

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第470號

原告 李孝平

李孝廉

李孝儒

共同

訴訟代理人 劉睿哲律師

被告 陳勇誌

陳金賜

徐金宗

徐金生

徐金宏

徐素珠

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告徐金宗、徐金生、徐金宏、徐素珠等人應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000地號土地上如附圖即彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖112年7月4日土測第0599號標示編號C部分（22.12平方公尺）、編號D部分（45.08平方公尺）之地上物及其地基拆除，並將土地返還原告等三人。

貳、被告徐金宗、徐金生、徐金宏、徐素珠等人應自民國112年1月1日起至返還前項土地之日止，按月連帶給付原告李孝平、李孝廉、李孝儒等人各新臺幣10,667元。

參、被告陳勇誌應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000地號土地上如附圖即彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖112年7月4日土測第0599號標示編號D部分（45.08平方公尺）之土地騰空並遷讓返還原告等人。

肆、被告陳金賜應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000地號

01 土地上如附圖即彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖112
02 年7月4日土測第0599號標示編號C部分（22.12平方公尺）之
03 土地騰空並遷讓返還原告等人。

04 伍、訴訟費用由被告徐金宗、徐金生、徐金宏、徐素珠連帶負擔
05 百分之80、陳勇誌、陳金賜連帶負擔百分之20。

06 陸、本判決原告以新台幣175,075元為被告供擔保後得假執行，
07 但被告如以新台幣3,225,224元 為被告預供擔保後得免為假
08 執行。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：

11 按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
12 之聲請，由其一造辯論而為判決；民事訴訟法第385條第1項
13 前段定有明文。本件被告徐金宗、徐金宏、徐素珠經合法通
14 知且無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，本院核無民
15 事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其
16 一造辯論而為判決。

17 貳、原告起訴主張：

18 一、緣原告等人因繼承而共有坐落於彰化縣○○鄉○○段000
19 地號土地（下稱系爭土地），此有土地登記第一類謄本及
20 地籍圖謄本影本可稽（原證一）。原告前將系爭土地出租
21 訴外人徐維種並約定：「第伍條 本契約終止時，乙方應
22 即交還契約標的土地，地上建築物應保留原使用狀態無償
23 移轉甲方所有」，此有土地租借契約可稽（下稱系爭租
24 約；原證二）。系爭租約已於民國（下同）111年12月31
25 日屆期終止，原告與訴外人徐維種（已歿）或其繼承人之
26 間已無租賃關係，則訴外人徐維種於系爭土地上所興建之
27 鐵皮屋（下稱系爭建物），並無合法占用之權利。

28 二、系爭租約屆期終止後，系爭土地仍由被告等人占用中（原
29 證三），並無返還系爭土地之意願，嗣後原告曾與被告商
30 談租賃事宜，惟僅有其他無權占有人即訴外人賴明清與張
31 明鈺同意與原告簽訂租賃契約，此有攤位租賃契約影本可

01 參（原證四），被告陳勇誌、陳金賜拒不與原告簽訂租賃
02 契約，此有未簽訂之攤位租賃契約可參（原證五），故原
03 告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭土地上之
04 地上物騰空且遷讓返還土地，並依民法第179條及最高法
05 院61年台上字第1695號判決要旨，請求被告返還相當於租
06 金之不當得利，即請求被告自民國112年1月1日起至返還
07 土地之日止，按附表所示方式為給付。

08 三、原告等人依民法第179條、第184條第1項前段、第213條第
09 1項之規定，亦得基於系爭土地之所有權人及系爭建物之
10 事實上處分權人之地位，由於徐維種死亡前未系爭建物為
11 稅籍上更改，被告又爭執原告未取得事實上處分權，如法
12 院認定原告未取得該建物事實上處分權，則原告先位之訴
13 以土地出租人身分，認租約到期，請求徐維種之繼承人徐
14 金宗、徐金生、徐金宏、徐素珠拆屋交地，如此情形，次
15 承租人陳勇誌、陳金賜應將建物占用土地部分返還原告；
16 備位之訴則系如法院認定原告取得事實上處分權，請求被
17 告陳勇誌及陳金賜返還系爭建物，無論先、備位之訴均請
18 求占用人返還相當租金之不當得利，故主張被告等人無權
19 占有系爭土地及系爭建物，係故意不法侵害原告等人之財
20 產權及占有利益，故訴請被告等人騰空且遷讓返還系爭土
21 地，以及依民法第184條第1項前段及第215條之規定，請
22 求賠償相當於租金之損害。四、原告等人為系爭土地之所
23 有權人，亦為系爭建物之事實上處分權人，因此原告等人
24 均為系爭土地及系爭建物之合法占有人，爰亦依民法第96
25 2條之規定，訴請被告等人騰空且遷讓返還系爭土地。

