臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第43號

原　　告　福安礦業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林正良

訴訟代理人　王東山律師

複　代理人　許富雄律師

被　　告　廖宜凡

000000000000000000

訴訟代理人　廖耀宗

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落基隆市○○區○○○段○○○○○○○○地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○路○○○號房屋如附圖編號A（面積四一・○七平方公尺）、編號B（面積一九・八六平方公尺）部分拆除，並將上開占用土地返還與原告。

二、被告應給付原告新臺幣柒仟肆佰捌拾柒元，及自民國一百一十二年二月二十四日起至清償日止，按週年百分之五計算之利息；暨自民國一百一十二年八月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣貳佰肆拾肆元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣壹萬陸仟伍佰肆拾元由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬肆仟捌佰貳拾壹元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣伍拾伍萬肆仟肆佰陸拾參元為原告供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項命被告給付部分，於原告以到期部分金額三分之一供擔保後，得假執行。但被告如以到期金額全部為原告供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告福安礦業股份有限公司為基隆市○○區○○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地）之所有權人。被告廖宜凡所有之門牌號碼基隆市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）無正當權源占有原告所有之系爭土地如附圖編號A部分，面積41.07平方公尺、附圖編號B部分，面積19.86平方公尺之土地（以下就前揭占有之位置及面積，簡稱為附圖編號A、B部分），自屬無權占有。經原告請求被告拆除系爭房屋如附圖編號A、B部分，並返還上開占用之土地，被告置之不理，為此，依據民法第767條第1項之規定，提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋如附圖編號A、B部分拆除，並返還上開占用之土地。

(二)被告無權占有原告所有之系爭土地，致原告無法使用收益遭被告無權占用之系爭土地，原告自得依民法第179條之規定向被告請求給付自民國106年12月起至112年6月止，相當於租金之不當得利金額新臺幣（下同）305,818元｛〈（41.07＋19.86）平方公尺×8,900元（106年至108年之土地公告現值）×10%÷12月×25個月（106年12月起至108年12月）〉＋〈（41.07＋19.86）平方公尺×9,000元（109年至110年之土地公告現值）×10%÷12月×24個月（109年1月起至110年12月）〉＋〈（41.07＋19.86）平方公尺×9,100元（111年至112年之土地公告現值）×10%÷12月×18個月（111年1月起至112年6月）〉｝，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年7月起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額4,621元〈（41.07＋19.86）平方公尺×111年1月之土地公告現值9,100元×10%÷12月〉。

(三)併聲明：

1.被告應將坐落系爭土地上之系爭房屋如附圖編號A（面積41.07平方公尺）、B（面積19.86平方公尺）部分拆除，並將上開占用土地返還予原告。

2.被告應給付原告305,818元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年7月起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額4,621元。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告求為判決：原告之訴駁回，並陳明如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。其答辯意旨略以：

(一)系爭房屋為未辦保存登記建物，系爭房屋及其占用基地即系爭土地原均屬訴外人蔡秋曹所有，嗣蔡秋曹單獨將系爭房屋出賣與詹鄭寶玉，再由詹鄭寶玉出賣與被告之祖父廖木貴，廖木貴死亡後，則由被告單獨繼承而取得系爭房屋之所有權，依民法第425條之1規定，於系爭房屋得使用期限內，推定系爭房屋對系爭土地有租賃關係存在，故非無權占有。

(二)原告於109年12月23日取得系爭土地所有權之前，明知系爭房屋占用系爭土地，且系爭房屋坐落於基隆市代天府第二期自辦市地重劃區（下稱基隆市代天府第二期重劃區）核定範圍之內，原告嗣亦被推選為基隆市代天府第二期重劃區理事會之監事，明知其與基隆市代天府第二期重劃區理事會均負有依法定程序踐行查估補償責任，卻不依循「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」（下稱獎勵市地重劃辦法），通知及踐行查估補償拆遷之土地改良物作業，補償被告拆遷補償費，竟逕向被告提起本件訴訟，請求拆屋還地及相當於租金之不當得利，經比較衡量，原告所得之利益極少，而被告無法因獎勵市地重劃辦法取得拆遷補償費之損失甚大，原告顯以損害被告為主要目的而提起本件訴訟，實屬權利濫用。

(三)縱認被告具有事實上處分權之系爭房屋確有無權占有原告所有之系爭土地之事實，原告為此主張被告應給付自106年12月起至112年6月止，相當於租金之不當得利金額305,818元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自被告遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告4,621元。然原告係於109年12月23日始取得系

