臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第470號

原　　告　謝馥禧
訴訟代理人　李富祥律師
被　　告　呂林秀蘭
　　呂崇佑（即呂學結之承受訴訟人）
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　李郁霆律師
　　范晉魁律師
被　　告　呂胡玉雪
　　陳煒芳
　　呂紹隆
　　呂婉如
　　呂宇慈
　　呂紹將
　　呂學通
　　呂美紅

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年4月29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

壹、程序事項

一、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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，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7款、第256條分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論

者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。查，原告起訴時以呂林秀蘭、呂崇佑為被告，並聲明：㈠被告呂林秀蘭應將占有原告所有之坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物（下稱系爭地上物）拆除，將占有之土地騰空返還原告及其餘全體共有人。㈡被告呂崇佑應自占有系爭土地之地上物遷出。㈢被告呂林秀蘭應自民國111年3月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）10,531元等語，有原告提出之民事起訴狀在卷可佐（見本院卷一第11頁）。嗣原告以系爭地上物係未辦保存登記之建物，其事實上處分權係呂禮坤之繼承人全體及呂學結所共有，而追加系爭地上物之全部事實上處分權人即「呂學結、呂胡玉雪、陳煒芳、呂紹隆、呂婉如、呂宇慈、呂紹將、呂學通、呂美紅」等人為被告，並變更聲明為：㈠被告呂學結、呂胡玉雪、陳煒芳、呂紹隆、呂宇慈、呂婉如、呂紹將、呂學通、呂美紅應將占有原告所有系爭土地上之地上物拆除，將占有之土地騰空返還原告及其餘全體共有人。㈡被告呂林秀蘭、呂崇佑應自占有系爭土地之地上物遷出。㈢被告呂學結、呂胡玉雪、陳煒芳、呂紹隆、呂宇慈、呂婉如、呂紹將、呂學通、呂美紅應自112年4月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告10,531元；其中一被告履行一部或全部之給付者，其餘被告免為該一部或全部之給付等語，有原告之112年10月20日民事準備書狀一在卷可參（見本院卷一第281、283頁）；再於本院審理時，變更聲明為：㈠被告呂崇佑、呂胡玉雪、陳煒芳、呂紹隆、呂宇慈、呂婉如、呂紹將、呂學通、呂美紅應將占有原告所有之系爭土地上如附圖所示A部分之地上物拆除，將占有之土地騰空返還原告及其

餘全體共有人。㈡被告呂林秀蘭應自占有系爭土地上之地上物遷出。㈢被告呂崇佑、呂胡玉雪、陳煒芳、呂紹隆、呂宇慈、呂婉如、呂紹將、呂學通、呂美紅應自112年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告10,287元；其中一被告履行一部或全部之給付者，其餘被告免為該一部或全部之給付等語，有原告之113年9月20日民事準備書狀二、本院113年10月15日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷二第65至71頁）；又於本院審理時，撤回被告呂林秀蘭及前開聲明㈡請求其遷出地上物部分，有本院113年10月15日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷二第97頁）；末於本院審理時，又追加呂林秀蘭為被告，並追加聲明：被告呂林秀蘭應自占有系爭土地上如附圖所示A部分之地上物遷出等語，有本院114年4月29日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷二第259頁）。是原告追加其所指系爭地上物之全部事實上處分權人為追加被告部分，係本於原告請求拆除地上物並返還占用土地之同一基礎事實所為之訴之追加，且無礙於被告防禦及本件訴訟終結；復原告於113年10月15日當庭撤回被告呂林秀蘭部分，因被告呂林秀蘭未提出異議，依民事訴訟法第262條第4項規定，視為同意撤回；而原告又於114年4月29日當庭追加呂林秀蘭為被告部分，係本於原告請求返還占用土地之同一基礎事實所為之訴之追加，且無礙於被告防禦及本件訴訟終結，復經被告呂林秀蘭之訴訟代理人當庭表示：程序上沒有意見等語（見本院卷二第260頁）。從而，原告前開第1項聲明之變更，核係就請求拆除系爭地上物及返還土地面積予以特定而更正，屬不變更訴訟標的而補充或更正法律上之陳述；再原告上開撤回被告、追加被告、變更聲明，核與前揭規定並無不符，應予准許。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟

