

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第154號

原告 國軍退除役官兵輔導委員會臺北市榮民服務處

法定代理人 黃信仁

訴訟代理人 葉子瑋律師

被告 王益芳

王益祥

上一人

訴訟代理人 李育任律師

共同

訴訟代理人 蘇仙宜律師

金湘惟律師

受告知訴訟

人 財團法人榮民榮眷基金會

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年12月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地如附圖編號
B面積36平方公尺之建物拆除，並將前開土地返還原告。

二、被告王益芳應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地如附
圖編號A面積99平方公尺、C面積14平方公尺之土地，返還原
告。

三、被告王益芳應給付原告新臺幣69,815元。

四、被告王益芳應自民國112年3月3日起至返還第一、二項土地
之日止，按月給付原告新臺幣1,113元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用(除減縮部分外)由被告王益祥負擔百分之9，被告
王益芳負擔百分之76，餘由原告負擔。

01 七、本判決第一項，於原告以新臺幣566,580元為被告供擔保
02 後，得假執行。但被告如以新臺幣1,699,740元為原告預供
03 擔保，得免為假執行。

04 八、本判決第二項至第三項，於原告以新臺幣1,801,703元為被
05 告王益芳供擔保後，得假執行。但被告王益芳如以新臺幣5,
06 405,110元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 九、本判決第四項於原告就按月給付已到期部分，每期以新臺幣
08 371元為被告王益芳供擔保後，得假執行；但被告王益芳如
09 每期以新臺幣1,113元為原告預供擔保，得免為假執行。

10 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序部分：

13 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
14 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
15 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又
16 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
17 非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明定。本件原告起
18 訴時聲明原為：(一)被告應將臺中市○○區○○段0000地號土
19 地(下稱系爭土地)及其上門牌號碼臺中市北屯區后庄路187
20 巷19號房屋(下稱系爭房屋)返還原告。(二)被告應給付原告新
21 臺幣(下同)27萬217元，並自起訴狀繕本送達翌日起至被告
22 遷讓返還房屋之日止，按月給付原告4,320元。嗣迭經變
23 更，原告於113年6月7日以書狀追加被告王益祥，並變更聲
24 明為：(一)被告王益祥、王益芳應將坐落系爭土地如附圖(即
25 臺中市中正地政事務所113年5月23日複丈成果圖，本院卷第
26 253頁)所示B部分(面積為36平方公尺)建物拆除後，返還原
27 告。(二)被告王益芳應將坐落如附圖所示A部分(面積99平方公
28 尺)及C部分(面積14平方公尺)土地，以及系爭房屋返還原
29 告。(三)被告王益芳應給付原告20萬2,854元，並自起訴狀繕
30 本送達翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告3,231
31 元(見本院卷第257至258頁)。核原告所為係按測量結果更

01 正請求之範圍，及擴張、減縮應受判決事項之聲明；另追加
02 被告王益祥之聲明與起訴時之基礎事實同一，均與前開規定
03 相符，應予准許。

04 二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
05 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
06 訴訟以前當然停止；前揭法條所定之承受訴訟人，於得為承
07 受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴
08 訟。民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。又第168
09 條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理
10 人時不適用之，同法第173條前段亦有明文。本件原告之法
11 定代理人原為董玉文（見本院卷一第87至88頁），嗣於本院
12 審理中，原告之法定代理人已於113年8月1日變更為黃信
13 仁，原告之法定代理人有變更，並經原告具狀聲明由黃信仁
14 承受訴訟（見本院卷第283至290頁），於法相符，應予准
15 許。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張：系爭土地為王百寬所有，系爭房屋(坐落系爭土
18 地如附圖所示編號A部分土地，下稱A土地)為王百寬所建
19 造，王百寬就系爭房屋有事實上處分權。王百寬為單身無眷
20 屬之榮民，於民國60年間過世後，依臺灣地區與大陸地區人
21 民關係條例第68條，及退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦
22 法第4條之規定，原告為王百寬之法定遺產管理人。嗣系爭
23 土地與系爭房屋遭王友堂占用，王友堂並在系爭土地上如附
24 圖所示編號B部分(下稱B土地)，另行興建建物(下稱系爭B建
25 物)，王友堂過世後，由被告共同繼承系爭B建物之事實上處
26 分權。而王益芳無法律上原因，占用系爭土地與系爭房屋迄
27 今，可能獲得相當於租金之利益。爰依法定遺產管理人之職
28 權，及民法第767條第1項前段、第179條之規定，請求被告
29 拆除系爭B建物，並將系爭土地、系爭房屋返還予原告，並
30 請求王益芳給付原告占用系爭土地、系爭房屋回溯起訴前5
31 年至返還土地房屋止，相當租金之不當得利等語，並聲明：

