臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1419號

原　　告　台灣糖業股份有限公司
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　林志宏律師
被　　告　張貴美
　　王厚偉
　　王厚宇
兼共同
訴訟代理人　王厚菁

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110 年2 月1 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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款、第7 款分別定有明文。再按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，亦為民事訴訟法第256 條所明定。經查，原告起訴時聲明第一項原請求被告應將坐落臺中市○○區○○段782-13、782-14、782-16、782-17、782-31地號土地（以下分別稱系爭782-13、782-14、782-16、782-17、782-31土地，合稱為系爭土地）上門牌號碼：臺中市○○區○○○街○○○ 號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）拆除，並將所占有土地騰空返還原告。第二項原請求被告應共同給付原告新臺幣（下同）201,305 元，及自民國110 年1 月1 日起至返還第一項聲明所示土地之日止，按月共同給付原告2,719 元。嗣於109 年11月26日依臺中市中正地政事務所測量結果，變更聲明第一、二項如後述原告主張（見本院卷第113 頁

）。其中聲明第一項更正占用面積部分，原告依地政事務所測量結果更正聲明，乃補充及更正事實上及法律上之陳述，並非訴之變更。至於聲明第二項就請求給付之不當得利部分依實際測量面積增加請求金額，係擴張受判決事項，均合於前開規定，應予准許。

二、原告主張：

㈠系爭土地為原告所有，系爭建物占用其上，而系爭建物原為訴外人王文彬所有，王文彬於104 年12月10日死亡，被告張貴美、王厚菁、王厚偉、王厚宇四人為王文彬之繼承人，系爭建物依繼承之法律關係應為被告四人所公同共有，系爭建物並無占有使用系爭土地之正當權源，而被告目前雖均未居住於系爭建物內，但也未將系爭建物拆除，迄今仍持續無權占有系爭土地，原告自得依民法第767 條第1 項規定，請求被告應將系爭建物拆除騰空並將所占有之系爭土地返還予原告。

㈡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 條定有明文。又無權占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（參見最高法院61年度臺上字第1695號判例意旨），被告既未取得合法使用系爭土地之權利，則就其無權占有原告之土地，自獲有相當於土地租金之不當得利。原告經考量訴外人王文彬於104 年12月10日死亡前因無權占有系爭土地所生之不當得利債務，依民法繼承之法律關係，被告僅於繼承訴外人王文彬之遺產範圍內負清償責任，故原告請求被告返還自104 年12月11日起至被告返還系爭土地之日止，此期間相當於土地租金之不當得利。

㈢參酌土地法第105 條準用同法第97條規定，租用基地之租金以不超過土地申報地價年息10% 為限，原告考量被告目前並未居住於系爭建物內，系爭土地鄰近四平路與大連北街交叉路口，鄰近有全家便利商店四平店、禾康商務旅館、清平公園、臺中水湳郵局、臺中市○○○道高級中學、仁愛國小，

日常生活機能及交通均堪稱便利，故以申報地價年息5%作為認定計算被告無權占有系爭土地所受有相當於使用土地租金之不當得利基準，應屬適當。

㈣茲按臺中市中正地政事務所109 年9 月17日土地複丈成果圖所示，依系爭建物所分別占有系爭782-31、782-13、782-17、782-16地號土地之面積，及各該年度之申報地價計算，被告自104 年12月11日起至109 年12月31日止應共同給付原告之不當得利為201,305 元，另自110 年1 月1 日起至返還系爭土地之日止，被告應按月共同給付原告之不當得利為2,719 元。（計算式如附表所示）

