

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第124號

原告 安家國際企業股份有限公司

法定代理人 李兆嘉

訴訟代理人 林樹旺律師

莊志成律師

複代理人 郭于華

被告 侯立夫

侯介夫

侯艾玲

張貴美

共同

訴訟代理人 張克豪律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年11月2日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附
圖所示A部分，面積一平方公尺之建物及臺北市○○區○○段○
○段○○○地號土地上如附圖所示B部分，面積一八五平方公尺
之建物拆除，並將上開土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬伍仟陸佰玖拾伍元。

被告應自民國一百一十年一月二十二日起至返還第一項土地予原
告之日止，按月給付原告新臺幣貳萬捌仟參佰陸拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌佰參拾萬捌仟元為被告供擔保
後，得假執行。但被告如以新臺幣貳仟肆佰玖拾貳萬肆仟元為原
告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第二項於原告以新臺幣壹萬陸仟元為被告供擔保後，得假
02 執行。但被告如以新臺幣肆萬伍仟陸佰玖拾伍元為原告預供擔
03 保，得免為假執行。

04 本判決第三項於原告就各按月給付到期部分以每期新臺幣玖仟伍
05 佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如就各按月給付到期部
06 分以每期新臺幣貳萬捌仟參佰陸拾伍元為原告預供擔保，得免為
07 假執行。

08 原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：

11 一、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
12 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
13 訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即
14 為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定
15 有明文。經查，原告之法定代理人原為黃添伯，嗣於訴訟繫
16 屬中變更為李兆嘉，有經濟部民國111年8月31日經授商字第
17 11101164420號函、公司變更登記表等件在卷可憑（見本院
18 卷二第9、11頁），其業於111年9月16日具狀聲明承受訴訟
19 （見本院卷二第7頁），核無不合，應予准許。

20 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
21 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
22 2款定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：被告侯立夫、
23 侯介夫、黃發地應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地
24 號土地（下稱系爭597地號土地）上門牌號碼：臺北市○○
25 區○○路0段00巷0號之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷出、拆
26 除，並將土地返還予原告（見本院卷一第7頁）。嗣於110年
27 3月5日追加侯艾玲、張貴美、侯冠宇、黃思華為被告，並於
28 110年4月1日撤回對黃發地、侯冠宇、黃思華之訴（見本院
29 卷一第65、131頁）。經本院於110年5月6日會同兩造及臺北
30 市古亭地政事務所測量人員就系爭房屋占用土地面積為勘驗
31 測量後，原告復變更聲明為：（一）被告應將坐落臺北市○○區

○○段○○段000地號土地（下稱系爭590地號土地）上如附圖上A所示部分，面積1平方公尺之建物及系爭597地號土地（與系爭590地號土地，下合稱系爭土地）上如附圖上B所示部分，面積185平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還予原告。(二)被告應自109年12月3日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）5萬6,730元。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第363至364頁）。經核原告所為追加被告及聲明之變更，均係基於其主張被告所有之系爭房屋無權占有系爭土地之同一基礎事實，揆諸上開規定，應予准許。

三、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序。前項規定，於應依行政爭訟程序確定法律關係是否成立者準用之。但法律別有規定者，依其規定，固為民事訴訟法第182條所明定。惟應否裁定停止訴訟程序，法院本有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止（最高法院28年抗字第164號裁判意旨參照）。復按民事或刑事訴訟之裁判，以行政處分是否無效或違法為據者，應依行政爭訟程序確定之；前項行政爭訟程序已經開始者，於其程序確定前，民事或刑事法院應停止其審判程序，行政訴訟法第12條亦有明定。準此，民事訴訟之裁判必以行政爭訟程序確定之法律關係是否成立或行政處分是否無效或違法為先決要件者，始應由認定先決事實之行政法院或受理訴願機關先為裁判或決定，以該確定裁判或決定所認定之事實作為民事法院裁判時認定事實之基礎。若行政爭訟程序之法律關係是否成立及行政處分是否無效或違法，並非民事訴訟之先決問題，則民事法院即毋庸停止訴訟程序，應自行調查審認，以免當事人受延滯訴訟之不利益（最高法院96年度台抗字第755號裁定意旨參照）。本件被告雖具狀表示：系爭房屋占有系爭土地之合法權源，以及系爭房屋是否構成軍宅或拆遷補償之爭議，為本件之先決問題，因被告侯立夫提出之訴願程序仍在進行中，

