

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3405號

原告 林茹海
張朝欣
邱文苑

共同

訴訟代理人 陳益軒律師

複代理人 顏嘉盈律師

被告 郭明子

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自坐落臺中市○○區○○段00地號土地如附圖所示編號N部分面積79.01平方公尺房屋（門牌址：臺中市○○區○○路0號）遷出。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣196萬5000元供擔保後，得假執行；被告如以新臺幣589萬6990元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：伊等為坐落於臺中市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）之共有人，系爭土地上如本院以108年度重訴字第713號囑託臺中市太平地政事務所測量並繪製之土地複丈成果圖（下稱前案附圖）所示編號N部分，面積79.01平方公尺（下稱系爭占用土地），門牌號碼為臺中市○○區○○路0號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），原為訴外人張朝宗所有，且係以租地建屋之法律關係而占有系爭土地，張朝宗因長達20、30年未繳納任何租金，業經出租人依法終止租約。嗣張朝宗於民國109年2月7日死亡，其全體繼承人均已拋棄繼承，惟其配偶即訴外人賴雪娥仍占有系爭建物並

為使用收益，伊等遂以賴雪娥為被告向本院起訴請求拆屋還地，並經本院以111年度訴字第2784號判決賴雪娥應將系爭建物拆除確定(下稱前案確定判決)。嗣伊等以前案確定判決為執行名義，對賴雪娥聲請強制執行，至112年9月18日現場履勘時，發現系爭建物遭被告占有使用，並自稱係向賴雪娥承租系爭建物，惟賴雪娥使用系爭建物占有系爭土地既屬無權占有，被告自亦屬無權占有，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告自系爭建物遷出並返還系爭占用土地予伊等。又被告無權占用系爭占用土地，受有相當於租金之不當得利，伊等另依民法第179條規定，以系爭土地112年申報地價10%為計算標準，請求被告給付自張朝宗死亡之翌日即109年2月8日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付伊等相當於租金之不當得利新臺幣(下同)1738元(計算式：2640元×10%×79.01平方公尺÷12個月÷1738元，元以下四捨五入)等語。並聲明：一、被告應自坐落臺中市○○區○○段00地號土地上如附圖編號N面積為79.01平方公尺房屋(門牌址：臺中市○○區○○路0號)遷出，並將上開土地返還原告；另應給付原告自民國109年2月8日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1738元。二、願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：系爭建物乃張朝宗之母即訴外人張賴月嬌所建，故事實上處分權人為張賴月嬌，並非張朝宗。伊原係向張朝宗之配偶賴雪娥承租系爭建物，期間長達十幾年，嗣賴雪娥拋棄對張朝宗之繼承權後，伊改向張賴月嬌之孫女即訴外人張麗文承租系爭建物，最近一次換約係於113年1月1日，每月租金3000元，租約期間自113年1月1日起至118年12月31日止(下稱系爭租約)，故伊非無權占有。就原告主張按申報地價週年利率10%，計算伊占有系爭土地所受相當於租金之利益為1738元沒有意見，同意給付，但不同意從109年2月8日給付等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

參、本院得心證之理由：

一、原告主張其等為系爭土地之共有人，系爭建物未辦理保存登記，坐落於系爭土地如前案附圖所示編號N位置，佔用面積為79.01平方公尺，前以系爭土地遭賴雪娥無權占有，向本院訴請拆屋還地，經本院以前案確定判決命賴雪娥應拆除系爭建物，並將系爭占用土地返還予原告，嗣以前案確定判決為執行名義對賴雪娥聲請強制執行，至112年9月18日現場履勘時，發現系爭建物及系爭占用土地為被告占有使用等情，業據其提出與所述相符之土地登記第一類謄本(本院卷第101~105頁)、前案確定判決及其附圖(本院卷第23~29頁)、確定證明書(本院卷第31頁)、本院112年9月18日執行筆錄(本院卷第33頁)等件影本為證，且為被告所不爭執，並經本院職權調閱本院108年度重訴字第713號、111年度訴字第2784號卷宗查核無訛，首堪信為真實。

二、原告請求被告自系爭建物遷出，為有理由；至其請求被告返還系爭占用土地，則無理由：

(一)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。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（最高法院85年度台上第1120號判決要旨參照）。另按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得「單獨」或「一併」請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行（同院102年度台上字第232號、106

