

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度原訴字第7號

原告 朱進祥
訴訟代理人 劉展光律師
被告 林明珠
陳順貴

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳順貴應將坐落高雄市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示之編號A部分面積120平方公尺之建物、編號B部分面積28平方公尺之貨櫃屋、編號C部分面積5平方公尺之車廂均拆除，並將上開土地騰空交還原告。
- 二、被告林明珠應自高雄市○○區○○段00000地號土地上遷出，並將上開土地面積3,310平方公尺交還原告。
- 三、被告林明珠應自民國113年4月23日起至交還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣430元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告陳順貴、林明珠負擔。
- 六、本判決第一、二項於原告以新臺幣176,000元為被告陳順貴、林明珠供擔保後，得假執行；但被告陳順貴、林明珠如以新臺幣529,600元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項於原告以已到期部分金額之三分之一為被告林明珠供擔保後，就已到期部分得假執行；但被告林明珠如以已到期金額之全部為原告預供擔保，就已到期部分得免為假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正

事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時，原以林明珠為被告，原聲明為：(一)被告林明珠應將坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物及貨櫃等拆除，並將上開土地面積3,310平方公尺交還原告。(二)被告林明珠應自起訴狀繕本送達翌日起至交還系爭土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）3,310元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中，追加陳順貴為被告（本院卷第31頁），並將訴之聲明變更為：(一)被告陳順貴應將坐落系爭土地上如高雄市政府地政局美濃地政事務所（下稱美濃地政）民國113年11月19日高市地美測字第11370872200號函覆複丈成果圖（下稱附圖）所示之編號A部分面積120平方公尺之建物、編號B部分面積28平方公尺之貨櫃屋、編號C部分面積5平方公尺之車廂均拆除，並將上開土地騰空交還原告。(二)被告林明珠應自系爭土地上遷出，並將上開土地面積3,310平方公尺交還原告。(三)被告林明珠應自起訴狀繕本送達翌日起至交還系爭土地之日止，按月給付原告3,310元。(四)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第85頁，下稱變更後聲明）。原告就訴之聲明第1項所為關於地上物面積之變更，係依據美濃地政土地複丈測量結果而為補充、更正聲明，應屬補充、更正事實上或法律上之陳述，而原告追加被告及訴之聲明第2項，均係基於系爭土地遭人無權占有之同一基礎事實，原告所為訴之變更，核與上揭規定相符，應予准許。

二、本件被告陳順貴經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭土地為原告所有，被告陳順貴無占用系爭土地之正當權源，竟在系爭土地上搭設占用如附圖所示之編號A部分面積120平方公尺之建物、編號B部分面積28平方公尺

01 之貨櫃屋、編號C部分面積5平方公尺之車廂（下合稱系爭地
02 上物），爰依民法第767條第1項規定，請求被告陳順貴應將
03 系爭地上物拆除，並將返還土地予原告。被告陳順貴將系爭
04 地上物及系爭土地交由被告林明珠占有使用，被告林明珠屬
05 無權占有，應自系爭土地上遷出，又被告林明珠無權占有並
06 返還系爭土地前，其無權占用系爭土地之狀態仍持續存在，
07 即屬持續受有相當於租金之不當得利，原告自得依民法第17
08 9條規定，請求被告林明珠自起訴狀繕本送達翌日即113年4
09 月23日起至返還土地之日止，按月給付相當於租金之不當得
10 利3,310元，爰依民法第767條第1項前段及中段、第179條之
11 規定，提起本訴等語，並聲明：如變更後聲明。

12 二、被告則以：

- 13 （一）被告林明珠：系爭地上物，在原告購買系爭土地之前就
14 有，已存在20餘年，係被告陳順貴所有，且有經過原地主
15 同意，才會有電表及門牌號碼。被告陳順貴自106年4月起
16 同意被告林明珠無償使用該地上物20年，被告林明珠係管
17 理使用人，如果要付相當於租金之不當得利也是被告陳順
18 貴等語置辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁
19 回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。
20 （二）被告陳順貴：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
21 聲明或陳述。

22 三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事 23 項如下：

- 24 （一）坐落高雄市○○區○○段00000地號土地為原告所有。
25 （二）如附圖所示編號A建物之事實上處分權人為被告陳順貴，
26 編號B之貨櫃屋、編號C之車廂所有權人為被告陳順貴。
27 （三）如附圖所示編號A建物、編號B貨櫃屋、編號C車廂占用系
28 爭土地之位置及面積如附圖所示。
29 （四）如附圖所示編號A建物、編號B貨櫃屋、編號C車廂及系爭
30 土地自106年4月起由被告林明珠占有使用。

31 四、本件爭點為：

01 (一) 被告占有系爭土地是否為無權占有？原告請求被告陳順貴
02 拆屋還地及請求被告林明珠遷出，並將土地騰空返還，有
03 無理由？

04 (二) 原告請求被告林明珠給付相當於租金之不當得利，有無理
05 由？

06 五、本院得心證之理由：

07 (一) 被告占有系爭土地是否為無權占有？原告請求被告陳順貴
08 拆屋還地及請求被告林明珠遷出，並將土地騰空返還，有
09 無理由？

10 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
11 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
12 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
13 又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
14 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
15 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
16 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
17 院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

