

臺灣臺東地方法院民事判決

112年度訴字第101號

原告 李勝龍

訴訟代理人 黃柏榮律師

複代理人 楊逸政律師

許耀元 住○○市○○區○○路○段000號
0樓之0

被告 李陳玉珍

李志鵬

李淑娟

共同

訴訟代理人 翁顯杰律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺東縣○○鄉○○段000○000地號土地上如附圖
所示編號（a）（面積159.97平方公尺）、（b）（面積21.07平
方公尺）、（c）（面積111.48平方公尺）、（d）（面積2.7平
方公尺）部分拆除，並將上開土地返還原告。

被告應自民國112年12月21日起至返還第一項所示土地之日止，
按年給付原告新臺幣7,203元。

原告先位之訴及其餘備位之訴均駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣56萬918元供擔保後，得假執行；
但被告如以新臺幣168萬2,754元為原告預供擔保，得免為假執
行。

本判決第二項部分，於各該年給付期限屆至時，原告各年以新臺
幣2,401元供擔保後，得假執行；但被告如每年以新臺幣7,203元
為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 甲、程序部分：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
03 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
04 款定有明文。本件原告起訴時之聲明為：「(一)被告應將坐落
05 臺東縣○○鄉○○○段000○000地號土地（下合稱系爭土
06 地）及門牌號碼臺東縣○○鄉○○村000號房屋騰空遷讓返
07 還予原告。(二)被告應自民國112年4月20日起至遷讓房屋之日
08 止，按年給付原告新臺幣（下同）1萬5,811元之相當於租金
09 之不當得利。(三)願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第
10 13頁）。嗣原告因被告答辯及本院至現場勘驗測量所得之複
11 丈成果圖（即本判決附圖，見本院卷第293頁）而為訴之變
12 更，最後聲明如後所示（見本院卷第387至388、413至414
13 頁）。經核原告所為上開訴之變更，與其原請求係本於同一
14 之基礎事實，與上開規定相符，應予准許。

15 乙、實體部分：

16 壹、原告主張：

17 一、原告因受其父即訴外人李鐵和之贈與而取得系爭土地之所有
18 權，及門牌號碼「臺東縣○○鄉○○村00鄰○○000號（稅
19 籍編號0000000000）」、「臺東縣○○鄉○○村○○00000
20 號（稅籍編號0000000000）」房屋（下分別稱120號房屋、
21 120-1號房屋，合稱系爭房屋；系爭房屋與系爭土地合稱系
22 爭房地）之事實上處分權。原告自取得系爭房地後，同意李
23 鐵和居住在系爭房地，而原告之兄即訴外人李順龍亦隨同居
24 住於系爭房地。原告從未與李順龍就系爭房地成立使用借貸
25 契約，現李鐵和及李順龍均已死亡，然李順龍之配偶（即被
26 告李陳玉珍）與子女（即被告李志鵬、李淑娟）仍占有系爭
27 房地，致原告無法使用收益系爭房地。衡諸被告三人資力，
28 其等具有購買其他房屋居住之能力，實無繼續居住於系爭房
29 屋之必要。又原告現已年邁，欲返綠島鄉居住，有使用系爭
30 房地之必要，爰於112年4月17日委由黃柏榮律師以發文字號
31 112恆榮律字第1120414003、0000000000、0000000000號定

01 恆法律事務所函，通知被告應返還系爭房地，然被告自上函
02 送達後均未置理。

03 二、退步言，若認兩造就系爭房地存有使用借貸關係（下稱系爭
04 使用借貸契約），然原告於借用當時並未預知被告將居住於
05 系爭房地長達數十年，現原告欲返鄉養老，有使用系爭房地
06 之需要，原告自得依民法第472條第1款規定終止系爭使用借
07 貸契約，並請求被告返還系爭房地。又系爭使用借貸契約之
08 終止，業經上開定恆法律事務所函於112年4月19日函到通知
09 被告，故被告應自112年4月20日起至遷讓系爭房屋之日止，
10 按年給付原告相當於租金之不當得利1萬5,811元（計算式：
11 系爭土地之當期申報地價488元×被告占用系爭土地之面積32
12 4.48平方公尺×10%=1萬5,811元）。爰依民法第767條第1
13 項前段及第179條規定，提起本件訴訟。

