臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第559號

原　　告　兆淳開發股份有限公司

法定代理人　張麗珠

訴訟代理人　郭百祿律師

被　　告　黃國

　　黃來喜

　　洪裕晴

　　洪薇清

兼　共　同

訴訟代理人　黃美珠

被　　告　蕭如霖

　　蕭存義

　　蕭芸榛

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落基隆市中山區大德段680-31地號土地（下稱系爭土地）上如基隆市地政事務所112年3月10日基隆土丈字第20400號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示（面積44.07平方公尺）門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號之房屋（下稱系爭房

屋）拆除，並將占用之土地返還予原告。
被告應給付原告新臺幣（下同）8,990元，及自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告499元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告連帶負擔。
本判決第1項於原告以23萬4,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以70萬0,713元為原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第2項命給付金錢部分，就已到期之金額，於原告以已到期金額1/3為被告供擔保後，得假執行；但被告如以已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。
原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告蕭如霖、蕭存義、蕭芸榛（下稱蕭如霖等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原告為系爭土地之所有權人，被告之被繼承人黃水鑣為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，惟黃水鑣已於72年7月3日死亡，系爭房屋為其遺產，於分割前由其繼承人即全體被告公同共有，系爭房屋為未辦理保存登記建物，並無任何合法權源占用原告所有系爭土地，爰依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。原告於111年1月5日登記取得系爭土地之所有權，該地於111年1月申報地價為每平方公尺2,720元，被告無權占有原告上開土地，乃無法律上原因受有利益，致原告受有損害，依民法第179條規定自應給付原告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，請求被告連帶給付自111年1月5日起至112年7月4日止共18個月所獲相當於租金之利益1萬7,982元，及自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付

原告999元【計算式：2,720元/㎡×44.07㎡×10%÷12月＝999元/月，元以下四捨五入(下同)；999元/月×18個月＝17,982元】。

㈡並為聲明：

1.被告應將坐落系爭土地上如附圖編號A所示（面積44.07平方公尺）之系爭房屋拆除，並將占用土地返還予原告。

2.被告應連帶給付原告1萬7,982元，及自112年7月5日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告999元。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告黃國、黃來喜、洪裕晴、洪薇清、黃美珠（下稱黃美珠等5人）答辯：系爭土地一開始是基隆慶安宮所有，黃水鑣前於45年6月1日跟慶安宮承租系爭土地興建房屋，於48年7月2日續租，並於48年7月15日取得系爭房屋建築執照。嗣黃水鑣於58年12月24日向地主三民建業股份有限公司（下稱三民公司）承租系爭土地，繼於60年1月1日、67年6月6日、69年12月31日續租，有付租金，租期至69年12月31日屆滿。黃水鑣死亡後因為找不到出租人三民公司，被告黃美珠等5人沒有繼續繳納租金，現系爭房屋只有被告黃美珠居住使用；本件為租用基地建築房屋，系爭房屋為合法建築物，依民法第451條規定，租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，依基地租賃契約永續性、買賣不破租賃，本件有不定期限之租賃關係，依土地法第103條規定出租人不得收回系爭土地，依土地法第104條規定有優先承買權等語，並聲明請求判決駁回原告之訴。被告蕭如霖等3人則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠原告主張系爭土地為其所有，被告繼承取得未辦保存登記之系爭房屋占用系爭土地如附圖編號A所示部分（面積44.07平方公尺）之事實，業據其提出土地登記第二類謄本、基隆市稅務局房屋稅籍證明書（納稅義務人黃水鑣）、除戶謄本2

紙、黃水鑣之繼承系統表、系爭房屋照片為證，並經本院依職權囑託基隆市地政事務所派員於112年3月29日會同至現場勘驗測量屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片及基隆市地政事務所112年6月15日基地所測字第1120202387號函檢送之系爭土地複丈成果圖（即附圖）在卷可憑（見本院卷第23-31、67頁、第127-141頁、第161-163頁），且為被告黃美珠等5人所不爭執，而被告蕭如霖等3人均未到庭爭執，亦未提出書狀作何抗辯，本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告主張為真實。

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」，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號、72年度台上字第1552號民事判決要旨參照）。被告黃美珠等5人辯稱系爭房屋為黃水鑣向前地主基隆慶安宮、三民公司租地興建，就系爭土地有不定期限之租賃關係云云，惟按「定期租賃契約之出租人，反對租期屆滿後續租之意思表示，不限於租期屆滿後，始得為之。其於訂約之際，若約明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方式，以阻止續約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消滅。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人單方面之繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關係」（最高法院93年度台上字第986號民事判決要旨參照），觀諸黃美珠等5人所提基隆慶安宮土地承租契約、三民建業股份有限公司土地承租契約數紙，最後1筆係黃水鑣與三民公司於69年12月31日簽訂，租期至69年12月31日止，該約第3條租賃期間記載：「自民國…年陸月陸日起至民國陸玖年拾貳月叁壹日止，期限屆滿，除乙方（即

