

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮訴字第1號

原告 林建樑
訴訟代理人 陳樹村律師
複代理人 周南宏律師
被告 成沄國際有限公司

法定代理人 林鈞宥
訴訟代理人 徐維良律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖所示編號甲1（面積108平方公尺）、乙1（面積48平方公尺）、丙（面積12平方公尺）之建物拆除、並將土地騰空後返還予原告。
- 二、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖所示編號甲2（面積88平方公尺）、乙2（面積89平方公尺）之建物拆除、並將土地騰空後返還予原告。
- 三、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖所示編號甲3（面積1平方公尺）、甲4（面積1平方公尺）、乙3（面積27平方公尺）之建物拆除、騰空後，將上開土地返還予原告及全體共有人。
- 四、被告應給付原告13,443元及自111年9月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國111年6月1日起至拆除如附圖編號甲1、甲2、甲3、甲4、乙1、乙2、乙3所示建物及返還土地之日止，按月給付原告490元。
- 五、被告應給付原告245元及自112年6月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自112年6月1日起至拆除如附圖編號丙所示建物並返還土地之日止，按月給付原告8元。

01 六、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

02 七、訴訟費用由被告負擔，並加給自判決確定翌日起至清償日
03 止，按週年利率百分之5計算之利息。

04 八、本判決第一項至第五項於原告依序以139,800元、155,867
05 元、3,200元、4,481元暨按月以163元、82元暨按月以3元為
06 被告供擔保後，得假執行。但被告如依序以419,400元、46
07 7,600元、9,600元、13,443元暨按月以490元、245元暨按月
08 以8元為原告預供擔保，得免為假執行。

09 事實及理由

10 一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段0000○0000地號土地
11 （下稱系爭1095土地、系爭1097土地）為原告所有，並與他
12 人共有同段1098地號土地（原告應有部分1/24，下稱系爭10
13 98土地），惟上開土地如附圖編號甲1（面積108平方公
14 尺）、甲2（面積88平方公尺）甲3（面積1平方公尺）、甲4
15 （面積1平方公尺）、乙1（面積48平方公尺）、乙2（面積8
16 9平方公尺）、乙3（面積27平方公尺）、丙（面積12平方公
17 尺）所示土地（下稱系爭土地）上有被告買受之未保存登記
18 建物（房屋稅籍編號：00000000000號，下稱系爭房屋，下
19 分為A棟【如附圖編號甲1+甲2+甲3+甲4】、B棟【如附圖編
20 號乙1+乙2+乙3】、C棟【如附圖編號丙】）無權占用土地並
21 享有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條規定，請求
22 被告將占用系爭土地之地上物拆除後，將系爭土地返還原告
23 告，並給付原告自108年11月11日取得系爭房屋時起至111年
24 5月31日止暨自111年6月1日起按月給付相當於租金之不當得
25 利等語。並聲明：(一)被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000
26 地號土地上如附圖所示編號甲1（面積108平方公尺）、乙1
27 （面積48平方公尺）、丙（面積12平方公尺）之建物拆除
28 除、並將土地騰空後返還原告。(二)被告應將坐落屏東縣○
29 ○鄉○○段0000地號土地上如附圖所示編號甲2（面積88平
30 方公尺）、乙2（面積89平方公尺）之建物拆除、並將土地
31 騰空後返還原告。(三)被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段00

00地號土地上如附圖所示編號甲3（面積1平方公尺）、甲4（面積1平方公尺）、乙3（面積27平方公尺）之建物拆除、騰空後，將上開土地返還予原告及全體共有人。(四)被告應給付原告25,855元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國111年6月1日起至拆除如附圖編號甲1、甲2、甲3、甲4、乙1、乙2、乙3所示建物及返還土地之日止，按月給付原告1,020元。(五)被告應給付原告624元及自112年6月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自112年6月1日起至拆除如附圖編號丙所示建物並返還土地之日止，按月給付原告16元。(六)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋係由兩造祖父林天郡與其他土地共有人起造，嗣系爭房屋因拍賣而由被告取得，是房屋與所坐落之土地原屬同一人所有，分別讓與後應有推定租賃關係存在，被告並非無權占用系爭土地，租金以年利率10%計算過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告為系爭1095、1097土地所有權人及系爭1098土地共有人，被告因拍定買受系爭房屋並經本院於108年11月11日核發不動產權利移轉證書，系爭房屋之A、B、C棟分別占用系爭1095、1097、1098土地如附圖編號甲1、甲2、甲3、甲4、乙1、乙2、乙3、丙所示部分土地，被告買受系爭房屋後已整修系爭房屋，但未經土地所有人同意等節，有土地登記謄本、本院108年11月11日屏院進民執荒字第107司執24002號不動產權利移轉證書影本等件為證，並經本院會同兩造及屏東縣東港地政事務所測量人員至現場履勘屬實，並製有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可稽，復為兩造所不爭，堪信為真實。