法168條、第175條分別定有明文。經查，呂學結於本件經原告追加為被告後之112年12月16日死亡，呂學結之法定繼承人為被告呂崇佑、訴外人江昱庭等情，有除戶戶籍謄本、戶籍謄本及繼承系統表在卷可佐（見本院卷一第355至359頁），而江昱庭業已向本院家事庭辦理拋棄繼承並准予備查，業經本院調閱本院113年度司繼字第935號拋棄繼承卷宗核閱無誤，是呂學結之繼承人為被告呂崇佑一人。則原告聲明由被告呂崇佑承受訴訟部分，有原告之民事聲明承受訴訟狀可卷（見本院卷一第353頁），核與上開規定相符，應予准許。

三、被告呂紹隆經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場；被告陳煒芳、呂婉如、呂宇慈、呂紹將、呂學通、呂美紅均經合法通知，無正當理由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，此部分爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

㈠原告為系爭土地之共有人，而系爭地上物即門牌號碼新北市○○區○○街0號房屋建造坐落於系爭土地上而無權占用系爭土地，系爭地上物為未辦理保存登記之建物，前以呂國雄、呂禮坤為納稅義務人，應有部分各2分之1。嗣呂國雄死亡，由其全體繼承人簽署遺產分割協議書，約定由呂學結繼承呂國雄就系爭地上物之應有部分2分之1；再呂學結死亡，由被告呂崇佑繼承系爭地上物之應有部分2分之1。至呂禮坤就系爭地上物應有部分2分之1部分，應由其繼承人呂胡玉雪、陳煒芳、呂紹隆、呂宇慈、呂婉如、呂紹將、呂學通、呂美紅等8人所繼承，故系爭地上物之事實上處分權人應為被告呂崇佑、呂胡玉雪、陳煒芳、呂紹隆、呂宇慈、呂婉如、呂紹將、呂學通、呂美紅等9人（下稱被告呂崇佑等9人），原告自得請求上開被告呂崇佑等9人將系爭地上物拆除及返還系爭土地。另被告呂林秀蘭居住而使用系爭土地上

之系爭地上物，亦妨礙原告就系爭土地之使用。

㈡又被告呂崇佑等9人所有之系爭地上物無權占有系爭土地受有利益，而該利益之性質為使用他人所有物之本身，並不能返還，惟按使用他人土地需支付租金乃社會通常之觀念，故原告主張依土地法關於租地建屋之租金規定，計算前開利益之價額。依土地法第105條準用第97條規定，租用基地建築房屋者，其租金以不超過土地申報總價額年息百分之10為限。查系爭土地鄰近土城區裕民路，四周交通便利、商業活動繁榮，故原告主張按年息百分之10計算土地租金為每月應返還不當得利之價額為10,287元（計算式：申報地價26,257元/平方公尺×占用面積141.04平方公尺×百分之10÷12月×原告權利範圍1/3=10,287元，小數點以下四捨五入）。

㈢被告於民事答辯㈠、㈡狀及112年9月26日言詞辯論時，均主張系爭地上物係由呂國雄興建，嗣改稱呂國雄係同時購入土地及系爭地上物，然依證人李朝雲之證述，無法得知系爭地上物是何時所建，則難以與被告主張購入系爭地上物之時間相互勾稽，進而證明系爭地上物為呂國雄所購入。且被告雖辯稱呂國雄與訴外人呂妹、呂涂盛、呂貴霖於51年5月30日簽訂之杜賣證書（下稱系爭杜賣證書）記載「一建」等字，是指有建物一併出售等語，然綜觀系爭杜賣證書全文，並無記載建物之買賣價金等資訊，顯見買賣標的並無系爭地上物。又被告所稱買賣系爭地上物一說，亦與新北市政府稅捐稽徵處函之說明，即系爭地上物係由呂國雄、呂禮坤初設房屋稅籍之情不符。

㈣被告雖援引民法第425條之1第1項規定，認為於系爭地上物得使用期間內，有租賃關係，然被告未舉證證明有何僅將系爭土地或僅將系爭地上物之所有權讓與他人，或將系爭土地及系爭地上物同時或先後讓與相異之人之事實，故無前開規定之適用。此外，前開規定係推定「在房屋得使用期限內」有租賃關係，又依房屋稅籍證明書記載，呂國雄、呂禮坤初設房屋稅籍之地上物，構造別為「木石磚造(磚石造)」、面

