臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第457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　林玉里
000000000000000000
000000000000000000
　　莊明燁
000000000000000000
上一人訴訟　王文山
代理人
被　　告　林麗娟
000000000000000000
000000000000000000
兼上一人訴　王國榮
訟代理人
被　　告　韓肖秋
000000000000000000
　　鄭志強
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告林玉里應將坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖所示編號E2部分（面積19.36平方公尺）、E1部分（面積60.41平方公尺）拆除後返還該部分土地予原告。

被告莊明燁應將坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土

地上之門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖所示編號C3部分(面積23.17平方公尺)、C2部分(面積9.81平方公尺)、C1部分(面積92.08平方公尺)拆除後返還該部分土地予原告。

被告王國榮、林麗娟應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖所示編號B部分（面積134.62平方公尺）拆除後返還該部分土地予原告。

被告韓肖秋應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000○0號房屋如附圖所示編號G部分（面積32平方公尺）拆除後返還該部分土地予原告。

被告鄭志強應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖所示編號A部分（面積9.07平方公尺）拆除後返還該部分土地予原告。

被告林玉里應給付原告新臺幣壹萬貳仟陸佰伍拾陸元，及自民國一百一十二年四月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，與自民國一百一十二年三月五日起至返還如附圖所示編號E1、E2部分土地之日止，按月給付原告新臺幣玖佰零肆元。

被告莊明燁應給付原告新臺幣壹萬玖仟捌佰參拾捌元，及自民國一百一十二年四月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，與自民國一百一十二年三月五日起至返還如附圖所示編號C1、C2、C3部分土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟肆佰壹拾柒元。

被告林麗娟、王國榮各應給付原告新臺幣壹萬零陸佰捌拾貳元，及均自民國一百一十二年四月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，與自民國一百一十二年三月五日起至返還如附圖所示編號B部分土地之日止，按月各給付原告新臺幣柒佰陸拾參元。

被告韓肖秋應給付原告新臺幣伍仟零捌拾貳元，及自民國一百一十二年四月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之

利息，與自民國一百一十二年三月五日起至返還如附圖所示編號G部分土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰陸拾參元。
被告鄭志強應給付原告新臺幣壹仟肆佰肆拾貳元，及自民國一百一十二年四月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，與自民國一百一十二年三月五日起至返還如附圖所示編號A部分土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰零參元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用（除減縮部分外）由被告林玉里負擔百分之二十一、被告莊明燁負擔百分之三十三、被告王國榮、林麗娟負擔百分之三十五、被告韓肖秋負擔百分之九、被告鄭志強負擔百分之二。
本判決第一項於原告以新臺幣肆拾貳萬參仟元供擔保得為假執行；但被告林玉里如以新臺幣壹佰貳拾陸萬捌仟參佰肆拾參元預供擔保，得免為假執行。
本判決第二項於原告以新臺幣陸拾陸萬參仟元供擔保得為假執行；但被告莊明燁如以新臺幣壹佰玖拾捌萬捌仟肆佰伍拾肆元預供擔保，得免為假執行。
本判決第三項於原告以新臺幣柒拾壹萬肆仟元供擔保得為假執行；但被告王國榮、林麗娟如以新臺幣貳佰壹拾肆萬零肆佰伍拾捌元預供擔保，得免為假執行。
本判決第四項於原告以新臺幣壹拾柒萬元供擔保得為假執行；但被告韓肖秋如以新臺幣伍拾萬捌仟捌佰元預供擔保，得免為假執行。
本判決第五項於原告以新臺幣肆萬玖仟元供擔保得為假執行；但被告鄭志強如以新臺幣壹拾肆萬肆仟貳佰壹拾參元預供擔保，得免為假執行。
本判決第六項至第十項所命給付部分，於原告分別以新臺幣肆仟參佰元、新臺幣陸仟柒佰元、新臺幣參仟陸佰元、新臺幣壹仟柒佰元、新臺幣肆佰玖拾元及到期金額三分之一分別為林玉里、莊明燁、王國榮及林麗娟、韓肖秋、鄭志強供擔保後得為假執行；但被告林玉里、莊明燁、王國榮及林麗娟、韓肖秋、鄭志強如分別以新臺幣壹萬貳仟陸佰伍拾陸元、新臺幣壹萬玖仟捌佰參拾捌

