臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第543號

原　　告　康平和

000000000000000000

訴訟代理人　李秋銘律師

被　　告　邱萬來

訴訟代理人　邱木燦

林世超律師

歐瓊心律師

被　　告　邱木山

兼上　一人

訴訟代理人　邱石牛

被　　告　邱阿標

周邱阿定

上　一　人

特別代理人　周廉程

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告邱萬來、周邱阿定應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地，如宜蘭縣羅東地政事務所111年3月31日土地複丈成果圖編號A（一層磚造鐵皮屋頂、面積225.61平方公尺）、編號B（鐵皮棚架、面積4.72平方公尺）之地上物拆除，將占有土地返還原告。

二、被告邱木山、邱阿標、邱石牛應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地，如宜蘭縣羅東地政事務所111年3月31日土地複丈成果圖編號C（一層磚造、面積44.54平方公尺）之地上物拆除，將占有土地返還原告。

三、被告邱萬來、周邱阿定應給付原告2萬4,899元，及自109年1月1日起至返還第1項占用土地之日止，按年給付原告8,845元。

四、被告邱木山、邱阿標、邱石牛應給付原告4,836元，及自109年1月1日起至返還第2項占用土地之日止，按年給付原告1,710元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告邱萬來、周邱阿定負擔百分之84；由被告邱木山、邱阿標、邱石牛負擔百分之16。

七、本判決第1項、第3項已到期部分，於原告以74萬元為被告邱萬來、周邱阿定供擔保後得假執行。如被告邱萬來、周邱阿定以221萬1,168元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第2項、第4項已到期部分，於原告以15萬元為被告邱木山、邱阿標、邱石牛供擔保後得假執行。如被告邱木山、邱阿標、邱石牛以42萬7,584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

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項及第256條定有明文。本件原告原起訴聲明請求：㈠被告邱萬來應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地上（重測前為頂清水段清水小段12地號土地，下稱系爭土地），門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路00號建物拆除，並將占用之土地返還原告，並自105年12月6日起至返還土地之日止，每年給付原告3,648元。㈡被告邱木山、邱阿標、邱石牛、邱金獅、邱昭憲應將坐落系爭土地上，門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路00號建物拆除，並將占用之土地返還原告，並自105年12月1日起至返還土地之日止，每年給付原告2,112元。㈢願供擔保請准宣告假執行。嗣於112年3月31日撤回邱金獅、邱昭憲，並於112年5月24日變更訴之聲明為：㈠被告邱萬來、周邱阿定應將坐落系爭土地上如附圖（即宜蘭縣羅東地政事務所111年3月31日土地複

丈成果圖）編號A、B所示之地上物拆除，將占用之土地返還原告，並自105年12月6日起至返還土地之日止，每年連帶給付原告2萬2,112元。㈡被告邱木山、邱阿標、邱石牛應將坐落系爭土地上如附圖編號C所示之地上物（與編號A、B所示地上物合稱系爭地上物）拆除，將占用之土地返還原告，並自105年12月1日起至返還土地之日止，每年連帶給付原告4,276元。㈢願供擔保請准宣告假執行。經核，上開訴之變更，並未變更其訴訟標的，僅為聲明與陳述之補充及更正，依前述說明，於法均無不合，自應准許。

二、被告周邱阿定經合法通知，未於言詞辯論時到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人，而被告未經原告同意，分別擅自以系爭地上物無權占用系爭土地，已侵害原告之所有權，原告自得請求被告應分別拆除系爭地上物並返還土地。又被告以系爭地上物無權占有系爭土地，即獲有相當於租金利益之不當得利，原告並因而受有損害，故被告應分別給付原告相當租金之不當得利。為此，爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟，並聲明如前述。

二、被告辯稱：

㈠被告邱萬來部分：如附圖編號A、B所示地上物為伊養父即訴外人邱阿屘所興建，且就系爭土地有不定期之地上權或租地建屋之租賃關係存在，並非無權占有，更無不當得利。縱若原告之訴有理由，原告請求不當得利金額亦有過高等語為辯，並聲明：原告之訴駁回，如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告邱木山、邱阿標、邱石牛部分：如附圖編號C所示地上物是從原門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路00號所分出之同路68-1號，且當初興建時也不知道會占用到系爭土地，希望能等到鄰地要開發處理時再一併處理，並聲明原告之訴駁回。