積為「42.00(平方公尺)」，然系爭地上物現況外觀為鐵皮屋頂，主體建物面積則有141.04平方公尺，可見系爭地上物係未經土地所有人同意而改建或更新建築結構，原告不當延長房屋使用期限，已非民法第425條之1立法本旨所許，故亦無該規定之適用。至被告另抗辯對於系爭土地有優先承買權，然被告既非系爭土地之承租人，並不符合民法第426條之2及土地法第104條第1項規定之要件。

㈤系爭土地既為原告所有，原告為維護土地所有權之完整性，而請求被告拆除地上物返還土地，核屬權利之正當行使，並無違反誠實信用原則或權利濫用。爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：1.被告呂崇佑等9人應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分之地上物拆除，將占有之土地騰空返還原告及其餘全體共有人。2.被告呂崇佑等9人應自112年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告10,287元；其中一被告履行一部或全部之給付者，其餘被告免為該一部或全部之給付。3.被告呂林秀蘭應自占有系爭土地上如附圖所示A部分之地上物遷出。4.願供擔保請宣告准予假執行。

二、被告部分：

㈠被告呂林秀蘭、呂崇佑則以：

1.呂國雄（為被告呂林秀蘭之配偶、被告呂崇佑之祖父）於51年間向訴外人呂妹、呂涂盛、呂貴霖購買系爭土地及系爭地上物，並簽訂系爭杜賣證書。而系爭杜賣證書不動產標示欄記載：「台北縣○○鄉○○○段○○○地號　一建 o,零壹參陸公頃（o,零壹肆零甲)」等文字，自前開「一建」之記載，可證明呂國雄購買系爭土地時，系爭土地上已存在系爭地上物，且系爭地上物亦為呂國雄一併購買之事實。另依系爭地上物之房屋稅籍證明書，可知系爭地上物之折舊年數為61年，依此回推，系爭地上物至少於51年間（計算式:112-61=51)即存在，但呂國雄係於51年5月30日始購買系爭土地，應不可能於短時間內完成系爭地上物之建造，再依證人李朝

雲之證述，可證明系爭地上物至遲於50年以前即已存在，而呂國雄係於51年5月始購買系爭土地，則系爭地上物即非呂國雄所興建，而係前手所建，並為呂國雄一併購買，既呂國雄購買系爭土地及系爭地上物，縱未就系爭土地辦理所有權移轉登記，然已取得未辦保存登記之系爭地上物之事實上處分權，依民法第425條之1規定及法理，呂國雄與出賣人即土地所有權人間成立租賃關係而對系爭土地有使用權，而土地登記所有權人縱因繼承、讓與等原因轉變，依民法第425條第1項規定，租賃關係仍繼續存在於被告與現土地登記所有權人間，是系爭地上物就對系爭土地為有權占有。

2.縱認呂國雄於購買系爭土地後才興建系爭地上物，且未就系爭土地辦理所有權移轉登記，然因呂國雄已支付購買系爭土地之對價，且購買系爭土地迄今，均由呂國雄及其同住家人繳納系爭土地之稅費，核其性質，與支付對價使用他人土地之租賃關係無殊，應得類推適用民法關於不定期租地建屋契約之規定。基此，縱原告向呂妹、呂涂盛、呂貴霖之繼承人購買系爭土地而登記為所有權人，惟依民法第425條第1項規定，被告與系爭土地原所有權人之不定期租地建屋契約，對於原告仍繼續存在，故被告對系爭土地仍為有權占有，原告不得請求被告拆屋還地。

3.承前所述，被告對於系爭土地應有不定期限之租地建屋關係，是依據土地法第104條規定，呂妹、呂涂盛、呂貴霖之繼承人出賣系爭土地予原告前，應通知被告行使優先購買權，惟呂妹、呂涂盛、呂貴霖之繼承人並未踐行上開通知程序，則其以買賣為原因之所有權移轉登記，對於被告不生效力，即原告不得對被告主張無權占有系爭土地，其訴請被告拆屋還地仍屬無據。

4.再系爭地上物雖未辦理保存登記，然係經原土地所有權人呂妹、呂涂盛、呂貴霖同意始興建，且系爭土地交付予呂國雄後，系爭土地之地價稅單均寄至系爭地上物，由呂國雄繳納，於呂國雄亡故後再由被告繳納至106年止。而原告為訴

請本件折屋還地，先由系爭土地登記所有權人處攔截繳納地價稅，再以低於公告現值之價格（市價之7分之1）買入系爭土地，且隨即訴請拆屋還地，可見原告提起本件訴訟，係以損害被告等權利為目的之權利濫用行為，與誠信原則相違。

