

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第41號

原告 祭祀公業張鎮江

法定代理人 張良欽

訴訟代理人 李振祥律師

被告 張富

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○市○○段000地號土地上，如附圖編號A、面積80.5平方公尺部分之地上建物拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告應將坐落彰化縣○○市○○段000地號土地上，如附圖編號B、面積50.55平方公尺部分之地上建物拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告應自民國113年6月10日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新台幣6,207元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新台幣2,024,198元供擔保後得假執行；然於被告以新台幣6,072,595元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分如以每期新台幣2,069元供擔保後得假執行；然於被告就各到期部分以新台幣6,207元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或減
02 縮受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結
03 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款定有
04 明文。經查，本件原告原據本院83年度重訴字第49號判決附
05 圖上所載之資料，列張賴佑為被告，請求張賴佑拆除其所有
06 坐落彰化縣○○市○○段000地號、面積324.35平方公尺土
07 地（下稱系爭土地）上之建物，嗣經查明該建物之現用電人
08 為張富，故主張土地現為張富所占用，而將被告變更為張
09 富，核原告變更時，尚未定期日，亦未曾調查證據，不至礙
10 被告之防禦，亦不使訴訟程序延滯；又本件就相當於租金之
11 不當得利部分，原告原起訴主張被告應自起訴狀送達翌日起
12 至返還占用土地止，按月給付新台幣（下同）25,679元，嗣
13 經本院測量被告占用部分實際面積，原告核算後，將前開請
14 求被告按月給付之金額變更為25,302元，此部分屬減縮應受
15 判決事項之聲明，是原告之變更，均合於首揭規定，應予以
16 准許。至於依原告起訴狀之附圖，其起訴時請求被告拆除之
17 部分即為附圖A、B所示部分，原告於勘驗測量後，將訴之聲
18 明變更為請求被告拆除附圖A、B部分，僅為更正事實上之陳
19 述，非屬訴之變更，附此敘明。

20 二、被告未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各
21 款所定情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體方面

23 一、原告起訴主張：

24 （一）聲明求為判決：(1)被告應將系爭土地上如附圖A、面積80.
25 5平方公尺部分之地上建物拆除，並將該部分土地返還予
26 原告；(2)被告應將系爭土地上如附圖B、面積50.55平方公
27 尺部分之地上建物拆除，並將該部分土地返還予原告；(3)
28 被告應給付自起訴狀繕本送達翌日起至交還前項土地之日
29 止，按月以25,302元計算之損害金；(4)訴訟費用由被告負
30 擔；(5)原告願供擔保請准宣告假執行。

31 （二）緣系爭土地為原告所有，被告無法源依據，於其上建築如

01 附圖編號A、B部分所示、門牌號碼彰化縣○○市○○路○
02 段000號之房屋（下稱系爭建物），原告前曾請求被告拆
03 除，被告均置之不理，爰依民法第767條第1項之規定請求
04 被告拆除並將占用部分土地返還予原告；另被告無權占用
05 系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法
06 使用系爭土地之損害，系爭土地位於市區中山路旁交通機
07 能便利，客觀依照系爭土地公告現值每平方公尺46,338
08 元，參以國有非公用不動產基地部分年租金按當期申報地
09 價總額乘以百分之五之基準計算租金，被告占用之A、B部
10 分面積共131.05平方公尺，爰據不當得利之法律關係，請
11 求被告按月給付原告25,302元相當於租金之不當得利（計
12 算式：46,338元×131.05平方公尺×5%÷12=25,302元）。

13 二、被告未曾於言詞辯論期日到場，亦未曾以書狀表示意見。

14 三、得心證之理由：

15 （一）本件原告主張系爭土地為其所有，被告無法源依據於其上
16 建築系爭建物等情，業據其提出土地登記簿謄本、系爭建
17 物照片為憑，且有台灣電力股份有限公司彰化區營業處11
18 3年4月22日彰化字第1131232651號函附之系爭建物用電資
19 料明細表附卷可稽，復經本院至現場勘驗測量，製有勘驗
20 測量筆錄及土地複丈成果圖（即附圖）附卷可稽，被告於
21 相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未以書
22 狀表示意見，依民事訴訟法第280條第1項、第3項之規
23 定，視同自認，堪信原告之主張為真實。

24 （二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
25 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；無法律上之原
26 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第76
27 7條第1項前段、中段、第179條前段分別定有明文。又無
28 權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通
29 常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參
30 照）。

31 （三）經查，本件原告為系爭土地之所有權人，經被告建有系爭

01 房屋無權占用，則依前開規定，原告請求被告將占用附圖
02 編號A、B部分之系爭建物拆除，並將占用部分之土地返還
03 予原告，自屬有據；再查本件被告無權占有、使用系爭土
04 地如附圖編號A、B部分興建建物，妨害原告之使用收益，
05 被告自屬無法律上之原因而受有相當於租金之利益，致原
06 告受有相當於租金之損害，惟因使用土地之利益依其性質
07 無法返還，原告依不當得利之法律關係，自得請求被告返
08 還相當於租金之價額。

09 (四) 再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
10 總價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。
11 上開規定依土地法第105條之規定，於租用基地建築房屋
12 準用之；所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所
13 有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法
14 第25條、土地法第148條亦分別定有明文。又基地租金之
15 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
16 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
17 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達
18 申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第307
19 1號判決先例參照）。本件原告主張被告按月受有相當於
20 租金之利益為依系爭土地公告地價年息百分之5計算之25,
21 302元，惟此金額已超過前開土地法第105條、第97條第1
22 項規定，依申報地價按年息百分之10計算之金額，不能予
23 以憑採；本院審酌系爭土地位於彰化縣員林市，且於市區
24 之中山路地段，周遭有商業活動等情況，認為應以系爭土
25 地申報地價年息百分之7之金額，計算被告占用系爭土地
26 所受之利益，則依原告所提之土地登記簿謄本（見本院卷
27 第23頁），系爭土地113年1月之申報地價為每平方公尺8,
28 120元，則被告按月應給付原告相當於租金之不當得利金
29 額應為6,207元（計算式：8,120元×131.05平方公尺×7%÷1
30 2=6,207元，元以下四捨五入）。是原告請求被告應自起
31 訴狀繕本送達翌日即113年6月10日起，至被告返還占用系

01 爭土地之部分為止，按月應給付原告6,207元，為有理
02 由，原告逾此部分之主張，為無理由。

03 四、從而，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告應將系爭
04 土地上如附圖A面積80.5平方公尺部分、如附圖B、面積50.5
05 5平方公尺部分之地上建物拆除，並將該部分土地返還原告
06 告，並依不當得利之法律關係，請求被告自113年6月10日起
07 至返還占用部分土地止，按月給付原告6,207元，為有理
08 由，應予准許；原告逾此部分之主張，為無理由，應予駁
09 回。

10 五、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保為假執行之宣告，核
11 無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，被告則依職權酌定免
12 為假執行之擔保金額。至於原告敗訴部分，假執行之聲請失
13 所附麗，應併予駁回。

14 六、結論：原告之訴一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法
15 第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2
16 項，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
18 民事第四庭法 官 謝仁棠

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
23 書記官 余思瑩