

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第639號

原告 財團法人台灣省私立台南仁愛之家

法定代理人 陳聰漳

訴訟代理人 雷佳恩

被告 吳榮水

訴訟代理人 蔡佳蓉

被告 吳榮木

訴訟代理人 蔡芮凌律師

郭俊銘律師

被告 吳金榮

邱怡萍

邱宗暉

邱宗慶

邱巧伶

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年7月14日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地上如附圖  
一所示範圍A，面積12.60平方公尺之門牌號碼臺南市○○區  
○○街00號房屋拆除，並將該部分土地返還與原告。

二、被告應自民國114年1月1日起至返還前項占用土地之日止，  
按月給付原告新臺幣792元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔57%，餘由原告負擔。

五、本判決第1項於原告以新臺幣25萬3,000元為被告供擔保後，  
得假執行。但被告如以新臺幣75萬8,520元預供擔保，得免  
為假執行。

01 六、本判決第2項所命給付已到期部分，如原告每期各以新臺幣2  
02 64元供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣792元為  
03 原告預供擔保後，得免為假執行。

04 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基  
08 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該訴訟標的  
09 對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人  
10 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第  
11 5款分別定有明文。原告起訴時訴之聲明第1項係請求被告吳  
12 榮水、吳榮木應將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地  
13 （下稱系爭土地）上之門牌號碼臺南市○○區○○街00號房  
14 屋（下稱系爭60號房屋）拆除，並將所占用之土地返還原  
15 告；聲明第2項係請求被告吳榮水、吳榮木應自民國114年1  
16 月1日起至返還前開占用土地之日止，按月給付原告新臺幣  
17 （下同）2,412元。嗣於114年12月5日具狀變更聲明，追加  
18 請求被告吳榮水、吳榮木應將坐落系爭土地上之門牌號碼臺  
19 南市○○區○○街00號房屋（下稱系爭62號房屋）拆除，並  
20 將所占用之土地返還原告、請求被告吳榮水、吳榮木按月給  
21 付之金額，由2,412元變更為2,201元（本院卷第215至216  
22 頁）。經核原告上開訴之追加，與原訴請求之基礎事實同  
23 一，均係本於系爭土地遭占用之事實，且上開請求金額變更  
24 部分屬減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，均應予准  
25 許；又原告主張系爭60號房屋為吳清源（已歿）、被告吳榮  
26 水、吳榮木所有、系爭62號房屋則為訴外人吳江龍（已歿）  
27 所有，然因吳清源、吳江龍均已死亡，系爭60、62號房屋由  
28 吳清源、吳江龍之繼承人即被告公同共有，而於115年1月6  
29 日言詞辯論期日時以言詞追加吳金榮為被告（本院卷第230  
30 頁）、於115年5月26日追加邱怡萍、邱宗暉、邱宗慶、邱巧  
31 伶為被告（本院卷第329至332頁），核屬追加就訴訟標的應

01 合一確定之人為被告，與上開規定相符，亦應准許。

02 二、被告吳榮水、吳金榮、邱宗暉、邱宗慶均經合法通知，無正  
03 當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38  
04 6條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判  
05 決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告起訴主張：

08 （一）原告為系爭土地之所有權人，系爭60號房屋為吳清源、被  
09 告吳榮水、吳榮木所有、系爭62號房屋則為吳江龍所有，  
10 惟吳清源、吳江龍均已死亡，系爭60、62號房屋由吳清  
11 源、吳江龍之全體繼承人即被告取得，成為系爭60、62號  
12 房屋之所有權人或事實上處分權人，系爭60、62號房屋分  
13 別占用系爭土地如附圖一所示範圍A，面積12.60平方公  
14 尺、如附圖二所示編號A，面積9.30平方公尺，經原告於1  
15 14年1月8日分別寄發台南大光郵局存證號碼15號、16號、  
16 17號存證信函予被告吳榮木、吳榮水，告知被告吳榮木、  
17 吳榮水停止租約，並催告其等應拆除系爭60號房屋，將所  
18 占用如附圖一所示範圍A部分土地騰空後返還予原告，上  
19 開存證信函雖經招領逾期後退回，送達未果，惟被告於租  
20 約到期後遲未與原告辦理換約手續，系爭60、62號房屋占  
21 用系爭土地即屬無權占用，原告得依民法第767條第1項前  
22 段、中段之規定，請求被告將系爭60、62號房屋拆除，並  
23 將占用之土地返還原告。