元、新臺幣壹萬零陸佰捌拾貳元、新臺幣伍仟零捌拾貳元、新臺幣壹仟肆佰肆拾貳元及到期金額之全額預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告為基隆市○○區○○段000000○000000地號土地（下稱系爭680-26地號土地、系爭680-27地號土地，合稱系爭土地）之所有權人，被告林玉里(下稱其名)為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭100號房屋）之所有權人或事實上處分權人，被告莊明燁(下稱其名)為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭104號房屋）之所有權人或事實上處分權人，被告王國榮、林麗娟(下稱其名)為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭120號房屋）之所有權人或事實上處分權人（權利範圍各2分之1），被告韓肖秋(下稱其名)為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000○0號房屋（下稱系爭120之1號房屋）之所有權人或事實上處分權人，被告鄭志強(下稱其名)為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號（下稱系爭159號房屋）之所有權人或事實上處分權人，上開房屋均係未辦保存登記之建物，無權占用系爭土地如基隆市地政事務所民國111年11月10日基隆土丈字第115100號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、B、C1、C2、C3、E1、E2、G部分（下稱系爭地上物），被告應拆除系爭地上物，並將占用之系爭土地返還原告。又被告無權占有系爭土地，受有相當租金之利益，並致原告受有無法利用土地之損害，應給付原告自111年1月5日起至返還系爭土地之日止，按系爭土地申報地價年息10%計算之不當得利。原告依民法第767條第1項、第179條規定，求為判決：㈠林玉里應將坐落系爭土地上之系爭100號房屋如附圖編號E2部分（面積19.36平方公尺）、E1部分（面積60.41平方公尺）拆除，將該部分土地返還予原告。㈡莊明燁應將坐落系爭土地上之系爭

104號房屋如附圖編號C3部分（面積23.17平方公尺）、C2部分（面積9.81平方公尺）、C1部分（面積92.08平方公尺）拆除，將該部分土地返還予原告。㈢王國榮、林麗娟應將坐落系爭680-27地號土地上之系爭120號房屋如附圖編號B部分（面積134.62平方公尺）拆除，將該部分土地返還予原告。㈣韓肖秋應將坐落系爭680-27地號土地上之系爭120-1號房屋如附圖編號G部分（面積32平方公尺）拆除，將該部分土地返還予原告。㈤鄭志強應將坐落系爭680-27地號土地上之系爭159號房屋如附圖編號A部分（面積9.07平方公尺）拆除，將該部分土地返還予原告。㈥林玉里應給付原告新臺幣(下同)2萬5,312元，及自112年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,808元。㈦莊明燁應給付原告3萬9,690元，及自112年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告2,835元。㈧王國榮、林麗娟應各給付原告2萬1,357元，及自112年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月各給付原告1,526元。㈨韓肖秋應給付原告1萬150元，及自112年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告725元。㈩鄭志強應給付原告2,884元，及自112年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告206元。㈠准供擔保宣告假執行。

二、被告抗辯略以：

㈠林玉里部分：系爭100號房屋是被告繼承取得，當時被告年幼，不知道沒有土地所有權，原告應舉證證明被告無權占用之事實。

㈡莊明燁部分：系爭104號房屋是被告向訴外人胡玉林購買取得，胡玉林於47年11月間取得使用系爭土地面積30坪之使用

權，並由當時系爭土地之所有權人基隆慶安宮（下稱慶安宮）管理委員會出具土地使用權證明書，供申請建築執照以興建系爭104號房屋之用，胡林玉又於57年1月25日向當時系爭土地之所有權人三民建業股份有限公司(下稱三民公司)承租土地，原告應舉證證明被告無權占用之事實。

㈢王國榮、林麗娟部分：系爭土地於40年至56年間，即因租地建屋而存在數十棟房屋，在基隆市政府於65年頒布建築管理辦法施行前之建築，如無移轉或貸款需求，法規並未強制規定保存登記，出資興建者即原始取得房屋所有權，礙於系爭120號房屋未辦保存登記，被告無法向基隆市政府調閱當時建築申請文件及圖面，但得以建築執照推論當時地主慶安宮同意租地建屋之事實，原告應舉證證明被告無權占用系爭土地。被告又於57年間與當時系爭土地之所有權人三民公司訂定租地建築契約，載明土地為供建築房屋使用，三民公司未表明收回土地或不續約，應認以不定期限繼續租地建屋契約，即三民公司默許承租人繼續使用系爭土地，原告應繼受被告與三民公司間之租賃關係，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬無據，並應按年息5%計算租金，且附圖編號B之長方形突出部分是被告鋪設之走道，懸空在系爭土地上方，沒有直接占用系爭土地，測量結果與實際狀況不符。又被告曾經向三民公司購買土地，但三民公司拒絕，被告應可向原告購買占用部分土地，況且原告明知或可得而知系爭120號房屋經過多次地主變更，已公然、和平占用系爭土地長達60餘年，原告購買土地後提起拆屋還地訴訟，顯係權利濫用。

