

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第645號

原告 張思瑤

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 王琮鈞律師

被告 楊佳琪

訴訟代理人 施廷勳律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地上，如彰化縣和美地政事務所110年11月10日和土測字第1582號複丈成果圖所示編號甲部分面積82.70平方公尺；同段557地號土地上編號甲面積963.42平方公尺之鋼骨鐵皮造廠房（含部分水泥及磚造建物）拆除，並將土地騰空返還予原告。

被告應自民國110年4月23日起至拆除前項地上物騰空返還土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣貳仟陸佰柒拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾參萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰壹拾玖萬陸仟捌佰伍拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告起訴時訴之聲明第二項請求被告應自民國110年4月3日起至拆除坐落彰化縣○○鎮○○段000○○000地號土地（下稱系爭土地）上之未辦保存登記建物（門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段○○000○○00號，下稱系爭建物），並將系爭土地騰空返還原告止，按月給付原告新台幣（下同）18,764元（見卷第9頁），嗣於111年3月3日言詞辯論時，當庭變更此部分聲

明為：被告應自110年4月23日起至拆除系爭建物將系爭土地騰空返還原告止，按月給付原告18,764元(見卷第253頁)，核其所為乃減縮應受判決事項之聲明，核與民事訴訟法第255條第1項第3款之規定相符，應予准許。

二、原告於110年9月9日追加楊錫謀之女兒楊佳莉、楊佳庭為被告，嗣因查明楊佳莉、楊佳庭已拋棄繼承，故於110年11月1日當庭撤回對楊佳莉、楊佳庭之起訴，經本院送達言詞辯論筆錄，楊佳莉、楊佳庭未提出異議，視為同意撤回。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於110年4月23日經由本院109年度司執字第44925號強制執行程序(下稱系爭執行事件)，拍賣取得系爭土地，訴外人楊錫謀在系爭土地興建如彰化縣和美地政事務所110年11月10日和土測字第1582號複丈成果圖(下稱系爭附圖)所示編號甲之系爭建物作為工廠使用，嗣楊錫謀去世後，系爭建物為被告所繼承。然系爭建物並無使用系爭土地之合法權源，經原告多次請求被告拆除建物返還土地，被告均置之不理，爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭附圖所示編號甲之建物(占用系爭556地號土地面積82.70平方公尺、占用系爭557地號土地面積963.42平方公尺)，將土地騰空返還原告。

(二)又系爭土地鄰4米寬道路，交通便利，被告將系爭建物做為工廠使用，具有高度經濟價值，被告無權占用系爭土地，受有相當於土地租金之不當得利，應以系爭土地公告現值之10%計算，是被告無權占用系爭土地，應給付原告每月18,764元之不當得利，爰依民法第179條規定，請求被告自110年4月23日起至返還土地之日止，按月給付原告18,764元。

(三)並聲明：1. 被告應將系爭附圖編號甲所示系爭建物(面積1046.12平方公尺)拆除，並將系爭土地騰空返還原告。2. 被告應自110年4月23日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告18,764元。3. 第1項請求，原告願供擔保，請准宣告假執

01 行。

02 二、被告則以：

03 (一)系爭建物並非被告之父親楊錫謀所建，實際上係被告向系爭
04 執行事件之執行債務人洪淑美所承租，依洪淑美之遺產清
05 冊，亦可知系爭建物為洪淑美所有，並非楊錫謀所有，被告
06 並未因繼承取得系爭建物之所有權，亦無拆除系爭建物之權
07 利。

08 (二)無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係建屋之人，並非房
09 屋占有人，被告僅為房屋占有人，被告使用房屋所獲之利益
10 為房屋之使用收益，不及於房屋之坐落基地，故原告無法使
11 用基地所受損害與被告並無直接因果關係，原告訴請被告返
12 還占用土地之利益，並無所據。

