

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1126號

原告 莊沛樺  
訴訟代理人 陳建勛律師  
被告 莊建宗

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖所示編號A部分磚造平房（面積225.88平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣（下同）6,504元，及自民國113年10月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國113年10月8日起至交還第一項土地之日止，每月給付原告542元。

原告其餘之訴駁回。

本判決勝訴部分得假執行。本判決第1項被告如以18,300元、本判決第2項被告如以6,504元、本判決第3項於每月屆期後，被告如按月以542元為原告預供擔保後，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔100分之95，餘由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告為彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，坐落系爭土地上之門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00號房屋即如附圖所示編號A部分磚造平房（面積225.88平方公尺，下稱系爭建物）為被告所有，無權占用系爭土地，被告應拆除系爭建物及返還占用之土地。又被告以系爭建物無權占用系爭土地，屬無法律上之原因而受有利益，原告則受有不能使用占用土地之損害，自得向被告

01 請求起訴前1年之相當於租金之不當得利10,842元，及自起  
02 訴後每月相當於租金903元之不當得利。爰依民法第767條第  
03 1項前段、第179條之規定，並聲明：(一)被告應將坐落系爭土  
04 地如附圖所示系爭建物拆除，並將所占用之土地返還予原  
05 告。(二)被告應給付原告10,842元，及自起訴狀送達被告之翌  
06 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀  
07 送達被告之翌日起至交還第一項土地之日止，每月給付原告  
08 903元。

09 三、被告則以：伊為文昌路79號房屋之所有人，該房屋為先祖父  
10 莊葛傳下來。莊葛於45年與胞弟洪堅山及宗親賢達，共同商  
11 議分家事宜，迫於現實考量，將土地掛在大伯、二伯名下，  
12 房屋則由伊父親莊丁賀繼承，暫供大伯、二伯全家居住。土  
13 地雖由大伯、二伯傳承，但土地和房屋為全體共有人所有，  
14 大伯、二伯未經全體共有人同意所進行之土地買賣行為無效  
15 等語置辯。

#### 16 四、本院之判斷

17 (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，  
18 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因請求  
19 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅  
20 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  
21 之事實無舉證責任，應由占有人就其取得占有係有正當權源  
22 之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參  
23 照）。又按無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利  
24 益，為社會通常之觀念，所有權人得依不當得利法則，向無  
25 權占用其房地之人請求返還相當於租金之損害金。

26 (二)原告主張為系爭土地之所有權人，有土地謄本可證（本院卷  
27 第17頁），應可採信，被告雖抗辯土地買賣契約為無效等  
28 語，惟原告並非向被告購買系爭土地，原告向前手取得系爭  
29 土地之所有權並已完成登記，自得依土地所有權人行使權  
30 利，被告此部分抗辯，自不足採。又查，被告自承為文昌路  
31 79號房屋之所有權人，依房屋平面圖，文昌路79號房屋為左

01 右連接之一層高、木石磚造建物（面積合計131.5平方公  
02 尺），經證人莊世東稱：以前正身外，還有左右各有護龍，  
03 左右護龍是一起蓋的等語（本院卷第51頁），經本院到場勘  
04 驗79號房屋尚有正身及左側護龍存在，右側護龍已滅失等  
05 情，及彰化縣地方稅務局北斗分局（下稱北斗稅務局）函復  
06 該處並無81號房屋稅籍資料，有房屋稅籍資料、本院勘驗筆  
07 錄及照片、北斗稅務局函文等在卷可佐（本院卷第35至39、  
08 51至65、75頁），可知系爭土地上之正身及左側護龍，即為  
09 如附圖所示編號A部分，均為文昌路79號房屋範圍，均為被  
10 告所有。則原告主張被告以系爭建物占用如附圖所示之編號  
11 A部分土地，自屬有據。又被告並未就系爭建物占用系爭土  
12 地提出合法權源，則原告依民法第767條第1項前段，請求被  
13 告拆除系爭建物並返還占用之土地予原告，為有理由，應予  
14 准許。

15 (三)又被告於85年起因繼承原因為79號房屋稅籍名義人，且占用  
16 迄今，有房屋稅籍資料可佐（本院卷第37頁），原告於112  
17 年10月6日為系爭土地所有權人，其依民法第179條規定，主  
18 張自起訴前1年即112年10月7日起至被告返還占用土地之日  
19 止，受有相當租金之不當得利，伊受有損害，被告應返還  
20 之，自屬有據。又按城市地方租用房屋之租金，以不超過土  
21 地及建築物申報總價額年息10%為限，而前開規定於租用基  
22 地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條分  
23 別定有明文。而土地法第97條規定之土地價額，係指法定地  
24 價，法定地價又係指申報地價，亦為土地法施行法第25條、  
25 土地法第148條所明揭。基地租金之數額，除以基地申報地  
26 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使  
27 用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相  
28 比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最  
29 高法院68年台上字第3071號判例意旨可資參照）。原告主張  
30 參考申報地價每平方公尺480元計算，每月占用系爭土地之  
31 不當得利之金額為903元，1年為10,842元等語，惟經審酌系

01 爭建物占用系爭土地面積為225.88平方公尺，無人居住在內，  
02 系爭土地附近為民宅，臨文昌路，交通方便，商業程度不  
03 高，有勘驗筆錄及現場照片可佐（本院卷第51至65頁），本  
04 院審酌利用土地方式、基地位置及商業、交通等因素，認本  
05 件應以申報地價6%計算為當。又查系爭土地111、113年之  
06 申報地價同為每平方公尺480元，有地價查詢資料在卷可按  
07 （本院卷第23頁），本院依被告占有系爭土地面積，按土地  
08 申報地價年息6%計算，被告每月相當租金之不當得利金額  
09 為542元【計算式：480元×6%×（225.88）平方公尺÷12月＝  
10 542元（元以下四捨五入）】，1年則為6,504元，則原告請  
11 求被告給付系爭建物占用土地之1年不當得利之金額6,504  
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起即113年10月22日起至清償  
13 日止之遲延利息，暨起訴後即自113年10月8日起至被告返還  
14 占用土地之日止，每月給付不當得利之金額542元內，核屬  
15 正當，逾此範圍則不應准許。

16 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條之規  
17 定，請求如主文第1、2、3項所示，為有理由，應予准許，  
18 逾此部分，則無理由，應予駁回。

19 六、本件原告勝訴部分，係所命給付金額未逾50萬元之判決，自  
20 應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假  
21 執行，而此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，惟  
22 其聲請不過促請法院職權發動；另依民事訴訟法第392條第2  
23 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原  
24 告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併  
25 予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附  
27 其他證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸  
28 再予論述，附此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日  
31 民事第二庭 法官 李莉玲

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

05 書記官 謝儀潔