

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第327號

原告 常立實業有限公司

法定代理人 吳蘭榮 指定送達花蓮縣○○鄉○○路○段000巷
0號

訴訟代理人 張秉正律師

複代理人 劉彥廷律師

被告 陳俊翔

被告 黃榮達

被告兼上一人訴訟代理人 李政陽

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年7月2日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告李政陽應將坐落花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地上、
如附圖所示A斜線部分房屋(面積約128.31平方公尺)、B斜線
部分大石頭(面積約9.10平方公尺)之地上物拆除清空，及將
A斜線部分房屋內之機器設備(如附表)搬離，被告陳俊翔及
及被告李政陽應將前開地上物占用之土地騰空返還予原告。
- 二、被告黃榮達應將坐落花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地上、
如附圖所示C斜線部分鐵網圍籬(面積約144.93平方公尺)之
地上物拆除清空，被告陳俊翔及被告黃榮達應將前開地上物
占用之土地騰空返還予原告。
- 三、被告陳俊翔、被告李政陽應給付原告新臺幣(下同)15,594
元，及自民國(下同)114年5月24日起至返還前開第一項占用
土地之日止，按年息百分之5計算之利息；被告陳俊翔、被
告李政陽並應自112年7月1日起至返還第一項占用土地之日
止，按月給付原告2,599元。

四、被告陳俊翔、被告黃榮達應自112年7月1日起至返還前開第二項占用土地之日止，按月給付原告1,015元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告陳俊翔負擔2分之1、被告李政陽負擔4分之1、被告黃榮達負擔4分之1。

七、本判決第一、三項於原告以68萬元供擔保得假執行；但被告陳俊翔、被告李政陽如以206萬元為原告預供擔保得免為假執行。

八、本判決第二、四項於原告以72萬元供擔保得假執行；但被告陳俊翔、被告黃榮達如以217萬元為原告預供擔保得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告訴之聲明及訴訟標的法律關係如下表；被告答辯聲明請求駁回原告之訴。兩造陳述及證據如附件。

原告訴之聲明(卷297、299、23頁)	訴訟標的法律關係
①被告陳俊翔應將坐落花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖(卷205頁)所示A斜線部分房屋(面積約128.31平方公尺)、B斜線部分大石頭(面積約9.10平方公尺)、坐落南埔段2331地號土地上如附圖所示C斜線部分鐵網圍籬(面積約144.93平方公尺)之地上物占用之土地騰空返還予原告。	聲明①依民法第455條、767條第1項。
②被告李政陽應將坐落南埔段2332地號土地上如附圖所示A斜線部分房屋、B斜線部分大石頭之地上物拆除清空，及將A斜線部分房屋內之機器設備(如附表)搬離，將前開占用之土地騰空返還予原告。	聲明②③依民法第767條第1、2項。
③被告黃榮達應將坐落南埔段2331地號土地上如附圖所示C斜線部分鐵網圍籬之地上物拆除清空，將前開占用之土地騰空返還予原告。	聲明④⑤依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第179條。 數請求權擇一勝訴即可。

- 01 ④被告陳俊翔、李政陽應連帶給付原告15萬元，及自114年5月24日起至返還前開占用土地之日止，按年息百分之5計算之利息；並應自112年7月1日起至返還前開占用土地之日止，按月給付原告25,000元。
- 02 ⑤被告陳俊翔、黃榮達應連帶自112年7月1日起至返還前開占用土地之日止，按月給付原告1015元。
- 03 ⑥願供擔保請准宣告假執行。

04 二、本院之判斷：

05 (一)原告主張其為南埔段2331、2332地號土地所有權人，其將土地及花蓮縣○○鄉○○○街000號建物出租予陳俊翔，租期已於111年12月31日屆滿，陳俊翔應返還土地，然土地上有李政陽興建無門牌號碼2層樓房屋(內有附表所示機器設備)並放置大石頭，及黃榮達在土地上設鐵網圍籬堆放石頭等地上物，經測量占用土地如附圖A、B、C所示等情，有原告提出所有權狀、房屋租賃契約書、土地及建物登記謄本、照片暨經調取土地登記公務用謄本為證(卷23至32、49至51、139至155、221、241至253頁)，並經本院會同兩造及地政機關測量人員履勘現場測量屬實，有勘驗筆錄、空照圖、花蓮縣花蓮地政事務所函及土地複丈成果圖(如附圖)可參(卷183至187、203、205頁)；陳俊翔自承承租土地建物後分租給李政陽；李政陽自承附圖A房屋為其興建、屋內機器設備(如附表)及附圖B大石頭為其所有(卷183、184頁)；黃榮達自承向陳俊翔借用土地設置附圖C鐵網圍籬堆放石頭(卷183、184頁)，再參酌前開事證，上開事實堪信為真實。