㈤依國防部政治作戰局105 年10月21日國政眷服字第1050010462 號函說明二之（二）載稱『王文彬為「水湳東村」原眷戶乙節，依眷籍資訊檔案查詢，並無王員列管資料，故其非該村原眷戶。』，由上可知，系爭建物並非水湳東村之眷房或眷舍，先予敘明。被告雖辯稱訴外人王文彬及被告於95年間即已向國防部申辦拆遷補償，並已搬遷、戶籍遷出，主觀上已無繼續保有系爭建物事實上處分權之意思，客觀上亦不存在具有事實上處分權云云，惟此申辦拆遷補償之行為，並非可認係拋棄所有權或事實上處分權之意思表示，僅屬其等有向國防部表達請求就系爭建物之拆遷給予補償金之意思，若訴外人王文彬及被告係已有拋棄系爭建物所有權或事實上處分權之意思，又焉能以系爭建物之權利人自居而申請國防部應對系爭建物之拆遷給予其等拆遷補償款項，被告主張本身即屬自相矛盾。再者，拋棄乃為處分行為之一種，系爭建物為未辦保存登記之不動產，依民法第759 條規定，其不動產物權既未經登記，自亦無從依法為拋棄之處分行為。

㈥被告辯稱國防部辦理水湳東村改建前，曾多次邀集原告及住戶召開眷村改建協調會，其後並於93年間公告住戶申辦拆遷補償，原告早已知悉系爭建物無權占有系爭土地，但原告於起訴前從未要求訴外人王文彬或被告拆除云云，國防部辦理水湳東村之眷村改建程序，所牽涉者乃水湳東村原眷戶之眷

村改建權益，原告乃公營事業之公司法人，並非水湳東村之原眷戶，國防部辦理相關眷村改建作業程序，並無邀集原告參與之必要，而國防部辦理相關拆遷補償作業，亦係國防部以其主管機關地位依國軍老舊眷村改建條例及其子法之相關規定自行辦理，尚與原告無涉。再者，原告從無任何向被告表達不會請求其拆除系爭建物之意思，足堪使被告合理信賴原告將不會行使系爭土地之所有權，則原告請求被告應將系爭建物拆除，實為原告之權利正當行使，並無違反誠信原則可言，且國防部是否給予訴外人王文彬或被告違建戶拆遷補償，與原告是否對被告行使系爭土地之所有權，係屬二事，被告殊不能以其與國防部間之拆遷補償辦理程序，主張其可正當信賴原告將不對其行使系爭土地之所有權。

㈦綜上所述，原告為系爭土地之所有權人，被告所有之系爭建物係無權占有於系爭土地上，原告自得依民法第767 條第1 項規定，請求被告應將系爭建物拆除騰空，並將所占有之系爭土地返還予原告，另依民法第179 條之規定，請求被告返還相當於土地租金之不當得利。

㈧訴之聲明：

1.被告應將如附圖所示「坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地上，標註（A1）面積40平方公尺，同段782-13地號土地上，標註（B1）面積44平方公尺，同段782-17地號土地上，標註（C1）面積18平方公尺，同段782-16地號土地上，標註（D）面積2 平方公尺」之建物拆除騰空，並將所占有之土地返還與原告。

2.被告應共同給付原告201,305 元，及自110 年1 月1 日起至返還第一項聲明所示土地之日止，按月共同給付原告2,719 元。

3.如第1項聲明受有利判決，原告院供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠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，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除

之權限，而房屋戶口設籍之人或占有人，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，即認該人有事實上處分權，而命其拆屋還地（最高法院97年台上字第1101號民事判決意旨參照）。系爭建物未經辦理所有權第一次登記，原屬台中市北屯區空軍眷村「水湳東村」之眷房，而由訴外人原空軍少校王文彬與妻子張貴美及子女王厚菁、王厚偉、王厚宇共同居住。93年間因該眷村將行改建，國防部以93年12月9 日「勁勢字第0000000000號」公告住戶申辦拆遷補償，訴外人王文彬乃遵照該公告申領，並於95年間完成搬遷、戶籍遷出暨水錶、電錶廢止等事宜，不再占用該系爭建物，被告等主觀上已無繼續保有系爭建物事實上處分權之意思，客觀上亦不存在具有事實上處分權之事實。被告等並非系爭建物之事實上處分權人至為顯然，原告請求被告等拆除並返還相當於租金之不當得利，並無理由。另訴外人王文彬於104 年12月10日死亡，被告等雖陸續按國防部之要求提出相關資料積極配合辦理拆遷補償相關事宜，然至今仍未受補償，被告既已搬遷，原告應向國防部協調拆除事宜。

