

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第333號

原告 吳銀郎

余聰毅

共同

訴訟代理人 陳柏中律師

朱冠菱律師

王韻慈律師

被告 佳璋企業股份有限公司

法定代理人 吳蘇玉琴

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落高雄市○○區○○段00地號及同段18地號土地上如附表一及附圖所示編號A、B、C之地上物拆除，將該部分土地返還原告。
- 二、被告應給付原告吳銀郎新臺幣13,078元，及自民國113年11月23日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國112年9月5日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告吳銀郎新臺幣245元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應給付原告余聰毅新臺幣1,191元，及自民國113年11月23日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國112年10月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告余聰毅新臺幣490元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣25萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣727,784元為原告預供擔保，得免

- 01 為假執行。
- 02 七、本判決第二項、第三項前段於原告吳銀郎、余聰毅各以新臺
03 幣4,359元、397元為被告供擔保後，得假執行。但被告如分
04 別以新臺幣13,078元、1,191元為原告吳銀郎、余聰毅預供
05 擔保，各得免為假執行。
- 06 八、本判決第二項、第三項後段於各期之給付到期後，原告吳銀
07 郎、余聰毅每期各以新臺幣82元、163元為被告供擔保後，
08 得假執行。但被告如每期分別以新臺幣245元、490元為原告
09 吳銀郎、余聰毅預供擔保，各得免為假執行。
- 10 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序部分

- 13 一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；
14 解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司經中央主
15 管機關撤銷或廢止登記者，準用前3條之規定。公司之清算
16 人，在執行職務範圍內，為公司負責人。股份有限公司之清
17 算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會另選
18 清算人時，不在此限。公司法第24條、第25條、第26條之
19 1、第8條第2項、第322條第1項分別定有明文。查被告於民
20 國96年7月10日經高雄市政府以經授中字第09635050870號函
21 廢止登記在案，經吳蘇玉琴向臺灣高雄地方法院（下稱高雄
22 地院）聲報於99年11月1日就任被告之清算人，經該院於100
23 年4月1日函知准予備查等情，分經高雄市政府檢附被告廢止
24 前、後變更登記表及經高雄地院函覆本院在卷（審訴卷第10
25 7至121頁）。原告請求被告拆屋還地，屬了結現務範圍，其
26 法人格自未消滅，仍有當事人能力，是吳蘇玉琴於執行清算
27 職務範圍內，為被告之法定代理人，合先敘明。
- 28 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
29 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
30 為判決。

31 貳、實體部分：

01 一、原告主張：原告吳銀郎、余聰毅為坐落高雄市○○區○○段
02 00地號及同段18地號土地（下分別稱系爭16、18地號土地，
03 合稱系爭土地）之共有權人（權利範圍依序均為1/3、6/
04 9），詎被告以其所有門牌號碼高雄市○○區○○路00000號
05 房屋（下稱系爭房屋）無權占用系爭土地，而系爭房屋現已
06 荒廢、頹圯，現僅殘餘如附圖所示編號A、B之建物及編號C
07 之圍牆（下合稱系爭地上物，占用面積各如附表一所示），
08 原告自得本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段、
09 中段規定，請求被告拆除系爭地上物，將占用部分之土地騰
10 空返還原告。又被告無權占有系爭土地，受有使用土地之利
11 益，致原告受有損害，依起訴時系爭土地申報地價每平方公
12 尺新臺幣（下同）496元、按年息10%及原告之權利範圍計
13 算，被告應依民法第179條前段規定，給付原告吳銀郎、余
14 聰毅相當於租金之不當得利各19,018元、3,458元，並應分
15 別自112年9月5日起、112年10月1日起，均至拆除系爭地上
16 物返還系爭土地之日止，按月給付原告吳銀郎、余聰毅各34
17 6元、691元。為此，爰依前揭規定，提起本件訴訟等語。並
18 聲明：(一)被告應將坐落於系爭土地之系爭地上物拆除，將占
19 用部分之土地返還原告；(二)被告應給付原告吳銀郎19,018
20 元，及自民事訴之聲明變更(二)狀繕本送達翌日起至清償日
21 止，按年息5%計算之利息；並自112年9月5日起至返還第(一)
22 項土地之日止，按月給付原告吳銀郎346元，及自各期應給
23 付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應
24 給付原告余聰毅3,458元，及自民事訴之聲明變更(二)狀繕本
25 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自112年1
26 0月1日起至返還第(一)項土地之日止，按月給付原告余聰毅69
27 1元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計
28 算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告經通知未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