㈣韓肖秋部分：附圖所測量系爭120之1號房屋占用系爭土地面積比實際占用面積大，被告並非惡意占用系爭土地，反而原告惡意收購系爭土地，使住戶受到威脅，原告並應舉證證明被告無權占用之事實。

㈤鄭志強部分：當時系爭土地之所有權人慶安宮管理委員會曾出具土地使用權證明書，供申請建築執照以興建系爭159號

房屋之用，經基隆市政府核發建築執照，係依法租地建屋，並非無權占有，被告並已另行申請測量占用面積。又法院之前曾通知被告行使優先承買權，但要在15天內繳納9,000多萬元購買2,000多坪土地，實非一般民眾所能負擔，故無法行使優先承買權，基於土地法第104條使基地與房屋同歸一人所有的立法目的，應准許被告購買承租範圍的土地。

㈥並均答辯聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告無權占用系爭土地，應拆除系爭地上物並返還系爭土地遭占用部分，及占用系爭土地所受相當於租金之不當得利等情，被告否認無權占用系爭土地及應給付相當於租金之不當得利，並以前詞置辯，本院判斷如下：

㈠當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又所有人對於無權占用或侵奪其所有物者，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項前段及中段分有明定。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查原告為系爭土地之所有權人，被告則為系爭地上物之所有權人或事實上處分權人，為兩造所不爭執，並有土地登記第二類謄本、基隆市稅務局111年10月5日基稅房貳字第1110017544號函及所附房屋稅籍證明書在卷可憑(本院卷一第27頁、第29頁、第147頁、第153頁、第157頁至第165頁)。又系爭100號房屋占用系爭土地如附圖編號E2（面積19.36平方公尺）、E1（面積60.41平方公尺）部分，系爭104號房屋占用系爭土地如附圖編號C3（面積23.17平方公尺）、C2（面積9.81平方公尺）、C1（面積92.08平方公尺）部分，系爭120號房屋占用系爭680-27地號土地如附圖編號B（面積134.62平方公尺）部分，系爭120-1號房屋占用系爭680-27地號土地如附圖編號G（面積32平方公尺）部分，系爭159號房屋占用系爭680-27地號土地上如附

圖編號A（面積9.07平方公尺）部分，此經本院會同兩造至現場勘驗，並囑託基隆市地政事務所測量明確，有勘驗筆錄、現場照片、附圖（本院卷一第451頁至第484頁）為證，王國榮、林麗娟、韓肖秋、鄭志強並未提出反證證明附圖所示之使用範圍及面積錯誤而不可採，且系爭120號房屋之走道既懸空設置在系爭土地上，依民法第773條前段規定，土地所有權及於土地之上下，系爭120號房屋之走道確已妨害原告就系爭土地如附圖所示編號B部分之上空行使所有權能，原告主張系爭地上物占用系爭土地如附圖所示編號E1、E2、C1、C2、C3、B、G、A部分，可以相信為真實，揆諸上開說明，被告自應就系爭地上物占用系爭土地之合法權源負舉證之責。

㈡租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃物契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，為民法第426條之1所明定。又使用借貸，非如租賃之有民法第425條之規定，縱令上訴人之前手將房屋及空地，概括允許被上訴人等使用，被上訴人等要不得以上訴人之前手，與其訂有使用借貸契約，主張對現在之房地所有人即上訴人有使用該房地之權利，最高法院59年台上字第2490號判例要旨供參。王國榮、林麗娟就其所為系爭120號房屋建築時，應與系爭土地當時所有權人存在租地建屋關係之答辯，並未提出具體實證證明；而莊明燁、鄭志強所提胡玉林、鄭漢清與三民公司間土地承租契約均是影本，內容又不甚清晰，文書是否真正，已有疑問，且分別為門牌號碼基隆市○○區○○巷00○00號、65之55號房屋之用，莊明燁、鄭志強並未提出事證證明其等向胡玉林、鄭漢清或其後手輾轉取得基隆市○○區○○巷00○00號、65之55號房屋所有權或事實上處分權，並經戶政機關配賦門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號、基隆市○○區○○○路00巷000號，因而繼受胡玉林、鄭漢清與三民公司間之租賃關係，自不足推認原告與莊明燁、鄭志強就系爭土地有租賃關係，且慶安宮為供胡玉林、鄭漢清申請建

