臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第198號

原　　告　曾智裕
　　曾智鴻
共　　同
訴訟代理人　張庭瑜律師
被　　告　曾文中
訴訟代理人　李文傑律師
　　李家豪律師
　　江明軒律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年8月17日辯論終結，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、程序部分：

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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，為民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第二項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）2,025,540元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自起訴狀繕本送達之翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告33,759元，及各期自次月之同日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。嗣經本院會同兩造至現場履勘測量，並囑託新竹市地政事務所為測量後，原告以本件會測結果重核算前開第二項所請不當得利數額，而於民國（下同）115年4月9日具狀更正為：被告應給付原告1,878,660元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自起訴狀繕本送達之翌日起至返還前項土地之日止，按月給

付原告31,311元，及各期自次月之同日起至清償日止按週年利率5%計算之利息（見本院卷第93頁）。核原告所為係基於系爭土地遭系爭建物占用之同一基礎事實，而減縮訴之聲明，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為坐落於新竹市○○段00000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，被告為門牌號碼新竹市○○路○段000號建物（下稱系爭建物）之所有人，被告未曾取得原告同意即使用系爭土地，系爭建物佔用系爭土地並無合法權源，顯已妨害原告就系爭土地之占有使用權，並影響原告之土地所有權能，前經原告催告返還系爭土地，迄今猶未拆屋還地，是原告基於系爭土地所有權人之地位，依物上請求權請求被告拆除系爭建物，並將所占用之系爭土地返還予原告，自於法有據。而被告無權占有系爭土地，已獲有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。按系爭建物佔用面積為115平方公尺，附近土地租金行情約為每坪900元，是被告已應返還原告自起訴狀繕本送達之日起前五年及迄至返還系爭土地之日止所受不當得利之本息數額，爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條之規定，請求被告應將系爭建物拆除後將系爭土地返還原告，並給付相當於租金之損害金等語。並聲明：㈠被告應將坐落於新竹市○○段00000地號土地上之建物拆除，將土地騰空返還予原告。㈡被告應給付原告1,878,660元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自起訴狀繕本送達之翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告31,311元，及各期自次月之同日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告與原告之父親曾文燦為兄弟關係，系爭土地原為曾文燦所有，曾文燦於102年間死亡後，方由原告兩人於同年11月6日因分割繼承各取得系爭土地2分之1。系爭建

物為被告之父親曾仲耕於76間取得時系爭土地所有人曾文燦同意後，以被告為起造人於系爭土地上興建，並於78年取得使用執照後，即提供曾文燦一家與被告共同居住使用，被告嗣於101年1月31日就系爭建物為第一次保存登記。原告雖要求被告提出使用系爭土地之同意書，以茲證明系爭建物使用系爭土地具有合法權源，然查，系爭建物興建時，被告並非基地所有權人，依斯時法規，建築執照之申請需提出基地所有權人使用同意書、使用執照需先行取得合法建造執照，系爭房屋既於78年取得使用執照，即已先行取得合法建造執照方得興建，則系爭房屋於興建時，當可得推得已取得斯時系爭土地所有人曾文燦同意使用系爭土地，並出具土地使用同意書。復以曾文燦於系爭建物興建完成後，即與被告與曾仲耕共同居住於系爭建物，直至曾仲耕於100年12月12日死亡，合計20餘年間均未曾向被告或曾仲耕主張拆屋還地，據此，曾文燦與被告間就系爭土地確有使用借貸之法律關係存在。而原告於曾文燦死亡後既未為拋棄繼承，理應承受上開使用借貸法律關係，從而原告主張系爭建物占用系爭土地為無權占用，並請求被告返還系爭及相當於租金之不當得利云云，均無理由等語置辯，並聲明：㈠駁回原告之訴。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠、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。其次，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條前段亦有明定。故以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告對於被告無權占有之事實，無舉證責任。至被告應就其取得占有，係有正當權源之事實須證明之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由。又按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其

物之契約；當事人互相表示意思一致者、無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第464條、第153條第1項規定可稽。而所謂默示意思表示，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。又借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之民法第470條第1項本文定有明文。所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言。如借用人之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人目的之繼續時，即難謂借貸目的已經完畢。又繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1148條第1項本文亦有明定。

㈡、復按起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書，建築法第30條定有明文。所謂土地權利證明文件，係指起造人得合法使用土地建築之一切證明文件，如為所有權，須附有所有權狀或土地登記簿謄本，租賃權須附租約書，借用權須附借約證書或土地所有權人出具之土地使用權同意書，65年8月31日內政部台內營字第696214號函文可參。次按，申請建物所有權第一次登記，應提出建物平面圖、位置圖及使用執照。其有下列情形之一者，並應添附其他相關文件：…二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為79年6月29日修正發布之土地登記規則第70條第1項所明定。復按，「申請建造執照除依本法規定外，並應檢附左列文件：一、土地權利證明文件：㈠土地登記薄謄本；㈡地籍圖謄本；㈢土地使用同意書（限土地非自有者），62年9月12日至94年6月20日實行之臺灣省建築管理規則第1條第1款第3目亦定有明文。按此，起造人使用他人土地興建建物，於申請建造執照或雜

