

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第299號

原告 張森釗
訴訟代理人 蔡素惠律師
複代理人 蔡育綾
被告 郭均雅
訴訟代理人 戴連宏律師
複代理人 劉智偉律師
胡玉龍

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國113年12月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○○○段○000地號土地如附圖符號279(1)建物（面積59.19平方公尺）拆除，並將上開建物所在之土地及如附圖符號279(2)所示之土地（面積282.31平方公尺）返還原告。

被告應自民國112年8月29日起至返還第一項所示土地之日止，按年給付原告新臺幣1,383元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣276,615元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項已屆期部分得假執行；但被告如以各期新臺幣1,383元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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，但請求之基礎事實同一、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2款、第3款定有明文。本件原告起訴聲明為：一、被告應將坐落臺中市○○區○○○○

段○000地號土地（下稱系爭土地）上面積約60平方公尺之建物（實際位置及面積以實測為準）拆除，並將土地返還原告。二、被告應自民國112年8月29日起至返還前項土地之日止，按年給付原告新臺幣（下同）17,708元。三、願供擔保請准宣告假執行（本院卷第17頁）；嗣於113年12月19日具狀變更聲明為：一、被告應將系爭土地如附圖所示符號279(1)之建物（面積59.19平方公尺）拆除，並將上開建物所在之土地及附圖符號279(2)之土地（面積282.31平方公尺）返還原告。二、被告應自112年8月29日起至返還前項土地之日止，按年給付原告13,830元。三、願供擔保請准宣告假執行（本院卷第183頁），合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為原告所有，然被告竟無權占有系爭土地，並於如附圖符號279(1)所示部分土地（面積59.19平方公尺）上興建一鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋），及於如附圖符號279(2)所示部分土地（面積282.31平方公尺）以圍籬占有系爭土地，爰依法提起本件訴訟，請求被告將系爭鐵皮屋拆除並將所占用之土地返還原告，暨給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：如上開變更後之聲明。

二、被告則以：原告於86年間欲出售系爭土地，乃透過其父親即訴外人張清泉與訴外人陳霖澐聯繫，經議定價格後，陳霖澐將買賣價金50萬元交予張清泉轉交原告，而張清泉即委託代書即訴外人張美錦辦理土地過戶事宜，然因陳霖澐不具自耕農身分，故將系爭土地借名登記於其友人即訴外人朱愛竹名下，陳霖澐並在系爭土地上搭建棚子居住。嗣87年間陳霖澐將系爭土地出售予被告，惟被告亦不具自耕農身分，而將系爭土地借名登記在訴外人王麗媚名下，被告則在系爭土地上建蓋系爭鐵皮屋居住至今。至90年間因農業發展條例之修正，農地自由買賣，王麗媚以買賣之方式將系爭土地移轉登記予被告。詎112年6、7月間，因土地重測，原告通知被告所有之系爭鐵皮屋無權占用其所有之系爭土地，被告追查發

01 現86年間張清泉委託代書張美錦辦理系爭土地過戶時，竟未
02 將系爭土地移轉登記予朱愛竹，而是將張清泉與他人共有、
03 位於偏遠山區之重測前臺中市○○區○○段○○○○段000
04 地號土地（重測後為臺中市○○區○○○○段000地號土
05 地）移轉登記予朱愛竹，因陳霖濤未注意過戶之相關細節及
06 權利，自始均被張清泉誤導其所購買並搭建棚子所坐落之土
07 地為系爭土地，被告始會自87年間起在系爭土地上建蓋系爭
08 鐵皮屋居住至今；原告為系爭土地之所有權人，先委由其父
09 親出售系爭土地，且對陳霖濤、被告先後在系爭土地上搭建
10 棚子、建物均知甚詳，卻於被告向陳霖濤購買系爭土地搭建
11 系爭鐵皮屋居住20餘年後，反以被告無權占用系爭土地為
12 由，要求被告拆屋還地，其權利之主張顯以損害被告為主要
13 目的，違反誠實信用，屬權利濫用等語，資為抗辯。並聲
14 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，
15 願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、本院得心證之理由：

17 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按不動產物權，依法
19 律行為而取得設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；
20 依土地法所為之登記，有絕對效力，民法第758條第1項及土
21 地法第43條分別定有明文，是以，我國不動產物權變動採登
22 記公示公信原則，前開規定均在維護善意第三人對於土地登
23 記之信賴，貫徹土地登記之效力，因此，土地及建物登記簿
24 上有關所有權人、抵押權人、登記原因等記載，除有特殊法
25 定情形，即應認定為與真實狀況（包括：權利歸屬、權利變
26 動原因等）相符；又所有人對於無權占有或侵奪其所有物
27 者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，
28 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條定有
29 明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人以非無
30 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實
31 無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實

