

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1177號

原告 福益資產管理有限公司

法定代理人 黃秀卿

被告 陳移儒

陳轉

訴訟代理人 陳建元

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳移儒應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○地號土地如附圖編號A、B、C、D所示地上物拆除，將所占用土地返還原告。

被告陳移儒應給付原告新臺幣壹萬壹仟參佰貳拾貳元及自民國一百零九年十月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳移儒負擔。

事實及理由

一、被告陳移儒經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告為坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○00地號土地（下稱系爭土地）所有權人，被告於其上興建如附圖編號A、B、C、D所示地上物（下稱系爭地上物），無權占有系爭土地，應予拆除。又被告無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，爰請求自起訴狀繕本送達之日即民國109年9月30日起回溯5年，每月以新臺幣（下同）6,000元計算相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應將系爭土地上系爭地上物拆除，將所占用土地返還原告。

（二）被告應給付原告936,000元及109年10月1日起至清償

01 日止，按年息百分之5計算之利息。

02 三、被告陳轉則以：其為被告陳移儒之子，系爭地上物均為被告
03 陳移儒所有。系爭土地原為訴外人即被告陳轉祖父所有，鄰
04 地64地號土地原為被告叔公所有，因地政機關誤將該二筆土
05 地所有權人登記相反，致被告陳移儒誤於系爭土地上興建系
06 爭地上物。計算相當於租金之不當得利，應以系爭地上物實
07 際占用面積計算，並主張民法第126條規定5年時效抗辯等
08 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 四、被告陳移儒未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
10 或陳述。

11 五、經查，原告為系爭土地所有權人，系爭土地有系爭地上物等
12 事實，有照片、土地建物查詢資料、勘驗筆錄、彰化縣二林
13 地政事務所109年9月29日二土測字第1739號土地複丈成果圖
14 在卷可稽（見本院卷第21頁至第23頁、第63頁、第69頁至第
15 83頁、第89頁），且為被告陳轉所不爭執，被告陳移儒於相
16 當時期受合法通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀
17 爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項本文規定，視
18 同自認，自堪信為真實。

19 六、原告另主張被告無權占有系爭土地，應拆屋還地，並返還相
20 當於租金之不當得利等節，則為被告陳轉所否認，並以前詞
21 置辯。是本院所應審酌者厥為：（一）原告依民法第767條
22 第1項前段、中段規定，請求被告拆屋還地，有無理由？
23 （二）原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金
24 之不當得利，有無理由？如有理由，原告得請求被告給付金
25 額若干？茲分述如下：

26 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
27 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條
28 第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求
29 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而
30 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
31 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正

01 當權源之事實證明之。再者，拆除房屋，為事實上處分行
02 為，未辦理所有權第一次登記之建物，僅所有權人或事實
03 上處分權人，方有拆除權限。而房屋戶口設籍人或占有
04 人，非必為房屋所有權人或事實上處分權，不能僅設籍
05 或占有該房屋，即認其有所有權或事實上處分權，而命其
06 拆屋還地。

07 (二) 經查，被告陳轉否認其為系爭地上物所有權人或事實上處
08 分權人，自應由原告就此要件事實負舉證責任。而查，原
09 告主張系爭地上物為被告陳移儒、陳轉所有，係以先前均
10 係由被告陳轉出面調解，且系爭地上物曾經移轉予被告陳
11 轉等語，為其論據。惟被告陳轉否認曾經辦理建物所有權
12 或事實上處分權移轉或類似手續（見本院卷第108頁），
13 對照前述土地建物查詢資料，系爭地上物均為未辦所有權
14 第一次登記建物，而其門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0○○
15 號則無房屋稅籍登記乙情，則有彰化縣地方稅務局北斗分
16 局109年9月30日彰稅北分一字第1096307105號函在卷可佐
17 （見本院卷第49頁）。再審酌系爭地上物係房屋、棚架、
18 磚造建物、棚架儲物間等情，有前述勘驗筆錄卷可按，堪
19 認其係供被告一家居住之房屋及附屬建物，具有使用上一
20 體性，應無分屬不同人所有情形。而原告主張系爭地上物
21 為被告陳移儒所有乙節，被告陳移儒於相當時期受合法通
22 知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀爭執，依民事
23 訴訟法第280條第3項準用第1項本文規定，亦視同自認。
24 本院綜據上情，認系爭地上物應為被告陳移儒所有，原告
25 請求被告陳轉拆除地上物，應無理由。又系爭地上物既為
26 被告陳移儒所有，而其未主張或證明有何占有系爭土地之
27 合法權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，
28 請求被告陳移儒拆除系爭地上物，將所占用土地返還原
29 告，即屬有據，應予准許。

