臺灣彰化地方法院民事判決

115年度訴字第1095號

原　　告　阿薩投資顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　梁家源

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　葉凱禎律師

複　代理人　曾嘉雯律師

被　　告　陳美

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落於彰化縣○○鄉○○○段000地號土地上如彰化縣二林地政事務所收件日期文號112年11月14日二土測字第2482號所示編號B部分平房及平房前空地(面積746.92平方公尺)之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣7,130元。

三、被告應自民國115年1月1日至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣168元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項原告以新臺幣722,000元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣2,166,068元，為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項原告以新臺幣2,400元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣7,130元，為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項所命給付，已到期部分，原告如按月以新臺幣56元為被告供擔保後得假執行。但被告如每月以新臺幣168

元，為原告供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告為彰化縣○○鄉0○○0○○○段000地號土地(下稱系爭土地)之共有人之一(應有部分為12分之1)，前起訴訴外人即被告配偶洪杉等人請求拆除系爭土地如彰化縣二林地政事務所收件日期文號112年11月14日二土測字第2482號複丈成果圖(下稱附圖)所示編號B部分平房及平房前空地上之地上物(門牌號碼○○路00號，面積746.92平方公尺，稅籍編號00000000000，下稱系爭地上物)，並給付相當於租金之不當得利，訴外人洪杉於本院112年度訴字第418號、臺灣高等法院臺中分院113年度上字第524號(下稱系爭前案)訴訟中主張系爭地上物為被告所有，被告亦於系爭前案二審訴訟中證稱系爭地上物為其出資興建，是被告無權占用系爭土地，並受有使用收益系爭土地之利益，致全體共有人受有損害，原告得請求自起訴狀繕本送達日回溯5年及將來繼續占用土地之相當於租金之不當得利，爰依民法第821條、第767條第1項前段、中段及第179條之規定，請求被告拆除系爭地上物，並按原告應有部分比例償還相當於租金之不當得利予原告等語。並聲明：被告應拆除系爭地上物並返還占有土地予原告及全體共有人，暨給付新臺幣(下同)12,000元，及自115年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告241元；願供擔保請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠原告請求被告拆屋還地部分：

1.按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為

之。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821條、第767條第1項前段、中段分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照)。又未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人(最高法院96年度台上字第2772號判決意旨參照)。

2.原告主張其為系爭土地共有人，系爭土地上有如附圖所示編號B之系爭地上物存在等情，有土地登記謄本為證(見本院卷第81至85頁)，並經系爭前案法院製作履勘筆錄及地政機關測量後所製作之複丈成果圖在案(見系爭前案訴訟一審卷第221至237頁，本院卷第87至97頁)。查系爭地上物之稅籍資料上所載之納稅義務人雖為訴外人洪杉(見本院卷第181至184頁)，惟房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明(最高法院40年台上字第126號、70年度台上字第3760號判決參照)，而洪杉及被告於系爭前案訴訟二審程序中均自陳系爭地上物為被告出資興建，被告於原告提起本訴後，經相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，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，堪認原告主張被告為系爭地上物之所有權人，應屬可採。被告既未主張及證明有何占有使用系爭土地之合法權源，即屬無權占有，原告依民法第821條、第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物，將占有之系爭土地返還原告及其他全體共有人，應屬有據。

㈡關於不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61

年度台上字第1695號判決意旨參照)。又依土地法第97條、第105條之規定，租用基地建築房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。上開計收租金限制之規定，非不得據為計算本件相當租金利益之標準。惟其數額，仍須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定(最高法院88年度台上字第1894號判決意旨參照)。

2.經查，系爭地上物無權占有系爭土地如附圖編號B部分，已如前述，則被告無法律上原因受有使用系爭土地之利益，自屬獲得相當於租金之不當得利，並因而致原告受有相當於租金之損害，是原告依不當得利之規定，按其應有部分請求被告償還相當於租金之不當得利，亦屬有據。次查，系爭土地附近為鄉村住家、農田，無商店、學校等情，有系爭前案訴訟勘驗筆錄、現場照片在卷可稽(見本院卷第89至95頁)。是本院審酌系爭土地所在之位置、工商繁榮程度、被告利用系爭土地之經濟價值及所受之利益等情，認本件相當於租金之不當得利以系爭土地申報地價按週年利率7%計算為適當。系爭地上物占用系爭土地之面積為746.92平方公尺，申報地價110年為每平方公尺376元，111、112年為每平方公尺384元，113、114年為每平方公尺392元，115年為每平方公尺464元(見本院卷第177頁)，原告係於108年11月22日取得系爭土地應有部分12分之1(見本院卷第83頁)，本件民事起訴狀繕本送達日為115年10月10日，回溯5年為110年10月11日起，則原告請求自110年10月11日起算至114年12月31日止相當於租金之不當得利為7,130元(計算式如附表)。另自115年1月1日起至返還土地之日止，被告應按月給付原告168元(計算式：746.92平方公尺×464元×7%×1/12×1/12＝168元，元以下四捨五入)，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物，將占有之土地返還原告及其他全體共有人；並依不當得利之法律關係，請求被告給付原告7,130元，及自115年1月1日起至返還占有土地之日止，按月給付原告168元，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告准被告供相當擔保後，得免為假執行。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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件原告之訴雖一部為有理由、一部無理由，然本院審酌原告敗訴部分僅係不當得利之計算標準部分，佔原告本件請求比例甚微，認第一審訴訟費用全數由被告負擔為適當，爰判決如主文第五項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

民事第一庭　　法　官　范嘉紋

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　　115　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　許原嘉

附表：相當於租金之不當得利計算表

編號	占用期間(民國)	申報地價(元/平方公尺)	原告應有部分比例	計算式及金額(元，元以下四捨五入)
1	110年10月11日至110年12月31日，共82日	376	1/12	746.92 × 376 × 7% × 1/12 × 82/365=368

2	111年1月1日至111年12月31日	384	1/12	746.92 × 384 × 7% × 1/12=1,673
3	112年1月1日至112年12月31日	384	1/12	746.92 × 384 × 7% × 1/12=1,673
4	113年1月1日至113年12月31日	392	1/12	746.92 × 392 × 7% × 1/12=1,708
5	114年1月1日至114年12月31日	392	1/12	746.92 × 392 × 7% × 1/12=1,708
	合計			7,130

附圖：彰化縣二林地政事務所收件日期文號112年11月14日二土測字第2482號