臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹東簡字第91號

原　　告　新竹殖產股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　莊惠玲

訴訟代理人　鄧為元律師

　　蔡孟容律師

　　黃榆婷律師

被　　告　陳杜靜香

　　陳玫匡

　　張宏澤

　　張博宇

　　陳永泰

　　陳秀梅

　　陳稠松

上七人共同

訴訟代理人　連郁婷律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年7月30日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告等應將坐落新竹縣○○鄉○○段00000地號、24-40地號土地如附圖編號A1、A2所示之建物(面積分別為155平方公尺、1平方公尺)、編號B、C、D、E所示之地上物(面積分別為78平方公尺、23平方公尺、2平方公尺、214平方公尺)拆除，並將上開土地騰空返還原告。

被告等應給付原告新臺幣5877元，及被告陳杜靜香、陳玫匡自民國113年11月5日起、被告張宏澤、張博宇自民國113年11月8日起、被告陳永泰、陳秀梅、陳稠松自民國113年10月25日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民國113年8月2日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告新臺幣94元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張及被告之答辯，並依同條項規定，分別引用其歷次書狀及本院民國114年6月19日、同年11月13日、115年7月30日言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

㈠原告主張坐落新竹縣○○鄉○○段00000地號、24-40地號土地(下合稱系爭土地)為其所有，而訴外人陳元興(下稱陳元興)未經原告同意，興建門牌號碼新竹縣○○鄉○○村00鄰○○000號房屋(下稱系爭房屋)、鐵皮屋、籃球架、菜圃等地上物(下合稱系爭地上物)，無權占用系爭土地如附圖編號A1、A2、B、C、D、E所示部分，面積分別為155平方公尺、1平方公尺、78平方公尺、23平方公尺、2平方公尺及214平方公尺，合計為473平方公尺。雖經原告催請陳元興拆除，仍未拆除，嗣訴外人陳元興於民國112年8月間逝世，其繼承人即被告等繼承上開無權占用系爭土地之系爭房屋及地上物，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告等拆除系爭房屋及地上物占用系爭土地部分並返還土地，及依民法第179條之規定，請求給付自起訴日即113年8月1日起回推5年之相當於租金之不當得利，與自113年8月2日起至返還土地時止，按月給付相當於租金之不當得利等事實，並有土地現況照片、繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本在卷可按(見本院卷第35-43、45、91-105頁)，復據本院到場履勘及囑託新竹縣竹東地政事務所至現場測繪，有本院勘驗筆錄及新竹縣竹東地政事務所114年2月14日東地所測字第1142300075號函檢送之土地複丈成果圖附卷可稽(見本院卷第217-219頁、第235-237頁)。被告等對於系爭房屋及地上物上開占用系爭土地之情形亦均未爭執，堪認原告此部分之主張確為真實。

㈡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。次按房屋之拆除，為事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之房屋，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限(最高法院86年台上字第2272號判決意旨參照)。又按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物所有權存在之事實無爭執，原告於被告無權占有之事實，即無庸舉證，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第1552號民事裁判要旨可資參照)。

㈢經查，坐落系爭土地之系爭房屋為未辦保存登記之建物，從而無法為所有權第一次登記，亦查無房屋稅籍資料。然原告所提出之陳元興除戶謄本記載：其生前之戶籍地址設系爭房屋，並註記：82年10月13日抽換，原門牌嘉樂101號，92年10月1日整編等語(見本院卷第93頁)，被告陳秀梅於履勘時亦陳稱：系爭房屋原所有人為陳元興，當時地主把土地讓給我們住，並建造系爭房屋，後陸續建築系爭地上物等語(見本院卷第217頁)。據此，應可知系爭房屋及系爭地上物原為陳元興所有，嗣於陳元興過世後由被告等繼承，此並有財政部北區國稅局竹東稽徵所檢送陳元興之遺產稅課稅資料，記載陳元興之遺產為新竹縣○○鄉○○村00鄰○○000號房屋等文字(見本院卷第83-86頁)。又被告等均未拋棄繼承，亦有本院民事紀錄科查詢表可稽(見本院卷第73頁)。堪認系爭房屋及系爭地上物為陳元興所建，嗣由被告等繼承取得，被告等應具有事實上之處分權。