爭土地之所有權，是原告得請求相當於租金之不當得利之起日應為109年12月23日，逾此範圍應無理由。另依土地法規定，應以系爭土地之申報地價計算相當於租金之不當得利金額，原告卻以系爭土地之公告現值計算，原告此部分主張，亦無理由。又系爭土地為陡坡地，其上現況除系爭房屋外，皆為樹林雜草，對面則為排水溝及住宅區且無便利商店，多年前曾發生有婦人於此因溪水暴漲而遭沖走以及男子於此輕生等憾事。據此，系爭土地之地形陡峭，工商繁榮程度低，經濟價值不高，應認以申報地價年息百分之2計算較為適當。

三、得心證之理由：

原告主張其為系爭土地之所有權人，被告具有事實上處分權之系爭房屋，無正當權源而占有原告所有之系爭土地如附圖編號A、B部分之土地等情，業據原告提出系爭土地之土地所有權狀2紙、地籍圖謄本、公告土地現值及公告地價資料等件為證，且經本院於112年5月29日會同基隆市地政事務所前往現場勘驗，由兩造先行確認系爭房屋之範圍，再請基隆市地政事務所測量系爭房屋有無占用原告所有之系爭土地及其面積後，繪製複丈成果圖送院。經測量結果系爭房屋確實占用系爭土地如附圖編號A、B部分之土地，有本院112年5月29日勘驗筆錄、現場照片、基隆市地政事務所112年6月11日基地所測字第1120202321號函附之土地複丈成果圖等件在卷可稽，被告除否認其係無權占有之情事，並以上開情詞置辯外，對於原告其餘主張並不爭執，是本件爭點即為：被告所有之系爭房屋有無占用原告所有之系爭土地如附圖編號A、B部分土地之正當權源？茲析述如下：

(一)原告請求拆屋還地部分：

1.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，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99年度台

上字第1169號判決意旨參照）。被告具有事實上處分權之系爭房屋占有原告所有系爭土地之事實，已如前述，且為被告所不爭執，僅辯稱系爭房屋並非無權占有系爭土地，並以上開情詞置辯，依照上開說明，被告即應就其具有事實上處分權之系爭房屋有占有原告所有系爭土地之正當權源之事實，負舉證之責。

2.被告抗辯本件有民法第425條之1規定之適用，有無理由？

⑴被告抗辯系爭房屋原由系爭房屋及系爭房屋占用之基地即系爭土地之原始所有權人蔡秋曹所有，嗣蔡秋曹單獨將系爭房屋出賣與詹鄭寶玉，再由詹鄭寶玉出賣與被告之祖父廖木貴，嗣廖木貴死亡，由被告單獨繼承而取得系爭房屋之所有權，依民法第425條之1規定，在系爭房屋得使用期限內，推定系爭房屋對系爭土地有租賃關係存在，並非無權占有等語。

⑵按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1定有明文。揆其立法理由謂：「土地及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，惟房屋性質上不能與土地分離而存在。故土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上見解（最高法院48年台上字第1457號判決、73年5月8日73年度第五次民事庭會議決議參照）認為除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，爰將其明文化。」可知必須土地及房屋同屬一人所有，而僅將土地及房屋分開同時或先後讓與他人，始有民法第425條之1規定之適用。被告固抗辯系爭房屋與系爭土地原屬原

始所有權人蔡秋曹所有，嗣蔡秋曹僅將系爭房屋讓與詹鄭寶玉，嗣輾轉由被告取得所有權，自有民法第425條之1規定之適用，而非屬無權占有等語，並提出土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、公證書、不動產買賣預定契約等件為證，然觀諸上開契約之立書人均為詹鄭寶玉及廖木貴，而被告迄至本件言詞辯論終結時，始終未能就系爭房屋及系爭土地原屬原始所有權人蔡秋曹所有，嗣蔡秋曹僅將系爭房屋讓與詹鄭寶玉等情提出相關證據以實其說，被告此部分之抗辯，即無可採。

3.原告行使物上請求權是否有違反誠信原則或屬權利濫用？

⑴被告抗辯原告在取得系爭土地之所有權前，明知系爭房屋占用系爭土地，且系爭房屋坐落於基隆市代天府第二期重劃區核定之範圍內，原告亦被推選為基隆市代天府第二期重劃區理事會之監事而知悉被告與基隆市代天府第二期重劃區理事會均負有依法定程序踐行查估補償責任，卻不依獎勵市地重劃辦法，通知及踐行查估補償拆遷土地改良物之作業，並補償被告拆遷補償費，而逕向被告提起本件訴訟，請求拆屋還地及相當租金之不當得利，經比較衡量，原告所得之利益極少，而被告無法因獎勵市地重劃辦法取得拆遷補償費之損失甚大，原告顯以損害被告為主要目的而提起本件訴訟，其行為實屬權利濫用等語。