14 三、對被告抗辯之陳述：被告雖一再辯稱系爭土地因地籍清理而
15 誤載所有權人為原告等語，然系爭土地依當時「臺東縣綠島
16 鄉地籍清理要點」之規定，於申請期限內檢具地籍清理申請
17 書、土地登記申請書、土地所有權狀及相關賦稅繳納收據等
18 證明文件，向綠島鄉公所提出申請；且綠島鄉公所亦按規定
19 公告3個月，公告期滿，系爭土地因無人提出異議而由綠島
20 鄉公所將申請案送請臺東縣政府核交臺東地政事務所辦理，
21 並於69年6月25日登記在案。倘若被告之被繼承人李順龍為
22 系爭土地之實際所有權人，自應於上開3個月公告期間內提
23 出異議，且上述要點先前業經相關政府單位宣導2個月，難
24 認李順龍諉為不知，惟適時仍在世之李順龍及李鐵和（即原
25 告與李順龍之父）均不否認原告就系爭土地之所有權歸屬而
26 未提出異議。本件被告係自被起訴後，方有上開登記錯誤之
27 主張，顯為臨訟置辯之詞，是原告依上揭要點及土地登記規
28 則相關規定取得系爭土地之所有權，即應受土地法第43條規
29 定之保護。

30 四、並聲明：(一)先位聲明：1.被告應將系爭土地及系爭房屋即附
31 圖所示編號(a)、(b)、(c)、(d)部分騰空遷讓並返

01 還予原告，被告並應自112年4月20日起至遷讓系爭房屋之日
02 止，按年給付原告1萬5,811元之相當於租金之不當得利。2.
03 如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.
04 被告應將坐落系爭土地如附圖所示編號(a)、(b)、
05 (c)、(d)部分系爭房屋全部拆除，並將系爭土地返還予
06 原告；且應給付自起訴狀繕本送達翌日起至返還上揭土地之
07 日止，按年給付原告1萬2,152元。2.如獲勝訴判決，願供擔
08 保請准宣告假執行。

09 貳、被告則以：

10 一、原告並非系爭土地之所有權人及其上系爭房屋之事實上處分
11 權人。查系爭土地為被告之被繼承人李順龍於60年間購買，
12 李順龍再將其上原有之木石磚造房屋拆除，重建為鋼筋混凝
13 土造房屋（即系爭房屋），並原始取得系爭房屋之所有權，
14 嗣被告因繼承而繼受取得系爭房地之所有權。

15 二、由於68年以前綠島大部分土地及房屋之買賣多無登記紀錄，
16 只有口頭約定，後來政府在68年辦理綠島鄉地籍整理，因二
17 兄弟的名字及口音很相似，系爭土地要應登記給李順龍，李
18 鐵和卻講成與聽成李勝龍（即原告）。當時李鐵和夫妻不識
19 字，嗣後發現系爭土地誤登記給原告時，為公平起見才把綠
20 島鄉老家中寮村90號及90-1兩間房屋賣掉（因父母希望兩個
21 兒子各自有房屋居住），於74年間把全數賣屋所得30多萬元
22 拿給原告到工作所在地臺東市購買房地居住（因原告59年國
23 中畢業就到臺東工作當水泥學徒）；李鐵和夫妻並要求原告
24 把系爭土地之所有權移轉登記給李順龍，及將系爭房屋之納
25 稅義務人變更為李順龍，然原告只有口頭答應，又因當時綠
26 島與臺東交通不便，原告遲未配合辦理，嗣李順龍於110年1
27 2月30日過世後，原告就不守當時的承諾，執意要收回系爭
28 房地。而李順龍之妻即被告李陳玉珍目前只有系爭房屋可居
29 住，儲蓄也不多，沒有能力再購買其他房地。