13 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 三、經本院整理兩造爭執與不爭執事項如下：

15 (一)不爭執事項：

- 16 1. 原告於110年4月23日經由系爭執行事件，拍賣取得系爭土
17 地，並已登記為所有權人。
- 18 2. 系爭土地上建有如系爭附圖所示之編號甲之系爭建物(占用
19 系爭556地號土地82.70平方公尺、系爭557地號土地963.42
20 平方公尺)，現為被告作為工廠使用。
- 21 3. 系爭執行事件之執行債務人為洪淑美之遺產管理人楊錫謀，
22 楊錫謀於系爭執行事件查封時，陳述系爭建物為其興建，亦
23 為其使用。
- 24 4. 楊錫謀已於110年5月30日去世，被告為楊錫謀之繼承人，其
25 他繼承人均已拋棄繼承。
- 26 5. 系爭建物於96年6月設立稅籍，納稅義務人為洪淑美。
- 27 6. 洪淑美之遺產清冊中載有系爭建物，楊錫謀之遺產清冊中並
28 無系爭建物。

29 (二)爭執事項：

- 30 1. 系爭建物是否為楊錫謀興建，並由被告繼承建物所有權？
- 31 2. 原告請求被告給付占有土地之不當得利有無理由？

01 四、本院判斷：

02 (一)原告主張：伊為系爭土地之所有人，經由系爭執行事件拍賣
03 取得系爭土地之所有權，系爭執行事件之債務人為訴外人洪
04 淑美之遺產管理人楊錫謀，系爭土地上建有如附圖所示編號
05 甲之系爭建物，現為被告作為工廠使用等節，為兩造所不
06 爭，並有土地謄本、本院履勘筆錄、現場照片、系爭附圖在
07 卷為憑（見本院卷第27至30頁、第197至218頁、第223
08 頁），復經本院調閱本院109年度司執字第44925號卷查閱無
09 訛，堪信屬實。

10 (二)系爭建物應為楊錫謀所興建，被告具事實上處分權：

11 1. 查系爭執行事件於109年11月6日查封時，系爭土地上建有鐵
12 皮造未辦保存登記之廠房1棟(即系爭建物)，執行債務人即
13 洪淑美之遺產管理人楊錫謀在執行標的物現場指稱：系爭建
14 物係由伊興建，亦由伊使用等節，有系爭執行事件之查封筆
15 錄在卷可參（見卷第21頁）。又楊錫謀自90年8月20日起設
16 立宜昇企業社，系爭建物乃宜昇企業社之廠房，目前宜昇企
17 業社由被告繼承營運等情，為被告所不爭，並有彰化縣政府
18 111年1月14日府錄商字第1110815381號函、商業登記抄本在
19 卷為憑(見卷第237至238頁)。再楊錫謀與系爭執行事件之債
20 務人洪淑美於92年4月20日結婚、107年12月20日離婚，洪淑
21 美於94年1月間買受系爭土地，系爭建物則於96年6月起設立
22 稅籍登記，嗣洪淑美於108年10月19日死亡，死亡後經本院
23 選任由楊錫謀擔任洪淑美之遺產管理人等節，有楊錫謀之戶
24 籍資料、附於系爭執行卷之系爭土地謄本、本院109年度司
25 繼字第677號裁定、彰化縣地方稅務局110年9月13日彰稅房
26 字第1106024923號函檢附之房屋稅籍證明書可參(見本院卷
27 第67至69、第101、103、163、263至265頁)。而楊錫謀於11
28 0年5月30日去世，死亡留有財產價值6,527,000元之宜昇企
29 業社、財產價值7,320,000元之昇得科技有限公司，以及其
30 他投資、金融帳戶存款、人壽保險等；洪淑美去世迄今尚未
31 為遺產申報，依財產稅總歸戶財產查詢清單所示，洪淑美名

01 下之財產為價值3,507,200元之系爭建物、位於新北市汐止
02 區土地1筆、其他投資約3萬元等節，有全國財產稅總歸戶財
03 產查詢清單、楊錫謀之遺產稅申報書、宜昇企業社資產負債
04 表、昇得科技有限公司資產負債表在卷為憑(見卷第139至15
05 7頁、第179、181頁)。