⑵惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判決參照）。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以

行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。原告訴請拆除無權占用系爭土地之系爭系屋，自屬所有權之正當行使，且為被告無權占用系爭土地或原告訴請被告拆除，被告所應容忍之當然結果，亦難認原告係以損害被告為主要目的，仍不得資為被告拒不拆除之正當依據。又系爭房屋是否應依獎勵市地重劃辦法，通知及踐行查估補償拆遷土地改良物之作業，此與原告得否依民法所有權之法律關係，排除被告具有事實上處分權之系爭房屋無權占用原告所有系爭土地，應分屬二事，被告自不得以此執為拒不拆除之正當事由。準此，原告基於土地所有權人之地位，訴請被告拆除系爭房屋無權占用系爭土地之部分，自難認係以損害被告之權益為主要目的而有違誠信原則或有權利濫用之情事。

4.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；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。原告為系爭土地之所有權人，被告具有事實上處分權之系爭房屋占用原告所有系爭土地如附圖編號A、B部分所示之土地，且被告並無使用系爭土地之正當權源，已如前述，則被告具有事實上處分權之系爭房屋占有原告所有之系爭土地，即構成無權占有。準此，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將系爭房屋無權占有系爭土地如附圖編號A（面積41.07平方公尺）、B（面積19.86平方公尺）部分拆除，並將上開占有之土地返還原告，洵屬正當，應予准許。

(二)原告請求不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文；又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。本件被告具有事實上處分權之系爭房屋並無占有使用系爭土地之正當權源，而屬無權占有系

爭土地，已如前述，則被告獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，堪可認定，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。

2.復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限；前條規定，於租用基地，建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而所謂土地價額係指法定地價而言。土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。故土地法第97條第1項、第105條所謂之申報總價，即指該土地之申報地價而言，其為公有土地者，則以公告地價為申報地價。系爭土地於109年1月至110年12月、111年1月之申報地價分別為1,520元、1,600元（109年1月至110年12月公告地價1,900元×80%＝1,520元、111年1月公告地價2,000元×80%＝1,600元），有內政部地政司公告土地現值及地價查詢之歷年資料2紙附卷供參；另土地法第97條第1項之所謂年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，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年臺上字第371號判決意旨參照）。本院審酌系爭土地非位於繁華地帶，地處偏遠，鮮少商業活動，其上除系爭房屋外，均為樹林且雜草叢生等情，故認以系爭土地申報地價年息3%計算相當於租金之不當得利，始屬適當。

3.原告係於109年12月23日登記為系爭土地之所有權人，於此之前非屬系爭土地之所有權人，自無權向被告請求相當於租金之不當得利，此有系爭土地之土地所有權狀2紙在卷可稽。從而，原告就系爭土地請求被告給付自109年12月23日至112年7月31日相當於租金之不當得利金額為7,487元〈①109年12月23日起至110年12月31日止：（41.07＋19.86）平

方公尺x1,520元（109年1月至110年12月之申報地價）x3%÷12月≒232元/月，以下元以下均4捨5入；232元x（12個月＋9/31日）＝2,851元；②111年1月1日起至112年7月31日止：（41.07＋19.86）平方公尺x1,600元（111年1月至112年7月之申報地價）x3%÷12月≒244元/月；244元x19個月＝4,636元；①＋②＝7,487元〉，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年2月24日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年8月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額244元〈（41.07＋19.86）平方公尺x1,600元（111年1月之申報地價）x3%÷12月≒244元/月〉，原告在此範圍內之主張，為有理由，應予照准，逾越此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告應將系爭土地上之系爭房屋如附圖編號A（面積41.07平方公尺）、編號B（面積19.86平方公尺）部分拆除，並將系爭土地騰空返還予原告。並被告應給付原告7,487元，及自112年2月24日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年8月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告244元。為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，於法無據，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請，亦失其附麗，應併予駁回。

六、本件原告請求被告將系爭房屋無權占有系爭土地如附圖編號A、B部分拆除，將上開占有之土地返還原告，經實測結果，面積共計60.93（41.07＋19.86）平方公尺，又系爭土地之公告現值均為9,100元，本件訴訟標的價額為554,463元，經核算其裁判費用為6,060元，加計複丈費及建物測量費10,480元，本件訴訟費用確定為16,540元（6,060元＋10,480元），應由敗訴之被告負擔，爰諭知如主文第4項所示。至

原告溢繳之裁判費3,850元，應予返還，附此敘明。

七、據上論結，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87條第1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　　1　　日

民事庭法　　官　　徐世禎

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　　8　　月　　1　　日

書 記 官　　林煜庭