證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。
經查：

1.依原告提出系爭土地登記第一類謄本（本院卷第21頁）所示，系爭土地於82年間以「贈與」為原因登記，登記為原告所有，則原告主張其為系爭土地之所有權人，堪信為真。而本件囑託臺中市東勢地政事務所測量後，被告所有之系爭鐵皮屋占用如附圖所示符號279(1)部分土地（面積59.19平方公尺），並以圍籬占用如附圖符號279(2)所示部分土地（面積282.31平方公尺），有該所檢送之土地複丈成果圖在卷可參（本院卷第161頁），堪認被告確有占用系爭土地如附圖所示符號279(1)、279(2)之位置及面積。系爭土地既為原告所有，被告就其占用系爭土地如附圖所示符號279(1)、279(2)之位置及面積，並無法提出合法占有權源，自屬無權占用，從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭鐵皮屋拆屋，並將如附圖所示符號279(1)、279(2)部分土地返還原告，於法洵屬有據，應予准許。

2.被告雖辯稱原告提起本訴訴請伊拆屋還地，屬權利濫用云云。惟按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號裁判意旨參照）。本件原告本於民法第767條第1規定起訴請求被告將系爭鐵皮屋拆除，並將占用如附圖所示符號279(1)、279(2)部分土地返還原告，乃為保全其自身之利益，尚難認其以損害上訴人為主要目的，是被告前開所辯，不足採憑。

(二)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，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，且無權占

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號裁判意旨可資參照）。經查：

1. 被告無權占用系爭土地如附圖所示符號279(1)、279(2)部分土地，業經本院認定如前，則被告於占用如附圖所示符號279(1)、279(2)部分土地期間即受有相當於租金之利益，並致原告無法使用收益而受有損害，被告之行為自屬無法律上原因而受占有使用如附圖所示符號279(1)、279(2)部分土地之利益，致使原告受有相當於租金之損害，且二者間有直接因果關係，而被告既不爭執其於112年8月29日前即有占有使用如附圖所示符號279(1)、279(2)部分土地，且本件被告占有使用如附圖所示符號279(1)、279(2)部分土地，迄今仍無完全返還所占用土地，而有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要，是以原告請求被告給付自112年8月29日起至返還系爭土地之日止，按年給付相當於租金之不當得利，洵屬有據。
2. 按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十為限，土地法第97條第1項定有明文，此於城市地方基地租賃之租金準用之，同法第105條亦有明文。所謂土地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額，依法定地價，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，此有關房屋及基地租賃計收租金之上限規定，於請求返還相當於租金利益之事件，自應據為計算利益之標準。惟前揭土地法第97條所謂以百分之10為限，乃基地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算之，計算相當於租金之損害，除應以不動產之價值為基礎外、尚須斟酌不動產所處位置、工商繁榮情形，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（最高法院88年度台上字第1894號、3331號判決意旨參照）。本院審酌斟酌系爭土地之位置、工商繁榮程度、被告利用系爭土地之經濟價值與所受利益，認以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利為適當。又參以系爭

01 土地111年之申報地價為每平方公尺81元（本院卷第21
02 頁），是原告請求被告應給付自112年8月29日起至返還占有
03 土地之日止，按年給付原告1,383元相當於租金之不當得利
04 （計算式： $81 \times (59.19 + 282.31) \times 5\% = 1,383$ ，小數點以
05 下四捨五入），應屬有據；逾此部分之請求，則屬無憑。

06 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
07 爭鐵皮屋拆除，將該部分土地（即如附圖符號279(1)所示部
08 分）及如附圖符號279(2)所示部分土地返還予原告，並依民
09 法第179條之規定，請求被告自112年8月29日起至返還上開
10 土地之日止，按年給付原告1,383元，為有理由，應予准
11 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

12 五、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
13 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
14 假執行。原告就勝訴部分雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，
15 然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁
16 之諭知。另依被告聲請酌定相當擔保金額，准予被告得預供
17 該擔保金額免為假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，
18 則假執行之聲請亦失所依從，應併予駁回，附此敘明。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
20 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。又被告雖
21 聲請傳喚證人陳霖濤、張美錦，惟其待證事實係陳霖濤於86
22 年間向原告購買土地時，因疏未注意原告及其父親係將重測
23 前臺中市○○區○○段○○○○段000地號土地（重測後為
24 臺中市○○區○○○○段000地號土地）移轉登記予陳霖
25 濤，而非系爭土地，核與本件爭點為被告占用系爭土地是否
26 具備合法占有權源無涉，爰不予調查，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

29 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 附圖：臺中市東勢地政事務所113年8月2日東土測字第119500號
04 土地複丈成果圖。

05 以上正本與原本相符。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

07 書記官 許家豪