06 2. 本院審酌：①楊錫謀與洪淑美於92年間結婚，系爭土地與建
07 物均為兩人結婚之後取得，是楊錫謀對系爭建物之產權歸屬
08 應知之甚詳，於系爭執行程序查封時，已自陳系爭建物係其
09 所建。②楊錫謀與洪淑美結婚前即自行設立宜昇企業社，系
10 爭建物為宜昇企業社之製造工廠，觀諸楊錫謀與洪淑美之資
11 力狀況，楊錫謀設立2家公司行號，2家公司之財產價值約13
12 00萬元，另有銀行存款與投資保險等，資力頗豐；反觀洪淑
13 美名下除系爭建物外，僅有位於汐止之土地價值約44萬元，
14 及其他投資等，排除系爭建物後，資產價值甚低，而洪淑美
15 死亡時，其繼承人甚至均拋棄繼承，可信洪淑美之負債應大
16 於資產，難認洪淑美有資力興建系爭建物。則系爭建物應係
17 楊錫謀為其事業營運所需，出資興建廠房供事業使用，楊錫
18 謀於系爭執行程序之陳述應屬真實，是原告主張系爭建物為
19 楊錫謀所有，自屬可採。

20 3. 被告抗辯系爭廠房為洪淑美所有，無非以系爭建物之房屋稅
21 納稅義務人為洪淑美為據。惟系爭建物為未保存登記之建
22 物，未保存登記建物之所有權應歸屬實際出資建造之人，而
23 房屋之納稅名義人僅係為行政管理方便，乃稅捐稽徵機關課
24 徵房屋稅之對象，尚不能僅憑納稅義務人之名義，即為未保
25 存登記建物之所有權認定。因此，系爭建物之納稅義務人雖
26 為洪淑美，若洪淑美無出資興建系爭建物之事實，仍非系爭
27 建物之所有權人，而被告並未提出系爭建物由洪淑美出資興
28 建之證據，本院依楊錫謀之陳述及洪淑美與楊錫謀之資力狀
29 況，足認系爭建物應係楊錫謀興建，縱使由洪淑美之名義繳
30 納房屋稅，仍無從證明系爭建物係屬洪淑美所有。

31 4. 況系爭執行程序之拍賣公告，僅載明「查封土地相連，其上

01 坐落鐵皮造之未辦保存登記廠房（拍賣土地上之建物不在拍
02 賣範圍內，且占用法律關係不明，相關實際情形投標人應自
03 行查證，風險自行負擔），拍賣後不點交」等語（見本院執
04 行卷），不僅未載明系爭土地與系爭建物係屬於同一人所
05 有，亦未載明系爭建物於系爭土地拍定後有法定地上權存
06 在，可見因楊錫謀於系爭強制執行程序自陳系爭建物為其興
07 建，而非執行債務人洪淑美所有，拍賣公告始為上開記載。
08 被告為楊錫謀之繼承人，於本件訴訟程序卻更易主張系爭建
09 物為洪淑美所有，審酌被告與洪淑美僅為姻親關係（被告之
10 母為楊錫謀之第一任配偶），未若楊錫謀與洪淑美曾有15年
11 之婚姻關係，自以楊錫謀對於系爭建物權利歸屬之陳述較為
12 可採。從而，系爭建物應為楊錫謀所建，並為被告繼承事實
13 上處分權，被告抗辯系爭建物為洪淑美所有，其無拆除之權
14 限云云，應無可採。

15 (三)被告未舉證具占有使用系爭土地之合法權源：

- 16 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
- 19 2. 查被告具事實上處分權之系爭建物占有使用系爭土地，使原
20 告無法使用收益，自對原告之土地所有權有所妨害。而楊錫
21 謀於系爭執行程序時，並未提出有何占有使用系爭土地具合
22 法權源之相關證據，僅陳報系爭建物現由被告承租一節，此
23 有房屋現況陳報（聲明）狀為憑（見本院執行卷）；被告於
24 本院審理時則僅辯稱其向洪淑美承租系爭建物，然未主張並
25 舉證其占有土地有何合法權源，自屬無權占有，則原告本於
26 前開規定，請求被告將系爭建物拆除騰空，並將土地還原告，
27 於法有據。