01 均未確認，爰聲請裁定停止本件訴訟程序等語（見本院卷(一)
02 第97頁），惟本件被告是否有占有系爭土地之合法權源乙
03 節，本院可依兩造所提證據資料、本件調查證據之結果，並
04 斟酌雙方當事人之辯論意旨等，依自由心證判斷之，被告侯
05 立夫另提起訴願之結果如何，並不影響本院之判斷，是被告
06 聲請本院裁定停止本件訴訟程序，核無必要，先予敘明。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：伊於109年12月2日取得系爭土地所有權，被告所
09 有未經辦理保存登記之系爭房屋，占用系爭590地號土地如
10 附圖所示A部分（面積1平方公尺）、系爭597地號土地如附
11 圖所示B部分（面積185平方公尺），被告並無占有系爭土地
12 之合法權源存在，其等無權占有，妨礙伊所有權行使，其等
13 受有相當於租金之利益，致伊受有損害，伊自得請求被告拆
14 屋還地，並給付伊自109年12月3日起至返還占用土地之日止
15 相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項前段、中段
16 及第179條規定，請求被告拆除系爭房屋並將占有之土地返
17 還，及自109年12月3日起至返還占用土地日止，按月給付相
18 當於租金之不當得利5萬6,730元等語。並聲明：(一)被告應將
19 系爭590地號土地上如附圖上A所示部分，面積1平方公尺之
20 建物及系爭597地號土地上如附圖上B所示部分，面積185平
21 方公尺之建物拆除，並將上開土地返還予原告。(二)被告應自
22 109年12月3日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告5
23 萬6,730元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：因訴外人即伊等之被繼承人侯樹彝為職業軍人，
25 系爭房屋係於63年以前由國家發配予其居住使用，侯樹彝取
26 得所有權，並曾於63年間向國防部陸軍司令部申請增建，且
27 由陸軍第一營產管理所出具土地使用權證明書。又侯樹彝及
28 伊等居住使用系爭房屋近50年，管理機關未曾請求搬遷，足
29 見系爭房屋非無權占有系爭土地，伊等為侯樹彝之繼承人，
30 應繼受侯樹彝占有系爭土地之合法權源。縱認侯樹彝無使用
31 系爭土地之權利，然系爭土地及系爭房屋原均屬國有，國家

01 先將系爭房屋轉配予侯樹彝，並於其逝世後由伊等繼承，後
02 將系爭土地轉售予原告，依民法第425條之1第1項規定，自
03 推定系爭房屋在得使用之期限內對系爭土地有租賃關係之合
04 法使用權，原告訴請拆屋還地，顯無理由等語，資為抗辯。
05 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
06 宣告免為假執行。

07 三、經查，系爭590、597地號土地重測前地號分別為臺北市○○
08 區○○段○○○○段0000○0000號，原屬國有，原告以買賣
09 為原因，於109年12月2日登記為所有權人。系爭房屋為未經
10 保存登記之建物，原為侯樹彝（於37年3月16日入伍，68年3
11 月1日退伍）所有，於其逝世後，由被告繼承取得，被告現
12 仍使用並居住於系爭房屋內，為系爭房屋之事實上處分權
13 人。系爭房屋占用系爭590地號土地如附圖所示A部分（面積
14 1平方公尺）、系爭597地號土地如附圖所示B部分（面積185
15 平方公尺）等情，有系爭房屋相片、房屋稅籍證明書、招標
16 資訊頁面、系爭土地複丈成果圖、土地登記謄本、侯樹彝之
17 榮譽國民證等件在卷可稽（見本院卷一第13頁、第41至55
18 頁、第107至109頁、第195頁、第213至216頁、第269頁），
19 且為兩造不爭執，此部分事實，首堪認定。