四、法院之判斷

(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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地

者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99年度台上字第1169號民事判決意旨可資參照）。再按，土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，修正後民法第425條之1有明文，而在上開條文修正前，本院48年台上字第1457號判例及73年度第5次民事庭會議決議亦闡釋「土地及房屋同屬一人」，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷「土地承買人」默許「房屋承買人」有繼續使用該土地之租賃關係存在。該所謂「土地及房屋同屬一人」，固可包括「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；該所謂「房屋承買人」，並應擴及於未經建物所有權第一次登記之房屋事實上處分權人，且基於同一理由，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院100年度台上字第2103號民事判決參照）。

(二)、查系爭房屋坐落於1095、1097、1098土地上，其中1095、1097土地均原為林天郡單獨所有，1098土地林天郡僅有持分1/24，同時黃春生、黃春鐘則各有1/48（三人合計1/12），其他尚有訴外人郭丁樣持分1/12、郭萬進持分5/12、臺灣省屏東農田水利會持分5/12（本院卷一第425-427頁）。系爭房屋95至105年間之稅籍資料則登記由林天郡、黃春生、黃春鐘各持有1/3，有土地登記簿、異動索引、房屋稅課稅明細表等件在卷足憑。林天郡於71年9月4日將系爭1097土地出售予原告之父林弘甫（於71年9月17日辦理移轉登記），嗣於71年9月5日死亡後，系爭1095土地與1098土地持分亦由林弘

甫繼承取得（72年4月8日登記），然系爭房屋之1/3持分直到000年00月間始由林美珠持105年11月28日作成之遺產分割協議書辦理房屋稅籍變更並持有1/3，可知系爭房屋於林天郡71年9月5日死後至105年11月28日之前，均係由林天郡之全體繼承人共同共有。是系爭房屋與所坐落之1097土地於71年9月17日辦妥以買賣為原因之移轉登記時（至遲於72年4月8日由林弘甫辦理繼承登記時），即已分屬不同人所有，依前揭說明，應有民法第425條之1規定之適用，推定在房屋得使用期限內，房屋所有人或事實上處分權人與土地所有人間有租賃關係。

(三)、又民法第425條之1第1項法條之規範目的在於房屋之價值不菲，如任土地承買人請求拆除房屋，對房屋所有人及社會經濟造成不利影響，為調和房屋所有人與土地所有人間之關係，使原存在之房屋不因其所占用之土地移轉他人而成無權占有土地，乃側重於房屋所有權與土地利用權一體化之體現，基於保護房屋既得使用權之原則，因而肯認土地使用權不因土地所有權之嗣後變動而受影響，最高法院102年度台上字第2204號判決意旨亦值參照。惟此法定租賃權之成立仍須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件（最高法院102年度台上字第1508號判決內容參照）。其租賃期限，應解為至房屋不堪使用時為止。至是否不堪使用，應以承租當時所建房屋，是否得為通常使用判斷之。倘未經出租人同意而改造或更新建築結構，不當延長房屋使用期限，加重出租人負擔，當非立法本旨所許（最高法院106 年台上字第1646號判決意旨參照）。

1.經查，系爭房屋最早起造時僅有一棟，為竹造住宅店鋪（本院卷二第55頁），起造年份不詳，並於57年1月開始起課房屋稅，至95年時系爭房屋之稅籍資料登記已有A、B、C3棟，經歷年數分別為（A0）69年、（B0）69年、（C0）57年，構造別均為F（磚石造），亦即現存三棟建物分別自民國26年、38年開始起算經歷年數；與系爭1095、1097土地之土地

