

臺灣花蓮地方法院民事判決

115年度訴字第23號

原告 黃文周

黃文魁

共同

訴訟代理人 李文平律師

張照堂律師

被告 劉鮮燁

訴訟代理人 林政雄律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將花蓮縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示A部分（面積2.37平方公尺）、B部分（面積3.18平方公尺）房屋拆除，並將該部分土地返還原告黃文周。

二、被告應給付原告黃文周新臺幣1,099元。

三、被告應自民國114年12月17日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告黃文周新臺幣18元。

四、被告應將花蓮縣○○鄉○○段00000地號土地上如附圖所示C部分（面積85.31平方公尺）房屋拆除，並將該部分土地返還原告黃文魁。

五、被告應給付原告黃文魁新臺幣16,891元。

六、被告應自民國114年12月17日起至騰空返還第4項所示土地之日止，按月給付原告黃文魁新臺幣282元。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告負擔。

九、本判決第1項於原告黃文周以新臺幣1,465元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣4,396元為原告黃文周預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第2項於原告黃文周以新臺幣366元為被告供擔保後，

01 得假執行；但被告如以新臺幣1,099元為原告黃文周預供擔
02 保，得免為假執行。

03 十一、本判決第3項已屆期部分於原告黃文周按月以新臺幣6元為
04 被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣18元為
05 原告黃文周預供擔保，得免為假執行。

06 十二、本判決第4項於原告黃文魁以新臺幣22,522元為被告供擔
07 保後，得假執行；但被告如以新臺幣67,566元為原告黃文
08 魁預供擔保，得免為假執行。

09 十三、本判決第5項於原告黃文魁以新臺幣5,630元為被告供擔保
10 後，得假執行；但被告如以新臺幣16,891元為原告黃文魁
11 預供擔保，得免為假執行。

12 十四、本判決第6項已屆期部分於原告黃文魁按月以新臺幣94元
13 為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣282
14 元為原告黃文魁預供擔保，得免為假執行。

15 十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

16 事實及理由

17 一、原告主張：花蓮縣○○鄉○○段000地號土地（下稱447土
18 地）為原告黃文周所有，而相鄰之同段447-2地號土地（下
19 稱477-2土地，與447土地下合稱系爭土地）為原告黃文魁所
20 有。詎被告未經同意，以其所有門牌號碼花蓮縣○○鄉
21 ○○○街0號房屋（下稱被告房屋）無權占用系爭土地如附
22 圖所示斜線部分。爰依民法第767條第1項、第179條規定，
23 提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將447土地上如附圖
24 所示A部分（面積2.37平方公尺）、B部分（面積3.18平方公
25 尺），面積合計5.55平方公尺之地上物拆除，並將該部分土
26 地騰空返還予黃文周。及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前
27 開土地之日止，按月給付黃文周新臺幣（下同）37元。(二)被
28 告應將447-2土地上如附圖所示C部分（面積85.31平方公
29 尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予黃文魁。及
30 自起訴狀繕本送達翌日起至返還前開土地之日止，按月給付
31 黃文魁563元。(三)被告應給付黃文周2,198元；給付黃文魁

01 33,783元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：被告房屋確占有系爭土地，惟原告之被繼承人業
03 於民國61年間將系爭土地出賣與訴外人即被告之被繼承人劉
04 阿松，劉阿松取得系爭土地後，即興建被告房屋，乃被告就
05 系爭土地依占有連鎖法理具正當占有權源。原告及其被繼承
06 人長年比鄰而居，見聞被告與劉阿松興建、修繕被告房屋，
07 均未表示異議，至今始主張被告無權占有系爭土地，應屬權
08 利濫用等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
09 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由

11 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
12 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
13 請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，
14 而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
15 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當
16 權源之事實證明之（最高法院97年度台上字第1101號判決意
17 旨參照）。