5.綜上所述，被告有權占有系爭土地，且原告提起本件訴訟構成權利濫用而違反誠信原則，是原告訴請被告拆屋還地並無理由等語資為抗辯，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告呂胡玉雪則以：

系爭地上物是我公公呂逢春蓋的，應該是我嫁過去過幾年才蓋的，因為那時候已經生了2、3個小孩，小孩生多了住不下才想要蓋房子。而系爭地上物坐落土地好像是買的，但怎麼買的我不清楚，希望不要拆除系爭地上物等語資為抗辯。

㈢被告呂紹隆未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述略以：

自出生以來聽長輩說系爭地上物坐落土地是我們的，且周遭鄰居亦說係長輩買來之土地，房子部分亦係長輩自己建造的，之前有提出呂國雄向原來土地所有人購買之買賣契約書，只是未過戶。據祖母呂胡玉雪口述，當時是曾祖父呂逢春去買土地，由呂國雄負責處理，故系爭杜賣證書只有呂國雄而沒有呂禮坤的名字，但系爭地上物實際上係呂國雄、呂禮坤一起蓋的等語資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

㈣被告陳煒芳、呂宇慈、呂婉如、呂紹將、呂學通、呂美紅均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何具體聲明或陳述。

三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而堪認定：

㈠原告於112年3月24日以買賣為原因，移轉登記取得系爭土地之所有權應有部分3分之1，有土地登記第三類謄本可佐（見本院卷一第19頁）。

㈡系爭地上物占有坐落系爭土地之面積及位置均如附圖所示A部分（面積141.04平方公尺），經本院履勘屬實，並經本院囑託地政事務所測量在案，有現場履勘筆錄、現場照片及新北市板橋地政事務所113年8月22日新北板地測字第1136026705號函暨附件土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷二第15至17、21至27、31至33頁）。

㈢系爭地上物並未辦理所有權登記，設立門牌號碼為新北市○○區○○街0號，而房屋稅納稅義務人之申請設立人為呂國雄、呂禮坤（持分各2分之1），有新北市政府稅捐稽徵處112年9月1日新北稅房字第1123150482號函暨附件房屋稅籍證明書、112年10月5日新北稅房字第11123159490號函暨附件房屋稅籍證明書、113年4月19日新北稅房字第1133083602號函暨附件房屋稅籍資料、歷年異動索引、最新房屋稅名義人等件佐卷可考（見本院卷一第63至67、197至200、451至462頁）。

㈣呂國雄於96年2月16死亡，經呂國雄之全體繼承人協議分割由呂學結單獨繼承系爭地上物，並於99年10月18日辦理變更系爭地上物之房屋稅納稅義務人為呂學結（見本院卷第451頁）；嗣呂學結於112年12月16死亡，其法定繼承人為子女呂崇佑、江昱庭，嗣江昱庭向本院家事庭拋棄繼承，經本院家事庭以113年度家繼字第935號准予備查確定，是呂學結之繼承人為被告呂崇佑，有繼承系統表、戶籍謄本、遺產稅核定通知書、新北市政府稅捐稽徵處113年6月11日新北稅房字第1133097740號函暨附件房屋納稅義務人名義變更申請之相關申請資料等件可佐（見本院卷一第355至359、401至402、557至570頁）。

㈤呂禮坤於110年7月13日死亡，其繼承人為呂胡玉雪、呂學堂（嗣於112年4月23日死亡，再轉繼承）、呂紹將（代位其父呂學勝繼承）、呂學通、呂美紅；嗣呂學堂於112年4月23日死亡，由其繼承人陳煒芳、呂紹隆、呂婉如、呂宇慈等4人轉繼承；是呂禮坤現繼承人為呂胡玉雪、呂紹將、陳煒芳、

呂紹隆、呂婉如、呂宇慈、呂學通、呂美紅等8人，有繼承系統表、戶籍謄本、遺產稅核定通知書等件可佐（見本院卷一第207至227、397至399頁）。

四、原告主張：系爭地上物之事實上處分權人為被告呂崇佑等9人，系爭地上物係無權占有系爭土地，請求被告呂崇佑等9人拆屋還地並給付相當於租金之不當得利，且請求被告呂林秀蘭自系爭地上物遷出等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

㈠按受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但書所定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認已盡舉證之責，他造欲否認其主張，即不得不更舉反證以證明之（最高法院111年度台上字第381號判決意旨參照）。

