臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第558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　黃木樋

黃木山

黃木泉

黃之亭

黃之彥

黃沛汝

黃阿粟

黃米新

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，被告丙○○、甲○○、乙○○、庚○○、辛○○、己○○均未於言詞辯論期日到場，被告戊○○、丁○○均未於最後言詞辯論期日到場，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、原告主張：坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，訴外人黃水池（即被告之父，已歿）為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋）之所有人或事實上處分權人，系爭房屋無權占有系爭土地，被告於黃水池死亡後因繼承取得系爭房屋

之所有權或事實上處分權，而以系爭房屋持續無權占用系爭土地至今，並受有相當於租金之不當得利，為此依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告拆除系爭房屋及返還占用部分土地，暨連帶給付原告新臺幣（下同）9,070元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，與自111年11月5日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告907元，及自每期隔月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並准供擔保聲請宣告假執行。

三、被告抗辯略以：

㈠被告戊○○、丁○○部分：先父黃水池於60幾年間將系爭房屋出售予他人，之後被告已不居住於該處，因系爭房屋課稅現值不到10萬元，才未變更納稅義務人等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。

㈡被告丙○○、庚○○具狀陳稱：先父黃水池已於63、64年間將系爭房屋出售予他人，被告當時尚未成年，並不清楚始末等語。

㈢被告甲○○、乙○○、辛○○、己○○均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、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。原告請求被告拆除系

爭房屋，自應舉證證明被告對於系爭房屋有所有權或事實上處分權。原告主張被告之被繼承人黃水池為系爭房屋稅籍資料上所載之納稅義務人，固提出基隆市稅務局房屋稅籍證明書為證，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），原告未再提出其他證明證明黃水池是系爭房屋之所有人或事實上處分權人，原告主張被告因繼承而取得系爭房屋所有權或事實上處分權，不足採信，自無命被告拆屋還地之依據。

五、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）。本件直接占用系爭土地者為系爭房屋，占有系爭土地受有利益而致原告受有不能使用土地之損害者，應為系爭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對於系爭房屋有所有權或事實上處分權，自不得請求被告返還占有系爭土地所獲取之利益。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告拆除系爭房屋及返還占用部分土地，並連帶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。

七、本件事證已經明確，原告雖聲請本院調查被告有無居住在系爭房屋及系爭房屋課徵房屋稅情形，惟被告之戶籍地址均不是系爭房屋之地址，經本院以郵務送達方式將111年12月22日、112年1月17日言詞辯論通知書送達於被告之戶籍地址，係被告本人收受，或由被告之同居人、受僱人代為受領，及前往寄存送達之警察機關領取等情，有個人戶籍資料查詢結

果及本院送達證書可憑，難認被告居住在系爭房屋，且房屋稅之納稅義務人，並非房屋之所有人或有事實上處分權，已如前述，核無調查之必要；又兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　23　　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　　2　　月　　23　　日

書記官　陳柏宏