30 三、原告係00年00月00日生、70年8月28日退伍，則原告應於68
31 年8月27日入伍，然系爭土地之所有權人於69年6月25日因地

01 籍整理而登記為原告，適時原告未滿20歲，且在服役期間，
02 怎麼可能回綠島辦理土地登記？又依現場勘驗結果，系爭房
03 屋為水泥磚造一層樓平房，並非木石磚造，與卷附房屋稅籍
04 證明書所載顯不相符，且納稅義務登記人並非當然為房屋之
05 事實上處分權人或所有權人，難謂原告為系爭房屋之事實上
06 處分權人。綜上所述，原告非系爭土地之實際所有權人及系
07 爭房屋之事實上處分權人，原告要求被告遷讓系爭房地等，
08 實無理由；另被告李淑娟現非設籍及住居在系爭房屋內，原
09 告要求李淑娟遷讓亦無理由。

10 四、退步言之，系爭房屋未辦理所有權登記，自有消滅時效之適
11 用，縱認原告主張系爭房地為其父李鐵和所贈與為真，則被
12 告占有系爭房屋已逾15年，被告自得因時效消滅而拒絕原告
13 之請求。又系爭土地登記原因「地籍整理」之依據為「臺東
14 縣綠島鄉地籍清理要點」，而該要點來源為「臺東縣綠島鄉
15 地籍清理座談會紀錄」，非屬中央法規標準法第2、3條所稱
16 之法律或命令，其作為規範人民土地相關權利義務之依據，
17 有違同法第5條第2款及第6條之規定，自非適法。系爭土地
18 原為李順龍購置，並在其上重建系爭房屋供家人居住使用，
19 然因非適法之地籍整理將系爭土地誤登記為原告，致使土地
20 及建物異其所有人，應可類推適用民法第425條之1規定，推
21 定系爭房屋於系爭土地上有租賃關係。

22 五、末查系爭土地上如附圖所示編號（a）、（b）、（c）、
23 （d）部分建物合計295.22平方公尺，係作為住家使用，而
24 綠島鄉懸海外、位處偏遠、交通不便，居民多以捕魚、農耕
25 為生，經濟活動並不活絡，本件原告主張以地價10%計算不
26 當得利實屬過苛，倘本院認原告請求不當得利有理由，應以
27 週年利率3%計算始為允當等語，資為抗辯。

28 六、並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保宣
29 告免為假執行。

30 參、兩造不爭執事項（見本院卷第414至415頁）：

31 一、系爭土地於69年6月25日以「地籍整理」為原因登記為原告

01 所有。

02 二、依現場履勘結果，系爭土地上坐落有門牌號碼臺東縣○○鄉
03 ○○村00鄰○○000號房屋、臺東縣○○鄉○○村○○00000
04 號房屋【即系爭房屋，如附圖所示編號(a)部分】；及無門
05 牌號碼之磚造平房【即如附圖所示編號(b)部分】、磚造倉
06 庫【即如附圖所示編號(c)部分】、磚造廁所【即如附圖所
07 示編號(d)部分】【如附圖所示編號(a)、(b)、
08 (c)、(d)部分下合稱系爭建物】。

09 三、依房屋稅籍證明書，120號房屋係鋼筋混凝土造，面積66.9
10 平方公尺，未記載起課年月，折舊年數43年，納稅義務人為
11 原告；120-1號房屋係木石磚造（磚石造），分為卡序A0、B
12 0，面積分別為66.9平方公尺、9.5平方公尺，起課年月分別
13 為未記載、76年7月，折舊年數分別為44年、36年，納稅義
14 務人為黃啓勇。

15 四、120號房屋及120-1號房屋現由被告李陳玉珍及李志鵬居住
16 中。

17 五、李順龍於110年12月30日死亡，其繼承人為被告。

18 肆、本院之判斷：

19 一、原告先位之訴主張其為系爭土地之所有權人，及系爭建物
20 （按原告先位聲明所載「系爭房屋」，依其書狀文義，應包
21 括有門牌之系爭房屋即附圖編號(a)部分及無門牌之
22 (b)、(c)、(d)部分，合先敘明）之事實上處分權
23 人，而依民法第767條第1項規定請求被告騰空遷讓返還土
24 地，並給付無權占有系爭房屋及系爭土地所受相當於不當得
25 利等情。然為被告所爭執，並以前開情詞置辯。茲就先位之
26 訴（原告本於系爭建物及系爭土地權利人之請求）部分，分
27 述如下：

28 (一)原告為系爭土地之所有權人：

29 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按依土地法所為之登
31 記有絕對真實之公信力，縱其登記有得撤銷或無效等原因，