06 (二)原告得依民法第767條第1項物上請求權之法律關係，請求李政陽拆除清空附圖A房屋、B大石頭、搬離屋內機器設備(如附表)，請求黃榮達拆除清空附圖C鐵網圍籬等地上物，請求被告騰空返還上開地上物占用之土地(如主文第1、2項)：

- 07 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；
- 08 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前

段及中段定有明文。所稱無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務；所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。又請求返還占有物之訴，應以現在占有該物之人為被告。惟所稱占有，不惟指民法第940條之直接占有，民法第941條之間接占有亦包括在內。貸與人、承租人係經由借用人、出租人維持其對借用物、租賃物之事實上管領力，依民法第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人(最高法院78年台上字第1985號、87年度台上字第213號判決意旨參照)。另物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。

2. 陳俊翔因向原告之法定代理人吳蘭榮承租而占有系爭土地，其又將土地部分轉租給李政陽、無償出借給黃榮達，有房屋租賃契約書、協議書可參(卷121至137頁)，並為黃榮達自承(卷184頁)；李政陽固提出吳蘭榮之身分證影本(上記載「申請電專用」)及土地所有權狀影本(均置於證件袋)，辯稱經原告同意使用土地，然為原告所否認，其所提上述事證亦無法證明辯詞為真，難認可採。依上說明，就附圖A房屋、B大石頭、C鐵網圍籬等地上物占用之土地，陳俊翔為間接占有人，李政陽為附圖A、B部分土地、黃榮達為附圖C部分土地之直接占有人，李政陽並為附圖A房屋(無門牌、未辦保存登記)之出資興建者及房屋內機器設備(如附表)、附圖B大石頭之所有權人，黃榮達為附圖C鐵網圍籬及圍籬內石頭等地上物之所有權人，且其等與陳俊翔間租賃契約、使用借貸契約僅具相對性，原告並不受拘束，即屬無使用土地之合法權源，為無權占有。故原告依民法第767條第1項物上請求權規定請求拆除清空地上物、搬離屋內機器設備(如附表)返還土地如主文第1、2項，自屬有理。另原告提出與陳俊翔間之租賃契約，出租人為原告法定代理人吳蘭榮，並非原告(卷29至32頁)，該租賃契約固於111年12月31日屆滿(為陳俊翔所

不爭)，然僅吳蘭榮得依民法第455條前段規定對陳俊翔為請求，原告無從據此請求陳俊翔返還土地。

(三)原告得依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利：

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照)。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(最高法院68年度台上字第3071號民事判決可參)。依上所述，被告無權占用系爭土地，原告主張其受有相當於租金之損害，被告受有相當於租金之利益而應負返還利益之義務，即屬有據。

2. 經核系爭土地為特定農業區、丁種建築用地、工業用地(卷51、221頁)，陳俊翔用以經營其成立之家雅石業有限公(卷118、129頁)，並將其中約192平方公尺(寬12公尺、深16公尺；卷125、129頁)以每月租金1萬元轉租給李政陽經營它山礦業收取利益，則原告主張對陳俊翔、李政陽占用附圖A、B部分土地請求相當於租金之不當得利，以原告提出之租賃契約書(出租面積約400坪即1,322平方公尺，每月租金25,000元；卷29頁)為計算基準，應屬適當。附圖A、B部分占用土地面積為137.41平方公尺($128.31 + 9.10 = 137.41$)，經計算原告得請求每月2,599元($137.41 \div 1322 \times 25000 = 2599$)，即自112年1月1日起至112年6月30日止6個月得請求15,594元，自112年7月1日起得按月請求2,599元(如主文第3項)。

