臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第458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　鍾意香

　　鄭志強

　　邱育山

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　陳國雄律師(於112年5月23日終止委任)

被　　告　陳孝慶

000000000000000000

訴訟代理人　陳道源

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年5月23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000地號、同段680-26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A部分（面積16.55平方公尺）、A1部分（面積5.46平方公尺）拆除後返還該部分土地予原告。

被告陳孝慶應給付原告新臺幣(下同)3,742元，及其中1,996元自111年11月2日起、其中1,746元自112年5月6日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112年4月5日起至返還如附圖所示編號A、A1部分土地之日止，按月給付原告249元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳孝慶負擔6%，餘由原告負擔。

本判決於第1項原告以11萬8,000元為被告陳孝慶供擔保後，得假執行。

本判決第2項命給付金錢之部分就已到期之金額，於原告以到期

金額1/3為被告陳孝慶供擔保後，得為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告鄭志強 、鍾意香、邱育山（下稱鄭志強等3人)經合法通知，均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，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000○000000○000000○000000地號土地之所有權人，被告鄭志強等3人及陳孝慶則分別係門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號、基隆市○○區○○○路00巷000號、基隆市○○區○○○路00巷000○0號、基隆市○○區○○○路00巷000號房屋之所有人或事實上處分權人，上開房屋無任何合法權源占用原告所有上開土地，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告等將占用上開土地之地上物或房屋拆除，並將占用部分土地騰空返還予原告。

㈡本院於111年12月30日至現場履勘，並囑託基隆市地政事務所進行測量，經實際測量後，被告鄭志強所有系爭122號房屋，占用原告所有系爭680-26地號、680-27地號土地如複丈成果圖編號B2(面積19.28平方公尺)、B1(52.38平方公尺)；被告鍾意香所有系爭126號房屋及被告邱育山所有系爭126-1號房屋分別占用原告所有系爭680-26地號、680-27地號、680-28地號土地如複丈成果圖編號C1(面積36.43平方公尺)、C2(89.76平方公尺)、C3(面積5.60平方公尺)；被告陳孝慶所有系爭140號房屋占用原告所有系爭680地號、680-26地號土地如複丈成果圖編號A1(面積5.46平方公尺)、A(16.55平方公尺)。

㈢原告係於111年1月5日登記取得上開土地之所有權，而上開土地於111年1月申報地價均為每平方公尺2,720元，被告等無權占用原告上開土地，乃無法律上原因受有利益，致原告

受有損害，依民法第179條規定自應各給付原告每月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112年4月4日止獲得相當租金利益如下：被告鄭志強2萬4,405元【計算式:2,720元/㎡×71.76㎡×10%÷12月＝1,627元/月，元以下四拾五入；1627元/月×15個月＝24,405元】、被告鍾意香、邱育山各為4萬4,805元【計算式:2,720元/㎡×131.79㎡×10%÷12月＝2,987元/月，元下四捨五入，2,987元/月×15個月＝44,805元】、被告陳孝慶7,485元【計算式:2,720元/㎡×22.01㎡×10%÷12月＝499元，元以下四捨五入，499元/月×15個月＝7,485元】。

㈣並為聲明：

⑴被告鄭志強應將坐落系爭680-26地號、680-27地號土地上，如附圖基隆市地政事務所收件日期111年12月8日基隆土丈第125500號土地複丈成果圖(下稱附圖)編號B2所示(面積19.38平方公尺)、編號B1所示(面積52.38平方公尺)即系爭122號房屋拆除，將該部分土地返還予原告。

⑵被告鍾意香應將坐落系爭680-26地號、680-27地號土地上，如附圖編號C2所示(面積36.43平方公尺)、編號C1所示(面積89.76平方公尺)、編號C3所示(面積5.60平方公尺)即系爭126號房屋拆除，將該部分土地返還予原告。

⑶被告邱育山應將坐落系爭680-26地號、680-27地號土地上，如附圖編號C2所示(面積36.43平方公尺)、編號C1所示(面積89.76平方公尺)、編號C3所示(面積5.60平方公尺)即系爭126-1號房屋拆除，將該部分土地返還予原告。

⑷被告陳孝慶應將坐落系爭680地號、680-26地號土地上，如附圖編號A1所示(面積5.46平方公尺)、編號A所示(面積16.55平方公尺)即系爭140號房屋拆除，將該部分土地返還予原告。

⑸被告鄭志強應給付原告2萬4,405元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年4月5

日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,627元。

⑹被告鍾意香、邱育山應各給付原告4萬4,805元，及均自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年4月5日起至返還上開土地之日止，按月各給付原告2,987元。

⑺被告陳孝慶應給付原告7,485元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年4月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告499元。

⑻願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告陳孝慶答辯：系爭140號房屋是被告所出資興建，對於複丈成果圖測量結果沒有意見，希望原告可以補償一點地上物的費用，被告也可以將地上物賣給原告等語。

四、被告鄭志強等3人未於言詞辯論期日到場，據其等提出之書狀略謂：按房屋之拆除為一種事實上處分行為，系爭122號、126號、126之1號房屋並非被告鄭志強、鍾意香、邱育山所出資興建，被告鄭志強等3人分別對系爭122號、126號、126之1號房屋並無所有權或事實上處分權，原告訴請被告鄭志強等3人拆屋還地，洵非有理。原告以房屋稅籍證明書作為被告鄭志強等3人分別對系爭122號、126號、126之號房屋占有，並逕為推論被告鄭志強等3人分別具有事實上處分權，舉證顯有不足，推論亦屬謬誤，洵非有理等語。並為答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

五、本院判斷：

㈠就被告鄭志強等3人部分:

⑴主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責。復按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第4225號判決要旨參照）。又建物之拆除，