26 五、原告聲明：

27 (一)先位：

28 1.被告徐金宗、徐金生、徐金宏、徐素珠等人應將坐落於
29 彰化縣○○鄉○○段000000000地號土地上如彰化縣田
30 中地政事務所土地複丈成果圖112年7月4日土測第0599
31 號標示編號C部分（22.12平方公尺）、編號D部分（45.

01 08平方公尺)之地上物及其地基拆除，並將土地返還原
02 告等三人。

03 2.被告徐金宗、徐金生、徐金宏、徐素珠等人應自民國11
04 2年1月1日起至返還前項土地之日止，按月連帶給付原
05 告李孝平、李孝廉、李孝儒等人各新臺幣10,667元。

06 3.被告陳勇誌應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000
07 地號土地上如彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖11
08 2年7月4日土測第0599號標示編號D部分(45.08平方公
09 尺)之土地騰空並遷讓返還原告等人。

10 4.被告陳金賜應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000
11 地號土地上如彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖11
12 2年7月4日土測第0599號標示編號C部分(22.12平方公
13 尺)之土地騰空並遷讓返還原告等人。

14 5.訴訟費用由被告徐金宗、徐金生、徐金宏、徐素珠等人
15 連帶負擔。

16 6.原告願供擔保，請准宣告假執行。

17 (二)備位：

18 1.被告陳勇誌應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000
19 地號土地上如彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖11
20 2年7月4日土測第0599號標示編號D部分(45.08平方公
21 尺)之地上物騰空並遷讓返還原告等人。

22 2.被告陳勇誌應自民國112年1月1日起至返還前項土地之
23 日止，按月給付原告李孝平、李孝廉、李孝儒等人各新
24 臺幣7,000元。

25 3.被告陳金賜應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000
26 地號土地上如彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖11
27 2年7月4日土測第0599號標示編號C部分(22.12平方公
28 尺)之地上物騰空並遷讓返還原告等人。

29 4.被告陳金賜應自民國112年1月1日起至返還前項土地之
30 日止，按月給付原告李孝平、李孝廉、李孝儒等人各新
31 臺幣3,667元。

01 5.訴訟費用由被告陳勇誌、陳金賜等人連帶負擔。

02 6.原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 參、原告對於被告答辯內容之陳述：

04 一、訴外人賴明清、張明鈺、蕭春隆等三人雖亦與被告等人占
05 用系爭土地，惟嗣後原告與訴外人賴明清、張明鈺、蕭春
06 隆已分別簽訂攤位租賃契約（原證四）、和解書（原證
07 六），而無須將訴外人賴明清、張明鈺、蕭春隆列為被
08 告。

09 二、依原告等三人與訴外人賴明清、張明鈺分別簽訂之攤位租
10 賃契約（原證四），每月租金均為新臺幣（下同）11,000
11 元，又原告等三人與訴外人蕭春隆間所簽訂之和解書（原
12 證六），不當得利金額為每月19,000元（ $285,000\text{元} \div 15$
13 個月=19,000元），並再按彰化縣田中地政事務所土地複
14 丈成果圖112年7月4日土測第0599號所示，訴外人賴明清
15 （即編號E）、張明鈺（即編號B）、蕭春隆（即編號A）
16 所占用系爭土地之面積，分別為28.49平方公尺、21.92平
17 方公尺、31.13平方公尺，以上經計算後，可知系爭土地
18 每平方公尺每月之相當於租金之不當得利金額為502.82元
19 （ $(11,000\text{元} \times 2 + 19,000\text{元}) \div (28.49\text{平方公尺} + 21.9$
20 $2\text{平方公尺} + 31.13\text{平方公尺}) = 502.82\text{元}$ ）。

21 三、因此，本件以系爭土地每平方公尺每月之相當於租金之不
22 當得利金額502.82元，計算如下且如附表：

23 (一)土地複丈成果圖標示編號C部分之相當於租金之不當得利
24 金額，每月為11,122元（ $502.82\text{元} \times 22.12\text{平方公尺} = 11,$
25 122元 ）。

26 (二)土地複丈成果圖標示編號D部分之相當於租金之不當得利
27 金額，每月為22,667元（ $502.82\text{元} \times 45.08\text{平方公尺} = 22,$
28 667元 ）。