項執照時，應備具之土地權利證明文件，即自應包含該土地使用權同意書甚明。

㈢、查系爭土地之所有權現為原告所有，前為原告之父親曾文燦於76年8月7日以買賣為原因登記取得，嗣曾文燦死亡後，原告於102年11月6日因分割繼承而取得；系爭建物現為被告所有，為被告之父親曾仲耕興建於系爭土地之上，係於78年1月17日以被告為起造人、檢附新竹市政府76年工建字第430號建造執照（下稱系爭建照），取得新竹市政府工使字第38號使用執照（下稱系爭使照），被告於101年1月31日以系爭使照辦理並已取得第一次所有權登記，復經兩造會同本院於本件會測結果佔用系爭土地115平方公尺等情，有系爭使照及申請存根、系爭土地及建物第一類謄本、土地建物查詢及資料異動索引查詢資料、地籍異動索引、人工登記簿謄本電子檔、土地登記申請書及新竹市地政事務所114年11月3日竹圖土字92500號土地複丈成果圖等件可稽（見本院卷第17-19、47、85-78、99-101、117、131-136頁）。又系爭使照之相關申請資料（含系爭建照資料等件）因新竹市都市發展處（建築管理科）檔案室前於82年遭大火焚毀，致無法提供本院審酌等情，業經新竹市政府函復本院之115年6月8日府都建字第1150097046號函在卷可稽（見本院卷第115頁），兩造就上情均不爭執，是上開事實部份，洵堪認定。

㈣、按新竹市政府函覆本院之系爭建物使用執照存根可知（見本院卷第117頁），系爭建物係以被告為起造人，且以76年核發之系爭建照為憑，於77年12月2日竣工、於78年1月17日即取得系爭使照，系爭建物使用基地之所有權人並非被告，依上開法規可知，自需以斯時系爭土地所有人曾文燦出具之土地使用權同意書，建築主管機關方會同意核發系爭建照，按此，足認系爭建物於興建時，應已取得使用系爭土地之合法權源。原告雖主張被告應提出使用系爭土地同意書之證明文件，然本院審酌系爭建物取得系爭建照係於76年，距今已相隔40年，相關當事人曾仲耕、曾文燦已先後於100年、102年

死亡，證據多已散佚，且經新竹市政府函覆本院系爭使照之相關申請文件均已因大火焚毀而無法提出，致被告提出系爭土地同意書顯有困難，本院復審酌系爭建物存在於系爭土地上多年，系爭土地原所有權人曾文燦於系爭建物於78年竣工後，即與被告之父曾仲耕同住於系爭建物長達20餘年，直至其於102年往生前，從未向曾仲耕或被告就系爭建物使用系爭土地之使用權源有包含拆屋還地、租金或不當得利在內之任何請求，未曾就此有所爭訟乙情，為兩造所不爭執，足認曾文燦生前斷無可能認系爭建物無權占有系爭土地，已顯非僅單純沉默，而係默示同意系爭建物占有使用系爭土地。系爭建物性質係供居住使用之住宅，非屬僅為一次性、特定有限任務而興建之臨時性建物；依卷內事證，系爭建物迄今仍完整存在並經被告合法登記所有，未見有何毀損滅失、不堪使用之情形，亦無證據顯示被告已停止居住使用或另覓他處居住。是系爭使用借貸之目的（供居住使用）依社會通念尚未完畢，自無民法第470條第1項本文所定返還借用物之情形；又本件借貸關係存續期間雖已逾三十餘年，然被繼承人曾文燦生前既與被告等同住系爭建物直至身故，難認有何足以推定借用人已使用完畢之特別情事，亦無民法第470條第1項但書規定之適用。原告為曾文燦之子女，乃曾文燦之繼承人，於曾文燦死亡後，既已概括承受上開權利、義務關係，而為該法律關係之當事人，自應即受該法律關係之拘束，是被告於曾文燦死亡後，本於上開法律關係繼續使用系爭土地，對於原告而言，非無法律上之原因。按此，原告主張被告無權占有系爭土地，要無足取。從而，原告本於其為土地所有權人地位，請求被告拆除系爭建物並返還系爭土地，並依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利云云，即均屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條、179條規定，請求被告應將系爭建物均予以拆除，並將占用之系爭土地騰空返還予原告，暨給付如上開所請不當得利之數額，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。

五、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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第二庭法　　官　黃致毅

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　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　魏翊洳