18 (二)查447土地為原告黃文周所有，遭被告房屋占有如附圖所示A
19 部分（面積2.37平方公尺）、B部分（面積3.18平方公
20 尺）；而447-2土地為黃文魁所有，遭被告房屋占有如附圖
21 所示C部分（面積85.31平方公尺）等情，有系爭土地謄本、
22 被告房屋稅籍證明書在卷可稽（見訴字卷第27、31、125
23 頁），且經本院會同兩造及測量人員履勘現場測量屬實，有
24 勘驗筆錄、現場照片、花蓮縣花蓮地政事務所函暨附圖所示
25 土地複丈成果圖在卷足憑（見訴字卷第185至193、207至209
26 頁），復為被告所不爭執，而堪認定。是本件應由被告就其
27 有占有權源乙節舉證證明之。

28 (三)被告雖舉被告房屋稅籍證明書、台灣電力股份有限公司花蓮
29 區營業處花蓮字第1141415616號函、花蓮縣○○鄉○○村
30 ○○○○00000號戶籍謄本為證（見訴字卷第125至131
31 頁），惟該房屋稅籍證明書及台電公司函文至多僅能證明被

01 告房屋納稅、申用電力之情形，而該戶籍謄本則僅能證明戶
02 籍設籍情形，均無從證明劉阿松有系爭土地之所有權，或其
03 曾向他人買受系爭土地。被告復未能就此舉證以實其說，其
04 抗辯其就系爭土地具正當占有權源，應屬無憑。原告請求被
05 告拆屋還地，洵屬有據。

06 (四)被告復抗辯：原告訴請被告拆屋還地乃權利濫用等語。惟按
07 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
08 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
09 148條定有明文。當事人行使權利，縱足使他人喪失利益，
10 苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制。而原
11 告基於土地所有人地位訴請被告騰空返還其無權占用之系爭
12 土地部分，本屬原告權利之正當行使，亦未逾越該權利之本
13 質或經濟目的，難認係以損害被告為主要目的。又原告之單
14 純不行使權利並不足作為被告正當信任原告不欲行使權利之
15 情事。被告此部分抗辯，為無理由。

16 (五)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益，民法第179條前段定有明文。又無正當權源使用他人
18 土地，可獲得相當於租金之利益，乃社會通常之觀念，應依
19 不當得利之法理將所得利益返還土地所有人。經查：

20 1.被告以被告房屋無權占有447土地其中約5.55平方公尺部分
21 及447-2土地其中約85.31平方公尺部分等情，業經本院認定
22 如前。揆諸前揭說明，原告主張被告房屋無權占有系爭土
23 地，請求被告返還自本件起訴前5年起至起訴時止之相當於
24 租金之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日即114年12月17
25 日（見訴字卷第91頁）起至返還土地止，按月給付相當於租
26 金之不當得利，即屬有據。

27 2.而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
28 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價
29 值及所受利益等情形，並與鄰地租金相比較，以為決定。爰
30 審酌系爭土地位在花蓮縣新城鄉，113年1月之申報地價均為
31 每平方公尺新臺幣（下同）792元（見訴字卷第27、31

頁），而被告使用系爭土地係以其上之房屋為使用，兼衡系爭土地現場及附近照片（見訴字卷第191、193頁）所示該地之交通情形、繁榮程度、使用經濟效益，本院認被告所獲占用系爭土地相當於租金之不當得利以申報地價5%計算為當。

3.基此，黃文周請求被告給付本件起訴前5年相當於租金之不當得利1,099元【計算式：申報地價792元/㎡×被告無權占用面積5.55㎡×5%×5年=1,099元，小數點以下四捨五入，下同】，及自114年12月17日起至返還土地止，按月給付相當於租金之不當得利18元【計算式：申報地價792元/㎡×被告無權占用面積5.55㎡×5%×（1/12年）=18元】；黃文魁請求被告給付本件起訴前5年相當於租金之不當得利16,891元【計算式：申報地價792元/㎡×被告無權占用面積85.31㎡×5%×5年=16,891元】，及自114年12月17日起至返還土地止，按月給付相當於租金之不當得利282元【計算式：申報地價792元/㎡×被告無權占用面積85.31㎡×5%×（1/12年）=282元】，均有理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定請求如主文第1至6項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌，與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段，本院酌量情形，命由被告負擔。

中華民國 115 年 9 月 9 日
民事第一庭 法官 林佳玫

01 上列正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 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
05 造當事人之人數附繕本）。
06 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 115 年 9 月 9 日
08 書記官 黃馨儀