20 四、本院之判斷：

21 原告主張被告所有之系爭房屋無權占用系爭土地如附圖所示
22 A、B部分，被告應拆除系爭房屋、返還占用土地並給付相當
23 於租金之不當得利等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。
24 是本院應審究者厥為：(一)原告依民法第767條第1項前段、中
25 段規定，請求被告拆除系爭房屋並返還土地，有無理由？即
26 被告有無占有系爭土地之合法權源？(二)原告依民法第179條
27 規定，請求被告給付占有系爭土地如附圖所示A、B部分相當
28 租金之不當得利，有無理由？暨其數額為何？茲分述如下：
29 (一)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系
30 爭房屋並返還土地，有無理由？

31 1.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。復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年度台上字第1120號判決要旨參照）。查系爭土地為原告所有，被告有事實上處分權之系爭房屋占用系爭土地如附圖所示A、B部分乙節，業經認定如前，依上開說明，自應由被告就其有占用系爭土地之合法權源負舉證責任。

2. 查被告主張系爭房屋係由國家發配予侯樹彝居住使用，並經國防部同意再為增建，其等為侯樹彝之繼承人，自應繼受系爭房屋占用系爭土地之合法權源等語，雖提出陸軍供應司令部63年12月17日(63)格致部4628號令、陸軍第一營產管理所64年1月10日(64)森業0055號呈、64年3月7日(64)森業0410號函、陸軍供應司令部工兵署64年2月14日(64)息國署03182號令、土地使用權證明書為證（見本院卷一第273至285頁）。上開土地使用權證明書上載地號為「台北市○○區○○段0000地號」，雖與系爭597地號土地重測前之地號有別，然觀諸該土地使用權證明書上奉准文號載為「工兵署64息國署第0三一八二號」，又陸軍供應司令部工兵署64年2月14日(64)息國署03182號令之說明欄第二點所載「育德新村侯樹彝眷舍增建，使用台北市○○區○○段○○○○段0000號營地」，確為系爭597地號土地重測前之地號，堪認該土地使用權證明書所載地號應為誤載，是該證明書確係針對系爭597地號土地所發乙節，堪予認定。然前揭文件旨在申請增建眷舍，尚無關於眷舍面積、產權之記載，又所載增建眷舍之土地使用面積為49.59平方公尺，與系爭房屋共計占有系爭土地達186平方公尺，顯有差距，是該增建之眷舍與系爭建物是否同一、關聯為何，均非無疑。且上開土地使用權證明書之受文者為育德新村自治會，並非侯樹彝，有效期限

01 僅自64年3月5日至同年8月4日止，亦無允准長期或永久使用
02 土地之意，難以此遽認被告主張國防部同意侯樹彝使用系爭
03 土地之情為真。又經本院就系爭房屋為何人興建、是否曾發
04 配予侯樹彝所有等節函詢國防部，國防部政治作戰局以110
05 年4月28日國政眷服字第1100074738號函復略以：「二、...
06 經查本局曾為系爭597地號土地之管理機關，依本局電腦眷
07 籍資訊系統所載，查無系爭房屋之興建資料」等語（見本院
08 卷一第135頁），及國防部陸軍司令部以110年5月6日國陸政
09 眷字第1100074332號函復略以：「二、...經查系爭房屋無
10 占用系爭597地號土地合法權源，且系爭房屋本部未登記在
11 案」等語（見本院卷一第179頁），可知尚查無系爭房屋由
12 國防部興建及登記之資料，實無從認定系爭房屋原為國家興
13 建及所有，更遑論發配予侯樹彝，是被告執前詞所辯，難認
14 有據。

15 3.次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅
16 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相
17 異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓
18 人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關
19 係。其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1
20 第1項定有明文。被告另抗辯系爭土地及系爭房屋原均屬國
21 有，其後系爭房屋轉配予侯樹彝，系爭土地轉售予原告，依
22 民法第425條之1第1項規定，自得推定兩造在系爭房屋得使
23 用期限內，有租賃關係，被告自有占有系爭土地之合法權源
24 等語。查系爭土地雖原屬國有，然系爭房屋則難認原係由國
25 防部興建及所有等情，已如前述，足認系爭房屋及土地原非
26 屬同一人所有，即與民法第425條之1第1項規定未合，當無
27 適用此規定之餘地。