㈡被告呂崇佑抗辯：系爭地上物坐落之系爭土地，係由呂國雄向系爭土地之原地主呂妹、呂新丁、呂貴霖以51年5月30日杜賣證書買受，且當時除購買系爭土地外，尚購買系爭地上物等語，原告則否認被告提出上開文件真正，並主張：該杜賣證書無從證明系爭地上物係有權占用系爭土地，且被告所稱之買賣關係僅係債權行為，原告協助系爭土地之原所有人之繼承人辦理繼承登記，系爭土地原所有人之繼承人均不知有被告所稱之買賣關係，被告抗辯將債權物權化，對受讓土地之第三人繼續存在，自屬無據等情。經查：

1.系爭土地於51年間之地號為臺北縣○○鄉○○○段000地號、登記所有權人為呂妹、呂新丁、呂貴霖等3人乙節，有新北市板橋地政事務所112年10月3日新北板地資字第11258337676號函暨附件臺灣省臺北縣土地登記簿可佐（見本院卷

一第155至157頁），可見系爭土地於51年間之所有權人為呂妹、呂新丁、呂貴霖等3人無誤。而被告呂崇佑辯稱：呂國雄於51年間購買向系爭土地及地上物等語，並提出杜賣證書為證，而觀諸該紙杜賣證書之買主為：「呂妹、呂新丁之繼承人呂涤盛、呂貴霖」、買賣標的物為「不動產標示　台北縣○○鄉○○○段○○○地號　一建 o,零壹參陸公頃（o,零壹肆零甲)」、簽約日為「51年5月30日」等情，有該紙杜賣證書可佐（見本院卷一第85頁），且系爭土地自52年起之田賦代金、地價稅均由呂國雄一房繳納至106年止等情，有被告提出之臺北縣政府田賦代金通知單、田賦代金繳納通知單、臺北縣政府稅捐稽徵處地價稅繳款書、地價稅繳納通知書、臺北縣政府土城鄉工程受益費繳納通知單、新北市政府稅捐稽徵處地價稅繳款書、地價稅轉帳繳納證明、便利商店代收款專用繳款證明等件為證（見本院卷一第87至120、233至265頁），堪認系爭土地於51年間，經當時之全部共有人出賣予呂國雄，並交付系爭土地予呂國雄使用，是被告呂崇佑辯稱：呂國雄於51年間向系爭土地之全部共有人購買系爭土地等語，並據此提出之系爭杜賣證書，其形式上為真正，足堪採信，原告空言認系爭杜賣證書之真正，自無可採。

2.至被告呂崇佑雖辯稱：呂國雄當時尚一併購買其上已建好之系爭地上物等語，然觀諸前開杜賣證書之不動產標示雖有記載「一建 o」，然其後有關面積之記載，僅有土地面積之記載即「零壹參陸公頃（o,零壹肆零甲)」等語（見本院卷一第85頁），而系爭土地當時之面積為01公畝36平方公尺（換算面積約0.0139甲，接近0.0140甲）等情，亦有臺灣省臺北縣土地登記簿可佐（見本院卷一第159頁），苟如被告呂崇佑所稱：系爭杜買證書所載「一建」係指建物即系爭地上物，何以未記載足資特定該建物之資料如門牌號碼或建物面積等等，益徵原告主張該「一建」之記載係指系爭土地之地目為「建」之情為可採。況被告呂崇佑於本院審理之初亦係抗辯：呂國雄於51年5月30日向系爭土地之所有權人呂妹、

呂涤盛、呂貴霖購買系爭土地，……呂國雄於購買系爭土地後，於系爭土地上興建建物居住，……等語（見本院卷一第73、74頁），核與被告呂胡玉雪於本院審理時陳稱：我是嫁過來的時候才蓋的，是我公公蓋的。……（問：上開房子你剛才說是你公公蓋的，地是買的嗎？還是連房子也是買的？）是我公公請人蓋的，土地好像是買的等語大致相符（見本院卷二第214、215頁），堪認系爭杜賣證書之買賣標的物為系爭土地，並未包含任何建物，而係呂國雄於購買系爭土地後，再行興建系爭地上物無誤。

