

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第339號

原告 曜寬建設有限公司

法定代理人 湯濬榮

訴訟代理人 吳展育律師

複代理人 林淑婷律師

被告 葉素官

葉秋賢

葉峻嘉

雍桂芳

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落嘉義縣○○市○○段000000地號土地上，如附圖所示編號A面積71.72平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告。

二、被告應將坐落嘉義縣○○市○○段000000地號土地上，如附圖所示編號B面積70.11平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告及其他共有人全體。

三、被告應自民國111年11月30日起至返還第1項土地之日止，按年連帶給付原告新台幣（下同）9,991元。

四、被告應自111年11月30日起至返還第2項土地之日止，按年連帶給付原告2,631元。

五、本判決第1項、第2項於原告各以266,033元、255,925元為被告供擔保後，各得假執行。

六、本判決第3項、第4項於每年屆期後，於原告各以3,330元、877元為被告供擔保後，各得假執行。

七、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

八、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

01 一、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事
02 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
03 辯論而為判決。

04 二、原告起訴主張：

05 (一)、原告為坐落嘉義縣○○市○○段000000地號土地、同段814-
06 43地號土地（下各稱814-42土地、814-43土地，合稱系爭土
07 地）之所有權人及共有人（權利範圍184/672）。如附圖編
08 號A、B所示建物（下各稱系爭建物A、B，合稱系爭建物）無
09 權占用系爭土地，系爭建物之原始起造人為黃花，黃花於11
10 1年12月15日死亡，被告為黃花之繼承人，爰依民法第767條
11 規定及繼承之法律關係，請求被告將系爭建物A拆除並將占
12 用土地返還原告、及依民法第767條、第821條規定及繼承之
13 法律關係，請求被告將系爭建物B拆除，並將占用土地返還
14 原告及其他共有人全體。

15 (二)、另被告無權占有系爭土地致原告受有無法使用系爭土地被占
16 用部分之損害，被告則獲得相當於租金之利益，爰依民法第
17 179條規定及繼承之法律關係，請求被告連帶給付原告自111
18 年11月30日起至返還無權占有部分系爭土地之日止，按系爭
19 土地111年1月申報地價年息10%計算相當於租金之不當得
20 利。

21 (三)、並聲明：1、如主文第1項、第2項所示。2、被告應自111
22 年11月30日起至交還第1項所示土地之日止，按年連帶給付
23 原告12,489元。3、被告應自111年11月30日起至交還第二
24 項所示土地之日止，按年連帶給付原告3,289元。4、願供
25 擔保，請准宣告假執行。

26 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何陳述或說
27 明。

28 四、法院之判斷：

29 (一)、原告主張其為系爭土地之所有權人及共有人，系爭建物無權
30 占用814-42、814-43土地，如附圖編號A、B所示，系爭建物
31 為黃花所有，黃花死亡後由被告繼承取得為所有權人等事

實，被告已於相當時期受合法通知，無正當理由未到場，亦未提出任何書狀作何聲明及陳述，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，復有系爭土地謄本、系爭建物之稅籍資料、黃花及被告之戶籍謄本、家事事件查詢結果可參，堪信原告之主張為真實。

(二)、原告雖主張系爭建物占用系爭土地部分，應以申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利等語，惟查：

1、按土地法第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之（土地法第105條）；城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限（土地法第97條）；又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。故土地法第97條所謂之申報價額，即指該土地之申報地價而言。是原告請求被告返還相當於租金之不當得利之金額，自應受上揭土地法第97條規定之限制。

2、查814-42、814-43土地111年度申報地價分別為1,741.3元、1,713.2元，有申報地價查詢結果可參（本院卷第185至187頁）。另系爭土地為都市計畫區之住宅區，系爭建物坐落太保市中正路上（中正路鄰近除有一家光陽機車行及高第補習班外，均為一般住家）。系爭建物非為營業使用。系爭建物沿中正路往東通往中興路一段，再往南可通往中山路一段及北港路二段，中山路一段及北港路二段之商業活動較為頻繁等情，有現場照片、使用分區查詢資料及系爭土地坐落位置地圖資料可參（本院卷第131至135、181至183、189頁），且為原告所不爭執（本院卷第196頁）。本院斟酌系爭土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途等因素，認本件應該以系爭土地申報地價年息百分之8計算相當於租金之不當得利金額為適當。是原告請求被告就814-42土地部分，自111年11月30日起至拆除系爭建物A返還土地之日止，連帶按年給付

原告9,991元（ $1,741.3 \text{元} \times 71.72 \times 0.08$ ，元以下四捨五入），及就814-43土地部分，自111年11月30日起至拆除系爭建物B返還土地之日止，連帶按年給付原告2,631元（ $1,713.2 \text{元} \times 70.11 \times 0.08 \times \text{原告權利範圍} 184/672$ ）應屬有據。原告逾此範圍之請求，則屬無據。

(三)、綜上所述，原告依民法第767條、第821條、第179條之規定及繼承之法律關係，請求如主文第1項至第4項所示，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、原告陳明願擔保而聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分於法無不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：原告不當得利之請求雖為一部敗訴，但因該部分屬附帶請求，原本即不計徵訴訟費用，爰依民事訴訟法第79條、第85條第2項規定，判決如主文第8項所示。

中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
民事第二庭法 官 陳美利

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（應附繕本）。

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 113 年 4 月 11 日
書記官 洪毅麟

附圖：嘉義縣水上地政事務所收件日期文號：112年9月14日上測
法字第38800號