臺灣基隆地方法院民事判決

107年度基簡字第887號

原　　告　好魚田股份有限公司
法定代理人　黃石堂
訴訟代理人　許献進律師
　　歐陽佳怡律師
被　　告　陳吳秀英

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依同法第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落新北市○○區○○○段萊萊小段42-38、42-51、42-52、42-62、42-63 地號土地（下稱系爭土地）為原告及其他共有人全體所共有，原告應有部分都是48分之45，被告未經系爭土地所有人同意，在系爭土地上興建門牌號碼新北市○○區○○街○○○ ○號房屋（下稱系爭房屋），而無權占用如附圖編號A、B、D、F、G所示面積各2平方公尺、 2平方公尺、31平方公尺、17平方公尺、14平方公尺之土地，已侵害原告及其他共有人之所有權，並受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，為此依民法第767條第1項請求被告拆除系爭房屋，將無權占有之土地返還全體共有人，並依民法第179條規定，以系爭土地之105年 1月公告地價每平方公尺新臺幣（下同）680元、107年 1月公告地價每平方公尺660元之80%為申報地價，按年息 10%暨原告之應有部分48分之45計算，請求被告返還自民國105年10月31日起至107年10月10日止相當於租金之不當得利6,489元【計算式：680元x 0.8× 66平方公尺x 10%× 427÷ 365× 45÷ 48＋660元x 0.8×

66平方公尺x 10%x 285÷ 365x 45÷ 48 】，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告 272元【計算式：660元x 0.8x 66平方公尺x 10%÷ 12x 45÷ 48 】之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將坐落系爭土地上如附圖編號 A、B、D、F、G所示面積合計66平方公尺之系爭房屋拆除，將上開占有土地返還原告及其他共有人全體，並給付原告 6,489元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告272元。㈡願供擔保聲請宣告假執行。

三、原告主張系爭土地為原告及其他共有人全體所共有，系爭房屋為未辦理所有權第一次登記建物，占用系爭土地如附圖編號 A、B、D、F、G所示面積共66平方公尺等事實，業據原告提出土地登記謄本、現場照片等件為證，並經本院於107年12月10日會同新北市瑞芳地政事務所勘驗測量系爭土地之地上物及使用面積，有本院 107年12月10日勘驗筆錄及如附圖所示之土地複丈成果圖在卷可稽，堪信為真實。

四、按房屋之拆除為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或對於房屋有事實上處分權之人，有拆除之權，因此於拆屋訴訟中，有關被告係有拆除權之人，為原告於起訴時應表明之原因事實，倘被訴負有拆屋義務之被告並無完全之所有權或事實上處分權，原告即難受有利之判決。查如附圖編號 A、B、D、F、G所示建物即系爭房屋，係未經辦理所有權第一次登記之建物，原告請求被告拆除系爭房屋，自應舉證證明被告對於系爭房屋有所有權或事實上處分權。原告主張被告占有居住系爭房屋，依民法第 943條規定，自有事實上處分權云云，並提出被告戶籍謄本及系爭房屋電費帳單為證。按民法第943條第1項規定占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利，乃基於占有之本權表彰機能而生，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，並非使占有人因而取得本權或其他權利，且係指占有人就其所行使之權利，推定為適法，惟究係行使何權利而占有，

則非法律所推定（最高法院86年度台上字第 734號、89年度台上字第 859號判決意旨可供參照）。原告提出之被告戶籍謄本、電費帳單，充其量只能證明被告居住於系爭房屋，但居住於系爭房屋之原因多種，非必為房屋所有人或有事實上處分權，故不能僅憑戶籍設於系爭房屋，或占有該房屋，即認被告有事實上處分權，而命其拆屋還地，況且被告未居住在其戶籍地址即系爭房屋，有新北市政府警察局107年12月21日新北警瑞刑字第 1073368770號函附卷足憑，原告主張被告占有系爭房屋而取得所有權或事實上處分權，不足採信，自無命被告拆屋還地之依據。

五、另按無權占有他人土地興建房屋，因而獲有不當利益者，係該房屋之所有人或事實上處分權人，並非房屋之占有人，基地所有人亦係因該房屋之無權占有基地，而受有損害，尚與房屋占用人之占有房屋之間，並無直接因果關係存在，是基地所有人即無向房屋占用人請求給付相當於租金之不當得利之餘地（最高法院82年度台上字第1731號、97年度台上字第323 號判決要旨參照）。本件直接占用系爭土地者為系爭房屋，占有系爭土地受有利益而致原告受有不能使用土地之損害者，應為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，原告之舉證既不足以證明被告對於系爭房屋有所有權或事實上處分權，自不得請求被告返還占有系爭土地所獲取之利益。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第 179條規定，請求被告將坐落系爭土地上如附圖編號A、B、D、F、G所示面積66 平方公尺之系爭房屋拆除，並將上開占有土地返還原告及其他共有人全體，暨給付原告 6,489元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告 272元，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請併予駁回，並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。

七、本件事證已經明確，原告雖聲請訊問證人即系爭房屋所在地之里長吳文益，以證明系爭房屋為被告居住使用，惟房屋之占有人，非必為房屋所有人或有事實上處分權，已如前述，

即無訊問證人之必要；又原告其餘之攻擊方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為無理由，故判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　25　　日

基隆簡易庭法　官　陳湘琳

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　108　　年　　4　　月　　25　　日

書記官　林惠如