3. 原告對陳俊翔、黃榮達占用附圖C部分土地請求相當於租金之不當得利，以土地申報地價每平方公尺1,680元、年息百分之5為據核算為每月1,015元(卷305頁)，應屬適當(如主文第4項)。

4. 按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部之責任者，為

連帶債務；無前項明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條規定甚明。因不當得利發生之債，同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任，最高法院74年度台上字第2733號判決同此見解。原告依民法第179條規定請求陳俊翔與李政陽、陳俊翔與黃榮達給付使用土地相當於租金之不當得利，其等間即非負連帶返還責任。至於原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段侵權行為之法律關係為請求，然原告並未舉證證明被告有故意或過失不法侵權行為，此項主張難認有理。

三、從而，原告依民法第767條第1項、第179條規定請求如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許，並依原告聲請及民事訴訟法第392條第2項規定宣告假執行及免為假執行，逾此部分之請求為無理由，應併原告假執行之聲請予以駁回。本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論列，在此說明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中華民國 114 年 8 月 22 日

民事第一庭法官 楊碧惠

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 8 月 22 日

書記官 汪郁榮

【附表】附圖A斜線部分房屋內之機器設備(卷238、239頁)

	機器設備名稱及數量	照片(卷頁)
1	雕刻機1台	151、241頁
2	成形機7台	243頁(2台)、245頁左側、中間、247頁左側、249頁中間、

01

		右側
3	切割機2台	245頁右側、247頁右側
4	平面研磨機1台	247頁中間
5	自動補膠機1套(4台合計為1套)	249頁右側轉角
6	工具架1座	253頁
7	真空桶1台	251頁左側
8	離心機1台	251頁中間
9	烤箱1台	251頁右側

02

【附件】			
原告主張：	陳俊翔答辯	李政陽答辯	黃榮達答辯
原告為坐落花蓮縣○○鄉○○段0000○0000地號土地、同段208建號即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街000號建物之所有權人，原告於108年12月27日將土地及上開建物出租予陳俊翔，約定每月租金25,000元，租期自109年1月1日至110年12月31日止，租期屆至雙方再續租一年即租期延長至111年12月31日。詎料陳俊翔未經原告同意，讓李政陽在土地上另行搭建2層樓磚造房屋(內擺放附表所示機器設備)、放置大石頭等地上物(經測量如附圖A、B)，並同意黃榮達設置鐵網圍籬放置石頭(經測量如附圖C)。租期屆滿後租賃關係已經消滅，原告發函催告陳俊翔移除房屋及地上物，陳俊翔均	那塊空地我分租給李政陽，他在空地上蓋了兩層樓、無門牌的磚造房屋，房屋所有權不屬於我，我一直請李政陽恢復原來的狀態，兩年前我就告訴他，他說要處理，這樣才符合租約，租約到後他沒有執行。我有跟李政陽簽租約(出租人家雅石業有限公司是我成立的公司，負責人林月英是我母親)，租期屆滿後我有跟他簽一份協議書，上面記載李	附圖A房屋是我所建，屋前大石頭(附圖B部分)是我放置及所有，房屋內附表所示機器設備是我所有。我是經過地主原告同意，他拿土地權狀跟身分證影本，我才可以申請電力。	我是陳俊翔的朋友，陳俊翔借我放置石頭、鐵網圍籬(如附圖C部分)。我可以將地上物移除，但要找到可以放置的地才能移動。

未置理。依前開法律關係請求返還土地及使用土地相當於租金之不當得利①聲明第4項15萬元為自112年1月1日起至112年6月30日止按每月25,000元計算。②聲明第5項按附圖C部分面積依土地申報地價每平方公尺1,680元、年息百分之5核算為每月1,015元	政陽要如何處理地上物的事情。		
證據： 1. 照片(23、139-155、241-253頁) 2. 土地及建物所有權狀(25-28頁) 3. 房屋租賃契約書(29-32頁) 4. 存證信函(33頁) 5. 土地地價查詢(35頁) 6. 2331地號土地及建物登記謄本(49-51頁) 7. 原告公司變更登記表、營利事業登記證(159-161頁)	證據： 房屋租賃契約書、協議書(121-137頁)	證據： 原告法定代理人身分證影本、土地所有權狀影本(置證件袋)	證據： (無)