01 (一)被告應將坐落B土地(面積為36平方公尺)之建物拆除後，
02 將上開土地返還予原告。(二)王益芳應將系爭房屋及A土地(面
03 積99平方公尺)及坐落如附圖所示編號C(面積14平方公尺)土
04 地(下稱C土地)，返還予原告。(三)王益芳應給付原告20萬2,8
05 54元，並自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還房屋之日止，
06 按月給付原告3,231元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：系爭房屋無法證明為王百寬所有，原告不得依民
08 法第767條第1項前段之規定主張物上返還請求權。被告雖占
09 用A、B、C土地與坐落A土地之系爭房屋、系爭B建物(下合稱
10 系爭房地)，惟王百寬於40至50年間，即同意王友堂使用系
11 爭土地、系爭房屋，王友堂並於60年1月6日設籍於系爭房
12 屋，興建系爭B建物。被告為王友堂之繼承人，亦繼承上開
13 使用借貸之關係，並非無權占用。且王益芳於96年2月15日
14 將戶籍遷入系爭房屋時，即持續占有系爭房地，原告遲至11
15 2年2月4日提起本件訴訟，請求權已罹於15年時效消滅，被
16 告亦得拒絕返還等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執
17 行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
18 執行。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人之有無不
21 明或繼承人因故不能管理遺產者，由主管機關管理其遺產。
22 第一項遺產管理辦法，由國防部及行政院國軍退除役官兵輔
23 導委員會分別擬訂，報請行政院核定之。臺灣地區與大陸地
24 區人民關係條例第68條第1項、第3項定有明文。亡故退除役
25 官兵遺產，除設籍於行政院國軍退除役官兵輔導委員會（以
26 下簡稱輔導會）所屬安養機構者，由該安養機構為遺產管理
27 人外；餘由設籍地輔導會所屬之退除役官兵服務機構為遺產
28 管理人。退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第4條亦有
29 明文。原告主張王百寬為系爭土地及系爭房屋之所有權人，
30 王百寬於60年間業已死亡，原告為王百寬之遺產管理人等
31 情，業據提出王百寬之全國財產稅總歸戶財產查詢清單、系

01 爭土地登記第一類謄本、系爭房屋稅籍證明書（見本院卷第
02 15至17頁、第31頁）為證，其中系爭房屋雖為未辦保存登記
03 之建物，惟王百寬之全國財產稅總歸戶財產查詢清單已記載
04 系爭房屋所有權人為王百寬，系爭房屋稅籍證明書之納稅義
05 務人姓名亦記載「國軍退除役官兵輔導委員會臺北市榮民服
06 務處(被繼承人王百寬)」，足認系爭土地及系爭房屋均為王
07 百寬所有，王百寬過世後，現由原告為王百寬之遺產管理人
08 等情，堪信為實在。

09 (二)按民法第767條第1項之規定，所有人對於無權占有或侵奪其
10 所有物者，得請求返還之。而占有乃對於物有事實上管領力
11 之一種狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其
12 實力下有確定、繼續支配的客觀關係者，即有事實上管領
13 力。又建築物不能脫離土地而存在，建築物之占有人當然須
14 使用所坐落之土地，自與土地有一定且相當繼續性之結合關
15 係，應認係土地之占有人（最高法院103年度台上字第2578
16 號判決要旨參照）。次按請求權，因15年間不行使而消滅。
17 消滅時效，自請求權可行使時起算。民法第125條、第128條
18 分別定有明文。另不動產所有權之回復請求權，應適用民法
19 第125條關於消滅時效之適用。故所有人未經登記之不動
20 產，自被他人占有而得請求回復之時起，已滿15年尚未請求
21 者，不問占有之取得時效已否完成，而因消滅時效之完成
22 即不得為回復之請求（最高法院40年台上字第258號判決先
23 例意旨參照）。