㈢被告周阿定未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地現為原告所有。而系爭土地105年至108 年申報地價為每平方公尺880元、109年起至111年申報地價為每平方公尺960元。

㈡系爭土地上目前坐落有如附圖編號A、B所示地上物（門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路00號）、如附圖編號C所示之地上物（門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0000號）。

㈢系爭土地昔日登記有39年2月1日設定、權利人為邱阿番、邱阿屘、權利範圍為土地一部、存續期限為10個年之地上權登記（以下分稱邱阿番地上權、邱阿屘地上權）。上開地上權嗣後於82年8月20日因存續期間屆滿而辦理塗銷登記。

㈣邱阿番地上權當初係以其所有舊門牌清水路102號房屋（重測前頂清水段清水小段28建號、面積6.66坪即約22平方公尺，本國式木造住宅）為設定目的。上述28建號於57年10月15日辦理繼承登記為邱旺林、邱阿全、邱添福取得所有權應有部分各3分之1、邱阿全部分再於65年9月7日辦理繼承登記為邱石牛、邱金龍、邱木山、邱阿標取得所有權應有部分各12之1。嗣後82年4月1日邱金龍再贈與應有部分與邱石牛。邱添福部分於103年4月23日辦理分割繼承由邱金獅取得。邱旺林部分由邱清南繼受再於107年10月30日辦理分割繼承由邱昭憲取得。目前建物登記謄本尚登記有（重測後）五結鄉季新段16建號（門牌號碼為季水路68號）所有權人為邱木山、邱阿標、邱石牛、邱金獅、邱昭憲。但系爭土地目前無與上述建號有關之相關本國式木造房屋。

㈤依宜蘭縣政府財政稅務局111年9月21日宜財稅羅字第1110228204號函，其中稅籍號碼00000000000即五結鄉季水路67號、68號房屋稅籍登記資料，納稅義務人為邱金獅、邱昭憲與被告邱木山、邱阿標、邱石牛。另有分棟之稅籍號碼00000000000即五結鄉季水路68號房屋稅籍登記資料，納稅義務

人為邱金獅、邱昭憲與被告邱木山、邱阿標、邱石牛。而五結鄉季水路68-1號房屋雖查無稅籍資料，但被告邱石牛已於稅籍登記資料登載住○○○○路0000號」，且被告邱木山、邱石牛、邱阿標均稱附圖編號C所示之地上物為邱阿全興建，處分權人為被告邱石牛、邱木山、邱阿標。

㈥又上述邱阿屘地上權當初係以其所有舊門牌清水路108號房屋（重測前頂清水段清水小段29建號、面積11.61坪即約38平方公尺，本國式木造住宅）為設定目的。目前建物登記謄本尚登記有（重測後）五結鄉季新段17建號（門牌號碼為清水路108 號）所有權人為邱阿屘。但系爭土地目前無與上述建號有關之相關本國式木造房屋。目前系爭土地上附圖編號A 、B 所示地上物為門牌號碼五結鄉季水路69號房屋，為磚造木頂蓋有鐵皮之一層建築，為邱阿屘所興建，邱阿屘已死亡，其繼承人為被告邱萬來與周邱阿定。

㈦兩造對宜蘭縣羅東地政事務所111年8月10日羅地資字第11100074 61號函與附件即相關地上權設定案之建物填報表、房捐收據、他項權利登記申請書、地上權設定契約書等文書；宜蘭縣政府財政稅務局111 年9 月21日宜財稅羅字第1110228204號函與附件即稅籍登記資料等文書，形式上真正不爭執。

四、原告進而主張，被告之系爭地上物係分別無權占有系爭土地，並分別獲有相當租金之不當得利，是被告自應分別拆除系爭地上物以及給付相當租金之不當得利等情，被告則否認之，並以前詞為辯。是經整理後，確認本件爭點為：系爭地上物有無占有使用系爭土地之合法權源？原告請求被告給付相當租金之不當得利有無理由？如有理由，金額應為若干？始為合理？原告為聲明所示之請求有無理由？

