臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第132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　莊瓊惠

000000000000000000

　　陳鵠

000000000000000000

000000000000000000

　　林虹均

000000000000000000

兼

前三人共同

訴訟代理人　莊瓊玲

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年9月26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地號土地上如附件基隆市地政事務所複丈成果圖編號A、B所示（面積分別為34.74平方公尺、10.19平方公尺）門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號之房屋主體及房屋前方鐵棚拆除，並將上開占用之土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣9,671元，及自民國112年8月31日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；並自112年8月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣509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25萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以73萬6,852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

壹、原告起訴主張：

一、原告為基隆市中山區大德段680-31地號土地（下稱系爭土地）之所有權人。被告等4人則為被繼承人莊真屋之繼承人，莊真屋生前向訴外人黃水池購買基隆市○○區○○○路00巷00號房屋及附屬鐵棚（以下合稱系爭建物），為系爭建物之事實上處分權人。惟莊真屋已於95年11月21日死亡，系爭建物為其遺產，於分割前由其繼承人即全體被告公同共有，系爭建物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，門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號之房屋主體及房屋前方鐵棚占用系爭土地之位置、面積，如附件基隆市地政事務所複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B所示（面積分別為34.74平方公尺、10.19平方公尺），爰依民法第767條第1項規定，請求被告等將系爭建物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

二、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新臺幣（下同）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，請求被告給付自111年1月5日起至112年8月4日止共19個月所獲相當於租金之利益1萬9,342元，及自112年8月5日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告1018元【計算式：2,720元/㎡×44.93㎡×10%÷12月＝1018元/月，元以下四捨五入(下同)；1018元/月×19個月＝19,3

42元】。

二、基於前述，聲明：

(一)被告應將坐落系爭土地上如附圖編號A、B所示（面積分別為34.74平方公尺、10.19平方公尺），門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號之房屋主體及房屋前方鐵棚拆除，並將占用之土地返還予原告。

(二)被告應給付原告1萬9,342元，及自民事準備（三）狀送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年8月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,018元。

(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告答辯略以

一、被告等承認系爭建物乃其等被繼承人莊真屋前於64年間即向訴外人黃水池購入，嗣後莊真屋於95年11月21日死亡，現由被告等共同繼承，且並未為遺產分割。及系爭建物坐落於原告系爭土地，占有位置、面積均如附圖標示A、B部分所示。

二、被告等辯稱合法使用系爭土地之依據如下：

(一)租賃契約

1、訴外人黃水池、黃水鑣、黃石文等3兄弟早40年間即在系爭土地上興建房屋使用。

2、訴外人黃水池、黃水鑣、黃石文等3兄弟，推由黃水鑣代表與訴外人基隆慶安宮於45年6月1日、48年7月2日分別簽定簽定系爭土地之租約。

3、訴外人黃水池、黃水鑣、黃石文等3兄弟，推由黃水鑣代表分別於58年12月24日、67年6月6日、69年12月31日向訴外人三民建業股份有限公司承租系爭土地。

4、據此，系爭土地前所有權人與訴外人黃水鑣間有租地建物租賃契約存在，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。

(二)優先購買權

系爭土地出售時，被告等人為承租人應有優先購買權存在。為此請求原告塗銷所有權移轉登記，回復優先購買過程。

(三)系爭房屋於48年7月15日經基隆市政府核發建築執照，為合法建物。

(四)地上權

被告之系爭房屋使用系爭土地已取得地上權。

三、基於前述，聲明：請求判決駁回原告之訴。

參、本院之判斷：

一、原告主張系爭土地為其所有，被告等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、B所示部分之事實，有土地登記第一類謄本、繼承系統表、戶籍資料、系爭房屋照片為證。並經本院依職權函調基隆市稅務局房屋稅籍證明書、及囑託基隆市地政事務所會同現場勘驗測量，測繪附圖，並有勘驗測量筆錄卷可憑，且為被告等所不爭執，本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告上開主張為真實。

二、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）。

三、被告等人辯稱其等有權占有系爭土地，依據上開裁判意旨應由其負舉證責任，本院就原告所提證物逐一審酌如下：

(一)首先，被告等主張對系爭土地有不定期租賃契約存在，無非提出訴外人黃水鑣分別於45、48年間與慶安宮，58、67、69年間與三民公司等簽立之租賃契約5紙為證。然查，上開租賃契約承租人為黃水鑣，並非系爭建物前手黃水池；且上開與三民公司67、69年間之租約，租賃基地標示已明確記載房

屋門牌為基隆市○○區○○○路00巷00號（下稱73號建物，此建物乃為黃水鑣生前所有之建物），租賃契約並未將系爭建物門牌號碼載入；且上開租約所約定承租面積，除與慶安宮45年間租約部分承租10.3坪，後於48年間已增加為承租20坪，與三民公司3份租約均記載為20坪，承租基地面積僅有20坪，顯然無法提供黃水鑣所有73號建物、系爭建物及訴外人黃石文所有基隆市○○區○○○路00巷00號建物等3間建物做為基地使用，綜合上述堪信，訴外人黃水鑣僅就其所有73號建物向地主承租土地，並未承租系爭建物所占用之基地。被告主張訴外人黃水鑣向地主承租之土地包含黃水池所興建系爭建物之基地，顯與其所提租約書面記載不符，要難採信。此外被告並未提出其他黃水池或其等曾與系爭土地之地主另成立租約之證據，因此被告等抗辯就系爭土地有不定期租約存在，並無證據可資採信。

(二)次查，被告等就系爭土地既並無租賃契約存在，則其並無承租人之優先購買權，是以其主張對系爭土地有優先購買權，並無可採。

(三)再查，被告另提48年間之建築執照，業主為訴外人黃水鑣，並非系爭房屋前手黃水池，故該建築執照既非系爭建物之建照，則被告無從以該建照主張任何權利。

(四)又按民法第758條第1、2項規定「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」、「前項行為，應以書面為之。」。被告主張其等對系爭土地有地上權，未提出任何證據資料佐證。且經查閱系爭土地之登記簿謄本並無地上權登記。是以依上開法條規定，難認被告就系爭土地存在地上權。

(五)據此，被告等無法舉證有權占有系爭土地，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、B所示之系爭建物並返還占用之土地，為有理由，應予准許。

四、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，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）。

五、本院審酌系爭房屋坐落於系爭土地之位置，位處半山腰，僅能爬行階梯抵達，出入甚為不便等情，依此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即明，再依系爭房屋占用系爭土地如附圖編號A、B所示之面積44.93平方公尺計算，每月原告得請求不當得利應為509元【計算式:2,720元/㎡×44.93㎡×5%÷12月＝509，四捨五入】，故原告得向被告請求自111年1月5日起至112年8月4日止，共19個月之利益為9,671元【計算式:509元×19月＝9,671元】，及自112年8月5日起至返還系爭土地之日止，每月給付509元。

六、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）。查系爭房屋事實上處分權係由被告繼承而公同共有，而本於系爭房屋之公同共有人之身分占用系爭土地，因公同共有房屋無權占用系爭土地而受利益，應共同給付相當於租金之不當得利予原告。

七、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、B所示之系爭建物，將上開占用之系爭土地返還予原告，並給付原告9,671元，及自112年8月31日（即原告以民事準備（三）狀送達被告等請求之翌日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，及自112年8月5日起按月給付原告509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。

八、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。

九、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。

十、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。

十一、結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　16　　日

民事庭法　官　王翠芬

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　　10　　月　　17　　日

書記官　陳怡君