24 (三)原告主張被告占用A、B、C土地，及坐落A土地之系爭房屋，
25 其中坐落B土地之系爭B建物為王友堂所興建，被告為系爭B
26 建物之繼承人等情，此為被告所不爭執（見本院卷第232、2
27 33、279頁），自堪信為真實。惟被告抗辯繼受王友堂之占
28 有權源，且原告對王益芳就系爭土地、系爭房屋之所有物返
29 還請求權已罹於時效消滅等語。經查，被告主張王百寬曾於
30 40至50年間同意王友堂使用系爭土地、系爭房屋等情，並未
31 能提出舉證證明，難認實在。而系爭土地為已登記之不動

01 產，依司法院釋字第107號解釋，並無民法第125條條消滅時
02 效規定之適用。則被告為系爭B建物之事實上處分權人，系
03 爭B建物無權占用B土地，原告請求被告拆除系爭B建物並返
04 還坐落之土地，為有理由，應予准許。又C土地部分經圍牆
05 與外界阻隔，僅能自系爭房屋與系爭B建物內部通行，此有
06 本院現場履勘照片可證，且為兩造所不爭執（見本院卷第20
07 1至203頁、第233頁），足認王益芳亦為C土地之占用人，原
08 告請求王益芳返還C土地，亦有理由。

09 (四)至王益芳占用系爭房屋及其基地即A土地部分，因建築物不
10 能脫離土地而存在，建築物之占有人當然須使用所坐落之土
11 地，自與土地有一定且相當繼續性之結合關係，應認王益芳
12 為土地之占有人，故原告請求王益芳返還A土地，亦屬有
13 據。惟原告所有之系爭房屋為未辦保存登記之建物，王益芳
14 自96年2月15日將戶籍遷入系爭房屋所設地址時（見本院卷
15 第99頁），即屬系爭房屋之占有人，則原告應自96年2月15
16 日時起，即可向王益芳請求回復系爭房屋之所有權，惟原告
17 遲至112年2月4日提起本件訴訟（見本院卷第11頁），原告
18 就系爭房屋之所有權回復請求權於111年2月15日已罹於15年
19 時效消滅，原告此部分之請求，難認有據。原告雖主張王益
20 芳僅為占有輔助人，王益芳之母親王周準於110年7月27日過
21 世後，王益芳才成為主要占有人等語。惟查，王益芳於96年
22 2月15日將戶籍遷入系爭房屋時已經成年可獨立生活，此有
23 戶籍謄本可證（見本院卷第99頁），足認王益芳係以自己占
24 有之意思占用系爭房屋。原告並未能舉證王益芳係受母親王
25 周準指示使用系爭房屋，自無從成立占有輔助關係，原告此
26 部分主張，難認可採。

27 (五)再按「被上訴人對上開建物之回復請求權縱已罹於時效而消
28 滅，上訴人亦僅取得拒絕返還各該建物之抗辯權而已，並不
29 因此使上訴人對系爭土地之無權占有變為合法占有。換言
30 之，上訴人占有上開房屋之時效利益，並不擴張及於其基地
31 之占有。上訴人自不得拒絕返還系爭土地。從而被上訴人本

01 於所有權(物上請求權)請求上訴人自其所占用之上開建物之
02 基地遷出，將土地交還被上訴人及其他共有人，洵屬正當」
03 (最高法院83年度台上字第1016號判決參照)。則原告本於
04 系爭土地之所有權請求王益芳自A土地遷出，將A土地返還原
05 告，即屬正當。綜上，原告請求被告拆除系爭B建物，及返
06 還B土地，王益芳返還A、C土地，為有理由，應予准許。至
07 請求王益芳返還系爭房屋部分，因原告對王益芳之所有物返
08 還請求權已罹於時效消滅，此部分則無理由，應予駁回。