28 4.綜上所述，被告既未能證明系爭房屋原屬國防部所有，嗣後
29 發配予侯樹彝，並同意其使用系爭土地乙情為實，即難認被
30 告就系爭房屋占有系爭土地之合法權源已盡舉證之責，本件
31 復無民法第425條之1第1項規定之適用，則被告占有系爭590

01 地號土地如附圖所示A部分（面積1平方公尺）、系爭597地
02 號土地如附圖所示B部分（面積185平方公尺），即屬無權占
03 有。原告本於系爭土地所有權人之身分，依民法第767條第1
04 項前段、中段規定，請求被告拆除系爭房屋，並返還占用之
05 土地，自屬有據。

06 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付占有系爭土地如附
07 圖所示A、B部分相當租金之不當得利，有無理由？暨其數額
08 為何？

09 1.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，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
11 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
12 年台上字第1695號判例要旨參照）。查原告為系爭土地之所
13 有權人，被告無權占有系爭土地如附圖A、B所示部分，已如
14 前述，被告無法律上原因受有占用土地、相當於租金之利
15 益，致原告受有損害，原告依民法第179條規定，請求被告
16 返還其因無權占有系爭土地所受相當於租金之不當得利，應
17 予准許。

18 2.末按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
19 價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文；上
20 開規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦定有
21 明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條
22 規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政
23 機關估定之價額而言。又所謂法定地價，依土地法第148條
24 規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。此外，基
25 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地
26 之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及
27 所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院
28 68年度台上字第3071號判決意旨參照）。查系爭土地位在臺
29 北市文山區，鄰近秀明路，附近有公車站牌、公園、學校、
30 便利商店、警察局、區公所，生活機能、交通功能尚屬完善
31 等情，有GOOGLE地圖在卷可稽（見本院卷一第217頁），本

01 院審酌上情及基地位置、交通便利與繁榮程度、使用經濟效
02 用等一切情狀後，認原告所請求相當於租金之不當得利數
03 額，以按系爭土地申報地價年息5%計算，應為合理適當。
04 又系爭房屋占有系爭土地如附圖A、B所示部分面積合計為18
05 6平方公尺（計算式： $1+185=186$ ），系爭土地109、110年期
06 間申報地價均為每平方公尺3萬6,600元，此有土地複丈成果
07 圖及地價第二類謄本附卷可憑（見本院卷一第195頁、第397
08 至399頁），以此計算，被告占有系爭土地如附圖A、B所示
09 部分，自109年12月3日起至110年1月21日（即起訴日）止之
10 相當於租金之不當得利為4萬5,695元（計算式： $36,600\text{元}\times 1$
11 $86\text{平方公尺}\times 5\%\div 365\text{天}\times 49\text{天}=45,695\text{元}$ ，元以下四捨五
12 入），每月相當於租金之不當得利則為2萬8,365元（計算
13 式： $36,600\text{元}\times 186\text{平方公尺}\times 5\%\div 12\text{月}=28,365\text{元}$ ）。從
14 而，原告依民法第179條規定請求被告給付自109年12月3日
15 起至110年1月21日止之相當於租金之不當得利4萬5,695元，
16 及請求被告給付自110年1月22日起至返還占用如附圖所示
17 A、B部分土地前，按月給付2萬8,365元，應屬有據，逾此範
18 圍之請求，即屬無據。

19 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
20 規定請求被告拆除系爭房屋並返還如附圖A、B所示部分土
21 地，暨請求被告給付4萬5,695元，及自110年1月22日起至返
22 還前開土地日止，按月給付原告2萬8,365元，為有理由，應
23 予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

24 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就原告
25 勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。
26 至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所
27 附麗，應併予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
29 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
30 述，併此敘明。

31 八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依

民事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條
第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

民事第八庭 審判長法官 蔡世芳

法 官 陳宣每

法 官 蕭如儀

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 111 年 11 月 30 日

書記官 劉茵綺

附圖：臺北市古亭地政事務所土地複丈成果圖