18 2. 原告主張系爭土地為被告無權占用，被告林明珠則以前詞
19 置辯。經查，如附圖所示編號A建物之事實上處分權人為
20 被告陳順貴，編號B之貨櫃屋、編號C之車廂所有權人為被
21 告陳順貴，及系爭地上物及系爭土地自106年4月起由被告
22 林明珠占有使用等情，為兩造所不爭執，此部分事實堪信
23 為真。依被告林明珠所提出之委託書及同意書（見本院卷
24 第25至27頁），可知編號A建物為被告陳順貴興建完成，
25 嗣因被告林明珠幫忙修繕房屋，被告陳順貴乃同意將系爭
26 地上物無償供被告林明珠自106年4月起無償使用20年。被
27 告林明珠雖提出電費繳費單、門牌照片等證物（見本院卷
28 第93至95頁），惟該電表用電地址為高雄市○○區○○段
29 000地號，用電戶為多納度假村休閒事業有限公司陳文熊
30 等情，有臺灣電力股份有限公司屏東區營業處114年1月3
31 日屏東字第1140001084號函在卷可參（見本院卷第107

01 頁)，又高雄市○○區○○巷00○○號係91年間陳薛秀琴
02 於茂林區多納段199地號興建房屋申請新編門牌，又該房
03 屋面積為69.1平方公尺等情，有高雄○○○○○○○○11
04 4年1月6日高市美濃戶字第11470006400號函在卷可佐（見
05 本院卷第117至135頁），可見被告林明珠所稱電表並非坐
06 落系爭土地，且門牌號碼高雄市○○區○○巷00○○號房
07 屋面積為69.1平方公尺，及坐落於高雄市○○區○○段00
08 0地號，與系爭土地上之建物面積為120平方公尺不同，是
09 被告林明珠上開所辯，尚非可採。再者，坐落高雄市○○
10 區○○段000地號土地原所有權人為訴外人劉富郎、王威
11 振，嗣於94年1月12日逕為分割出系爭土地，原告於98年
12 間向劉富郎、王威振以買賣方式登記取得系爭土地，有土
13 地登記謄本、地籍異動索引在卷可參（見審原訴卷第83至
14 85頁、本院卷第157至159頁），亦未見有被告陳順貴所稱
15 陳文熊之人，被告林明珠並未能證明有得原地主同意而占
16 有系爭土地，是被告陳順貴、林明珠既未能提出合法占有
17 權源，則被告陳順貴、林明珠占有系爭土地為無權占有，
18 原告依民法第767條第1項，請求被告陳順貴應將系爭地上
19 物拆除並返還系爭土地，及被告林明珠應自系爭土地上遷
20 出並將返還系爭土地，均為有理由，應予准許。

21 （二）原告請求被告林明珠給付相當於租金之不當得利，有無理
22 由？

- 23 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人之不動
25 產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最
26 高法院61年台上字第1695號判決先例參照）。系爭地上物
27 占用系爭土地之位置及面積如附圖所示，且系爭地上物及
28 系爭土地自106年4月起由被告林明珠占有使用等情，為兩
29 造所不爭執，又被告林明珠為無權占有，業如前述，則被
30 告林明珠無法律上原因受有相當於租金之利益，致原告受
31 有損害，自應返還所受之不當利益。

01 2. 經查，系爭土地使用分區為森林區，使用地類別為農牧用
02 地，有土地登記謄本在卷可參（見審原訴卷第51頁），且
03 位於多納部落外，經由茂林林道對外聯絡，附近鄰近無住
04 家及商業活動，有本院勘驗筆錄附卷可憑（見本院卷第47
05 頁），另依原告所提系爭土地位於茂林國家風景區內，多
06 納部落內觀光、登山、健行、露營等產業較興盛，有網頁
07 資料附卷可參（見審原訴卷第135至141頁），則本院審酌
08 上情，認依系爭土地申報地價年息5%作為計算系爭土地
09 不當得利之標準，較為妥適，原告主張應以系爭土地申報
10 地價8%計算，容有過高，尚非可採。依系爭土地面積3,3
11 10平方公尺及113年1月申報地價為每平方公尺31.2元計算
12 （見審原訴卷第51頁），每月相當於租金之不當得利金額
13 為430元（計算式： $3310 \times 31.2 \times 5\% \div 12 = 430$ ，元以下四捨
14 五入），故原告請求被告林明珠應自起訴狀繕本送達翌日
15 即113年4月23日起至交還系爭土地之日止（見審原訴卷第
16 129頁），按月給付原告430元，自屬有據，應予准許，逾
17 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

18 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
19 被告陳順貴應將系爭地上物拆除，並將上開土地騰空交還原
20 告；被告林明珠應自系爭土地上遷出，並將系爭土地交還原
21 告；被告林明珠應自113年4月23日起至交還系爭土地之日
22 止，按月給付原告430元，均屬有據，應予准許，逾此範圍
23 之請求，即屬無據，應予駁回。本件訴訟費用，依民事訴訟
24 法第79條、第85條第1項，命敗訴之被告陳順貴、林明珠負
25 擔。

26 七、按原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前
27 項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執
28 行；法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求
29 標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390條第2項及392
30 條第2項分別定有明文。關於主文第1、2項及第3項已到期部
31 分，原告及被告林明珠均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或

01 免為假執行，經核均無不合，並依職權宣告被告陳順貴預供
02 擔保免為假執行，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於原
03 告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

04 八、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證據
05 經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予論
06 述，附此敘明。

07 九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
08 文。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日
10 民事第三庭 法官 王碩禧

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日
15 書記官 郭力瑜