臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第359號

原　　告　王舜弘

000000000000000000

訴訟代理人　王文正

被　　告　金連鎰工業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李聯昌

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。原告原起訴主張：「㈠被告應將坐落於苗栗縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，面積約34.75平方公尺越界占用之地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告及其他共有人全體。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）10,430元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀送達翌日起至被告返還上開占用土地部分予原告全體之日止，按月給付180元予原告。」（本院卷第13頁），復於民國113年7月30日變更其訴之聲明為：「㈠被告應將坐落於系爭土地上，如113年6月4日複丈成果圖所示編號A部分（面積13.9平方公尺）越界占用之地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告及其他共有人全體。㈡被告應給付原告10,430元，及自起訴狀

送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自起訴狀送達翌日起至被告返還上開占用土地部分予原告之日止按月給付180元予原告。」（本院卷第287頁），核其就訴之聲明第㈠項主張之原因事實均未變動，僅變更請求之拆除標的之面積，與前開規定核無不合，應予准許，至於其就訴之聲明第㈡項之修正則僅酌為用語之更正，未變更訴訟標的，亦屬合法。

貳、實體事項

一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，應有部分4分之1，詎被告所有並使用之未辦理保存登記鐵皮廠房（下稱系爭房屋）1棟坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○○○○段○000○000○000地號土地，而有部分占用系爭土地，占用面積為13.9平方公尺，原告自得為全體共有人起訴請求拆除系爭房屋並返還系爭土地占用部分；又被告既占用系爭土地，自受有相當於租金之不當得利，並應依申報地價年息10%計算，是被告應依原告之應有部分，按月給付原告107年6月27日至112年6月5日相當於租金之不當得利10,430元，並自起訴狀送達翌日起按月給付180元，爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求被告將系爭房屋拆除後返還原告，並給付起訴前5年至起訴日及自起訴狀繕本送達翌日起至返還之日止占用系爭土地所獲相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將坐落於系爭土地上，如113年6月4日複丈成果圖所示編號A部分（面積13.9平方公尺）越界占用之地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告及其他共有人全體。㈡被告應給付10,430元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自起訴狀送達翌日起至被告返還上開占用土地部分予原告之日止，按月給付180元予原告。

二、被告則以：系爭房屋雖原為被告所有，但於98年、99年左右已連同其他有保存登記之建物一起被拍賣，被告現在無權處分系爭房屋等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執之事項：

經查，系爭土地為原告與訴外人簡承平、葉添保、陳志煌所共有，原告之應有部分為4分之1，系爭土地遭系爭房屋占用系爭土地之面積為13.9平方公尺，為兩造所不爭執，並有土地登記第一類謄本、113年6月4日頭份地政事務所複丈成果圖（下稱複丈成果圖）在卷可查（本院卷第43至45、261至263、288頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張被告應拆除系爭房屋並返還系爭土地，暨給付自107年6月27日起至返還土地之日止相當於租金之不當得利等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠按建物之拆除，為事實上之處分行為，其所有人或有事實上處分權之人，始有拆除之權限（最高法院107年度台上字第1152號判決參照）。又按受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念（最高法院110年度台上字第3040號判決參照）。是房屋之拆除，為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除，倘未辦保存登記之建物，經所有權人出賣與第三人，並為移交，由第三人占有，而取得事實上之處分權，則所有權人自已失其事實上處分之權利，土地所有權人仍請求房屋所有權人拆除房屋，自有未當（最高法院87年度台上字第138號判決、69年度台上字第851號判決意旨參照）。次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項定有明文。又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號判決參照）。從而，土地所有權人主張未辦保存登記之建物無權占有其所有之土地

時，自應對於建物有處分權限之所有權人或事實上處分權人主張之，並應舉證證明其請求之對象即為起訴時具有處分權之人，方得謂其主張為真實。

㈡被告對於系爭房屋並無事實上處分權：

1.原告主張被告為系爭房屋之所有權人暨事實上處分權人，為被告所否認，則原告自應就前開主張舉證證明之。經查，系爭土地上，除有部分為系爭房屋所占用之外，其餘部分則為雜草地，有本院勘驗結果及現場照片在卷可查（本院卷第247、256頁），而系爭房屋係坐落於系爭土地及大化段916、915、911地號等4筆土地，有複丈成果圖在卷可查（本院卷第263頁），核與本院95年度執全字第813號假扣押執行事件（下稱假扣押執行事件）於95年11月17日囑託苗栗縣頭份地政事務所測量系爭房屋占用土地之情形大致相同，僅在前開95年11月17日測量後有於大化段916地號土地之入口處增建棚架並留存迄今（本院卷第256、263頁），亦有95年12月12日苗栗縣頭份地政事務所建物測量成果圖可查（詳95執全813號卷），由上可知，系爭土地自95年11月17日至本院勘驗時即113年5月14日之期間內，除系爭房屋外，別無其他建物存在並占用，首堪認定。

2.又觀諸前開假扣押執行事件95年10月27日之執行筆錄記載「九、據地政人員稱.....466、908、916、932鐵皮工廠，」、「十、債權人代理人稱建物為債務人自住，124建號有增建，請求一併查封，至於工廠未保存登記建物，亦一併查封」，可知假扣押執行事件已就系爭土地上之未保存登記建物即系爭房屋為查封，再參以本院98年度司執字第5478號清償借款強制執行事件（下稱清償借款執行事件），其第3次公開拍賣之標的乃包含坐落系爭土地即大化段908地號與大化段466、467、471、911、915、916、932、934地號土地上門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○○路000號、暫編為大化段384建號之未辦保存登記建物，參以其使用情形為「1.95年10月23日假扣押查封時（95執全813），債務人不在場，據地