24 （二）被告無權占有系爭土地，致原告無從依通常方法使用系爭  
25 土地，被告因而受有相當於租金之不當得利，原告因此亦  
26 受有相當損害，且因原告自114年起即正式停止寄發租金  
27 繳款書，是原告得依民法第179條之規定，請求被告給付  
28 自114年1月1日起至返還占用系爭土地之日止之不當得  
29 利；又因系爭60、62號房屋位於臺南市中西區之觀光鬧  
30 區，鄰近海安路商圈、神農街、國華街等，機能便利，具  
31 有極大商業潛力，是不當得利之數額應以系爭土地申報地

價之年息8%為計算基礎，則被告應按月給付原告之相當於租金之不當得利數額即為2,201元【計算式：113年系爭土地申報地價15,078元/m<sup>2</sup>×（面積12.6m<sup>2</sup>+面積9.3m<sup>2</sup>）×年息8%÷12個月=2,201元，元以下四捨五入】。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應將系爭土地上如附圖一所示範圍A，面積12.60平方公尺之系爭60號房屋拆除，並將該部分土地返還原告；2.被告應將系爭土地上如附圖二所示編號A，面積9.30平方公尺之系爭62號房屋拆除，並將該部分土地返還原告；3.被告應自114年1月1日起至返還上開占用土地之日止，按月給付原告2,201元；4.願供擔保請准宣告假執行。

## 二、被告部分：

（一）被告吳榮水雖未於最後言詞辯論期日時到場，惟據其前於言詞辯論時到場抗辯略以：其父親在其就讀國中時過世，系爭60號房屋當時有出租予他人，是其母親在收取房租，之後其母親過世，改由其姐姐在收取房租，再之後其姐姐過世後，其不知道系爭60號房屋是誰在使用，但系爭60號房屋之房屋稅是其在繳納的，其要拋棄其對系爭60號房屋之權利等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告吳榮木抗辯略以：系爭60號房屋並非其所有，亦無占有使用，無與原告簽立租賃契約之必要，更遑論給付租金予原告，其並非系爭60號房屋之事實上處分權人，亦不知悉系爭60號房屋係何人所有或由何人占有使用中，何況無論是稅籍編號000000000000號之建物層次、面積，或是稅籍編號000000000000號之建物面積，均與系爭60號房屋未盡相同，難以此即謂吳清源、被告吳榮木、吳榮水為系爭60號房屋之事實上處分權人等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

（三）被告邱怡萍、邱巧伶則以：還要看其他人的意見是否願意

01 拆除等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 (四) 被告吳金榮、邱宗暉、邱宗慶經合法通知均未於言詞辯論  
03 期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

04 三、法院之判斷：

05 (一) 原告為系爭土地之所有人，系爭60、62號房屋分別占用系  
06 爭土地如附圖一所示範圍A，面積12.60平方公尺、如附圖  
07 二所示編號A，面積9.30平方公尺等情，有系爭土地之土  
08 地登記第二類謄本在卷可憑（補卷第23頁），並經本院會  
09 同當事人及臺南市臺南地政事務所測量人員至現場履勘測  
10 量屬實，有本院勘驗測量筆錄、現場照片、臺南市臺南地  
11 政事務所114年6月16日函及所附土地複丈成果圖、同年11  
12 月6日函暨檢附之土地複丈成果圖在卷可參（本院卷第69  
13 至71、89至91、179至189頁），且為兩造所不爭執，堪認  
14 此部分之事實為真實。

15 (二) 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之  
17 虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以  
18 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權  
19 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所  
20 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自  
21 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97  
22 年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號判決意旨參  
23 照）。復房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所  
24 有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之  
25 人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號判  
26 決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事  
27 實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文亦有明文。

28 (三) 就系爭60號房屋之所有人或事實上處分權人部分，原告主  
29 張其所請求拆除之系爭60號房屋即為稅籍編號0000000000  
30 0之房屋，該稅籍編號之納稅義務人為吳清源、被告吳榮  
31 水、吳榮木等語，然為被告所否認，經查，前開稅籍編號

