臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第995號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

訴訟代理人　林益輝律師

被　　告　陳冠銘

　　陳東栢

　　陳錫煙

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地上如附圖編號A所示建物、彰化縣○○鎮○○段0000地號土地上如附圖編號B所示建物拆除，將所占用土地返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣63,579元及自民國111年12月6日起至返還前項土地時止，按年給付原告新臺幣12,736元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第1項，於原告以新臺幣2,196,045元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣6,588,135元預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項前段得假執行。但被告如以新臺幣63,579元預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項後段於每期到期後得假執行。但被告如以每期各新臺幣12,736元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、除被告陳錫煙外，其餘被告經合法通知，均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○○鎮○○○○○○段0000○0000地號土地（下合稱系爭土地）所有人。訴外人即被告被繼承人陳瓦在系爭土地興建如附圖編號A、B所示建物（下稱

系爭建物），無權占有系爭土地。嗣陳瓦於民國100年12月19日死亡，系爭建物由被告繼承，自應拆除，將所占用土地返還原告。又被告無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，爰請求自民事追加起訴狀繕本最後送達被告陳錫煙生送達效力之日即111年12月5日起回溯5年，及生送達效力翌日即111年12月6日起至返還系爭土地時止，按年依申報地價年息百分之10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）被告應將系爭建物拆除，將所占用土地返還原告。（二）被告應連帶給付原告新臺幣（下同）158,952元及自111年12月6日起至返還前項土地時止，按年給付原告31,744元。（三）第1項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告陳錫煙則以：系爭建物由陳瓦興建，由被告共同繼承而未協議分割。被告係向第三人承租系爭土地，惟第三人並未告知原告已將系爭土地收回，對於拆屋還地無意見，希望與原告協商減免相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、被告陳冠銘、陳東栢未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、經查，系爭土地為原告所有；系爭建物為陳瓦興建，被告為陳瓦繼承人，共同繼承取得系爭建物等事實，有土地建物查詢資料、地籍圖謄本、戶籍謄本、繼承系統表、本院勘驗筆錄（含簡圖及照片）、彰化縣溪湖地政事務所111年10月31日溪測土字第1755號土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第25頁至第26頁、第27頁、第71頁第81頁、第83頁、第95頁至第107頁、第121頁），且為被告陳錫煙所不爭執，而被告陳冠銘、陳東栢於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項本文規定，視同自認，自堪信為真實。

六、原告另主張被告應拆屋還地，並返還相當於租金之不當得利等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院所應審酌者厥為：（一）原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請

求被告拆屋還地，有無理由？（二）原告依第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，原告得請求被告給付若干？茲分述如下：

（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。以無權占有為原因，請求返還所有物者，占有人對所有權存在事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，所有人對其所有物被無權占有事實無舉證責任，應由占有人就其取得占有係有正當權源之事實證明之。經查，被告不爭執陳瓦在原告所有系爭土地上興建系爭建物之事實，僅抗辯係向第三人承租等語，惟未據其舉證以實其說，自難採信。而被告此部分主張即令屬實，亦為其與第三人間之法律關係，不得執為對原告主張有權占有之法律上權源。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭建物拆除，將所占用土地返還原告，洵屬有據。

（二）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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，依社會通常觀念，可獲得相當於租金之不當得利，所有人自得請求返還。經查，被告就系爭建物無權占有系爭土地，無法律上原因受有相當於租金之利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，二者間有直接因果關係，自應返還。又陳瓦前就系爭建物申請用電，惟該電號已於80年10月廢止乙情，有台灣電力股份有限公司彰化區營業處111年11月4日彰化字第1110026487號函暨用戶資料明細表在卷可佐（見本院卷第87頁至第89頁），足見系爭建物已存在系爭土地上逾5年期間。從而，原告請求被告返還自民事追加起訴狀繕本最後送達被告陳錫煙生送達效力之日即111年12月5日起回溯5年，及生送達效力翌日即111年12月6日起至返還系爭土地時止，相當於租金之不當得利，即應准許。