五、得心證之理由：

㈠按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其

取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。最高法院72年度台上字第1552號民事裁判可以參考。查附圖編號C所示地上物之處分權即被告邱木山、邱阿標、邱石牛並未就附圖編號C所示地上物占有系爭土地有何合法權源舉證以實其說，是原告主張附圖編號C所示之地上物係無權占有系爭土地，係有理由，至於被告邱木山、邱阿標、邱石牛前述所辯，並無礙原告行使本件物上請求權，自難為對被告被告邱木山、邱阿標、邱石牛為有利之認定。

㈡又按法律關係定有存續期間者，於期間屆滿時消滅，期滿後，除法律有更新規定外，並不當然發生更新之效果，地上權並無如民法第451條之規定，其期限屆滿後自不生當然變更為不定期限之效果，因而應解為定有存續期間之地上權於期限屆滿時，地上權當然消滅。最高法院70年台上字第3678號判例意旨亦可參考。查如前所述，系爭土地昔日雖有邱阿屘地上權設定登記，但係登記以10個年為存續期間，並已於48年10月26日因存續期間屆滿，更於82年8月20日為塗銷登記在案（見本院卷一第145頁、第149頁）。則依前述說明，系爭土地上之邱阿屘地上權設定登記，即已因存續期間屆滿並塗銷登記而消滅。再者，邱阿屘地上權之地上權設定契約書雖有約定「租用期間自民國三十八年十月二十六日起至民國四十八年十月二十六日止共計十年。前項租用期間屆滿時雙方同意繼續者可續定契約或自民國四十八年十月二十七日起不定年限」等情，此有邱阿屘地上權最初設定登記資料在卷可憑（見本院卷一第279頁至第289頁）。然地上權為不動產物權，依民法第758條規定「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」邱阿屘地上權於48年10月26日期限屆滿後既無證據足認邱阿屘與系爭土地所有權人有因續訂地上權契約，而為期間延長或變更地上權之設定登記，自亦難認邱阿屘地上權業已成存續期間為不定期限之地上權，則就附

圖編號A、B所示地上物當無從援引邱阿屘地上權以為坐落系爭土地之正當權源。

㈢另按土地法第102 條及民法第422條之1有關基地租賃規定之立法目的，皆在鞏固承租人之地位，加強其保護，則依規定辦理地上權登記後，如解為基地租賃已轉換為地上權，將再無民法或土地法關於租賃規定之適用，反將減弱對承租人之保護，自非立法真意所在。故基地租賃為地上權登記後，租賃債之關係與地上權之物權關係應可並存，租賃關係如無消滅事由，即不因地上權之設定而失其存在；若承租人未請求為地上權登記，亦僅不生取得地上權之效力而已，尚不影響基地租賃契約之存續，仍應適用基地租賃相關規範決定權義內容。雖有最高法院110年度台上字第195號民事判決可資參考。但租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；土地之租賃契約，不論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，均係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約之目的探求當事人之真意，亦應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。（最高法院95年度台上字第388號判決意旨參照）。查邱阿屘地上權當初係以其民國5年所興建之舊門牌清水路108號房屋（重測前頂清水段清水小段29建號、面積11.61坪即約38平方公尺，本國式木造住宅）為設定目的，且與當時土地所有權人簽訂有地上權設定契約書。而依地上權設定契約書記載內容「…租用土地特訂立租用如左：」、並約定「租用期間」、「租金繳納」、「租約終止事由等內容，此有邱阿屘地上權最初設定登記資料在卷可憑（見本院卷一第279頁至第289頁），固可認邱阿屘與土地所有權人間之基地租賃關係經地上權登記後，租賃債之關係與地上權之物權關係應可併存，且基地租賃關係於租期屆滿時，得以雙方當事人明示或默示同意以定期或不定期限繼續租約。然被告邱萬來、周邱阿定並未舉證證明，邱阿屘於上述租期屆滿後有足以推認當事人間就上述基地租賃有明示或