㈡退步言之，縱認被告等就系爭建物有事實上之處分權，然原告請求被告等拆除，亦有違誠信原則。蓋因權利人就其已可行使之權利，在相當期間內一再不為行使，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，以為權利人已不欲行使其權利，經斟酌該權利之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況，時空背景之變化及其他主客觀因素，如可認為權利人在長期不行使其權利後忽又出而行使權利，足以令義務人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，本於誠信原則所發展出之法律倫理（權利失效）原則，應認此際權利人所行使之權利有違誠信原則，其權利應受到限制而不得再為行使（最高法院102 年台上字第1732號民事判決意旨參照）。是訴外人王文彬早在54年間已居住於系爭建物，國防部辦理「水湳東村」改建前，亦曾多次邀集原

告與住戶招開眷村改建協調會，原告早已知悉系爭建物無權占用其土地，然在本件起訴前，原告從未要求訴外人王文彬或被告等拆除；國防部就該眷村拆遷補償案形成訴外人王文彬及被告等之正當信賴，認為系爭建物之拆遷事宜，最終將循國防部之補償方案解決。是依上開「權力失效」原則，原告請求被告等拆除系爭建物，實有違誠信原則，原告請求並無理由。

㈢答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准免予假執行。

四、本院之判斷：

㈠原告主張：系爭土地為其所有，系爭建物無權占用其上，而系爭建物原為訴外人王文彬所有，王文彬於104年12月10日死亡，被告張貴美、王厚菁、王厚偉、王厚宇四人為王文彬之法定繼承人等情，有系爭土地登記謄本、王文彬及被告4人戶籍謄本、履勘筆錄、臺中市中正地政事務所複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第19-27、59-65、157-159、163頁），此部分事實，已可認定。又被告王厚宇雖主張其業已拋棄繼承，並提出其在大陸地區簽署之拋棄繼承聲明書及公證書為證（見本院卷第123-125頁），但本院查無其向法院拋棄繼承之紀錄，其訴訟代理人亦自認其並未在臺灣向法院聲明拋棄繼承等語（見本院卷第197頁），則被告王厚宇未依民法第1147條第2項之規定以書面向法院聲明拋棄繼承，不合民法繼承編拋棄繼承之程序，不生拋棄之效力，其仍為王文彬之繼承人，亦可認定

㈡被告就系爭建物並無事實上處分權，原告請求被告拆除系爭建物，並無理由：

1.按未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，性質上與實質之所有權無殊（最高法院102年台上字第580號、107年台上字第1797號判決意旨參照）。而房屋之拆除，為一種事實上之處分行為，未經辦

理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院87年台上字第138 號判決意旨參照）。上開見解係實務上為因應違章建築無法辦理登記移轉，但社會現實上卻又會移轉而發展出之看法，故事實上處分權之移轉不需登記即可生效，而移轉事實上處分權後，該違章建築之占有、使用、收益處分等權能全部移轉給事實上處分權人，原所有權人雖仍為民法上之所有權人，但就該違章建築已不能再為占有、使用或處分，實務上並認為此後若就該違章建築有拆屋還地之訴訟，應以事實上處分權人為被告，而非原所有權人，蓋原所有權人已無拆除房屋之權能。引伸而言，違章建築所有權人若已喪失事實上處分權，則不能訴請其拆除房屋（臺灣高等法院花蓮分院97年度重上字第12號判決參照）。