（三）按土地法第97條第1項規定：城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。上開規

定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而該規定所謂土地申報價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法申報之地價。又此項租金數額，應以申報地價為基礎，斟酌基地位置、工商繁榮程度、占用人利用土地經濟價值等因素定之，非必達申報地價年息百分之10之最高額。經查，系爭土地位在彰化縣溪湖鎮，使用分區為住宅區，東南側可經由員鹿路2段522巷通行至員鹿路2段道路，周遭多為連棟透天住店，無主要商場或機關等情，有前述勘驗筆錄、全國土地使用分區資料查詢系統列印結果在卷可按（見本院卷第29頁）。本院審酌系爭土地交通便利與發展繁榮程度均屬中等，認被告應返還相當於租金之不當得利，應以系爭土地法定地價百分之4計算為適當。依此計算，原告得請求被告應連帶返還63,579元，及自111年12月6日起至返還系爭土地時止，按年給付原告12,736元（計算式詳見附表），逾此範圍之請求，則無理由。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭建物拆除，將所占用系爭土地返還原告，並依民法第179條規定，請求被告連帶給付63,579元，及自111年12月6日起至返還系爭土地時止，按年給付原告12,736元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

八、假執行之宣告：本判決第1項，兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。本判決第2項前段、後段，所命給付金額未逾500,000元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，於法並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

九、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。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　9　　日

民事第一庭　　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　　112　　年　　3　　月　　9　　日

書記官　黃明慧

附表

期間	1027地號	1028地號
106年12月6日至107年12月5日	2.99×3,200×4%=383	142.53×2,160×4%×5=61,573
107年12月6日至108年12月5日	2.99×3,200×4%=383	
108年12月6日至109年12月5日	2.99×3,200×4%×26/365=27 2.99×3,440×4%×340/366=382	
109年12月6日至110年12月5日	2.99×3,440×4%=411	
110年12月6日至111年12月5日	2.99×3,440×4%×26/365=29 2.99×3,520×4%×339/365=391	
合計	2,006+61,573=63,579元	
111年12月6日起每年	2.99×3,520×4%=421	142.53×2,160×4%=12,315元
合計	421+12,315=12,736元	

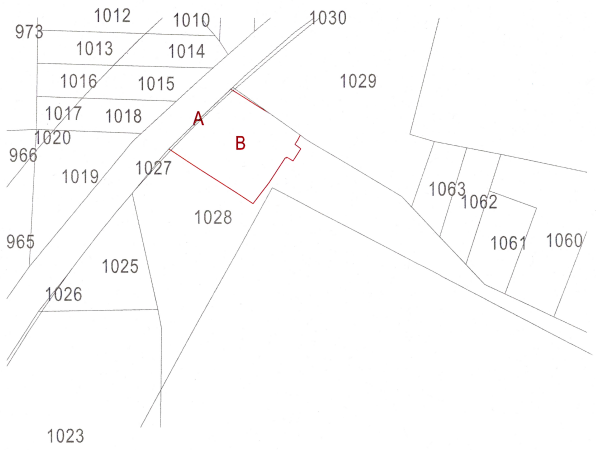
備註：1.系爭建物占用1027、1028地號土地面積各2.99、142.53平方公尺。2.1027地號土地106年至111年申報地價分別為每平方公尺3,200元、3,200元、3,200元、3,440元、3,440元、3,520元；1028地號土地106年至111年申報地價均為每平方公尺2,160元（見本院卷第135頁至第136頁地價查詢資料）。

附圖

彰化縣溪湖地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落	彰化縣 溪湖鎮
	湖東段
	1027、1028地號
囑託法院及文號	臺灣彰化地方法院111年10月31日彰院毓民令111年度訴995字第1119011037號函
囑託事項	拆屋還地事件 勘測現況
收件日期文號	111年10月31日 溪測土字第1755號
鑑測日期	111年11月24日
附記	本鑑定圖僅供法院參考，不得發給土地所有權人。
說明	地籍線 勘測線 校對：林冠豪

北



比例尺：1/500

溪湖鎮湖東段1027、1028地號			
編號	面積(平方公尺)	構造	備註
A	2.99	一層磚造	
B	142.53		
面積僅計算系爭土地			

主任：主任何雪霞 公出

第二課長胡森榮代行

中華民國111年11月29日