01 登記舊簿記載林天郡於57年、63年間分別放領取得上開土地
02 時登記之住○○○○○○○鄉○○村○○路000號」互核，堪
03 認原告主張系爭房屋起造年份分別為26年、38年，應為可
04 採。

05 2.被告雖以系爭建物於拍賣時仍可估算價值進行拍賣，並無不
06 堪使用情形等語置辯，惟亦自承「系爭房屋我們有再整建
07 過，是蠻新的建物」等語（本院卷二第66頁）。本院審酌被
08 告108年11月11日經由本院107年度司執字第24002號強制執
09 行程序拍定取得系爭房屋事實上處分權之前，107年9月5日
10 由法院人員現場所見，左側建物（A棟，一層磚造蓋瓦、磚
11 造蓋鐵皮）牆面、屋頂均斑駁破損，明顯廢棄無人居住；中
12 段建物（B棟，一層磚造蓋鐵皮）外觀較完整；另右側建物
13 （C棟，一層磚造蓋瓦）亦雜亂破損，明顯無人使用。另本
14 院112年10月16日現場履勘時，A棟內部屋頂、牆壁、地板均
15 已翻新；B棟內部地板破損、牆面斑駁、窗戶無紗窗或已破
16 爛，僅有屋頂換新；C棟內放置磚塊、機械、雜物、無門
17 窗，外掛帆布已破爛，亦有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽，
18 堪認系爭房屋無論A、B、C棟，均已久未維護使用，而恣置
19 破損至此。而A、B建物既為同時期建築，堪認房屋狀態應屬
20 一致，以推定租賃關係發生時之房屋狀態，歷時40年後，實
21 已難做為房屋之通常使用。且為磚造建物，耐用年數為25
22 年，依一般社會之評價，已難認具相當之經濟價值。雖仍經
23 拍定而由被告取得，然被告之法定代理人事實上亦為林天郡
24 之子孫後代，價購系爭房屋之動機難謂僅因系爭房屋之經濟
25 上價值，自難以此遽認系爭房屋之屋況仍可為通常使用。衡
26 諸前述民法第425條之1之規範精神，且既屬未辦保存登記之
27 違章建築，於法規之保障上，自可遜於合法房屋之保障，亦
28 不違憲法財產權、平等權之保護。故本院允認A、B、C棟建
29 物之狀況相對於原告之受讓系爭土地言，容不屬「得使用期
30 限內之房屋」，被告抗辯應有民法第425條之1之適用為不可
31 採。

01 3.綜上所述，兩造間就如附圖編號甲1、甲2、甲3、甲4、乙
02 1、乙2、乙3、丙所示範圍所示土地雖推定有租賃契約，惟
03 地上建物於108年11月11日拍定時已達不堪使用程度，應認
04 其租賃期限業已屆至，原告請求被告拆除系爭房屋，並將土
05 地返還與原告，為有理由，應予准許。

06 (四)、相當於租金之不當得利

07 1.另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
08 利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於
09 該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他
10 情形不能返還者，應償還其價額，民法第179 條第1 項、第
11 181 條各有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於
12 租金之利益，為社會之通常觀念（最高法院61年台上字第16
13 95號判例參照）。被告之系爭房屋無權占有系爭土地如附圖
14 編號甲1、甲2、甲3、甲4、乙1、乙2、乙3、丙所示部分，
15 業經本院認定如前，堪認被告受有物之使用利益，因此致原
16 告受有損害，然物之使用性質不能返還，而使用他人之物，
17 依常情當須支付一定之對價，是以相當於租金之利益為計算
18 被告所受之利益及原告所受之損害，應屬合理，原告依民法
19 第179 條規定，請求被告自108年11月11日起至返還系爭土
20 地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，亦屬有據，逾
21 此部分則屬無據，應予駁回。

22 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
23 價額年息10%為限，土地法第97條第1 項定有明文；上開規
24 定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105 條亦定有明
25 文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規
26 定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機
27 關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第148 條規
28 定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。土地所有權
29 人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
30 價，平均地權條例第16條前段亦有明文。此外，基地租金之
31 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，