政人員指界後稱...查封建物有增建，工廠亦為未辦保存登記建物。2.98年11月9日履勘時，據地政人員稱暫編384建號包含廠房及124建號之增建部分.....。3.依建物測量成果圖所示暫編384建號部分占用鄰地467、908、911、915、916、932、934地號土地，占用法律關係不明，請應買人注意，危險自行負擔。」等語，有99年9月9日98司執儉字第5478號函在卷可查（本院卷第293至295頁），是此可知暫編384建號乃為包含系爭土地及大化段916、911、915地號土地上之建物，綜以系爭土地上於95年11月17日至113年5月14日期間並無其他建物存在，且系爭房屋上雖無獨立門牌，然須由門牌號碼苗栗縣○○市○○○路000號之大門進入，有本院勘驗結果在卷可查（本院卷第247、255頁），可知未辦保存登記之系爭房屋，實為前開門牌號碼為苗栗縣○○市○○○路000號、坐落土地包含系爭土地之暫編384建號建物之一部，而亦為清償借款執行事件拍賣標的。

3.至於系爭房屋拍賣之結果，觀諸99年11月17日本院苗院源98司執儉字第5478號執行命令（本院卷第291至292頁）說明一記載：「本院98年度司執字第5478號債權人第一商業銀行股份有限公司（兼假扣押債權人）等與債務人金連鎰工業股份有限公司等間清償借款強制執行事件，業將債務人所有如附表所示不動產拍賣，由陳志章買受並發給權利移轉登記」，附表建物部分編號2亦記載暫編384建號係為坐落系爭土地即大化段908地號及大化段466、467、471、911、915、915、916、932、934地號土地、門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○○路000號之未辦保存登記建物（本院卷第291至292頁），可知坐落於系爭土地之未辦保存登記房屋即系爭房屋，其事實上處分權於乃由訴外人陳志章（下逕稱其名）經由清償借款執行事件拍定而取得，堪以認定。

4.原告雖主張納稅義務人為陳志章之房屋稅籍證明書（本院卷第165至173頁）所載之房屋面積，均與系爭房屋面積約540平方公尺之情形不符，房屋稅籍證明書上並無540平方公尺

之建物，是陳志章不具系爭房屋之事實上處分權等語，然查，系爭房屋業經清償借款執行事件拍賣，並由陳志章取得事實上處分權，業如前述，而系爭房屋既然為未辦保存登記房屋，其所有權及事實上處分權，須以起造而原始取得所有權及建築完成後之讓與情形認定之，是否經紀錄稅籍，尚非認定所有權或事實上處分權之唯一依據，況系爭房屋於95年11月17日經假扣押執行事件現場履勘後至本院勘驗時即113年5月14日，尚因另有增建而面積不同，而門牌號碼為苗栗縣○○市○○○路000號之房屋，依其稅籍登記紀錄表（本院卷第175至181頁）之記載既係於66年至68年間起課，迄今已40餘年，依常情容非無增建而變更之可能，則倘以房屋稅籍證明書上所載之建物面積，遽以認定系爭房屋不在房屋稅籍證明書內，進而推認納稅義務人陳志章非系爭房屋之事實上處分權人，實嫌速斷，是原告前開之主張，尚非可採。

5.據此，系爭房屋之事實上處分權既由陳志章經清償借款執行事件拍定而取得，則被告自此當已喪失系爭房屋之事實上處分權，原告復未提出被告具有系爭房屋事實上處分權之證明，難認被告仍為系爭房屋之事實上處分權人。

㈢原告不得請求被告拆除系爭房屋及給付相當於租金之不當得利：

1.查系爭房屋有占有系爭土地面積13.9平方公尺，固為兩造所不爭執，然事實上處分權，乃具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，而房屋之拆除，為一種事實上之處分行為，是系爭房屋之拆除，須由具有事實上處分權之人為之，而被告並非系爭房屋之事實上處分權人，業如前述，是其對於系爭房屋不具有拆除之處分權限，原告請求被告拆除系爭房屋，並非有據。

2.次查，無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，固為社會通常之觀念，然房屋占用基地，當以對於房屋具有占有、使用、收益等支配權能之人，方得謂有利益可言，被告對於系爭房屋占有使用收益之權利，業因系爭房屋經拍賣致

事實上處分經移轉予他人而喪失，是系爭房屋縱有占用系爭土地，亦難謂被告有何利益可言，是原告請求被告給付相當於租金之不當得利，亦非有據。

3.綜此，原告請求被告拆除系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，俱無理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求被告應將坐落於系爭土地上，如113年6月4日複丈成果圖所示編號A部分（面積13.9平方公尺）之地上物拆除，將上開土地騰空返還原告及其他共有人全體，並請求被告給付10,430元暨自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計算之遲延利息，及自起訴狀送達翌日起至被告返還上開占用土地部分予原告之日止按月給付180元，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告雖聲請傳喚證人陳志章（本院卷第195頁），惟未敘明應證事實，難認有何調查必要；又原告聲請傳喚證人黃義杰、徐仁德、黃欽榮、徐佑瑋、徐仁德（本院卷第141頁），除未敘明應證事實外，依原告所述渠等為大化段916地號共有人，亦非系爭土地之所有權人，則與本件訴訟標的亦難認有何關連，自亦無調查之必要，至兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　21　　日

民事第二庭　法　官　陳景筠

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　　113　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　周曉羚