之房屋為二層，構造別為木石磚造（雜木以外），有臺南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書3紙在卷可憑（本院卷第77至81頁），與現場系爭60號房屋之構造、層次應屬相符（本院卷第95、97頁），且系爭土地重測前地號為港段一小段36地號一節，亦可參上開登記謄本，再予以核對臺南市政府財政稅務局臺南分局檢送之稅籍登記表（本院卷第147頁），其上記載吳清源、被告吳榮水、吳榮木三人所共有之中西區仁愛街60號房屋係坐落在港段一小段36地號，已足認現坐落於系爭土地上之系爭60號房屋即為吳清源、被告吳榮水、吳榮木所共有；而吳清源已死亡，其繼承人即為被告（含被告吳榮水、吳榮木），有繼承系統表、手抄戶籍資料、繼承人之戶籍謄本等在卷可參（本院卷第103至115、333至341頁），而被告並未舉證系爭60號房屋有何繼續占有系爭土地之正當權源，即屬無權占有，則原告依民法第767條第1項規定請求被告應將系爭60號房屋拆除，並將占用部分之土地返還原告，應屬有據。

（四）至系爭62號房屋之所有人或事實上處分權人部分，原告主張其請求拆除之系爭62號房屋即為稅籍編號00000000000號之房屋，該稅籍編號之納稅義務人為吳江龍，而被告為吳江龍之繼承人，故被告為有權拆除之人等語，然為被告所否認，經查，臺南市○○區○○街00號房屋有2個稅籍編號，一為00000000000，納稅義務人為吳江龍，房屋層次僅有一層、一為00000000000，納稅義務人為慈惠院台南救濟院（原告前身），房屋層次為二層等情，有臺南市政府財政稅務局臺南分局114年7月22日函及所附稅籍證明書附卷可憑（本院卷第131至135頁），惟現場照片所示之系爭62號房屋外觀上看起來是二層，似與原告主張者不同，且稅籍編號00000000000納稅義務人吳江龍之62號房屋係坐落在五條港段460地號土地，亦有臺南市政府財政稅務局臺南分局115年4月14日函及所附稅籍紀錄表附卷可參（本院卷第267至269頁），而非原告所有之系爭土地，

01 故系爭62號房屋是否為吳江龍所有，仍屬有疑，而原告復  
02 未再提出任何證據證明系爭62號房屋為吳江龍所有或吳江  
03 龍為有事實上處分權之人，則原告請求吳江龍之繼承人即  
04 被告拆除系爭62號房屋，並將占用部分之土地返還原告，  
05 即屬無據。

06 (五) 無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
07 益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返  
08 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損  
09 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利  
10 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土  
11 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是占  
12 用人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高  
13 限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年度台上字第16  
14 95號判決意旨參照）。經查，被告無權占有使用原告系爭  
15 地號土地如附圖一所示範圍A，面積12.60平方公尺之土  
16 地，自受有相當於租金之不當利益，致原告受有損害，則  
17 原告依據不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金  
18 之損害，於法有據。

19 (六) 城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條準  
20 用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息10%為  
21 限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之  
22 地價即法定地價，土地法施行法第25條定有明文。又基地  
23 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地  
24 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值  
25 及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高  
26 法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查，系爭土  
27 地周邊有水仙宮市場，位於中西區熱鬧商店區等情，可見  
28 前述勘驗測量筆錄，惟系爭60號房屋非常老舊，且現況未  
29 做商業使用，亦非由被告使用或出租他人使用，故本院審  
30 酌上情，認以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之  
31 不當得利，應屬適當。依此計算，原告請求被告給付自11

01 4年1月1日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於租  
02 金之不當得利數額為792元（計算式：113年申報地價每平  
03 方公尺15,078元×占用面積12.60平方公尺×5%÷12=792  
04 元，元以下四捨五入），逾此範圍之請求，即屬無據。

05 四、綜上所述，原告為系爭土地之所有權人，而被告所有之系爭  
06 60號房屋占用前開土地既欠缺法律上正當權源，當屬無權占  
07 有，則原告依民法第767條第1項及第179條之規定，請求被  
08 告將系爭60號房屋拆除，並將該部分土地返還原告；及請求  
09 被告應自114年1月1日起至返還上開占用土地之日止，按月  
10 給付原告792元，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請  
11 求，則無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證  
13 據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此  
14 敘明。

15 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390  
16 條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。  
17 被告吳榮木陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，  
18 爰依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准  
19 許之。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告吳榮  
20 水、吳金榮、邱怡萍、邱宗暉、邱宗慶、邱巧伶為原告預供  
21 擔保，得免為假執行。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲  
22 請，則因訴之駁回而失所依附，應併駁回之。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本  
24 文。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日  
26 民事第二庭 法 官 丁婉容

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日  
31 書記官 康紀媛