人聲明承受訴訟與否之問題。查原告與詹美香間拆屋還地等訴訟事件，因詹美香業於本件訴訟進行中之民國112年2月19日死亡，詹茗翔則係詹美香之法定繼承人，且未拋棄繼承（參看本院卷第539頁至第548頁、第555頁至第560頁、第575頁至第579頁），原告遂依民事訴訟法第175條第2項規定，聲明由詹美香之法定繼承人詹茗翔承受訴訟（參看本院卷第561頁）；因本件訴訟標的之權利義務或法律關係，並無不適於移轉或繼承之情形，是原告因詹美香死亡而聲明由詹茗翔承受訴訟，核與上開規定相符，應予准許。

二、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三所述，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。

三、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121號房屋），為詹美香所有，嗣詹美香於112年2月19日死亡，系爭121號房屋遂由被告依法繼承。惟系爭121號房屋占用系爭土地如附圖Ｄ１、Ｄ２所示，占地面積各27.7、19.98平方公尺（合計47.68平方公尺），而被告則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；且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被告應將坐落系爭土地如附圖Ｄ１、Ｄ２所示地上物即系爭121號房屋拆除，將該部分土地返還予原告。

㈡被告應給付原告新臺幣（下同）15,134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1,081元。

㈢願供擔保，請准宣告假執行。

四、被告答辯：

被告詹茗翔到庭稱「無意見」，而詹美香生前則係抗辯略以原告並未舉證其實，且其自幼即於系爭121號房屋住居迄今，從而聲明：原告之訴及其假執之聲請均駁回。

（參看本院卷第211頁至第213頁、第302頁、第303頁）

五、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，詹美香乃系爭121號房屋之事實上處分權人，嗣詹美香於112年2月19日死亡，系爭121號房屋遂由被告依法繼承等情，此亦經原告提出詹美香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555頁至第560頁），並據本院職權調取房屋稅籍證明書（本院卷第51頁）、被繼承人詹美香除戶謄本、配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父

母戶籍謄本（本院卷第539頁至第548頁），暨查詢被繼承人詹美香有無拋棄繼承事件繫屬之紀錄（本院卷第575頁至第579頁）確認屬實，復據詹美香生前自認在卷。再者，系爭121號房屋占用系爭土地如附圖Ｄ１、Ｄ２所示（面積各27.7、19.98平方公尺），此復經本院會同原告、詹美香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，詹美香乃系爭121號房屋之事實上處分權人，後詹美香於112年2月19日死亡，系爭121號房屋遂由被告依法繼承，且系爭121號房屋迄仍占用原告所有之系爭土地各如附圖編號Ｄ

１、Ｄ２所示；而詹美香生前雖執前詞，聲明求為駁回原告之訴，然被告或詹美香一概未曾說明、舉證系爭121號房屋究竟有何占用系爭土地之法律權源（參看本院卷第211頁至第213頁、第302頁、第303頁）。其次，詹美香固稱「其自幼即於系爭121號房屋住居迄今」云云，惟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）。即就本件詹美香生前抗辯之情節而論，詹美香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），然詹美香顯然尚未依法登記為地上權人，兼之詹美香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，詹美香乃至承受訴訟之被告，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。再者，系爭121號房屋縱為詹美香與被告安身立命之所，然詹美香與被告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」，本屬詹美香與被告所能合理預見，縱詹美香與被告曾斥資修葺、系爭121號房屋存在於系爭土地上之年代久遠，乃至詹美香與被告均須仰賴系爭121號房屋安身立命，被告詹美香與被告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，是詹美香所稱上情，要非足可對抗原告本件請求之正當事由。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！綜上，系爭土地乃原告所有，詹美香與被告則未說明、舉證系爭121號房屋占用系爭土地之法律權源，是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）。查被告乃系爭121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Ｄ１、Ｄ２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121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121號房屋占用系爭土地之面積則如附表所示，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，

請求被告給付111年1月5日迄112年3月4日之利益，總計7,565元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每月給付540元，為有理由，應予准許，爰判決如主文第二項所示。至原告逾此範圍之請求，則乏根據，為無理由，應予駁回，爰判決如主文第三項所示。

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、訴訟費用由敗訴責任較大之被告（占用土地面積各如附圖及附表）負擔。

八、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　　5　　月　　24　　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　　5　　月　　24　　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	27.70	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×（27.70㎡＋19.98㎡）×5%÷12個月×14個月＝7,565元
		基隆市○○區○○段000000地號	19.98			

（續上頁）

						②112年3月5日至返還土地之日止之每月利得： 2,720元×（27.70㎡＋19.98㎡）×5%÷12個月＝540元