

臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第489號

原告 創富地產股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 廖 上 懿

共 同

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 陳彥蓁律師

湯惟揚律師

被告 天母適園管理委員會

法定代理人 王琮淳

訴訟代理人 孫隆賢律師

涂莉雲律師

上列當事人間拆除地上物返還土地等事件，本院於民國109年7月27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

壹、程序事項：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；民事訴訟法第254條第1項、第2項前段分別定有明文。本件坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭549地號土地），所有權人原為原告創富地產股份有限公司（下稱創富公司），嗣於本院審理中於民國108年5月6日移轉登記予原告廖上懿（見本院卷一第46頁、第120至122頁），系爭549地號土地之法律關係雖移轉於原告廖上懿，並經其承當訴訟（見本院卷一第188頁），惟未經被告同意其承當訴訟，則依前揭規定，移轉訴訟標的法律關係之當事人自仍居於當事人地位，繼續繫屬之訴訟，不因訴訟標的之移轉，致失其為訴訟之權能，合先敘明

01 。
02 二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
03 法律上利害關係之第三人；告知訴訟，應以書狀表明理由及
04 訴訟程度提出於法院，由法院送達於第三人；受告知人不為
05 參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用
06 第63條之規定；民事訴訟法第65條第1項、第66條第1項、
07 第67條亦有明定。本件被告主張第三人蔡文川為如附圖所示
08 A部分鐵捲門之所有權人，係屬因被告敗訴而有法律上利害
09 關係之人，並將本件訴訟告知蔡文川，蔡文川就本件訴訟之
10 結果，自屬有法律上之利害關係，本院並將告知訴訟書狀送
11 達予蔡文川，而生準用同法第63條規定之效果，附此敘明。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：系爭549地號土地為原告創富公司所有（嗣於訴
14 訟中移轉登記予原告廖上懿）、同小段550-1地號土地（下
15 稱系爭550-1地號土地，與系爭549地號土地合稱系爭土地
16 ）為原告廖上懿與他共有人所有，權利範圍7458/10000。系
17 爭土地遭被告以鐵捲門、警衛崗哨、警衛崗哨旁之鐵門、警
18 衛崗哨後方之花圃及矮牆等地上物（下分稱A部分鐵捲門、
19 B部分警衛崗哨、C部分鐵門、D部分花圃矮牆，合稱系爭
20 地上物）無權占用，占用面積如附圖所示A、B、C、D，
21 合計24.01平方公尺；且被告無權占用系爭土地並受有相當
22 租金之不當得利。縱系爭地上物為訴外人太平洋建設股份有
23 限公司（下稱太平洋公司）所興建，惟太平洋公司已將系爭
24 地上物點交予被告使用，且被告亦自陳就系爭地上物有管理
25 權限，故被告確有事實上處分權，而有拆除權限。為此，爰
26 依民法第767條、第821條及第179條規定提起本訴，並聲
27 明：（一）被告應將坐落在系爭549地號土地如附圖所示A、B
28 、C、D部分面積合計為21.1平方公尺之地上物拆除騰空，
29 並將土地返還予原告廖上懿；（二）被告應將坐落在系爭550-1
30 地號土地如附圖所示A部分面積為2.61平方公尺之地上物拆
31 除騰空，並將土地返還予原告廖上懿及其他全體共有人；（三）

被告應給付原告創富公司新臺幣（下同）465,721 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自108年5月6日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告廖上懿7,633 元，及自各期應給付之日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)被告應給付原告廖上懿41,117 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並應自108年5月1日起至返還第2項土地之日止，按月給付原告廖上懿694 元，及自各期應給付之日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(五)願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：天母適園社區係太平洋公司於75年間與地主陳世爵及陳世燠兄弟合建出售，為符合建築法令，陳氏兄弟遂出具如被證5所示之土地同意書，提供系爭土地予天母適園社區作為供公眾往來通行道路使用。太平洋公司復在系爭土地上興建B部分警衛崗哨及D部分花圃矮牆；住戶蔡文川及陳太太則在系爭土地上興建A部分鐵捲門及C部分鐵門。被告就系爭地上物均無拆除權限，亦未受有不當得利等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張系爭549地號土地為原告創富公司所有，於108年5月6日移轉登記予原告廖上懿，系爭550-1地號土地為原告廖上懿所有，權利範圍7458/10000；A部分鐵捲門、B部分警衛崗哨、C部分鐵門、D部分花圃矮牆分別坐落系爭土地之位置及面積如附圖所示；B部分警衛崗哨目前由被告占有使用中等情，有系爭土地登記簿謄本、異動索引資料等件在卷可稽（見本院卷一第46至48頁、第120至122頁），復為被告所不爭執，均堪信為真實。