01 而在實體法上對於他人（真正權利人）負有變更登記之義
02 務，但於該他人未提起塗銷登記之訴並獲得勝訴之確定判決
03 以前，究難否定其登記所生之效力（最高法院87年度台上字
04 第173號判決、最高法院94年度台抗字第1196號裁定、90年
05 度台上字第22號判決意旨參照）。而系爭土地既已於69年6
06 月25日以地籍整理為原因登記為原告所有，依上開說明，自
07 生因登記所生之效力。而被告主張系爭土地為其被繼承人李
08 順龍所有等情既為原告否認，即應由被告就此利己之事實舉
09 證證明。

10 2.按綠島鄉早期因地籍混亂複雜，為確保人民財產權，杜絕經
11 界糾紛，健全地籍管理，臺東縣政府依據臺灣省政府68年5
12 月14日六八府民地一字第39415號函頒布「臺東縣綠島鄉地
13 籍清理要點」，該清理要點第4條、第5條、第6條、第7條、
14 第8條第1項、第10條、第11條第1項規定略以：自施行之日
15 起，由臺東縣政府分函所屬各鄉鎮（市）公所轉各村里辦公
16 處，並利用各種集會、報章及大眾傳播機構，廣為宣導兩個
17 月；臺東縣政府應會同綠島鄉公所於宣導期間派員逐筆清理
18 土地現權利人，並依照實地調查結果造具私有土地清冊；上
19 開調查完畢後，應即公布受理地籍清理之申請期限，並以書
20 面通知現權利人申辦變更登記；前揭公布，應揭示於臺東縣
21 政府及所屬各鄉鎮（市）公所與綠島鄉公所各村里辦公處，
22 並將私有土地清冊陳列於臺東縣政府地政科、綠島鄉公所及
23 該鄉各村里辦公處，以供人民閱覽；申請土地所有權清理及
24 登記，應由土地現權利人於申請期限內填具地籍清理書並檢
25 附土地登記申請書及土地所有權狀，連同：(一)以原土地所有
26 權人為義務人之移轉契約書及最後一次之土地移轉契約書。
27 (二)歷年土地賦稅繳納收據或經綠島鄉公所民政、財政課派員
28 會同調查屬實之證件資料，向臺東縣政府申請，由綠島鄉公
29 所就近代為受理；綠島鄉公所受理地籍清理申請書件後，應
30 即審查，審查無誤後，應即報請臺東縣政府公告三個月，公
31 告應揭示於臺東縣政府及臺東縣各鄉公所與綠島鄉各村辦公

01 處；上開公告期滿無人異議者，綠島鄉公所除造具審查結果
02 清冊存查外，應即將土地登記申請書、連同地籍清理申請書
03 及有關文件逐案彙整報請縣政府核交臺東地政事務所辦理登
04 記；而土地權利人如對前揭公告事項有異議者，應向綠島鄉
05 公所以書面提出，並應附具有關證明文件等情，有該地籍清
06 理要點附卷可稽（見本院卷第241至245頁）。是上開地籍清
07 理要點已對地籍清理實施之宣導、調查現權利人、公布申請
08 期限、受理申請、審查並公告、異議處理、登記發狀等事
09 項，均有詳實之規定及定有相當申辦之期間。揆諸前揭規
10 定，系爭土地於69年辦理地籍清理時，既經實地清查土地現
11 權利人，於提出申請土地所有權清理及登記後，並經綠島鄉
12 公所審查、公告，無人異議後，始於69年6月25日以地籍清
13 理為原因，登記為原告所有，是依土地法第43條規定，69年
14 間所辦理之地籍清理登記，已生變更當事人私法上權利關係
15 之效力。

