臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度旗簡字第185號

原　　告　陳幸周
訴訟代理人　陳正男律師
被　　告　朱淑花
　　郭書青

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109 年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告朱淑花應將坐落高雄市○○區○○○段○○○○號土地上如附圖編號C部分（面積十七點七五平方公尺）、同段七六七地號土地上如附圖編號A部分（面積十五點四五平方公尺）拆除後，將土地返還原告及其他全體共有人。

被告朱淑花應將坐落高雄市○○區○○○段○○○○號土地上如附圖編號B所示部分（面積十一點一六平方公尺）拆除後，將土地返還原告。

被告朱淑花應給付原告新臺幣柒佰肆拾柒元，及自民國一○九年八月八日起至返還第一、二項土地之日止，按年給付原告新臺幣貳佰肆拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告朱淑花負擔。

本判決第一至三項得假執行。但被告朱淑花如以新臺幣玖萬元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：高雄市○○區○○○段○○○○○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下合稱系爭土地）係伊所共有或單獨所有，被告未經伊同意，分別以門牌號碼高雄市○○區○○街○○號未辦保存登記建物（下稱系爭建物），如附圖編號C、A、B部分（面積分別為17.75 平方公尺、15.45 平方公尺、11.16 平方公尺，下分別稱C部分、A部分、B部分）占有使用系爭土地，被告此舉已侵害伊所有權，自得請求被告返還。又被告無權占用系爭土地，顯係無法律上原因，而獲得相

當於土地租金之利益，致原告有相當於租金之損害，爰依民法第179 條、第767 條第1 項前段、中段、第821 條規定提起本訴。聲明：（一）被告應將坐落764 地號土地上之C 部分、767 地號土地上之A 部分拆除後，將土地返還原告及全體共有人。（二）被告應將坐落773 地號土地上之B 部分拆除後，將土地返還原告。（三）被告應連帶給付原告新臺幣（下同）747 元，及自民國109 年8 月8 日起至返還前揭土地之日止，按年給付原告249 元。

二、被告則以：系爭建物係被告朱淑花於民國59年向地主借用系爭土地後興建，迄今已40餘年，期間均未有共有人異議，原告之讓與人亦未對此異議。原告於106 年受贈系爭土地時已知悉前情，應得類推適用民法第425 條之1 規定，認系爭建物對於系爭土地有法定租賃權存在。縱認系爭建物並無法定租賃權存在，基於誠信原則，亦應認受讓人應受讓與人與被告間之債權契約拘束，從而，應認原告之請求並無理由。聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項：

（一）原告為764 、767 地號土地之共有人及773 地號土地所有權人。

（二）被告朱淑花係系爭建物之所有權人，而被告郭書青並非系爭建物所有權人或事實上處分權人。

（三）764 、767 、773 地號土地位於高雄市○○區○○街巷內，四周均為住家，除系爭建物占有使用部分外，764 地號土地部分為中南街巷道、部分為廢棄之一層樓磚造平房；767 地號土地部分為中南街巷道、部分為香蕉園；773 地號土地部分為香蕉園，附近商業並不發達。

四、本院得心證理由：

（一）按拆除房屋為事實上處分行為，須有所有權或事實上之處分權之人方得為之。經查，被告郭書青並非系爭建物之所有權人或事實上處分權人，從而，原告請求郭書青如訴之聲明所示，即屬無據。

（二）又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 項前段及中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任。原告為764 、767 地號土地之共有人及773 地號土地所有權人，為兩造所不爭執，而原告主張被告無權占有使用系爭土地，為被告所否認，並以前詞置辯，自應由朱淑花舉證證明有占有使用系爭土地之合法權源。經查：

1、民法第425 條之1 規定所稱「土地及房屋同屬一人所有」雖包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，然773 地號土地係原告單獨所有，且非受讓自朱淑花，自無前揭規定之適用；另在房屋坐落基地為共有土地時，則以經其他共有人全體同意為前提，朱淑花自仍應舉證證明其占有使用764 、767 地號土地，業經其他全體共有人同意，惟朱淑花並未舉證證明之，其抗辯難認有據。

2、再者，物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，雖可參照民法第148 條第2 項所揭櫫之誠信原則，認該受讓人仍應受讓與人原訂債權契約之拘束，然此以讓與人與第三人間有債權契約存在為前提，惟朱淑華並未提出其與原告之讓與人間有債權存在之證據，此部分抗辯亦屬無據。

3、朱淑花亦未提出其他證據，以證明其有占有使用系爭土地之合法權源，原告依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請求朱淑花如訴之聲明第一、二項所示，應屬有據。

（三）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。而無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。朱淑花既無權占用系爭土地，原告請求被告自106 年8 月

8日起至返還系爭土地之日止，返還相當於租金之不當得利，洵屬有據。經查：

1、系爭土地現況為兩造所不爭執，亦如前述，是本院審酌系爭土地之坐落位置、附近工商繁榮程度、土地利用情形及被告所受利益等相關情狀，認原告請求被告給付相當於租金之不當得利，按系爭土地之申報總價額年息百分之5計算，應屬相當。

2、系爭土地自105年起迄今之申報地價均為360元／平方公尺，故：

（1）原告自106年8月8日起至109年8月7日止，得請求相當於租金之不當得利金額為747元（計算式：764地號土地占用面積17.75平方公尺X申報地價360元／平方公尺X年息百分之5 X應有部分30/720X3年＋767地號土地占用面積15.45平方公尺X申報地價360元／平方公尺X年息百分之5 X應有部分1/8 X3年＋773地號土地占用面積11.16平方公尺X申報地價360元／平方公尺X年息百分之5 X3年＝747元（元以下四捨五入，下同））。

（2）原告自109年8月8日起至朱淑花返還前揭土地之日止，按年得請求相當於租金之不當得利金額為249元（計算式：764地號土地占用面積17.75平方公尺X申報地價360元／平方公尺X年息百分之5 X應有部分30/720＋767地號土地占用面積15.45平方公尺X申報地價360元／平方公尺X年息百分之5 X應有部分1/8 ＋773地號土地占用面積11.16平方公尺X申報地價360元／平方公尺X年息百分之5＝249元）。

（3）職是，原告請求朱淑花給付如訴之聲明第三項所示，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求如主文第一至三項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍，即屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，

適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依同法389 條第1 項第3 款規定，職權宣告假執行。並依同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　29　　日

旗山簡易庭　法　　官　呂明龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　29　　日

書　記　官　陳麗如