臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第758號

原　　告　新世代保險經紀人有限公司
法定代理人　陳榮南
訴訟代理人　楊志凱律師
　　裘佩恩律師
被　　告　蔡秉坤（原名：蔡書風）

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國109 年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖編號A1、A3、B1、B3、C1、C3部分所示之面積四十平方公尺之地上物拆除，騰空後返還土地予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決所命給付，於原告以新臺幣參拾參萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾捌萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○段000 地號土地（下稱系爭土地）為原告於民國108 年5 月27日向高雄市政府買受及辦妥所有權移轉登記。惟系爭土地上尚有門牌號○○區○○○路135-1 、135-2 號及河邊街40巷14號等建物，為被告無權占用，並出租予他人使用。嗣經數次通知被告拆除均未置理。爰依民法第767 條第1 項規定，提起本件訴訟等情。並聲明求為命被告應將坐落系爭土地上如附圖編號A1、A3、B1、B3、C1、C3部分所示之面積40平方公尺之地上物拆除，騰空後返還土地予原告；願供擔保聲請宣告假執行之判決。

二、被告則以：被告非無權占用系爭土地，係於68年1 月間，以新臺幣（下同）200 萬元向訴外人即原住戶賴景仁購入，並於同年6 月19日設籍，繼續合法使用至今已逾40年，每期均向高雄市政府繳交租金。被告於設籍時起即已使用系爭土地

及高雄市00000000段000地號土地，高雄市政府於74年間開闢河西路，通知被告按期繳交補償金至今。系爭建物每期均有繳交房屋稅，為私有財產，原告應與被告協商，訴訟費應由原告支付等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴；如受不利之判決，願供擔保，聲請准予免為假執行。

三、兩造間之不爭執事項：

系爭土地現登記為原告所有。

被告為坐落系爭土地上之系爭建物，曾逐期向系爭土地前所有權人高雄市繳交基地使用補償金，並向高雄市稅捐稽徵處繳納房屋稅（高雄市○○區○○街○○巷○○號）。

四、本院判斷：

查系爭土地原屬高雄市所有，為原告於108年4月間購買後登記所有，有系爭土地地籍異動索引及高雄市政府財政局108年4月25日函在卷可稽（審訴卷頁81至83、訴卷頁245）。坐落系爭土地上之建物僅編釘門牌高雄市○○區○○街○○巷○○號（下稱系爭建物），○○○區○○○路135之1、135之2號門牌整編或增編，有被告戶籍謄本（手寫）及高雄市鼓山區戶政事務所109年9月17日函附卷足憑（訴卷頁15、229）。而被告戶籍係於68年6月19日遷入系爭建物，有前揭被告戶籍謄本（手寫）為證，但卻由賴景仁於68年1月起至73年7月間繳交系爭建物之房租予高雄市政府，有臺灣省高雄市政府公有房屋租金繳納收據、高雄市政府市有基地租金損害賠償金繳納通知書在卷可稽（訴卷頁19至27），均不足以作為被告有權占用系爭土地之正當基礎。

又被告舉高雄市新建工程處74年3月2日函（訴卷頁35），抗辯：其為系爭建物所有權人，並因河西路開闢工程而受通知領取補償費，合法占用系爭土地等語，為原告否認。查上開函文，雖可證明被告為系爭建物所有權人，卻不能證明被告有合法占用系爭土地之權源。

至被告提出高雄市政府市有基地使用補償金繳款書、高雄市政府基地使用補償金繳款書（訴卷頁37至67），充其量僅證

明系爭土地所有權人高雄市容忍被告使用系爭土地，而向被告收取基地使用補償金，並非高雄市與被告間就系爭土地成立租賃契約關係，自非被告使用系爭土地之正當權源。

ŋ 另被告提出其為系爭房屋繳交房屋稅之高雄市稅捐稽徵處99年至109年全期房屋稅繳納證明書（訴卷頁69至89），可以證明其為系爭房屋之納稅義務人，益徵被告為系爭房屋之所有權人（或事實上處分權人），但不足以證明其有占用系爭土地之合法基礎。

ē 被告雖辯稱：依原告簽立予高雄市政府財政局之切結書，原告應妥善處理地上房屋產權問題，與被告協商云云，惟細繹該切結書內容（訴卷頁241），係原告向高雄市申購系爭土地，地上一切地上物願負責自行排除，如發生糾紛願負一切法律責任，核與被告是否有權占用系爭土地無涉。

五、綜上所述，原告為系爭土地之所有權人，被告無權占用系爭土地，並係坐落其上系爭建物之所有權人（或事實上處分權人）。從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將坐落系爭土地上如附圖編號A1、A3、B1、B3、C1、C3部分所示之面積40平方公尺之地上物（系爭建物）拆除，騰空後返還土地予原告，為有理由，應予准許。兩造陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定如主文第3項所示相當之擔保金額，併准許之。本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、所提之證據及卷附其他證據資料，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　27　　日

民事第二庭　法　官　劉定安

以上正本證明與原本無異。

如對本判決不服，應於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。

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　　109　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　張家瑜