

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第1號

原告 國楨建設有限公司

法定代理人 葉美雲

訴訟代理人 楊漢東律師

複代理人 林威廷

被告 林居萬

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義市○○段000地號土地上，如附圖所示代號a1、a2、a3部分，面積各為67.00平方公尺、4.50平方公尺、13.00平方公尺，合計84.5平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應自民國111年1月21日起至交還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣1,972元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣捌拾壹萬元供擔保後，得假執行。

本判決第二項所命給付到期各期金額部分，於原告每期以新台幣陸佰陸拾元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：本件被告經合法通知，無正當理由，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)、嘉義市○○段000地號土地(下稱系爭土地)為原告自國有財產署(下稱國產署)標購取得，被告門牌號碼嘉義市○區○○街000號之未辦理保存登記建物(下稱系爭建物)之事實上

01 處分權人，而系爭建物占用系爭土地如嘉義市地政事務所複
02 丈日期民國111年3月16日土地複丈成果圖(下稱附圖)所示代
03 號a1(面積67.00平方公尺)、a2(面積4.50平方公尺)、a3(面
04 積13.00平方公尺)之部分，並無合法權源，且受有相當於租
05 金之不當得利，致伊受有損害，依民法第767條第1項、第17
06 9條以及土地法第105條準用同法第97條之規定，請求被告除
07 去如附圖所示代號a1、a2、a3之部分並返還土地，另請求被
08 告給付每月之不當得利1,972元(計算式：系爭土地109年申
09 報地價5,600元/平方公尺×占用面積84.5平方公尺×年息5%÷1
10 2個月=1,972元以下四捨五入)。

11 (二)、並聲明：

- 12 1、被告應將坐落系爭土地如附圖所示代號a1(面積67.00平方公
13 尺)、a2(面積4.50平方公尺)、a3(面積13.00平方公尺)之部
14 分均拆除騰空，並將上開土地交還原告。
- 15 2、被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至履行第一項聲明拆屋還
16 地日止，每月應給付原告1,972元。
- 17 3、原告願供擔保，請准予宣告假執行。
- 18 4、訴訟費用由被告負擔。

19 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
20 述。

21 三、得心證之理由：

22 (一)、原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將系爭建物拆
23 除，並將該部分土地騰空返還原告，有無理由？

- 24 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
26 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文；次按以無
27 權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在
28 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人
29 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
30 得占有係有正當權源之事實證明之；房屋之拆除，為事實上
31 之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人

01 或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院85年度
02 台上字第1120號、97年度台上字第1101號判決意旨參照）。

03 2、原告主張系爭土地為其以向國產署標購之方式取得所有權。
04 其上如附圖所示代號a1、a2、a3部分，面積各為67.00平方
05 公尺、4.50平方公尺、13.00平方公尺，合計84.5平方公
06 尺，為系爭建物所占用，系爭建物之事實上處分權人為被告
07 等情，業據提出系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、現
08 場照片等件為憑（本院卷第13至17頁），並經本院會同嘉義
09 市地政事務所（下稱嘉義地政）人員履勘現場無訛，製有勘
10 驗筆錄暨附圖及現場照片6張在卷可稽（本院卷第53至57
11 頁、第87至93頁），且有嘉義市政府財政稅務局111年5月12
12 日嘉市財房字第1117507699號函檢附系爭房屋之111年課稅
13 明細表，嘉義地政111年3月17日嘉地二字第1115400091號函
14 檢附系爭土地複丈成果圖等件附卷為憑（本院卷第151至15
15 3、61至63頁）。本院調查上開證據之結果，核屬相符，認
16 原告上開主張堪信為真實。又被告未就其等有事實上處分權
17 之系爭房屋占有系爭土地有正當權源舉證證明之，因此，原
18 告依民法第767條第1項前段、中段等規定，請求被告應將系
19 爭房屋拆除，並將該部分土地騰空返還原告，即屬有據，應
20 予准許。

21 (二)原告依民法第179條之規定，請求被告自起訴狀繕本送達之
22 翌日即111年1月21日起至交還各筆土地之日止，按月給付1,
23 972元，有無理由？

24 1、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返
26 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
27 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
28 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
29 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
30 年度台上字第1695號判決先例意旨參照）。又按相當租金之
31 不當得利計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規

01 定，予以計算較為客觀公允。再按城市地方租用房屋之租
02 金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之10為限，
03 而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97
04 條第1項、第105條分別定有明文。另土地法第97條第1項規
05 定所謂之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法
06 定地價而言。依同法第148條規定，係指土地所有權人依土
07 地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所
08 有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告
09 申報地價期間內自行申報之地價，平均地權條例第16條亦規
10 定甚明。

11 2、被告無權占有系爭土地如附圖編號所示代號a1、a2、a3部分
12 所示位置及面積，悉如前述，則被告無權占有系爭土地，受
13 有占有使用系爭土地之利益，致原告受有無法使用系爭土地
14 之損害，應屬不當得利，依上說明，原告請求被告給付相當
15 於租金之不當得利，即屬有據。

16 3、本院審酌系爭土地目前周遭固布滿雜草、樹林，然因與嘉義
17 市大雅路商圈車程僅2、3分鐘，附近有聖馬爾定醫院、蘭潭
18 國小等學校，生活機能尚屬良好等情，業據原告提出現場照
19 片為憑，並經本院履勘現場屬實，此有勘驗筆錄暨附圖、現
20 場照片6張在卷已如前述。是本院審酌系爭土地之坐落位
21 置、繁榮程度、經濟用途、被告所有之地上物使用狀況及兩
22 造主張陳述等一切情狀，認為原告請求相當於租金之不當得
23 利，以申報地價年息百分之5為計算，應屬可採。

24 4、又被告占用系爭土地如附圖代號a1、a2、a3部分，面積各為
25 67.00平方公尺、4.50平方公尺、13.00平方公尺，合計84.5
26 平方公尺等情，業經認定如上，而系爭土地109年1月之申報
27 地價為5,600元，並有系爭土地登記謄本存卷可查（本院卷
28 第13頁），是原告請求被告給付自111年1月21日起至交還土
29 地之日止，按月給付原告1,972元，為有理由，應予准許。

30 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將系
31 爭房屋拆除，並將該部分土地騰空返還原告，為有理由；另

01 原告依民法第179條之規定，請求被告自111年1月21日起至
02 交還各筆土地之日止，按月給付1,972元，為有理由，應予
03 准許。本判決原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不
04 合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。

05 五、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方
06 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決
07 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日

10 民事第三庭 法官 陳婉玉

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，如委
13 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日

15 書記官 蘇春榕