

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第704號

原告 謝志賢

被告 謝承諺

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落嘉義市○○段0000地號土地如附圖即嘉義市地政事務所民國111年12月7日發給之複丈成果圖所示代號B部分面積156.93平方公尺之建物拆除，並將上開土地騰空返還原告。

二、被告應自民國113年10月19日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣2,124元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣65萬3,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣196萬1,625元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項所命各期已到期部分，於原告以每期新臺幣700元為被告供擔保，得假執行。但被告如以每期新臺幣2,124元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時第1項聲明為：被告應將坐落嘉義市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）如附圖即嘉義市地政事務所民國111年12月7日發給之複丈成果圖（下稱附圖）所示代號A部分面積81.22平方公尺之車庫、代號B部分面積156.93平方公尺之建物（下稱系爭建物）拆

除，並將土地騰空返還原告。嗣於113年12月16日當庭減縮第1項聲明為：被告應將坐落系爭土地上如附圖所示之系爭建物拆除，並將土地騰空返還原告。核其所為上開訴之變更，係屬縮減應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造先前共有系爭土地，其上建有被告所有之系爭建物，嗣經本院以111年度訴字第739號判決（下稱前案判決）以變價分割方式分割系爭土地確定，復由原告拍得系爭土地，是被告所有之系爭建物已無權繼續占有系爭土地，應拆除系爭建物並返還所占用之土地，又在被告返還占有之系爭土地前，被告因占有系爭土地受有相當於租金之利益，致原告受有同額損害，應自起訴狀送達翌日即113年10月19日起至返還系爭土地止，每月給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）3,683元（計算式：系爭土地申報地價2,320元×無權占用面積238.15平方公尺×8%÷12個月=3,683元，元以下四捨五入），爰依民法第767條第1項前段及中段、第179條提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上如附圖所示系爭建物拆除，並將土地騰空返還原告。(二)被告應自113年10月19日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告3,683元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於80年時有同意被告在系爭土地上建造系爭建物，當初並沒有協議使用期限，且系爭建物原告也有在使用，故被告不同意拆除系爭建物，但願意給付原告租金，惟原告請求之租金有加計附圖所示代號A車庫之面積，應該要調整等語。

三、得心證之理由

(一)原告請求拆屋還地部分：

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。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。次按分管契約，係共有人就共有物之使

01 用、收益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有
02 物，應解為有終止分管契約之意思。是經法院判決分割共有
03 物確定者，無論所採行分割方法為何，均有使分管契約發生
04 終止之效力（最高法院107年度台上字第879號民事判決意旨
05 參照）。

06 2.經查，系爭土地為兩造所共有，其上建有被告所有之系爭建
07 物，嗣經被告請求分割系爭土地，由前案判決以變價分割方
08 式分割系爭土地，復於判決確定後，經原告拍定取得系爭土
09 地各節，業經本院調閱111年度訴字第739號案全卷核閱屬
10 實，並有卷附之土地登記第一類謄本、附圖、建物登記第一
11 類謄本為證（本院卷15頁、51頁、53頁），且為被告所不爭
12 執（本院卷41頁、58至59頁），此部分之事實，堪以認定。
13 被告固辯稱系爭建物係80年間經原告同意興建在系爭土地
14 上，對系爭土地為有權占有云云，惟縱使被告所述係經原告
15 同意後興建系爭建物乙節為真，因前案判決既係分割共有物
16 之判決，並已確定，依上說明兩造間所訂之原分管契約，即
17 因而消滅，被告就系爭建物所占用之土地即失其占有權源，
18 不因嗣後係由同屬原共有人之原告拍定取得共有物所有權而
19 有所不同，是被告抗辯其為有權占有之主張，自無可採。是
20 以，被告所有之系爭建物既無繼續占有系爭土地之正當權
21 源，則原告請求被告應拆除系爭建物，並將土地騰空返還原
22 告，即屬有據。

23 (二)原告請求按月給付相當於租金之不當得利部分：

24 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
25 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
26 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
27 年度台上字第1695號民事判決意旨參照）。另請求將來給付
28 之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法
29 第246條定有明文。故凡居於未來履行狀態有實現給付之必
30 要者，均可先行提起將來給付之訴。本件被告無權占用系爭
31 土地如附圖所示編號B部分、面積156.93平方公尺使用，揆

01 諸前開說明，在被告拆除系爭建物，並返還土地前，原告就
02 系爭土地自繼續受有無法完整管理使用之損害，被告則獲得
03 相當於使用土地租金之不當利益，故原告提起將來給付之
04 訴，併請求被告返還系爭土地前相當於租金之不當得利，依
05 法有據。

06 2.按土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超
07 過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。而同法第10
08 5條亦規定，第97條之規定，於租用基地建築房屋均準用
09 之。又土地法第97條第1項關於房屋及基地計收租金之規
10 定，於無權占有土地，請求返還不當得利或損害賠償事件，
11 得據為計算不當得利、損害額之標準（最高法院104年度台
12 上字第2008號民事判決意旨參照）。再基地租金之數額，除
13 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
14 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
15 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百
16 分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號民事判決意旨
17 參照）。

18 3.經查，系爭土地非位處商業鬧區，鄰近沒有超商、郵局、金
19 融機構、餐廳、市場等設施，附近住宅較為分散，可認生活
20 機能並非十分便利，惟系爭土地非袋地，且臨路而非巷弄，
21 且距離交流道亦僅1、2公里之距離，交通機能尚可各節，此
22 據兩造當庭陳述明確（本院卷59至60頁），復有本院依職權
23 查詢之GOOGLE地圖資料在卷可考（本院卷63至67頁）。本院
24 審酌上開情形，認原告請求相當於租金之不當得利，以系爭
25 土地申報地價年息百分之7計算不當得利之基準，尚屬適
26 當。而系爭土地於113年1月之申報地價為2,320元/平方公
27 尺，系爭建物占有系爭土地之面積為156.93平方公尺（本院
28 卷15、17頁），故原告請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即
29 113年10月19日起至返還土地之日止，按月給付原告相當於
30 租金之不當得利在2,124元內（計算式：系爭土地申報地價
31 $2,320\text{元} \times \text{占用面積} 156.93\text{平方公尺} \times 7\% \div 12\text{個月} = 2,124\text{元}$ ，

01 元以下四捨五入），為有理由，逾此範圍之請求，則屬無
02 據。

03 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條
04 請求被告應將坐落系爭土地上如附圖代號B所示之系爭建物
05 拆除，並將占用之土地騰空返還原告，及自113年10月19日
06 起至返還無權占有之系爭土地之日止，按月給付原告2,124
07 部分，均有理由，應予准許。逾此範圍之主張，則無理由，
08 應予駁回。

09 五、按將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條
10 件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，
11 債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬
12 法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。經
13 查，本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請求宣告假執
14 行，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告如預供
15 相當之擔保得免為假執行。至原告敗訴部分之訴既經駁回，
16 其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
18 據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再
19 逐一論列，附此敘明。

20 七、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
21 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
22 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。經
23 查，本件原告請求被告返還相當於租金不當得利部分，雖部
24 分無理由，惟此部分係為起訴後之附帶請求，依民事訴訟法
25 第77條之2第2項規定，不併算其價額，而本件之訴訟費用僅
26 有第一審裁判費（減縮部分除外），自應全由被告負擔。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
28 民事第一庭法 官 張佐榕

29 以上正本係照原本作成

30 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

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
02 書記官 張宇安