30 三、本院得心證之理由：

31 (一)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系

01 爭地上物，將占用部分土地返還原告，為有理由：
02 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
04 段、中段定有明文。本件原告主張系爭土地為其所有，被告
05 並無合法使用權源，卻以系爭地上物占用系爭土地，面積合
06 計250.96平方公尺等情，業提出與其所述相符之系爭土地登
07 記謄本、異動索引、建物登記第二類謄本、房屋稅籍登記
08 表、現場照片等件為憑（審訴卷第91至92、157至159頁；訴
09 字卷第83至84、105至109、145、173至176頁）；又被告因
10 欠繳營業稅，前經財政部高雄國稅局旗山稽徵所移送改制前
11 法務部行政執行署高雄行政執行處以100年度營稅執專字第0
12 0000000號營業稅法事件受理在案（下稱系爭執行事件），
13 經改制前高雄市東區稅捐稽徵處旗山分處於104年間查報系
14 爭房屋納稅義務人為被告，系爭土地（重測前地號為旗文段
15 114-32、114-35號）上房屋目前仍殘餘部分面積（250.5平
16 方公尺），註記不堪使用，自103年7月起停止課徵房屋稅；
17 於102年之前房屋坐落均為旗山區旗文路169號，103年房屋
18 坐落則改為旗山區旗文路169-2號等語（訴字卷第147至150
19 頁），且經本院調閱系爭執行事件卷宗核閱無訛；復經本院
20 會同原告及地政人員至現場測量，製有勘驗筆錄、現況略
21 圖、現場照片及土地複丈成果圖在卷可參（訴字卷第177至1
22 89、197頁）。又被告已於相當時期收受原告民事變更訴之
23 聲明相關書狀繕本（訴字卷第143、237頁），未於言詞辯論
24 期日到場爭執，復未提出書狀作何答辯或陳述以供本院審
25 酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同
26 自認，經本院審核、調查上開證據之結果，堪信原告主張系
27 爭房屋為被告所有，且無權占用系爭土地如附圖所示編號
28 A、B、C部分為真實。從而，被告以其所有系爭地上物無權
29 占用原告所有之系爭土地，原告本於所有權人之地位，請求
30 被告將系爭地上物拆除，並將占有之該部分土地返還原告，
31 即屬有據。

01 (二)原告依民法第179條前段，請求被告各給付原告吳銀郎、余
02 聰毅13,078元、1,191元，及分別自112年9月5日起、同年10
03 月1日起，按月給付原告吳銀郎、余聰毅各245元、490元至
04 拆除系爭地上物返還占用部分土地之日止，為有理由，逾此
05 範圍則屬無據：

06 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
07 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
08 179條規定甚明。次按依不當得利之法則請求返還不當得
09 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
10 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
11 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
12 相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字
13 第1695號判決先例要旨參照）。經查，被告所有系爭地上物
14 無權占用系爭土地如附表一及附圖所示，面積合計250.96平
15 方公尺，係屬無法律上原因受有使用土地之利益，致原告受
16 有損害，又依其利益之性質（即占有土地之利益）不能返
17 還，依前揭說明，原告請求被告因無權占用系爭土地所受相
18 當於租金之不當得利，自屬有據。

19 2.經查，系爭地上物占用系爭土地，該土地坐落於高雄市旗山
20 區，使用分區均為山坡地保育區，系爭18地號土地使用分區
21 為農牧用地，系爭16地號土地之使用分區則暫未編定，有土
22 地登記第二類謄本附卷可按（訴字卷第97至99頁）；又系爭
23 土地東側鄰近台三線，交通便捷，附近有區公所、學校、醫
24 院、監理站及旗山老街等，生活機能尚屬便利等節，業據原
25 告提出Google地圖為佐（訴字卷第111至113頁）。本院審酌
26 系爭土地之地理位置、工商繁榮程度及社會經濟狀況等情以
27 觀，認依系爭土地申報地價之年息8%計算被告所受相當於租
28 金之不當得利為適當，原告主張按申報地價年息10%計算，
29 尚屬過高。又原告吳銀郎、余聰毅分別於108年3月27日、11
30 2年7月18日以買賣為原因，登記取得系爭土地權利範圍各3
31 分之1、9分之6之所有權（參訴字卷第97至99、173至176頁土

01 地登記謄本、異動索引)，依民法第758條第1項規定，應於
02 登記取得系爭土地所有權之時起，始得本於所有權人之地
03 位，請求被告給付相當租金之不當得利。原告雖主張其等均
04 係因拍賣取得系爭土地所有權，惟迄未提出不動產權利移轉
05 證書為憑，復與系爭土地登記謄本所記載之登記原因為「買
06 賣」不符。從而，原告吳銀郎、余聰毅主張應分別自原因發
07 生日期即108年3月4日起、112年5月30日起計算不當得利數
08 額，尚難憑採。