四、原告請求被告拆除系爭地上物，返還各該占用部分予廖上懿或廖上懿及全體共有人，並給付相當租金之不當得利，被告則以上揭情詞置辯，經查：

(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。

對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。固為民法第767條第1項、第821條所明定。惟按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行。至房屋所有人有權占有該房屋之基地者，不論第三人是否有權使用該房屋，均難謂其妨害基地所有人之所有權，土地所有人更不得請求該第三人返還土地（最高法院102年度台上字第232號民事判決意旨參照）。又房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。而房屋占有人，非必為房屋所有人或有事實上處分權。故不能僅憑占有該房屋，即認該人有事實上處分權，而命其拆屋還地（最高法院97年度台上字第1101號民事判決要旨參照）。

(二)原告主張被告為系爭地上物事實上處分權人，就系爭地上物有拆除權，為被告所否認，經查：

1. B部分警衛崗哨及D部分花圃矮牆部分：被告固承認其就B部分警衛崗哨及D部分花圃矮牆有管理權限（見本院卷一第73至74頁），惟抗辯前揭地上物係太平洋公司所興建，其無拆除權限；再諸觀B部分警衛崗哨外牆建材，與被告社區大樓相同磁磚花色（見本院卷一第142頁照片），極有可能係同時間興建完成，另參以證人證人石玉堂於本院言詞辯論期日證稱：B部分警衛崗哨是太平洋公司興建等語（見本院卷一第239頁），則被告前揭抗辯，尚非全然無稽，是尚無證據證明被告為B部分警衛崗哨及D部分花圃矮牆之所有權人

01 或事實上處分權人。依前揭說明，地上物之拆除，為事實上
02 之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之
03 權限。而被告雖就前揭地上物雖有管理權限，惟並不當然因
04 此即認被告有事實上處分權，而具有拆除權限。

05 2. A 部分鐵捲門及 C 部分鐵門部分：被告否認其就該 2 地上物
06 有事實上處分權；另觀諸受告知人蔡文川於本院言詞辯論期
07 日陳稱 A 部分鐵捲門是伊做的，伊供大家使用等語（見本院
08 卷一第 215 頁）；再參以證人石玉堂於本院言詞辯論期日證
09 稱：C 部分鐵門（本院卷一第 142 頁照片白色車旁之鐵門）
10 是 1 位陳太太所做的，最早的時候陳太太有遙控器，那時候
11 因為她主張是她在使用的，其他住戶也可以從那個鐵門進出，
12 要通知做鐵門的人，最早的時候是陳太太，後來發生問題，
13 大家在爭執土地的時候陳太太就不管了，至於 A 部分鐵捲門
14 是蔡先生做的，是蔡先生在使用，至於他們怎麼使用我不清
15 楚（見本院卷一第 240 至 242 頁）。顯然 A 部分鐵捲門及 C
16 部分鐵門均非被告所興建設置，其並無拆除權限，亦無管理
17 權限甚明。

18 3. 原告復主張太平洋公司業已依公寓大廈管理條例將系爭地上
19 物以公設點交予被告，然查：系爭地上物位於原告所有之系
20 爭土地上，並非位於被告社區區分所有權人房屋座落之基地
21 內，亦非在建築基地範圍內，尚無證據得以認定係屬被告社
22 區之公設，是原告前揭主張並無理由。

23 4. 綜上，原告主張被告就系爭地上物有拆除權限，均未舉證以
24 實其說，僅徒以被告占有 B 部分警衛崗哨及 D 部分花圃矮牆
25 ，即認被告有拆除權限，尚屬無稽。是其請求被告拆除系爭
26 地上物，返還各該部分土地予原告，並無理由，應予駁回。

27 (三) 原告請求被告給付相當租金不當得利部分：

28 按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋
29 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人，業經
30 說明如前，而原告無法證明被告為系爭地上物之事實上處分
31 權人，被告僅為使用 B 部分警衛崗哨及 D 部分花圃矮牆之人

。又無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，
受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者
為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開
房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直
接因果關係，不能混為一談（最高法院102年度台上字第23
2號民事判決意旨參照），是被告縱無使用系爭土地之合法
權源，因占有系爭土地者為系爭地上物之所有人，被告僅為
占有B部分警衛崗哨及D部分花圃矮牆之人，縱被告受有不
當利益，與土地所有人所受損害之間，並無因果關係，是原
告尚不得依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金
之損害。

五、從而，原告請求被告拆除系爭地上物，返還各該占用部分予
廖上懿或廖上懿及全體共有人，並給付相當租金之不當得利
，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲
請亦已失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 9 月 10 日
民 事 第 二 庭 法 官 陳 菊 珍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 109 年 9 月 10 日
書 記 官 張 淑 敏