28 (四)原告得請求被告給付占有土地之不當得利：

- 29 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益，民法第179條前段定有明文；依不當得利之法則請求返
31 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害

01 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
02 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
03 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年
04 台上字第1695號裁判意旨參照）。本件被告無權占有系爭土
05 地，其上並有如系爭附圖所示編號甲之系爭建物，已如前
06 述，則原告請求被告給付占用期間相當於租金之不當得利，
07 核屬有據。

08 2. 又城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年
09 息百分之10為限。前開規定於租用基地建築房屋之情形準用
10 之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地
11 及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該
12 管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第
13 25條亦有明定。又所謂法定地價，依土地法第48條規定，係
14 指土地所有權人依本法所申報之地價。經查，系爭土地之使
15 用分區雖為特定農業區，使用地類別為農牧用地，惟土地法
16 第106條所稱耕地租用，係指「以自任耕作為目的，約定支
17 付地租，使用他人之農地者」而言，惟被告占用系爭土地上
18 之使用方式乃作為生產運動用品及紡織品廠房所用，業據被
19 告訴訟代理人陳述明確（見卷第254頁），並有現場照片為
20 據（見卷第207、215頁），並非自任耕作，顯非土地法第10
21 6條所稱耕地租用，是其無權占用系爭土地所獲得相當於租
22 金之利益，不應適用同法第110條關於耕地地租之規定，應
23 類推適用土地法第97條第1項、第105條規定，以為核計，較
24 屬妥適。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，
25 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
26 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
27 定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68
28 年台上字第3071號判決意旨參照）。

29 3. 經查，系爭土地北側臨彰新路4段320巷，與彰新路4段僅距
30 約200公尺，而彰新路為彰化市與和美鎮間之重要聯絡道
31 路，附近商業狀況尚佳，有google地圖在卷可參（見卷第26

01 7、269頁），審酌前述一切情狀，認原告請求被告無權占用
02 系爭土地自110年4月23日起相當於租金之不當得利，應以系
03 爭土地申報地價年息百分8計算不當得利為適當。系爭土地
04 之110年1月之申報地價為每平方公尺384元（公告地價之8
05 成），此有公告土地現值及公告地價查詢在卷可查（見本院
06 卷第271至272頁），而被告占有系爭556、557地號土地面積
07 如附圖編號甲所示82.70平方公尺及963.42平方公尺，合計1
08 046.12平方公尺，則被告每月占有使用系爭土地所受之不當
09 得利應為2,678元（計算式： $1046.12 \times 384 \times 8\% \div 12 \div 267$
10 8，元以下四捨五入）。是原告請求被告給付自110年4月23
11 日起至騰空返還土地之日止，按月給付2,678元為有理由，
12 逾此部分之請求則無理由，不應准許。

13 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，主張被告拆
14 除系爭建物，返還土地予原告，併依民法第179條規定，主
15 張被告給付占用期間相當於租金之不當得利，於法有據，其
16 請求被告拆除系爭附圖所示編號甲、面積82.70平方公尺、9
17 63.42平方公尺之系爭建物，將土地返還原告，及請求被告
18 應自110年4月23日起至拆除建物返還土地止，按月給付原告
19 2678元為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁
20 回。另兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執
21 行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
23 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
24 敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並審酌本件相當
26 於租金之不當得利不併算訴訟標的價額，故由被告負擔全部
27 之訴訟費用。

28 中 華 民 國 111 年 3 月 21 日
29 民事第二庭 法 官 王姿婷

30 以上正本係照原本作成。

31 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委

01 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 3 月 21 日

03 書記官 吳曉玫