16 3. 被告雖辯稱系爭土地為李順龍所購買，原應登記給李順龍，
17 因聽錯而誤登記給原告等語。惟上開地籍清理要點實施前，
18 業經政府利用各種集會、報章及大眾傳播機構廣為宣導2個
19 月，李順龍理應知悉有關地籍清理之情事，若對系爭土地登
20 記結果有異議，應於相關公告期間內為相關之詢問及提出異
21 議。惟於69年6月25日地籍整理登記後，至112年間原告提起
22 本件訴訟前，長達40餘年時間，李順龍及被告對系爭土地登
23 記均無爭議，於本件訴訟進行中，方否認69年6月25日所為
24 之地籍清理程序，則被告前開所辯，顯與常情有違。且基於
25 土地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理者，依
26 高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為真
27 實以觀，應堪信為真實。被告如欲否定原告關於系爭土地之
28 所有權，須就原告依上開辦法取得土地所有權登記過程之瑕
29 疵，負舉證責任，惟被告迄至本件言詞辯論終結前未能就上
30 開事實舉證證明，是被告否定原告關於系爭土地所有權人地
31 位之抗辯，並不可採。原告主張其為系爭土地之所有權人乙

01 節，應屬有據。綜上，系爭土地所有權之歸屬應依土地登記
02 謄本所載為準而認定為原告所有。

03 (二)原告非系爭建物之所有權人或事實上處分權人：

04 1.按確認不動產所有權歸屬之訴，應由原告提出確實證據，證
05 明所有權歸屬於己，若原告不能為切當之證明，而依法院調
06 查復不能得相當之憑信者，則無論被告能否舉出反證，及所
07 舉反證是否可信，均可不問（最高法院19年上字第1039號裁
08 判意旨參照）。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由
09 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
10 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證
11 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第91
12 7號裁判意旨參照）。準此，原告主張受其父李鐵和贈與而
13 取得系爭建物之事實上處分權，被告應將系爭建物騰空遷讓
14 並返還予原告，原告自應就「原告為系爭建物之事實上處分
15 權人」，先予舉證以明其實。

16 2.原告雖提出稅籍證明書為據（見本院卷第29、31頁），然房
17 屋稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，更非房屋所
18 有權移轉之要件（最高法院79年度台上字第875號判決意旨
19 參照），此觀房屋稅籍證明書備註欄一、特別載明「本資料
20 係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利
21 證明之用」字樣即明，是房屋稅籍資料僅為公法上納稅義務
22 人之認定依據，並非未辦保存登記建物之所有權人或事實上
23 處分權人之認定依據。況原告所提上開稅籍證明書亦與本院
24 現場履勘系爭建物之現狀不符（見參、二、）；復與本院函
25 調系爭土地上房屋之歷次異動資料有異（見本院卷第191至2
26 01頁），益徵前開房屋稅籍資料尚難作為認定系爭建物所有
27 權或事實上處分權人之依據。況按不動產物權依法律行為而
28 取得者，非經登記不生效力，為民法第758條第1項所明定。
29 此項規定，並不因不動產為違章建築而有例外（最高法院80
30 年度台上字第2370號判決意旨參照）；又按對未登記之不動
31 產肯認有事實上處分權，乃係實務上之便宜措施，然事實上

01 處分權究非所有權，能否類推適用所有權之物上請求權之規
02 定，亦非無疑（最高法院95年度台上字第94號判決意旨參
03 照）。本件系爭建物既未辦理建物所有權第一次登記，並將
04 所有權移轉登記於原告，則原告尚未取得系爭建物之所有權
05 甚明。依前開說明，縱認原告主張其取得系爭建物之事實上
06 處分權為真，原告並未取得系爭建物所有權，自無從本於所
07 有權而請求被告遷讓返還系爭建物，況且事實上處分權僅為
08 實務上之便宜措施而非法律明定，亦無從類推適用所有權之
09 物上請求權之規定。從而，原告依民法第767條第1項前段法
10 律關係，請求被告自系爭建物遷讓並返還系爭建物，與法不
11 符，不能准許。又原告先位之訴請求被告返還無權占有土地
12 不當得利部分，所主張之原因事實係以原告為系爭建物之事
13 實上處分權人為前提要件事實；因其上開主張並無理由，已
14 認定如前，則原告先位之訴請求被告給付不當得利部分，亦
15 無理由，不應准許。

16 (三)綜上所述，原告先位之訴本於民法第767條第1項、第179條
17 規定，請求被告應將系爭土地及系爭房屋即附圖所示編號
18 (a)、(b)、(c)、(d)部分騰空遷讓並返還予原告，
19 被告並應自112年4月20日起至遷讓系爭房屋之日止，按年給
20 付原告1萬5,811元之相當於租金之不當得利，均無理由，應
21 予駁回。原告先位之訴既受敗訴判決，其假執行之聲請即失
22 所依據，應併予駁回。