2.系爭建物原為訴外人王文彬所有，已如前述。被告抗辯：王文彬認為系爭建物屬於原臺中市北屯區空軍眷村「水湳東村」之眷房，93年間因該眷村將行改建，國防部公告住戶申辦拆遷補償，王文彬乃遵照公告身領，並於95年間完成搬遷、戶籍遷出暨水表、電表廢止等事宜，但國防部認為資格有疑義，嗣王文彬於104 年間死亡，至今仍未受補償等語，有里長證明書、水電廢止資料、被告等請求國防部補償之律師函及空軍第四二七戰術戰鬥機聯隊回函附卷可按（見本院卷第113-117 、131-139 頁）。可見王文彬於95年間遷出系爭建物並向國防部請領拆遷補償，意思就是放棄系爭建物任由國防部拆除，以領取補償金，由其自行斷水、斷電並遷出觀之，王文彬當時已不欲再保有系爭建物，而有拋棄系爭建物之意思。雖拋棄不動產所有權為一種處分行為，依民法第759條非經登記不得為之，但事實上處分權之移轉不以登記為必要，同屬處分行為之拋棄亦應為相同解釋，即拋棄事實上處分權不需先登記，則被告抗辯王文彬當時業已拋棄系爭建物之事實上處分權等語，應可採信。是王文彬於104 年間死亡時，雖仍保有系爭建物之所有權，但已無系爭建物之事實上

處分權，被告等亦無從繼承系爭建物之事實上處分權，亦不能拆除系爭建物，故原告請求被告等拆除系爭建物，並無理由。

㈡被告並無系爭建物事實上處分權，於原告請求之期間內亦未占有使用系爭建物，並無不當得利：

1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號裁判參照）。

2.原告主張被告以系爭建物占用系爭土地，獲取相當於租金之不當得利云云。然王文彬早於95年間即已拋棄系爭建物事實上處分權，業如前述。且依被告等人之戶籍謄本（見本院卷第61-65 頁），其等至少在95年間已經遷離系爭建物。參以系爭建物外有鐵皮圍籬圍住，原告表示是軍方暫時圍起，之後會拆除，系爭建物為磚造一層房屋，庭院與屋頂有樹木，看似廢棄房屋等情，業經本院至現場履勘屬實（見本院卷第157-158 頁），且GOOGLE街景照片亦顯示系爭建物內有樹木長出（見本院卷第31頁），足見系爭建物荒廢已久，被告等人確實並未占有使用系爭建物，何況系爭建物遭軍方以鐵皮圍籬圍住，被告等也無法自由出入，更無可能使用系爭建物。故被告在法律上無系爭建物之事實上處分權，實際上也沒有占有使用，甚至根本無法自由進出，連使用之可能性亦不存在。與一般以建物無權占用土地者暫時遷離，但隨時可以再回來使用之情況，顯然不同。故原告主張被告無權占用系爭土地並獲取相當於租金之不當得利，尚屬不能證明。

3.又系爭建物雖仍坐落系爭土地上，但被告拋棄事實上處分權，無法拆除，且被告於言詞辯論中明確陳稱：建物其等早就拋棄不要，是軍方自己不敢拆，希望原告與軍方協調，可以直接請軍方去拆，不用再告我們等語（見本院卷第198 、214 頁）。則系爭建物法律上已類似無主物，原告應得協調軍方拆除系爭建物或自行拆除，因此產生之費用是否得依侵權

行為或其他請求權基礎請求被告償還，則屬另一問題，非本件所得審究。至被告陳稱軍方應依當初公告發放拆遷補償等語，則是被告與軍方間之法律關係，應另與軍方相關單位協調或循行政救濟途徑處理，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項規定，請求被告應將系爭建物拆除騰空，並將所占有之系爭土地返還予原告，另依民法第179 條之規定，請求被告返還相當於土地租金之不當得利，均無理由，應予駁回。其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本件爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　26　　日

民事第五庭　法　官　王奕勛

上正本照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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　　110　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　顏督訓