29 肆、被告答辯：

30 一、被告陳勇誌、陳金賜：

31 (一)訴外人徐維種前於民國（下同）00年0月間向坐落於彰化

01 縣○○鄉○○段000○○000地號土地（下稱系爭地號土地）
02 之所有人以新臺幣（下同）25,000元承租土地，未訂立書
03 面租約，並建有鋼鐵造房屋（下稱系爭建物），而被告陳
04 勇誌、陳金賜於同年間向訴外人徐維種以11,000元承租系
05 爭建物迄今，原告等人係於107年4月11日因繼承而取得系
06 爭233地號土地。

07 (二)因系爭233地號土地之使用分區為機關用地，此有彰化縣
08 社頭鄉公所都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證
09 明書可稽（證物5；卷第113頁），致訴外人徐維種無法辦
10 理系爭建物之所有權第一次登記，而屬違章建築。又被告
11 陳勇誌、陳金賜向訴外人徐維種承租系爭建物迄今已逾三
12 十年，均如期給付租金、繳納各項規費，可見訴外人徐維
13 種並未將系爭建物讓與並交付原告等人，訴外人徐維種仍
14 屬系爭建物之事實上處分權人。縱假設原告等人取得系爭
15 建物之事實上處分權，惟並非所有權，不符民法第767條
16 之所有權人之要件，況本件兩造間並無直接租賃關係，原
17 告等人不得以出租人之地位請求被告返還系爭建物，故原
18 告等人之請求為無理由。

19 (三)被告聲明：

20 1.原告之訴駁回。

21 2.訴訟費用由原告負擔。

22 二、被告徐金生、徐金宏：

23 曾自訴外人徐維種繼承系爭建物。

24 三、被告徐金宗、徐素珠等人未於言詞辯論期日到場，亦未提
25 出書狀作何聲明或陳述。

26 伍、兩造不爭執事項：

27 一、彰化縣○○鄉○○段000地號土地即系爭土地為原告等人
28 所共有。

29 二、訴外人徐維種前於110年12月21日向原告等人承租系爭土
30 地並建造鐵皮屋即系爭建物，租賃期間自民國111年1月1
31 日至111年12月31日。

01 三、被告陳勇誌、陳金賜與訴外人賴明清、張明鈺、蕭春隆前
02 向訴外人徐維種承租系爭建物，並分為五個店面營業。

03 四、訴外人徐維種已逝世，繼承人為被告徐金宗、徐金生、徐
04 金宏、徐素珠。

05 五、訴外人賴明清、張明鈺、蕭春隆等三人亦與被告等人占用
06 系爭土地，嗣後原告等人與訴外人賴明清、張明鈺、蕭春
07 隆已分別簽訂攤位租賃契約、和解書。

08 陸、兩造爭執事項：

09 一、系爭建物是否無權占有系爭土地？

10 二、系爭建物之所有權或事實上處分權現是否歸屬原告等人，
11 抑或係被告徐金宗、徐金生、徐金宏、徐素珠等人？

12 柒、本院之判斷：

13 甲項、先位之訴部分：

14 一、按土地法第103條規定「租用建築房屋之基地，非因左列情
15 形之一，出租人不得收回。一、契約年限屆滿時。二、承租
16 人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人
17 時。四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年
18 以上時。五、承租人違反租賃契約時。」，本件原告與被告
19 徐金宗、徐金生、徐金宏、徐素珠之被繼承人徐維種訂立系
20 爭租地建屋之承租契約，所定租賃期間為111年1月1日至同
21 年12月31日，則租賃期滿，原告請求被告徐金宗、徐金生、
22 徐金宏、徐素珠拆屋交地，且拆除地上建物後，被告陳勇誌
23 及陳金賜所占用之建物所依附之土地，原係向徐維種轉承
24 租，未得到原告同意，建物拆除後並無並合法權利繼續占用
25 土地，原告依據民法第767條第1項規定求為判決1.被告徐金
26 宗、徐金生、徐金宏、徐素珠等人應將坐落於彰化縣○○鄉
27 ○○段000000000地號土地上如彰化縣田中地政事務所土地
28 複丈成果圖112年7月4日土測第0599號標示編號C部分（22.1
29 2平方公尺）、編號D部分（45.08平方公尺）之地上物及其
30 地基拆除，並將土地返還原告等三人。2.被告陳勇誌應將坐
31 落於彰化縣○○鄉○○段000000000地號土地上如彰化縣田