09 (六)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
11 額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占有
12 他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念
13 (最高法院61年台上字第1695號判決先例參照)。次按城市
14 地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價年息百分
15 之10為限，土地法第97條第1項明文；上開規定，於租用基
16 地建築房屋準用之，同法第105條亦有明文。所謂土地及建
17 築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法
18 定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而
19 定。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權
20 人依該法規定所申報之地價；土地所有權人未於公告期間申
21 報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，平均地權條
22 例第16條前段亦有明文。又基地租金之數額，除以基地申報
23 地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，
24 承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金
25 相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高
26 額(最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照)。原告主
27 張王益芳占用系爭房地自起訴前回溯5年，以系爭土地各期
28 之申報地價並加計系爭房屋現值後，以每年百分5計算相當
29 租金之不當得利，被告對於每年百分之5之計算基礎不爭執
30 (見本院卷第233頁)。本院審酌王益芳占用系爭房地之目的
31 係個人居住使用所獲得之經濟利益觀之，並衡酌系爭房屋正

01 門面臨臺中市北屯區后庄路187巷弄內，巷弄狹小，汽車無
02 法通行，僅摩托車可通行。系爭B建物位於系爭房屋後方，
03 面臨后庄北路，附近均為住宅區，鄰近有早餐店、便利商
04 店，生活機能尚可(見本院卷第175、187至195頁)，認王益
05 芳占用B、C土地之不當得利，應以土地申報地價百分5計算
06 每年相當租金之不當得利為適當。而王益芳占用系爭房屋部
07 分，以系爭房屋課稅現值之百分5計算每年相當租金之不當
08 得利為適當。至原告另主張A土地之不當得利部分，因A土地
09 為系爭房屋坐落之基地，本件既已請求占用系爭房屋之相當
10 租金之不當得利，就坐落基地部分，不應重複計算。綜上，
11 原告請求王益芳應給付原告6萬9,815元，及自112年3月3日
12 起(見本院卷第49頁)至返還第(一)(二)土地之日止，按月給付原
13 告1,113元(計算式詳附表)，為有理由，應予准許，逾此部
14 分，則無理由，應予駁回。

15 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，及第179條之規
16 定，請求(一)被告應將系爭B建物(面積36平方公尺)拆除，並
17 將上開土地返還原告。(二)王益芳應將A土地(面積99平方公
18 尺)、C土地(面積14平方公尺)返還原告。(三)王益芳應給付原
19 告6萬9,815元。(四)王益芳應自112年3月3日起至返還第(一)(二)
20 土地之日止，按月給付原告1,113元，為有理由，應予准
21 許，逾此部分，則無理由，應予駁回。

22 五、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，經核
23 原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許
24 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應予駁
25 回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 經核與判決結果無影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1
29 項。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
31 民事第四庭 審判長法 官 王怡菁

得上訴。

附表：原告得請求相當租金不當得利金額計算表

編號	請求期間	計算公式 (當期申報地價×占用面積+房屋現值)×5%÷12(月)×占用月數+占用天數。	金額 (元以下四捨五入)
0	107年1月16日 至 108年12月31日	$(5,739.2 \times 50\text{m}^2 + 10,500) \times 5\% \div 12 \div 31 \times 15 \text{日} + (5,739.2 \times 50 + 10,500) \times 5\% \div 12 \times 23 \text{月} \div 29106$	00000元
0	109年1月1日 至 110年12月31日	$(5,152 \times 50\text{m}^2 + 10,500) \times 5\% \div 12 \times 24 = 26810$	00000元
0	111年1月1日 至 111年12月31日	$(5,134 \times 50\text{m}^2 + 10,500) \times 5\% \div 12 \times 12 = 13360$	00000元
0	112年1月1日 至 112年1月15日	$(5,134 \times 50\text{m}^2 + 10,500) \times 5\% \div 12 \div 31 \times 15 \div 539$	539元
0	原告請求起訴後，王益芳每月使用系爭房地之不當得利	$(5,134 \times 50\text{m}^2 + 10,500) \times 5\% \div 12 \div 1,113$	1113元

附註1：原告得請求起訴前回溯五年之相當不當得利金額，即編號1至4之金額共計為：69,815元(29,106+26,810+13,360+539=69,815)。

附註2：系爭土地申報地價：

107至108年：5739.2元；109至110年：5152元，111至112年：5134元(單位：元/每平方公尺，見本院卷第159頁)。

附註3：B土地面積36平方公尺、C土地面積14平方公尺，共計50平方公尺。(詳附圖)。

附註4：系爭房屋課稅現值10,500元，見本院卷第167頁。

附圖：臺中市中正地政事務所113年5月23日附丈成果圖，本院卷