01 年度台上字第1253號判決要旨參照)。

02 (二)查被告辯稱系爭建物為張朝宗之母張賴月嬌所建而取得事實
03 上處分權，並與張賴月嬌之媳婦賴雪娥就系爭建物訂有租賃
04 契約期間長達十幾年，嗣張朝宗死亡後賴雪娥拋棄繼承，遂
05 與張麗文訂立租賃契約，其非無權占用系爭建物及系爭土地
06 等語，固提出住宅租賃契約書影本(本院卷第83、85頁)、
07 房屋稅籍證明書(本院卷第91頁)等件影本為證。惟房屋稅
08 納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之依據，亦
09 非房屋所有權之證明(最高法院70年台上字第3760號判決要
10 旨參照)；稅籍登記僅為行政上課徵稅捐之依據，尚難遽憑
11 房屋稅籍資料，作為房屋所有權誰屬之唯一證明(同院93年
12 台上字第2155號判決要旨參照)。另佐以前揭房屋稅籍證明
13 書備註欄特別載明：「本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅
14 供參考，不作產權及他項權利證明之用」等字樣，益徵明
15 確，是無從單憑房屋稅納稅義務人之登記，遽認系爭房屋為
16 張賴月嬌單獨出資興建。又基於債之相對性原則，被告不得
17 以其與張麗文間之系爭租約對抗原告，況系爭租約所承租之
18 標的僅限於系爭建物，並不包括系爭土地，且依土地登記第
19 一類謄本中土地所有權部所載，張麗文非系爭土地之所有權
20 人(本院卷第101、103頁)，其自無從將系爭土地之使用收益
21 權限合法轉讓予第三人。至於被告辯稱其與賴雪娥就系爭建
22 物曾訂有租賃契約，然未舉證以實其說，且縱屬實情，依上
23 開土地登記謄本顯示，賴雪娥亦非所有權人，亦不得以渠等
24 間之租賃契約對抗所有權人即原告，不因賴雪娥是否拋棄拋
25 棄對張朝宗之繼承權而異其認定。被告復未提出系爭土地之
26 所有權人同意其使用收益系爭占用土地之具體事證，其抗辯
27 得合法使用收益系爭建物及系爭占用土地，非無權占有等
28 語，尚非可採。是原告依民法第767條第1項前段、中段規
29 定，請求被告自系爭地上物遷出，即屬有據，應予准許；至
30 於原告雖另請求被告返還系爭占用土地，惟系爭建物固無權
31 占用系爭土地，然占有系爭土地者為系爭建物之所有人，被

告僅為系爭建物之使用人，揆諸前開最高法院判決揭示之意旨，原告固得請求被告自系爭建物遷出，但不得單獨請求被告返還系爭建物所占用之土地，是原告請求被告返還系爭占用土地，即屬無據，不應准許。

三、原告請求被告就系爭占用土地給付相當於租金之不當得利，為無理由：

（一）按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談（最高法院97年度台上字第323號、102年度台上字第232號判決意旨參照）。

（二）查原告雖主張被告居住使用於系爭建物，同時利用系爭土地，可獲得相當於租金之不當得利，而請求被告按月給付相當於租金之不當得利1738元等語。然被告並非系爭建物之所有權人，僅係占有系爭建物之人，既為兩造所不爭執，則被告占有系爭建物，固致系爭建物之所有權人受有損害，惟與該建物所坐落之基地所有權人所受損害，並無直接因果關係。從而，原告以系爭土地所有權人之地位，依民法第179條之規定請求被告就系爭占用土地給付相當於租金之不當得利，尚屬無據，不應准許。

肆、綜上所述，原告依照民法第767條第1項前段、中段及第179條等規定據以提起本訴，請求被告自系爭建物遷出，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求（即請求被告返還系爭占用土地及109年2月8日起至返還系爭佔用土地之日止按月給付1738元之不當得利部分），則無理由，應予駁回。

伍、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

陸、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予

駁回。

柒、本件雖形式上觀之，原告係一部勝訴、一部敗訴，但核心爭議在於被告以占有使用系爭建物之方式，無權占有原告土地，原告僅需請求被告遷出系爭建物即可達到排除被告侵害所有權之效果，故整體觀之，應屬原告有理並勝訴，依據民事訴訟法第79條規定，酌量上情，認由被告負擔本件訴訟費用較為妥適，附此敘明。

捌、結論：本件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390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
民事第一庭 法 官 蕭一弘

以上正本係照原本製作。

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 2 月 26 日
書記官 郭盈呈