默示同意更新，更何況上述邱阿屘地上權之舊建物，係本國式木造住宅，業已滅失而不存在，已如前述。且亦無證據足證邱阿屘地上權之舊建物滅失後，邱阿屘有向土地所有權人申請重新建築或給付租金等事實，是上述與邱阿屘地上權併存之基地租賃關係，亦因租賃期間屆滿而消滅。是被告邱萬來辯稱附圖編號A、B所示地上物係基於不定期租賃關係而占用系爭土地云云，亦非可採。

㈣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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查：

1.原告主張系爭地上物無權占有系爭土地，受有相當於租金之利益，致原告受有損害，該等利益依性質不能返還，原告自得分別請求被告償還相當於租金之價額。至於原告主張被告應就返還不當得利部分分別負連帶責任乙節，因不合於民法第272條之規定，此部分主張自無依據。

2.而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息10%為限，前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而上開規定所謂之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價。又依平均地權條例第16條規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。原告請求被告分別返還相當於租金之價額，惟未能證明系爭土地之合理租金數額，是其主張參酌前開土地法之規定定之，自可憑採。復按基地租金之數額，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（最高法院88年度台上字第1894號判決參照）。本院審酌系爭土地坐落宜蘭縣五結鄉季新村季水路，

周遭僅零星聚落、部分為魚塭、農田，鄰近五結防洪水門，周遭無經濟活動，而上述季水路上車輛往來不多。附圖編號A、B所示地上物則供被告邱萬來與其家人居住使用，部分空間為鐵工工廠；附圖編號C所示地上物則無人居住，僅堆置雜物，目前大門深鎖，門窗封閉之狀態等情，此經本院現場勘驗明確，有照片與勘驗筆錄可參（見本院卷一第61頁至第79頁），因認應以系爭土地申報地價年息4%計算相當於租金之價額為適當。而原告請求被告邱萬來、周邱阿定自105年12月6日起、請求被告邱木山、邱阿標、邱石牛自105年12月1日起，均至返還占有之土地之日止相當租金之不當得利，查系爭土地105年至108 年申報地價為每平方公尺880元、109年起至111年申報地價為每平方公尺960元，已如前述。而附圖編號A、B所示地上物占用系爭土地之面積共230.33平方公尺；附圖編號C占用系爭土地之面積為44.54平方公尺，據此計算，被告邱萬來、周邱阿定應給付相當租金不當得利為2萬4,899元，及自109年1月1日起至返還占有土地之日止，按年給付8,845元（計算式詳如附表一）；被告邱木山、邱阿標、邱石牛應給付相當租金不當得利為4,836元，及自109年1月1日起至返還占用土地之日止，按年給付1,710元（計算式詳如附表二），即屬有據。原告逾此之請求則無理由。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告邱萬來、周邱阿定應將坐落系爭土地上如附圖編號A、B所示地上物拆除，將占用土地返還予原告；及給付原告2萬4,899元，及自109年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告8,845元；請求被告邱木山、邱阿標、邱石牛應將坐落系爭土地上如附圖編號C所示地上物拆除，將占用土地返還予原告；及給付原告4,836元，及自109年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,710元等情，均有理由，應予准許。至於逾此部分之請求，則無理由，自應駁回。

七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，並

無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。並依職權或聲請諭知被告得分別供擔保後免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　19　　日

民事庭　法　官　蔡仁昭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　19　　日

書記官　高雪琴

附表一：被告邱萬來、周邱阿定部分

期間	計算式 （元以下四捨五入）	應給付之金額
105年12月6日起至108年12月31日止	880元×230.33平方公尺×年息4%×3.00000000年＝24899元	24899元
109年1月1日起至返還占用土地之日止	960元×230.33平方公尺×年息4%＝8845元	按年給付8845元

附表二：被告邱木山、邱阿標、邱石牛部分

期間	計算式 （元以下四捨五入）	應給付之金額
105年12月1日起至108年12月31日止	880元×44.54平方公尺×年息4%×3.00000000年＝4836元	4836元
109年1月1日起至返還占用土地之日止	960元×44.54平方公尺×年息4%＝1710元	按年給付1710元