3.又查，系爭地上物之房屋稅籍於申設時雖係以呂國雄、呂禮坤為申設人（持分各1/2）之情，已如前述，然被告呂崇佑係於原告提起本件訴訟，經本院提示房屋稅籍資料後，始知悉系爭地上物之房屋稅籍持分1/2部分係以呂禮坤名義登記之情，並辯稱：系爭地上物自興建後均由呂國雄一房居住使用，呂禮坤一房分有另間房地，系爭地上物之實際處分權人確為呂國雄，僅係當時不知何故將稅籍登記呂國雄、呂禮坤兄弟二人等語，參以被告呂紹隆即呂禮坤之孫經原告追加為本件被告後首次到庭陳述：自出生以來聽長輩說那是我們的土地，且周遭鄰居也說那是長輩買來的土地，房子部分也是他們自己建造的。……該房子都是由呂國雄一家在居住，我們都沒有住過。（問：被告呂林秀蘭一方表示學享街1號是呂國雄一人所有，有何意見？）我們一開始也是這樣認為，但查了房屋稅籍發現呂禮坤有一半的持分等語（見本院卷一第343、344頁），再佐以系爭地上物所坐落之系爭土地之田賦、地價稅自52年起均由呂國雄一房繳納至106年止（詳見前述），且系爭地上物之房屋稅亦係呂國雄一房繳納之情，亦有被告呂崇佑提出之房屋稅繳款書可佐（見本院卷一第267至276頁），足徵被告呂崇佑辯稱：系爭地上物興建當時之實際處分權人為呂國雄一人，於呂國雄死亡後，現系爭地上物之實際處分權人為被告呂崇佑一人繼承等情，堪予採信。

4.復按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須

以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年台上字第224號判決意旨參照）。承前所述，系爭土地於51年5月30日經全體共有人出售並交付予買受人呂國雄占有使用以興建系爭地上物，然呂國雄既以買受人身分合法占有系爭土地以興建系爭地上物，自屬有權占用，呂國雄於96年2月16死亡，其所有之系爭地上物經其繼承人協議分割由呂學結單獨繼承，呂學結復於112年12月16死亡，再由被告呂崇佑一人繼承等情（詳見前揭貳之三、㈣所述），而系爭土地之原所有人呂妹、呂新丁、呂貴霖當時雖未將呂國雄買受之系爭土地為移轉登記予呂國雄，惟呂國雄係本於買賣之法律關係占有系爭土地以興建系爭地上物，即具有正當權源而為有權占用。再原告係向系爭土地原共有人之繼承人購買系爭土地之應有部分而移轉登記為系爭土地之共有人之情，有系爭土地之新北市地籍異動索引、土地登記公務用謄本可佐（見本院卷一第163至195頁），然原告前手之被繼承人與呂國雄間訂有土地買賣契約以興建系爭地上物，業經本院認定如前，則系爭地上物之實際處分權嗣由被告呂崇佑所繼承，呂國雄自亦同時將其對於系爭土地之占有移轉予被告呂崇佑所繼承，依上說明，被告呂崇佑基於占有連鎖之原理，自取得占有系爭土地之正當權源，得對系爭建物所坐落土地之所有權人主張有合法占有該土地之權源。

㈢綜上，原告前手之被繼承人即系爭土地之原所有人與被告呂

崇佑之被繼承人呂國雄間確有土地買賣，被告呂崇佑繼承呂國雄占有系爭土地之正當權源，則原告主張依民法第767條第1項規定，請求拆除系爭地上物返還所占有之系爭土地予原告及其餘共有人，並請求被告呂林秀蘭應自系爭地上物遷出，洵非有據。又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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。原告主張系爭地上物無權占有系爭土地，進而依民法第179規定請求被告呂崇佑等9人返還相當於租金之不當得利，自應以其占有使用系爭土地對原告而言構成無權占有，亦即其占有系爭土地並無足資對抗原告之合法權源為前提。惟如前述，本件既係有權占有系爭土地，其受有占有使用系爭土地之利益，即非無法律上原因，核無不當得利之可言，原告此部分主張，亦於法無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條1項及第179條規定，請求被告呂崇佑等9人應將坐落系爭土地如附圖編號A所示之系爭地上物（面積141.04平方公尺）拆除，並將占用土地騰空返還予原告及全體共有人；又被告呂林秀蘭應自系爭地上物遷出；並請求被告呂崇佑等9人應自112年4月1日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付10,287元，其中一被告履行一部或全部之給付者，其餘被告免為該一部或全部之給付均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失其依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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　　114　　年　　9　　月　　16　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

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　　114　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　賴峻權

附圖：