23 二、原告先位之訴既無理由，本院即應就其備位之訴為裁判。茲
24 就備位之訴（原告本於系爭土地所有權之請求）部分，析述
25 如下：

26 (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；
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
28 段及中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地
29 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占
30 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
31 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

01 之。如不能證明，應認原告之請求為正當（最高法院85年度
02 台上字第1120號、72年度台上字第2516號判決意旨參照）。
03 次按房屋之拆除為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上
04 處分權之人，始有拆除之權能（最高法院102年度台上字第2
05 053號判決意旨參照），而未經保存登記建物之讓與，雖因
06 不能為移轉登記，致不能為不動產所有權之讓與，但受讓人
07 與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人己將該建物之事
08 實上處分權讓與受讓人。是請求他人拆除未經保存登記之建
09 物者，並不以該房屋之原始建造人即其原始所有人為限，亦
10 得以就該未保存登記建物有事實上處分權之人，作為其請求
11 對象。

12 (二)按房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，亦即自己出資而
13 建築之房屋，不待登記即原始取得其所有權（最高法院95年
14 度台上字第996號判決意旨參照）。是未辦理建物所有權第
15 一次登記建物所有權之歸屬，自以實際出資興建者為準。又
16 民法第943條第1項規定「占有人於占有物上，行使之權利，
17 推定其適法有此權利」，乃基於占有之本權表彰機能而生，
18 並非具有使占有人取得權利之作用，該規定之旨趣在於免除
19 占有人關於本權或占有取得原因之舉證責任，並非使占有人
20 因而取得本權或其他權利。且係指占有人就其所行使之權
21 利，推定為適法，惟究係行使何項權利而占有，則非法律所
22 推定。（最高法院86年度台上字第734號、74年度台再字第1
23 號判決意旨參照）。次按關於民事訴訟舉證責任之分配，89
24 年間修正之民事訴訟法第277條已增設但書規定，受訴法院
25 於具體個案決定是否適用該條但書所定公平原則，以轉換舉
26 證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待
27 證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經
28 驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證
29 責任誰屬或斟酌是否降低證明度，進而為事實之認定並予判
30 決，以符上揭但書規定之旨趣，實現裁判公正之目的。尤以
31 年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困

01 難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降
02 低後之證明度，可推知與事實相符者，應認其已盡舉證之責
03 （最高法院104年度台上字第2241號判決意旨參照）。查120
04 號房屋折舊年數為43年，120-1號房屋折舊年數分別為44
05 年、36年（見參、三、），而李順龍及被告聲請調查之證人
06 李僑麟均已過世（見本院卷第347至349頁），則系爭建物究
07 係何人興建一事屬於人事已非之遠年舊事，此項事實舉證甚
08 為困難，且非可歸責於被告，揆諸前揭法條說明意旨，其舉
09 證責任之證明度應予降低。

10 (三)系爭建物係未辦理保存登記之建物，係以原始出資興建之人
11 為其所有權人。本件被告主張系爭建物，自李順龍興建完成
12 後即由李順龍及被告占有使用等情，固有本院勘驗筆錄及現
13 場照片、被告戶籍謄本在卷可查（見本院卷第93、95、263
14 至281頁），然依前開說明，被告應僅受有免除關於占有本
15 權或占有取得原因之舉證責任，並非使占有人因而取得本權
16 或其他權利受合法權利之推定。查本院依職權訊問被告李陳
17 玉珍陳稱：「120號、120-1號房屋是由我和李志鵬居住，李
18 淑娟有時候有住，因為她在台東上班。蓋房子的人已經死掉
19 了，石虎（音同）蓋的，花了100萬元。我丈夫李順龍抓
20 魚，我是做工，我們一起賺錢蓋的，已經蓋了三、四十年，
21 但是實際是哪一年我不記得。蓋房子的時候我兒子四、五
22 歲。當時就蓋二間，是用人工扛磚頭拌混凝土蓋的，以前沒
23 有機器。除了有門牌的那二間，廚房和廁所，也都是我們蓋
24 的。房子先蓋的，廚房和廁所是比較慢蓋的。房子從蓋好
25 後，我就一直住在那裡直到現在」等語（見本院卷第377至3
26 84頁）。核被告李陳玉珍上開所言，就系爭建物起造之詳細
27 過程雖因年代久遠不復記憶，或囿於表達能力欠佳而無法精
28 確陳述，然衡諸被告李陳玉珍係李順龍之妻，長久居住在系
29 爭房屋內，對於系爭房屋由來始末應有理解，故其所述應堪
30 採信。且被告李陳玉珍上開所述，核與系爭房屋之稅籍證明
31 書所載折舊年數、結構大致相符（見參、三、），並有空照