09 3.又系爭土地自106年1月至112年12月之申報地價均為每平方
10 公尺440元，113年1月起則為每平方公尺496元，有系爭土地
11 之地價查詢資料在卷可佐（訴字卷第243至245頁），而原告
12 吳銀郎、余聰毅應分別自108年3月27日起、112年7月18日
13 起，始得請求被告返還占用系爭土地所受相當於租金之不當
14 得利，業經本院認定如前，又原告吳銀郎、余聰毅主張被告
15 應分別自112年9月5日起、自112年10月1日起，均至騰空返
16 還系爭土地之日止，按月給付其等相當於租金之不當得利，
17 應以申報地價每平方公尺440元計算不當得利之數額較為適
18 當，原告逕以113年1月間申報地價每平方公尺496元為計算
19 基準，尚無足採。再原告就被告以如附圖所示編號C部分之
20 圍牆占用系爭18地號土地面積0.16平方公尺部分，請求被告
21 按月給付之金額未達1元，經原告陳明撤回此部分之請求
22 （訴字卷第229至231頁），故本院所計算被告應按月給付相
23 當於租金之不當得利數額為扣除附圖編號C之部分後，以附
24 圖編號A、B部分之面積加總為250.80平方公尺據以計算，附
25 此敘明。從而，系爭土地以申報地價每平方公尺440元，按
26 系爭地上物占用面積及原告之權利範圍計算後，原告吳銀
27 郎、余聰毅得分別請求被告給付13,078元、1,191元，並分
28 別自112年9月5日起、同年10月1日起，按月分別給付245
29 元、490元（計算方式詳參附表二），逾此範圍即非正當。

30 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段，請求被告
31 將坐落系爭土地之系爭地上物予以拆除，將該部分土地騰空

01 返還原告；另依民法第179條前段，請求被告分別給付原告
02 吳銀郎13,078元、余聰毅1,191元，及均自民事變更訴之聲
03 明(二)狀繕本送達之翌日即113年11月23日（參訴字卷第237頁
04 中華郵政掛號郵件收件回執）起至清償日止，按年息5%計算
05 之利息；暨自112年9月5日起至騰空返還系爭土地之日止，
06 按月給付原告吳銀郎245元，自112年10月1日起至騰空返還
07 系爭土地之日止，按月給付原告余聰毅490元，暨均自各期
08 應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
09 理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁
10 回。

11 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相
12 當之擔保金額，予以准許，並依職權宣告被告預供擔保後得
13 免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回
14 而失依據，併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
16 經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，
17 併此敘明。

18 七、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，判
19 決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
21 民事第三庭 法 官 楊捷羽

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
26 書記官 許雅如

27 附圖：高雄市政府地政局旗山地政事務所收件日期字號113年8月
28 9日旗法土字第53200號土地複丈成果圖。

29 附表一：

30

坐落地號	所有權人	權利 範圍	編號	地上物	面 積 (m ²)	回復原 狀方法
------	------	----------	----	-----	--------------------------	------------

(續上頁)

01

高雄市○○區 ○○段00地號	吳銀郎	1/3	A	房屋	100.64	拆除
	余聰毅	6/9				
高雄市○○區 ○○段00地號	吳銀郎	1/3	B	房屋	150.16	拆除
	余聰毅	6/9	C	圍牆	0.16	拆除
合計					250.96	

02

附表二：

03

原告	權利範圍	占用期間	占用面積 (m ²)	申報地價 (元/m ²)	年息	原告得請求之不當得利數額	計算式 (小數點以下四捨五入)	原告供擔保准予假執行金額	被告供反擔保准予免假執行金額
吳銀郎	1/3	108年3月27日至112年9月4日 (共53月又9日)	250.96 (附圖編號A、B、C)	440	8%	13078	$(440 \times 250.96 \times 1/3 \times 8\% \div 12 \times 53) + (440 \times 250.96 \times 1/3 \times 8\% \div 365 \times 9) = 13078$	4359	13078
		112年9月5日起至騰空返還土地之日止每月	250.80 (附圖編號A、B)	440	8%	245	$440 \times 250.80 \times 1/3 \times 8\% \div 12 = 245$	82	245
余聰毅	6/9	112年7月18日至112年9月30日 (共2月又13日)	250.96 (附圖編號A、B、C)	440	8%	1191	$(440 \times 250.96 \times 2/3 \times 8\% \div 12 \times 2) + (440 \times 250.96 \times 2/3 \times 8\% \div 365 \times 13) = 1191$	397	1191
		112年10月1日起至騰空返還土地之日止每月	250.80 (附圖編號A、B)	440	8%	490	$440 \times 250.80 \times 2/3 \times 8\% \div 12 = 490$	163	490