

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度嘉簡字第459號

原告 洋名翰建設有限公司

法定代理人 涂明辰

訴訟代理人 陳中為律師

複代理人 古富祺律師

被告 蕭賢明

蕭家騰

蕭瓊雅

蕭娛月

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國109年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告蕭賢明、蕭家騰、蕭瓊雅、蕭娛月應連帶將坐落嘉義市○村段000○000○0地號土地上如附圖即嘉義市地政事務所109年9月16日土地複丈成果圖所示，編號A部分面積31.01平方公尺建物、B部分面積各1.64平方公尺建物外定著物、1.09平方公尺建物外定著物全部拆除，並將土地交還予原告。

被告蕭賢明、蕭家騰、蕭瓊雅、蕭娛月應自109年5月27日起至交還土地止，按月於每月5日前連帶給付原告新臺幣（下同）337元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告蕭賢明、蕭家騰、蕭瓊雅、蕭娛月連帶負擔。

01 本判決原告勝訴部分得假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、被告蕭賢明、蕭家騰、蕭瓊雅、蕭娛月（下稱被告等4人）
05 經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
06 386 條各款所列情形，本院依原告之聲請，由其一造辯論而
07 為判決。

08 二、原告主張：緣坐落嘉義市○村段000 地號、828 之1 地號土
09 地（以下合稱系爭土地）為原告於109 年04月09日購入後欲
10 興建房屋遂向地政機關申請鑑界，始發現門牌號碼為嘉義市
11 竹子腳78號之房屋（下稱系爭房屋；未辦保存登記建物），
12 係坐落於與系爭土地南側相鄰之同段829 地號土地上，其建
13 物北側無土地權占用系爭土地，經台灣電力公司嘉義區營業
14 處檢送系爭房屋之用電資料，查明系爭房屋最後係於98年02
15 月23日將用電戶名單獨過戶給訴外人蕭萬吉，可知蕭萬吉應
16 為系爭房屋之事實上處分權人，惟蕭萬吉應已於107 年間過
17 世，被告等4 人為其繼承人，亦應承受取得對系爭房屋之事
18 實上處分權，自應拆屋還地。又被告等4 人所有之系爭房屋
19 既無權占用系爭土地，應自原告於109 年5 月27日登記取得
20 系爭土地起至被告等4 人交還土地止，以系爭土地申報地價
21 年息10%計算不當得利之基準，請求被告等4 人按月連帶給
22 付675 元【計算式：33.74 平方公尺×申報地價2,400 元×1
23 0%÷12個月=674.8 元；元以下四捨五入】，爰依民法第76
24 7 條、第179 條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）
25 被告等4 人應將坐落於系爭土地上如附圖即嘉義市地政事務
26 所109 年9 月16日土地複丈成果圖所示代號A 部分面積31.0
27 1 平方公尺之建物、代號B 部分面積1.64平方公尺之建物定
28 著物及坐落於同段828 之1 地號土地如附圖所示代號B 部分
29 面積1.09平方公尺之建物定著物拆除騰空後，並將上開土地
30 返還原告。（二）被告等4 人應自109 年5 月27日起至交還
31 土地之日止，按月於每月5 日前連帶給付原告675 元。

01 (三) 訴訟費用由被告連帶負擔。(四) 願供擔保，請准宣
02 告假執行。

03 三、被告等4 人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何
04 聲明或陳述等語。

05 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767 條第1 項
07 前段、中段定有明文。經查，本件原告主張系爭土地為其所
08 有，而系爭房屋則為被告所共有，系爭房屋無權占用系爭土
09 地，其位置及面積（33.74 平方公尺）如附圖所示等情，有
10 原告提出之土地登記謄本及系爭房屋照片在卷可憑（見本院
11 卷第21至25頁、113頁），並據本院會同原告、地政機關履
12 勘查明，有本院109 年8 月31日勘驗筆錄、現場相片、109
13 年9 月16日嘉義市地政事務所土地複丈成果圖（即附圖）在
14 卷可證（見本院卷第57至67頁、91 頁），並有嘉義市西區
15 戶政事務所函文檢具之嘉義市○村里○○○00號全戶戶籍資
16 料、嘉義市地政事務所所檢交之嘉義市○村段000地號土地
17 登記謄本在卷以佐（見本院卷第141至143頁、第153至157
18 頁）。而被告等均已於相當時期受合法通知而未於言詞辯論
19 期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第
20 280 條第3 項準用第1 項規定，視同自認，足認上情為真
21 實。從而，原告主張依民法第767 條第1 項前段、中段，訴
22 請被告應將占用系爭土地上如附圖代號A部分面積31.01平方
23 公尺之建物、代號B部分面積各1.64平方公尺、1.09平方公
24 尺建物外定著物拆除，並將所占用之系爭土地交還原告，洵
25 屬有據。

26 五、原告得向被告請求給付相當於租金之不當得利：

- 27 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任，民法第184條第1項定有明文；又按無法律上之原因而受
29 利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有
30 明文。蓋依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上
31 之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返

還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。是無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致土地所有權人受有損害，則土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。被告所有系爭鐵皮建物乃無權占用系爭土地，如前所述，為無法律上原因而受有利益，因而致原告受有損害，則原告依民法第179條規定，請求被告自109年5月27日起至交還土地止，按月計算之占用系爭土地相當於租金之不當得利或損害，即屬有據。

2. 又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管市、縣政府得依前項所定標準強制減定之。前開規定於租用基地，建築房屋，均準用之，土地法第97條、第105條分別定有明文。又按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

3. 又查，系爭土地自109年1月起迄今之申報地價為每平方公尺2,400元，有前述原告提出之系爭土地謄本可參。系爭土地鄰近北港路及國道一號高速公路嘉義交流道，交通便利；系爭房屋為老舊磚造一層房屋等情，並經本院到場勘驗無訛，本院認被告無權占用上開土地所受之利益，應依前開申報地價5%計算為適當。準此，本院認原告依被告所占用系爭土地之面積（33.74平方公尺），及前揭申報地價年息5%計算，請求被告給付原告自109年5月27日起至返還土地之日止，按月於每月5日前給付相當於租金之不當得利337元【計算式：33.74平方公尺×申報地價2400元×年息0.05÷12月＝337元，元以下四捨五入】，洵屬有據。逾此部分之請

01 求，則屬無據，應予駁回。

02 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條、第184
03 條第1項規定，求為判決如主文第1項、第2項所示，為有
04 理由，應予准許；逾此範圍之主張，則屬無據，應予駁回。

05 七、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用
06 簡易程序之訴訟，所為被告敗訴之判決，依同法第389條第
07 1項第3款規定，本院應依職權宣告假執行。原告陳明願供
08 擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發
09 動，爰不為假執行擔保金之諭知。至原告敗訴部分，假執行
10 之聲請已失所依附，即應駁回之。

11 八、再按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
12 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔；又以一訴附帶
13 請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，
14 民事訴訟法第79條、第77條之2第2項有明文規定。本院審
15 理結果雖認原告之訴一部有理由，一部無理由，惟該敗訴部
16 分，係就不當得利部分為原告部分敗訴之判決，此部分本即
17 未計入訴訟標的價額，及另駁回之利息，金額甚微，爰依民
18 事訴訟法第79條、第85條第2項規定，命被告連帶負擔本件
19 訴訟費用。

20 中 華 民 國 110 年 1 月 12 日

21 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

22 法 官 陳思睿

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
25 000○0號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 110 年 1 月 12 日

28 書記官 黃士祐