01 圖在卷可佐（見本院卷第147至151頁），而系爭房屋即附圖
02 編號（a）之面積159.97平方公尺，亦與房屋稅籍證明書所
03 載面積143.3平方公尺接近；又被告李陳玉珍、李志鵬之戶
04 籍均設於「臺東縣○○鄉○○村000鄰○○000號」，而該戶
05 籍地址之戶長原為李順龍，被告李淑娟原亦設籍於上址李順
06 龍戶內，於89年間始變更等情，亦有被告戶籍謄本在卷可查
07 （見本院卷第93、95頁）。綜上，被告辯稱系爭建物係李順
08 龍所興建，應堪信為真實。李順龍既因原始出資興建系爭建
09 物而取得該建物之所有權，而被告為李順龍之繼承人（見
10 參、五、），應認已因繼承而取得系爭建物之所有權，自有
11 拆除系爭建物之權限。此外，被告就其有何占有使用系爭土
12 地之私法上權利亦未舉證，故原告主張被告無權占有使用系
13 爭土地，應可採信。準此，原告本於系爭土地所有權人之地
14 位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系
15 爭建物即如附圖所示編號（a）、（b）、（c）、（d）部
16 分，並將占有之土地返還原告，自屬有據。

17 (四)原告固不爭執曾同意李鐵和及李順龍使用系爭土地，惟按借
18 貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得
19 隨時請求返還借用物；貸與人因不可預知之情事，自己需用
20 借用物者，得終止契約，民法第470條第2項、第472條第1款
21 分別定有明文。而民法第472條第1款之適用，不問使用借貸
22 是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指在訂
23 立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預
24 見者而言。而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用
25 借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必
26 要，不必深究，該使用借貸是否定有期限或依借貸之目的使
27 用是否完畢，均非所問（最高法院58年台上字第788號、87
28 年度台上字第1543號裁判意旨參照）。查被告居住在系爭房
29 屋內占用系爭土地，原告並未向其等收取任何對價，顯然原
30 告應係基於親戚情誼，無償借用系爭土地予其等使用，兩造
31 間就系爭土地存有使用借貸契約。又原告主張依民法第472

01 條第1款規定終止該使用借貸契約，並請求被告返還系爭房
02 屋及系爭土地等情，業據提出定恆法律事務所函文及回執為
03 證（見本院卷第33至50頁），該函文於112年4月19日送達被
04 告，堪認已以該函文送達被告為終止使用借貸契約之意思表
05 示，則該使用借貸契約已於112年4月19日終止，是被告自斯
06 時起，就系爭土地已無合法使用權源而成為無權占有人，自
07 應返還系爭土地予原告。

08 (五)被告雖辯稱本件有民法第425條之1規定之適用，惟按土地及
09 其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有
10 權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，
11 土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受
12 讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係；其期限不
13 受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項定有明
14 文。查系爭土地為原告所有，而系爭建物係被告繼承自李順
15 龍等情，業經本院認定如上。足認系爭土地與系爭建物非同
16 屬一人所有，依上開說明，被告辯稱本件有民法第425條之1
17 規定適用等語，應非有據。

18 (六)至被告抗辯系爭房屋未辦理所有權登記，自有消滅時效之適
19 用，則自被告占有系爭房屋已逾15年，被告得因時效消滅而
20 拒絕原告之請求等語。惟按已登記不動產所有人之回復請求
21 權，無民法第125條消滅時效規定之適用，業據大法官以釋
22 字第107號解釋在案。蓋民法第769條、第770條，僅對於占
23 有他人未登記之不動產者許其得請求登記為所有人，而關於
24 已登記之不動產，則無相同之規定，足見已登記之不動產，
25 不適用關於取得時效之規定，為適應此項規定，其回復請求
26 權，應無民法第125條消滅時效之適用。查系爭土地既已辦
27 理所有權登記，依上開說明，其所有人之回復請求權，無民
28 法第125條消滅時效規定之適用，是被告前開所辯，亦不可
29 採。