01 中地政事務所土地複丈成果圖112年7月4日土測第0599號標
02 示編號D部分（45.08平方公尺）之土地騰空並遷讓返還原告
03 等人。3.被告陳金賜應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000
04 000地號土地上如彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖112
05 年7月4日土測第0599號標示編號C部分（22.12平方公尺）之
06 土地騰空並遷讓返還原告等人之主張，業據其提出土地登記
07 簿謄本、相關戶籍謄本，復經本院於112年8月18日會同兩造
08 勘驗系爭土地，其上有搭建鐵皮屋，作為五個攤販，其中雞
09 肉攤、豬肉攤、服飾店為被告等三人之攤販，使用現況如彰
10 化縣田中地政事務所土地複丈成果圖112年7月4日土測第059
11 9號所標示（本院卷第195頁），原告之主張即堪信為真實。

12 二、按無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之
13 利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求
14 人所受之損害為斷。又基地租金之數額，除以基地申報地價
15 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
16 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
17 較，以為決定。究竟上訴人就系爭土地預期可得利益若干？
18 仍應就基地所在都市發展，及利用效益等一切情狀加以認定
19 （最高法院104年度台上字第1090號判決參照），依原告主
20 張其等三人與訴外人賴明清、張明鈺分別簽訂之攤位租賃契
21 約（原證四），每月租金均為11,000元，又原告等三人與訴
22 外人蕭春隆間所簽訂之和解書（原證六），不當得利金額為
23 每月19,000元（285,000元÷15個月=19,000元），並再按
24 彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖112年7月4日土測第0
25 599號所示，訴外人賴明清（即編號E）、張明鈺（即編號
26 B）、蕭春隆（即編號A）所占用系爭土地之面積，分別為2
27 8.49平方公尺、21.92平方公尺、31.13平方公尺，以上經計
28 算後，可知系爭土地每平方公尺每月之相當於租金之不當得
29 利金額為502.82元（（11,000元×2+19,000元）÷（28.49
30 平方公尺+21.92平方公尺+31.13平方公尺）=502.82元）
31 尚屬合理，查該價額與系爭土地每平方公尺公告土地現值3

01 2,800元乘以面積148.74平方公尺為4,878,672元，以土地法
02 97條第1項規定計算，年息百分之10計算為487,867元，每月
03 租金為40,656元（四捨五入，下同），又舉辦規定地價或重
04 新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以
05 公告地價百分之八十為其申報地價，為平均地權條例第16條
06 所規定，本件土地未申報地價，是上開租金之百分之80計算
07 為32,525元，與原告請求為判決每月32,081元計算如附表之
08 金額相當，本院勘驗現場，該地處市場前通衢要道，市況熱
09 鬧，適合生意營生，原告求為判決被告徐金宗、徐金生、徐
10 金宏、徐素珠等人應自民國112年1月1日起至返還土地之日
11 止，按月連帶給付原告李孝平、李孝廉、李孝儒等人各新臺
12 幣10,667元，所請相當，應予准許。

13 乙、備位之訴：原告先位之訴有理由，備位之訴無庸審理。

14 丙、原告先位之訴，依據民法第767條第1項、第179條規定，請
15 求被告等拆屋交地或返還土地，並給付相當租金之不當得
16 利，為有理由，爰判決如主文第壹至伍項所示。

17 丁、本件原告獲勝訴，陳明願供擔保請准宣告假執行，於法並無
18 不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，被告部分則職權酌定
19 預供擔保免為假執行金額。

20 戊、本件事證已臻明確，兩造所提其他攻擊防禦方法，經核與判
21 決結果不生影響，爰不逐一論述。

22 己、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項，
23 判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
25 民事第四庭 法 官 李言孫

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
30 書記官 廖涵萱

附表：各被告按月應給付每位原告之金額及計算方式（新臺幣）

編號	被告	每月應給付原告之 相當於租金之不當得利金額 (每平方公尺每月502.82元)	按月應給付 每位原告之金額
1	徐金宗、 徐金生、 徐金宏、 徐素珠	33,789元 (徐金宗、徐金生、徐金宏、 徐素珠等四人合計之金額，惟 僅以32,000元計算)	10,667元 (徐金宗、徐金生、 徐金宏、徐素珠等四 人合計之金額)
2	陳勇誌	22,667元 (惟僅以21,000元計算)	7,000元
3	陳金賜	11,122元 (惟僅以11,000元計算)	3,667元