㈣被告等雖不爭執系爭房屋及系爭地上物確有占用系爭土地，然均辯稱：陳元興前與原告依據耕地三七五減租條例，就系爭土地成立租約，並經原告同意建造系爭房屋及地上物。雖系爭土地於97年間遭新竹縣尖石鄉公所(下稱尖石鄉公所)函請地政機關塗銷關於三七五租約之註記，但陳元興於86年間已向尖石鄉公所遞交續訂租約申請書，並經尖石鄉公所查核批示「擬准予續訂租約」等文字，且租約註記遭塗銷後，亦

未見原告有依耕地三七五減租條例第17條、第19條第3項規定補償陳元興之情事，自難認上開租約已合法終止，故被告等人屬有權占有等語，並提台灣電力公司新竹區營業處函及私有耕地租約期滿續訂租約申請書等件為佐(見本院卷第313、355頁)。按行政機關對於耕地三七五租約所為之行政行為，限於管理耕地租約之訂立、變更、終止或換訂等登記事項，至於有關當事人間之租約是否合法終止或消滅等實體法上效力之事宜，則為普通法院之權限，不受行政機關是否准予收回之拘束(最高法院92年度台上字第2273號民事判決可資參照)。經查，依尖石鄉公所檢送之系爭土地租約登記檢查表(見本院卷第427頁)，可知陳元興確有依耕地三七五減租條例承租系爭土地。又依尖石鄉公所115年4月10日尖鄉土字第1150022472號函說明上開租約之異動歷程顯示：原租約於83年1月25日屆期，89年1月18日當事人以地界不明為由向橫山鄉公所耕地租佃委員會申請調解，鑑界後同意續租。89年12月20日因故核定該租約終止。92年4月30日依耕地三七五租約清理要點第7點第2項規定公告註銷登記等語(見本院卷第449頁)，故上開租約已經核定終止並註銷登記。然依前揭說明，該租約雖經核定終止並公告註銷，但此僅係行政機關就管理租約登記事項所為之措施，不影響當事人在私法上權利之有無，仍應實質判斷該租約之效力。

㈤惟按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第1、2項定有明文。所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言。如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列。此規定係屬強制規定，承租人此項不自任耕作之情形，縱僅存在於承租土地之一部，不論其面積多寡，全部租約仍屬無效(最高法院84年度台上字第1554號、86年度台上字第97號判決參照)；又原訂租約無效，係指原訂租約於承租人有不

自任耕作情事時，當然向後失其效力，租賃關係因而消滅而言，並不待出租人主張，故無效後，除他造有另行成立租賃關係之合意外，不因出租人嗣後繼續收租默示承租人使用未自任耕作土地，而使原已無效之租約恢復其效力(最高法院95年度台上字第1911號、92年度台上字第2494號判決參照)。又按承租人固非不得在承租之土地上建築農舍，惟所謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，藉供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人家族實際居住問題為其目的。如所建房屋係供居住之用，即與農舍有間；承租人為解決家族實際居住問題，將舊有建物翻修增、擴建及於原供耕作之田地，尚非法之所許(最高法院107年度台上字第2356號、108年度台上字第2470號判決意旨參照)。

㈥本件依據系爭土地之現場履勘狀況，可見占用系爭土地之地上物除系爭房屋外，另包含系爭地上物，而系爭房屋為一層磚造建物，左側為鐵皮貨櫃屋，貨櫃屋與系爭建物獨立，貨櫃屋後方鐵皮建物與貨櫃屋獨立。鐵皮建物位於系爭房屋後方部分為廁所，其餘則放置雜物，到庭被告稱廁所以外部分是前地主將圍籬拆除後建造以擋風等語；系爭建物前方有籃球架，右側有與系爭房屋相連之磚造及鐵皮建物，到庭被告稱係供廚房使用，該部分與系爭建物同時建造等語；籃球架下方為菜圃，菜圃由竹籬、木製花台、樹木及系爭房屋前方水泥地環繞，並有約2公尺之高低落差等節，有本院勘驗筆錄在卷可證(見本院卷第217-218頁)。被告陳秀梅並陳稱：之前地主讓我們住這塊地並建造系爭房屋，貨櫃屋是因為沒有房間不夠住而蓋，菜圃是我們的，房屋現由我們居住，菜圃範圍為竹子圍起至樹木之範圍等語(見本院卷第217頁)。被告等又於辯論時陳述：系爭房屋約於50幾年前蓋好，建屋是要居住及供耕作使用，當時種植茶葉，現在則種植竹子且仍有耕作。系爭房屋由被告陳杜靜香、陳玫匡、陳棚松居住，耕作則是由被告陳杜靜香耕作等語(見本院卷地486