三民公司）同意續租，另訂租約外，租賃關係，即行消滅，甲方（即黃水鑣）應將租賃物返還。」等語（見本院卷第269頁），被告黃美珠等5人亦自承找不到69年12月31日後之其他租約，黃水鑣往生後沒有繼續繳納租金，亦未辦理租金提存等語（詳本院卷第214頁），顯見黃水鑣與三民公司就系爭土地之租賃契約已於69年12月31日因期限屆滿而消滅，被告黃美珠等5人未能舉證證明其等或黃水鑣有繼續與三民公司另訂租約，自無從據以主張租賃關係存在。從而，被告黃美珠等5人本於基地租賃關係依民法第426條之1、土地法第103條、第104條（見附錄1、2、3）規定主張有權占有，均不足採，被告既未能證明就系爭土地有合法占有之正當權源，原告依民法第767條第1項規定，請求拆除如附圖編號A所示之系爭房屋並返還占用之土地，為有理由，應予准許。

㈢次按「無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益」，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會一般通常之觀念，本件被告無使用系爭土地之合法權源，其等繼承取得之系爭房屋占用系爭土地，即屬無權占有，被告因而獲有相當於租金之利益，致原告就系爭土地之使用收益權能受損害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，核屬有據。又城市地方租用基地建築房屋之租金，以不超過土地申報總價年息10%為限，土地法第105條準用同法第97條亦有明定。所謂之土地申報總價，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段規定（見附錄4、5、6），即指土地所有權人依土地法所申報之地價而言，如未申報則以土地公告地價80%為申報地價；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，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號民事判決要旨參照）。本院審酌系爭房屋坐落於系爭土地

之位置，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，其往返四鄰尚非便給，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；經斟酌系爭土地之利用價值及被告占用系爭土地之所受利益，認本件以系爭土地申報地價年息5%計算被告之占用利益，實屬適當。原告係於111年1月5日登記取得系爭土地所有權，該地於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（見本院卷第23頁）即明，再依系爭房屋占用系爭土地如附圖編號A所示之面積44.07平方公尺計算，故原告得向被告請求自111年1月5日起至112年7月4日之利益為8,990元【計算式:2,720元/㎡×44.07㎡×5%÷12月×18月＝8,990元】，及自112年7月5日起至返還系爭土地之日止，每月給付499元【計算式:2,720元/㎡×44.07㎡×5％÷12月＝499】。

㈣末按「數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限」，此觀民法第272條規定自明。被繼承人死亡後，無權占用土地之建物為繼承人所繼承而成為公同共有之物，此際無權占用土地者為該繼承人數人，其等所負不當得利債務，係因其自己本身侵害土地所有人之歸屬利益而生，並非屬於被繼承人之債務（最高法院106年度台上字第1380號民事判決意旨參照）。查系爭房屋之原始建築人黃水鑣於72年7月3日死亡，被告因繼承關係公同共有系爭房屋所有權，而本於系爭房屋之公同共有人之身分占用系爭土地，並非繼承黃水鑣之債務，故原告主張被告間應連帶給付相當租金之不當得利，難認可採。至被告因公同共有房屋無權占用系爭土地而受利益，雖應共同給付相當於租金之不當得利予原告，但就被告間之給付比例部分，自應按各被告就系爭房屋之潛在應有部分即應繼分比例定其應給付之數額，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求

被告應拆除如附圖編號A所示之系爭房屋，將占用之系爭土地返還予原告，並給付原告8,990元及自112年7月5日起至返還占用土地之日止，按月給付原告499元，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

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、本件原告敗訴部分，僅相當於租金不當得利之附帶請求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定不併算價額，該部分未徵裁判費，故依第85條第2項規定，訴訟費用仍應由被告連帶負擔。

八、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，併酌情宣告被告預供相當之擔保金額後，得免為假執行。

九、結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　15　　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　　8　　月　　15　　日

書記官　張景欣

附錄：

1.民法第426條之1

租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。

2.土地法第103條

租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回。

一、契約年限屆滿時。

二承租人以基地供違反法令之使用時。

三承租人轉租基地於他人時。

四承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。

五承租人違反租賃契約時。

3. 土地法第104條

基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。

前項優先購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。

4. 土地法施行法第25條

土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。

5. 土地法第148條

土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。

6. 平均地權條例第16條前段

舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。