30 (七)有關原告請求被告返還無權占有系爭土地之不當得利部分：
31 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

01 益，民法第179條定有明文。又依該規定請求返還不當得
02 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為要件，
03 故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請
04 求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當
05 於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第16
06 95號裁判意旨參照）。

07 2.又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
08 額年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文；上開
09 規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦定有明
10 文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規
11 定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機
12 關估定之價額而言。又所謂法定地價，依土地法第148條規
13 定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。另依平均地
14 權條例第16條，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有
15 權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其
16 申報地價。此外，基地租金之數額，除以基地申報地價為基
17 礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利
18 用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，
19 以為決定（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。
20 查：

21 (1)被告之系爭建物占用系爭土地，其占有位置及面積各如附圖
22 所示編號（a）、（b）、（c）、（d）部分，面積合計295.
23 22平方公尺，且非有權占有而無法律上原因，受有占有使用
24 系爭土地之利益，業如前述，此致原告未能利用系爭土地而
25 受有損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還
26 其因無權占有系爭土地所受利益；另被告所受利益係使用土
27 地，此一利益依其性質顯難以原狀返還，揆諸民法第181條
28 但書規定，自應償還其價額。

29 (2)又系爭土地鄰綠島鄉中寮路，附近多作為住居使用，距離綠
30 島國小及綠島國中約500公尺等情，有本院勘驗筆錄、現場
31 照片在卷足稽（見本院卷第263至281頁）；本院審酌系爭土

01 地坐落位置、利用狀況、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，以系爭土地申報地價年息5%計算，始為合理適當。

04 (3)查系爭土地之申報地價為每平方公尺488元，有系爭土地登
05 記謄本在卷可參（見本院卷第21、23頁）。是原告請求被告
06 給付自起訴狀繕本送達翌日即112年12月21日起（見本院卷
07 第165頁）相當於租金之不當得利，每年不當得利數額計為
08 7,203元（計算式：488元×295.22平方公尺×5%=7,203
09 元，元以下四捨五入）。綜上，原告請求被告就無權占有系
10 爭土地應返還自112年12月21日起至返還系爭土地如附圖所
11 示編號（a）、（b）、（c）、（d）部分之日止，按年給付
12 7,203元相當於租金之不當得利部分，應屬有據，至其請求
13 超逾此數額部分，難謂有據，不應准許。

14 伍、從而，原告備位之訴部分，本於系爭土地所有權人地位，依
15 民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求被告應
16 將系爭土地上如附圖所示編號（a）、（b）、（c）、（d）
17 部分之系爭建物拆除，將該部分占用之土地返還原告；並自
18 112年12月21日起至返還上開土地之日止，按年給付7,203元
19 部分，為有理由，應予准許；至超逾部分，則為無理由，應
20 予駁回。

21 陸、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其備位之訴勝訴
22 部份，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；其餘
23 假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。
24 又被告陳明願供擔保請准免為假執行，亦核無不合，爰一併
25 諭知如主文所示。

26 柒、本件事證已臻明確，原告雖請求本院調閱李順龍遺產清冊上
27 所載綠島鄉不動產之登記謄本及異動索引，待證事實為證明
28 李順龍有在69年6月25日因地籍清理取得土地（見本院卷第3
29 38頁），惟不影響本院如前之認定，是原告上開調查證據之
30 聲請，核無必要，應予駁回。至兩造其餘攻防方法及證據，
31 經本院斟酌後，認為亦不足以影響本判決之結果，爰不一一

01 論述，附此敘明。

02 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

04 民事第一庭 法 官 朱家寬

05 以上正本係照原本作成。

06 對於本件判決如有不服，應於判決送達後20日內向本院提出上訴
07 狀，同時表明上訴理由；如於判決宣示後送達前提起上訴者，應
08 於判決送達後10日內補具上訴理由書（均應按他造當事人人數檢
09 附繕本）。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

11 書記官 陳憶萱