01 工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益
02 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上
03 字第3071號裁判意旨參照）。系爭土地公告地價如附表一、
04 二所示，本院審酌系爭土地坐落位置偏遠，商業機能、交通
05 及生活機能並不便利，依被告占用系爭土地坐落位置、繁榮
06 程度、經濟用途等因素，認原告主張按系爭土地當年度每平
07 方公尺申報地價年息之5%計算相當於租金之利益，尚屬適
08 當，逾此範圍則屬過高。是原告得請求被告給付如附表一、
09 二所示相當於租金之不當得利暨按月給付，為有理由（詳如
10 附表一、二所示），逾此範圍則無理由。

11 五、據上論結，兩造間就系爭土地之租約因土地上房屋已不堪使
12 用，租約期限應認已經終結，原告請求被告拆除地上物並返
13 還土地，並給付如主文所示相當於租金之不當得利暨按月給
14 付，為有理由，應予准許，逾此範圍則無所據，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 七、原告陳明願供擔保聲請為假執行之宣告，就原告勝訴部分核
18 無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔
19 保金額准許之，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被
20 告如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其
21 假執行之聲請則失所附麗，應予駁回。

22 八、本件雖形式上觀之，原告係一部勝訴、一部敗訴，但核心爭
23 議在於被告以占有使用系爭建物之方式，無權占有原告土
24 地，原告僅需請求被告拆屋還地即可達到排除被告侵害所有
25 權之效果，故整體觀之，應屬原告有理並勝訴，依據民事訴
26 訟法第79條規定，酌量上情，認由被告負擔本件訴訟費用較
27 為妥適，附此敘明。

28 九、據上論結，原告之訴為部分有理由、部分無理由，爰判決如
29 主文。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
31 潮州簡易庭 法 官 麥元馨

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 113 年 2 月 29 日
書記官 洪雅玲

附表一：起訴狀繕本送達翌日起算(元以下四捨五入)

計算期間	公告地價 (元/㎡)		占用面積 (㎡)	年息5%	不當得利金額	按月給付金額	編號
108年11月11日~108年12月31日	1095地號	200元	156	1,248元 【200元/㎡×80%×156㎡×5% =1,248元】	672元 【(1,248+3,540+24)元×(51/365)=672元】		甲1、乙1
	1097地號	500元	177	3,540元 【500元/㎡×80%×177㎡×5% =3,540元】			甲2、乙2
	1098地號	500元	29	24元 【500元/㎡×80%×29㎡×5%× 1/24=24元】			甲3、甲4、乙3
109年1月1日~110年12月31日	1095地號	200元	156	1,248元 【200元/㎡×80%×156㎡×5% =1,248元】	10,338元 【(1,248元+3,894元+27元)×2= 10,338元】		甲1、乙1
	1097地號	550元	177	3,894元 【550元/㎡×80%×177㎡×5% =3,894元】			甲2、乙2
	1098地號	550元	29	27元 【550元/㎡×80%×29㎡×5%× 1/24=27元】			甲3、甲4、乙3
111年1月1日~111年5月31日	1095地號	200元	156	1,248元 【200元/㎡×80%×156㎡×5% =1,248元】	2,433元 【(1,248元+4,602元+31元)×15/365=2,433元】	490元 【(1,248元+4,602元+31元)÷12=490元】	甲1、乙1
	1097地號	650元	177	4,602元 【650元/㎡×80%×177㎡×5% =4,602元】			甲2、乙2
	1098地號	650元	29	31元			甲3、甲4、乙3

(續上頁)

01

				【650元/m ² ×80%×29m ² ×5%×1/24=31元】			
					13,443元		

02

附表二：112年2月6日民事更正暨追加訴之聲明狀繕本送達翌日

03

起算(元以下四捨五入)

04

計算期間	公告地價 (元/m ²)		占用面積 (m ²)	年息5%	不當得利金額	按月給付金額	編號
108年11月11日～111年5月31日	1095地號	200元	12	96元 【200元/m ² ×80%×12m ² ×5%=96元】	245元 【96元×(2+51/365+151/365)=245元】	8元 【96元÷12=8元】	丙