築執照使用而出具之土地使用權證明書，性質上屬使用借貸之債權契約，僅當事人間有其效力，原告與莊明燁、鄭志強非該土地使用權證明書之當事人，莊明燁、鄭志強自不得以上開土地使用權證明書抗辯有使用系爭土地之權利。系爭地上物確有占用系爭土地之事實，被告既未能證明其等占有系爭土地有合法占有之正當權源，原告主張被告無權占用系爭土地，依民法第767條第1項規定請求拆除系爭地上物後返還占用之土地，為有理由，應予准許。

㈢林麗娟、王國榮雖抗辯原告明知或可得而知系爭120號房屋已公然、和平占用系爭土地60餘年，竟仍購買系爭土地，自屬權利濫用，韓肖秋則辯稱原告係惡意受讓系爭土地所有權云云。惟買受有地上物之土地，並非法律所不允許，原告既以拍賣為登記原因而取得系爭土地之所有權，依民法第765條規定，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，原告請求被告拆除系爭地上物並返還無權占有之系爭土地，使自己所有權得以圓滿行使，為正當權利合法行使，雖使被告因系爭地上物拆除而無從繼續居住使用，並非以損害被告為主要目的，並無權利濫用或違反誠信原則，林麗娟、王國榮、韓肖秋所為抗辯，並不可採。

㈣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。系爭地上物無權占用系爭土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，原告依民法第179條規定，請求被告返還該占有利益，應屬有據。本院斟酌系爭土地坐落位置雖鄰近港西國小、虎仔山迴車塔、基隆西岸碼頭及基隆火車站，然位於半山腰，並無大眾運輸交通工具，工商尚非繁榮，且巷道狹窄，多以階梯通行，並參考土地法第105條準用第97條第1項規定，地租以不超過土地申報地價10%為限等情狀，認本件以系爭土地申報地價5%，作為計算被告應返還其所受之利益基準為允當。查系爭土地於111年1月、112年1月之申報地價為每平方公尺2,720元，系爭地上物無權占用系爭土地如附圖所示編號E1、E2、C1、C

2、C3、B、G、A部分，已如前述，據此計算，原告請求被告給付自111年1月5日起至返還系爭土地之日止，相當於租金之不當得利，詳如附表所示。原告得向被告請求上開之不當得利金額，屬無確定期限之給付，原告就自111年1月5日起至112年3月4日之金額請求加計自112年4月20日言詞辯論期日翌日即112年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，經核與民法第203條、第229條第2項及第233條第1項前段規定相符，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭地上物拆除，並將占用之系爭土地返還予原告，及依民法第179條規定，請求被告各應給付如附表C欄所示金額，及均自112年4月21起至清償日止按週年利率5%計算之法定遲延利息，與D欄所示之金額，為有理由，可以准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回失所附據，應予駁回。

六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院逐一審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、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85第1項但書、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　11　　日

民事庭法　官　陳湘琳

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　　11　　日

書記官　陳柏宏

附表(被告占用系土地之不當得利計算式)：

編號	A欄：附圖所示編號及面積	B欄：房屋所有權人或事實上處分權人	C欄：自111年1月5日起至112年3月4日止之不當得利數額(小數點以下4捨5入)	D欄：自112年3月5日起之每月不當得利數額(小數點以下4捨5入)
1	編號E1面積60.41平方公尺、E2面積19.36平方公尺	林玉里	(60.41＋19.36)×2,720×5%÷12＝904，904×14＝12,656	(60.41＋19.36)×2,720×5%÷12＝904
2	編號C1面積92.08平方公尺、C2面積9.81平方公尺、C3面積23.17平方公尺	莊明燁	(92.08＋9.81＋23.17)×2,720×5%÷12＝1,417，1,417×14＝19,838	(92.08＋9.81＋23.17)×2,720×5%÷12＝1,417
3	編號B面積134.62平方公尺	林麗娟、王國榮(權利範圍各2分之1)	134.62×2,720×5%÷12＝1,526，1,526×14÷2＝10,682	134.62×2,720×5%÷12÷2＝763
4	編號G面積32平方公尺	韓肖秋	32×2,720×5%÷12＝363，363×14＝5,082	32×2,720×5%÷12＝363
5	編號A面積9.07平方公尺	鄭志強	9.07×2,720×5%÷12＝103，103×14＝1,442	9.07×2,720×5%÷12＝103