頁)。依上開勘驗結果及被告陳述，可見除了菜圃外，系爭房屋及鐵皮建物包含廚房、廁所等，嗣並為了居住使用而增建，且部分被告確實居住其內，顯然係為了解決居住問題而建造系爭房屋及部分系爭地上物，非僅供堆置農具、肥料或農耕臨時休息之用。依上說明，系爭房屋及地上物占用土地之目的即非屬自任耕作，且縱使該非自任耕作範圍僅存在於系爭土地之一部，不論其面積多寡，全部租約仍屬無效。又原訂租約既確已無效，被告亦未提出有另行與原告成立租賃關係之證明，而迄至本件訴訟言詞辯論終結時，被告等並未舉證證明系爭房屋對占有使用系爭土地有何其他正當權源，自屬無權占用原告所有系爭土地如附圖編號A1、A2、B、C、D、E所示部分土地，則原告依前開規定，請求被告等將附圖所示編號編號A1、A2所示之建物、編號B、C、D、E所示之地上物物拆除，並將上開土地返還予原告，核屬有據。

㈦次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)。被告等之系爭房屋占用系爭土地如附圖編號A1、A2、B、C、D、E所示部分，屬無權占有乙節，已如前述，堪認被告等就上開無權占有部分，受有相當於租金之利益，且無法律上原因，同時致原告受有損害，是原告依民法第179條之規定，請求被告等給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又按土地法第105條準用第97條第1項規定，城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條定有明文。再所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，且尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情

等情事，以為決定。

㈧經查，本件被告等無權占有系爭土地面積合計為473平方公尺，而系爭土地108年1月至108年12月間之申報地價為每平方公尺34元，109年1月至113年1月之申報地價為每平方公尺24元，地目為林，使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，有系爭土地登記謄本及公告地價查詢資料在卷可按(見本院卷第243-244頁、第281-283頁)。是本院審酌系爭土地使用狀況，並考量目前社會經濟情況等情，認為原告請求以按申報地價年息百分之10計算被告等占用系爭土地所受相當於租金之利益，應屬相當。故依被告等所占用之土地面積，原告請求自本件起訴日即113年8月1日起回溯5年相當於租金之不當得利5877元【計算式：(34元x473平方公尺x10%x153/365)＋｛24元x473平方公尺x10%x(4＋213/365)｝，元以下四捨五入】，及自113年8月2日起至返還土地時止，按月給付原告相當於租金之不當得利94元(計算式：24元x473平方公尺x10%÷12個月，元以下四捨五入為95元，原告請求94元)，均屬有據。

㈨末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。從而，原告就被告等應給付相當於租金之不當得利5877元部分，請求被告等給付自起訴狀繕本送達翌日即被告陳杜靜香、陳玫匡自113年11月5日(見本院卷第173-175頁)起、被告張宏澤、張博宇自113年11月8日(見本院卷第177-179頁)起、被告陳永泰、陳秀梅、陳稠松自113年10月25日(見本院卷第181-185頁)起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予

准許。

三、綜上所述，被告等之系爭房屋及地上物無權占有原告所有系爭土地如附圖所示編號A1、A2、B、C、D、E部分，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告等將上開占用部分之建物及地上物拆除，並將占用之土地返還予原告，另依不當得利之法律關係請求被告等給付相當於租金不當得利5877元，及被告陳杜靜香、陳玫匡自113年11月5日起、被告張宏澤、張博宇自113年11月8日起、被告陳永泰、陳秀梅、陳稠松自113年10月25日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民國113年8月2日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣94元，為有理由，應予准許。

四、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

竹東簡易庭　法　官　黃世誠

以上正本係照原本作成。

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　　8　　月　　25　　日

書記官　楊霽