為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照），未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或對於房屋有事實上處分權之人，有拆除之權，因此於拆屋訴訟中，有關被告係有拆除權之人，為原告於起訴時應表明之原因事實，倘被訴負有拆屋義務之被告並無完全之所有權或事實上處分權，原告即難受有利之判決。本件原告請求被告鄭志強等3人分別拆除系爭122號、126號、126之1號房屋，自應舉證證明被告鄭志強等3人分別對於系爭122號、126號、126之1號房屋有所有權或事實上處分權。被告鄭志強等3人固分別為系爭122號、126號、126之1號房屋稅籍資料上所載之納稅義務人，然稅捐機關有關房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕為房屋所有權歸屬之認定（最高法院102年度台抗字第281號裁定意旨參照），原告既未再提出其他證據證明被告鄭志強等3人分別是系爭122號、126號、126之1號房屋之所有人或事實上處分權人，原告自無命被告鄭志強等3人拆屋還地之依據。

⑵另無權占有他人土地興建房屋，因而獲有不當利益者，係該房屋之所有人或事實上處分權人，並非房屋之占有人，基地所有人亦係因該房屋之無權占有基地，而受有損害，尚與房屋占用人之占有房屋之間，並無直接因果關係存在，是基地所有人即無向房屋占用人請求給付相當於租金之不當得利之餘地（最高法院82年度台上字第1731號、97年度台上字第323號判決要旨參照）。本件直接占用系爭680-26、680-27、680-28地號土地者分別為系爭122號、126號、126之1號房屋，占有系爭680-26、680-27、680-28地號土地受有利益而致原告受有不能使用土地之損害者，應分別為系爭122號、126號、126之1號房屋之所有權人或事實上處分權人，原告之舉證既不足以證明被告鄭志強等3人分別對於系爭122號、126號、126之1號房屋有所有權或事實上處分權，自不得請求

被告鄭志強等3人返還占有系爭土地所獲取之利益。

⑶承上，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告鄭志強等3人分別拆除系爭122號、126號、126之1號房屋及返還占用部分土地，並分別給付相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請失所依附，併予駁回。

㈡就被告陳孝慶部分:

⑴查原告為系爭680地號、680-26地號土地之所有權人，被告陳孝慶則為系爭140號房屋之所有權人，為被告陳孝慶所不爭執及自認，並有系爭680地號、680-26地號土地登記第二類謄本、第一類謄本、基隆市稅務局111年10月5日基稅房貳字第1110017543號函及所附房屋稅籍證明書在卷可憑(詳本院第25頁、第183頁、第43頁、第51頁)。又系爭140號房屋占用系爭680地號土地面積為5.46平方公尺(下稱編號A1)、占用系爭680-26地號土地如附圖編號A（面積16.55平方公尺），此經本院函囑基隆市地政事務所派員會同本院至現場勘驗測量，製有勘驗筆錄、現場照片、基隆市地政事務所112年3月29日基地所測字第1120000620號函及111年12月8日基隆土丈字第125500號複丈成果圖在卷可證（詳本院第151-153頁、第169頁、第171-173頁、205頁），被告陳孝慶訴訟代理人亦到庭明白表示沒有意見，故原告主張系爭140號房屋占用系爭680地號、680-26地號土地如附圖A、A1所示，可以相信為真實，揆諸上開說明，被告陳孝慶自應就系爭140號房屋占用系爭680地號、680-26地號土地之合法權源負舉證之責。

⑵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）。被告陳孝慶未曾說明、舉證系爭140號房屋究竟有何占用系爭680地號、680-26地號土地之法律權源，從而，原告本於土地所有權人之地位，起訴請求被告陳孝慶拆屋還地，要屬適法有據，為有理由，應予准許。爰判決如主文第1項所示。

⑶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）。查被告陳孝慶為系爭140號房屋之所有權人，從而無權占用系爭680地號、680-26地號土地如附圖A、A1所示，並致原告受有損害，是原告訴請被告陳孝慶返還其利得，尚屬適法有據而無不當。惟被告陳孝慶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140號房屋坐落於系爭680地號、680-26地號土地之位置，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；經斟酌系爭680地號、680-26地號土地之利用價值及被告陳孝慶占用系爭680地號、680-26地號土地之所受利益，認本件應以申報地價5%，推算被告陳孝慶之占用利益（即原告所受相當於租金之損害），如此方稱合理允當。又系爭680地號、680-26地號土地於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、第一類謄本（本院卷第25頁、第183頁）即明；而系爭140號房屋占用系爭680地號、680-26地號土地之面積共計22.01平方公尺，亦有附圖及基隆市地政事務所基地所測字第1120000620號函可參。基此，本院乃依上開標準，按原告主張之時間起迄，核算原告得請求被告陳孝慶給付111年1月5日迄112年4月4日之利益，總計3,742元【計算式:2,720元/㎡×22.01㎡×5%÷12個月×15個月＝3,742元，元以下四捨五入，下同】，及自112年4月5日起至返還土地日止，每月給付249元【計算式:2,720元/㎡×22.01㎡×5%÷12月＝249】，爰判決如主文第2項所示。又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111年9月4日之金額1,996元【計算式:2,720元/㎡×22.01㎡×5%÷12個月×8個月＝1,996元】請求加計自起訴狀繕本達翌日即111年11月2日起，其餘1,746元自民事準備㈠狀繕本送達翌日即112年5月6日起，均至清償日止，按年息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。至原告逾此範圍之請求，則乏根據，為無理由，應予駁回。

三、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。

四、訴訟費用由被告陳孝慶負擔6%，餘由原告負擔。

五、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。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失附麗，爰併予駁回之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　6　　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　　6　　月　　6　　日

書記官　張景欣