30 (三) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民

01 法第179條定有明文。又無權占有他人土地、建物，依社
02 會通常觀念，可獲得相當於租金之不當得利，所有權人
03 （事實上處分權人）自得請求返還。次按土地法第97條第
04 1項規定：城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
05 物申報總價年息百分之10為限。上開規定依同法第105條
06 規定，於租用基地建築房屋準用之。而該規定所謂土地申
07 報價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，
08 係指土地所有權人依土地法申報之地價。而舉辦規定地價
09 或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價
10 者，以公告地價百分之80為其申報地價。平均地權條例第
11 16條亦有明文。又此項租金數額，應以申報地價為基礎，
12 斟酌基地位置、工商繁榮程度、占用人利用土地經濟價值
13 等因素定之，非必達申報地價年息百分之10之最高額。

14 （四）查被告陳移儒無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當
15 得利，使原告受有相當於租金之損害，且二者間有直接因
16 果關係，原告依民法第179條規定，請求被告陳移儒返還
17 相當於租金之不當得利，核屬有據，即應准許。又系爭土
18 地雖位在鄉村區，有前揭土地建物查詢資料在卷可查，惟
19 仍得類推適用上開規定，核定相當於租金不當得利之數
20 額。茲審酌系爭土地位在彰化縣大城鄉，附近無重要道
21 路，非交通便利之處，而鄰近地區除部分聚落住宅外，多
22 為農田、空地等情，有國土測繪圖資服務雲、Google衛星
23 圖列印結果在卷可查（見本院卷第75頁、第77頁），堪認
24 其非位在人口集中、土地利用程度較高地區。本院審酌上
25 情，認被告陳移儒應給付原告相當於租金之不當得利，應
26 以系爭土地申報價額年息百分之3計算為適當。又依前述
27 土地複丈成果圖記載，系爭地上物占用系爭土地面積合計
28 204平方公尺。復依卷附地價查詢資料、公告地價查詢結
29 果（見本院卷第103頁、第99頁），系爭土地於104年無申
30 報地價，當年度公告地價為每平方公尺450元，依平均地
31 權條例第16條規定計算其申報地價為每平方公尺360元

(計算式：公告地價每平方公尺450元×80%=360元)，系爭土地於105年至108年申報地價則為每平方公尺368元，於109年申報地價為每平方公尺384元。依此計算，原告請求被告陳移儒給付自起訴狀繕本送達日即109年9月30日回溯5年期間相當於租金之不當得利11,322元(計算式詳附表)，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

(五) 本件原告請求被告陳移儒返還相當於租金之不當得利，為無確定期限且無從另為約定利率之債務，本件起訴狀繕本已於109年9月30日送達被告，有送達證書在卷可考(見本院卷第45頁)，則原告請求自109年10月1日起算至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，亦應准許。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告陳移儒拆屋還地，並給付11,322元本息，為有理由，應予准許。原告其餘請求則無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中華民國 110 年 4 月 7 日
民事第四庭 法官 歐家佑

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(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 110 年 4 月 7 日
書記官 黃明慧

附表

附表		
起日	迄日	計算式(註)

104年10月1日	104年12月31日	每平方公尺360元×204平方公尺×3%×3/12=551元
105年1月1日	105年12月31日	每平方公尺368元×204平方公尺×3%=2,252元
106年1月1日	106年12月31日	每平方公尺368元×204平方公尺×3%=2,252元
107年1月1日	107年12月31日	每平方公尺368元×204平方公尺×3%=2,252元
108年1月1日	108年12月31日	每平方公尺368元×204平方公尺×3%=2,252元
109年1月1日	109年9月30日	每平方公尺384元×204平方公尺×3%×9/12=1,763元
合計		11,322元
註：小數點以下均四捨五入。		