臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1468號

原　　告　呂永弘
　　呂雅慧
　　呂雅芳
共　　同
訴訟代理人　呂丹琪律師
被　　告　劉治國
000000000000000000
000000000000000000
　　陳木嬌
000000000000000000
000000000000000000
　　何俊儒
000000000000000000
000000000000000000
上三人共同
訴訟代理人　龔君彥律師
複代理人　　賴麗容律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，於民國115年9月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告劉治國、陳木嬌應將桃園市平鎮區忠貞段965地號土地上如附圖編號A所示建物（面積55.45平方公尺）、同地段965之1地號土地上如附圖編號B所示建物（面積2.00平方公尺）拆除，將土地返還原告。

被告何俊儒應自前項建物騰空遷出，將土地返還原告。

被告劉治國應給付原告新臺幣21,234元，及自114年6月11日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣1,770元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告劉治國負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告原起訴請求：被告劉治國、陳木嬌應將坐落於桃園市平鎮區忠貞段965、965-1地號土地上（下分別稱系爭965地號、965-1地號土地，合稱系爭土地）如起訴狀附圖所示紅色部分地上物（門牌號碼：桃園市○鎮區○○路00巷00號，面積以實測為準，下稱系爭建物）拆除，將土地返還原告。被告何俊儒應自前項建物騰空遷出。被告3人應連帶給付原告新臺幣（下同）30,777元，及自民國114年6月1日起至返還土地之日止，按月給付原告2,564元。嗣於本院審理中，曾就金錢請求部分追加侵權行為損害賠償請求權為請求權基礎（本院卷262頁），最終撤回該請求權基礎（本院卷334頁）並聲明為：一、被告劉治國、陳木嬌應將系爭965地號土地上如附圖A部分所示面積55.45平方公尺、系爭965-1地號土地上如附圖B部分所示面積2.00平方公尺之建物（即系爭建物）拆除，將土地返還原告。二、被告何俊儒應自前項建物騰空遷出返還原告。三、被告劉治國應給付原告30,333元，及自114年6月11日起至返還土地之日止，按月給付原告2,527元。其中一、二項為地政機關實地測量後補充或更正事實上陳述，依民事訴訟法第256條規定，非屬訴之變更追加；第三項則對於被告劉治國減縮訴之聲明，並撤回對於被告陳木嬌、何俊儒之一部訴訟，被告就此均無異議，依民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第262條第4項規定均無不合。

貳、實體方面

一、原告主張：原告自113年6月11日成為系爭土地之共有人，被告劉治國、陳木嬌所有之系爭建物未經原告同意，無權占有系爭土地，該建物並由被告何俊儒占有使用中，爰依民法第767條第一項前段、中段規定請求被告拆除、遷出系爭建物，將土地返還原告。被告劉治國並應依民法第179條規定返還原告相當於租金之不當得利。聲明：㈠被告劉治國、陳

木嬌應將系爭建物拆除，將土地返還原告。㈡被告何俊儒應自前項建物騰空遷出，將土地返還原告（原告聲明雖未載「將土地」3字，見本院卷300頁，然依原告起訴狀載明請求被告3人將土地返還原告，見本院卷13頁，足認為漏載，本院依原告真意補充之）。㈢被告劉治國應給付原告30,333元，及自114年6月11日起至返還土地之日止，按月給付原告2,527元。

二、被告抗辯：被告劉治國於購買系爭建物時將房屋稅籍登記歸於陳木嬌名下，其前手為訴外人呂林清，又系爭房屋坐落基地之所有權人原為胡梅鳳，訴外人呂林清及胡梅鳳本係夫妻關係，應類推適用民法第425 條之1規定，推定在房屋得使用期限內，土地所有人與房屋受讓人間有租賃關係存在，原告不得主張被告劉治國、陳木嬌無權占有，又被告何俊儒依岳父母即劉治國、陳木嬌口頭使用借貸契約居住於系爭建物房屋，不曾參與購屋、基地安排或土地移轉，亦不知道土地權利狀態，原告請求被告拆除、遷出系爭建物，返還土地均無理由。被告劉治國所購系爭房屋既有合法占有系爭土地之依據，自無不當得利可言，況系爭房屋位於巷內、屋況老舊，照片可見潮濕、壁面及內裝破損；且車站、市場、醫院距離系爭房屋均甚遙遠，生活機能並非完備，縱鈞院認有返還義務，至多宜按申報地價之年息3%至5%加以酌定。答辯聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告主張原告於113年6月11日取得系爭土地共有權，未經建物保存登記之系爭建物占有系爭土地之位置、面積如附圖所示，系爭建物之事實上處分權人為被告劉治國、陳木嬌，現由其等之女婿即被告何俊儒占有使用中等情，為被告所不爭（本院卷268頁），並有系爭土地第一類登記謄本、本院勘驗筆錄、平鎮地政事務所函覆複丈成果圖（即附圖）可稽（本院卷19頁、101-103、127-129頁）。

㈡原告主張系爭建物係無權占有系爭土地，為被告所否認，抗

辯：被告劉治國購得系爭建物之前手呂林清與原告受贈系爭土地之前手胡梅鳳於80年3月間為結婚登記，但自72年間呂林清與前妻離婚後已共同生活，系爭建物土地分別登記，應只是實際上已同財共居之呂胡二人所為內部財產安排，具有類似同屬一人之關係，可類推適用民法第425條之1規定，推定在房屋得使用期限內，土地所有人與房屋受讓人間有租賃關係存在等語。按土地及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權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1第1項定有明文。查，系爭建物於70年7月登記納稅義務人為呂林清，異動原因為初設籍，71年12月4日納稅義務人登記為陳木嬌，異動原因為買賣，有桃園市政府地方稅務局中壢分局函文可查（本院卷245-247頁），可見系爭建物於70年間之事實上處分權人為呂林清，71年移轉予被告劉治國、陳木嬌。次查，訴外人邱新協所有原平鎮鄉社子段18-45地號土地，於70年7月6日分割為多筆土地，其中18-123地號土地嗣後改編為系爭965地號，並於74年2月4日以買賣為原因移轉登記為胡梅鳳所有，76年9月25日再分割出系爭965之1地號土地等情，有平鎮地政事務所函覆土地登記簿可參（本院卷231-241頁）。以上開房地移轉登記過程，配合被告抗辯之呂、胡交往情節，在呂林清具有系爭建物事實上處分權之70年間，系爭土地所有權人為邱新協，呂林清於71年移轉系爭建物事實上處分權予被告劉治國、陳木嬌之後，在72年與前妻離婚，開始與胡梅鳳共同生活，再過2年，胡梅鳳始於74年取得系爭土地所有權，意即，系爭建物、土地不僅從未同屬一人所有，亦從未由呂、胡2人共同管領，核與民法第425條之1規定之要件不符，更難認有維護房屋基地利用關係或交易安全之必要，被告抗辯系爭建物與土地原為類似同屬一人所有之狀態，可類推適用民法第425

條之1規定，推定有租賃關係等語，顯無可採。此外被告並未提出任何系爭建物有權占有系爭土地之權源，原告主張系爭建物無權占有系爭土地，自屬有據。

㈢按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段規定甚詳。被告劉治國、陳木嬌為系爭建物之事實上處分權人，以系爭建物無權占有系爭土地，被告何俊儒為系爭建物占有人，依最高法院民事大法庭111年度台上大字第932號裁定見解，其亦為系爭土地占有人，是以，原告依上開規定請求被告劉治國、陳木嬌拆除系爭建物、被告何俊儒遷出系爭建物，返還土地予原告，應屬可採。

㈣按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，乃為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額。次按建築房屋之基地租金，依土地法第105 條準用同法第97條第1 項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限。所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地法第148 條所定土地所有權人依土地法所申報之地價，倘土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80% 為其申報地價。至於所謂年息10% 為限，乃指土地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，妥為衡酌決定。本件被告劉治國無權占用系爭土地，已如前述，原告自得依民法第179 條規定，請求被告劉治國返還相當於租金不當得利。本院審酌系爭土地附近雖有市場、賣場、國中小、公園等設施，但與交流道、火車站均有相當距離，僅有公車路線經過，生活機能尚可，又建物老舊，居住利益有限等情，因認以系爭土地申報地價年息7%計算相當租金不當得利應屬妥適。原告於113年6月11日取得

系爭土地所有權，其請求被告劉治國返還自該日起至114年6月10日止無權占有系爭土地之不當得利21,234元〈（55.45＋2）5,280×7%＝21,234〉，另請求被告劉治國自114年6月11日至返還土地為止，按月各給付1,770元(21,234÷12＝1,770)，為有理由。逾此部分之不當得利請求則屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告基於民法第767條第1項前段規定，請求被告劉治國、陳木嬌拆除系爭建物、被告何俊儒自系爭建物騰空遷出，將土地返還原告；另基於民法第179條規定，請求被告劉治國給付21,234元，另自114年6月11日起至返還土地之日止，按月給付原告1,770元，為有理由。逾此部分之請求尚屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌，於結論無影響，爰不一一論駁。

六、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事第六庭法　官　袁雪華

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　115　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　陳鳳怡