

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第64號

原告 蔡淑滢

訴訟代理人 陳惟琳

被告 游長祺

游長榮

共同

訴訟代理人 楊家寧律師

莊銘有律師

陳敬穆律師

複代理人 陳頡宇律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於中華民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告游長祺應將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○○地號土地上如附圖編號A、B2、E所示之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告游長祺應給付原告壹仟玖佰柒拾柒元及自民國一百一十三年三月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告游長祺應自民國一百一十三年二月二日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付被告新臺幣柒佰陸拾參元。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告游長祺負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告供擔保新臺幣參拾伍萬元後得假執行；但被告游長祺如以新臺幣壹佰零貳萬玖仟伍佰肆拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告供擔保新臺幣陸佰陸拾元後得假執行；但被告游長祺如以新臺幣壹仟玖佰柒拾柒元為原告預供擔保，得免為

01 假執行。

02 本判決第三項各到期部分，於原告供擔保新臺幣貳佰陸拾元後得
03 假執行；但被告如每期以新臺幣柒佰陸拾參元為原告預供擔保
04 後，得免為假執行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序部分

08 按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下
09 列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。」「被告
10 於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同
11 意變更或追加。」民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定
12 有明文。查本件原告起訴時，其訴之聲明第1、2項原為：(一)
13 被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱系
14 爭土地）上，於測量後範圍內之建物拆除，並將占用之土地
15 返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）10,999元，及
16 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
17 利息（見本院卷第9頁）。嗣於民國113年10月15日具狀及於
18 113年10月22日言詞辯論時變更其前項聲明為：(一)被告游長
19 祺應將原告所有系爭土地上如附圖編號A、B1-1、B1-3、E、
20 B2部分所示之地上物拆除，並將占用之土地騰空返還予原
21 告；被告游長榮應將原告所有系爭土地上如附圖編號B1-2部
22 分所示之地上物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告；被
23 告2人應將原告所有系爭土地上如附圖編號C、D部分所示之
24 地上物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。(二)被告應共
25 同給付原告10,999元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
26 止，按週年利率5%計算之利息。並自113年2月2日起至返還
27 土地之日止，按月給付原告4,240元（見本院卷第393、39
28 4、405、406頁）。而被告對原告前揭訴之變更追加，均未
29 表示異議即為本案之言詞辯論，揆諸前開規定，原告前揭訴
30 之變更追加自屬合法，應予准許。

31 貳、實體部分

01 一、原告主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○○段0000地號土地（即系
02 爭土地）前經原告於112年11月15日因拍賣而取得，原告為
03 系爭土地之所有權人，詎被告2人竟均未經原告同意，由被
04 告游長祺於系爭土地如附圖編號A、B1-1、B1-3、E、B2所示
05 範圍建有建物，由被告游長榮於系爭土地如附圖編號B1-2所
06 示範圍建有建物，由被告2人於系爭土地如附圖編號C、D所
07 示範圍建有建物，被告2人前揭所為均已侵害原告之所有
08 權，且無法律上之原因受有相當於租金之不當得利。為此，
09 爰依民法第767條之規定，請求被告游長祺將系爭土地上如
10 附圖編號A、B1-1、B1-3、E、B2部分所示之地上物拆除，被
11 告游長榮將系爭土地上如附圖編號B1-2部分所示之地上物拆
12 除，被告2人將系爭土地上如附圖編號C、D部分所示之地上
13 物拆除，並將所占用之土地均騰空返還予原告，及依民法第
14 179條之規定，請求被告給付自原告取得系爭土地所有權之
15 日即112年11月15日起至原告提起本件訴訟之日即113年2月1
16 日止相當於租金之不當得利10,999元及遲延利息，及自113
17 年2月2日起至返還土地之日止，按月給付原告4,240元等
18 語。並聲明：(一)(二)如前述變更後訴之聲明。(三)願供擔保請准
19 宣告假執行。

20 二、被告則以：對原告主張其為系爭土地之所有權人，而系爭土
21 地如附圖編號A、B1-1、B1-3、E、B2所示部分土地上建有被
22 告游長祺所有之建物，系爭土地如附圖編號B1-2所示部分土
23 地上建有被告游長榮所有之建物等情並無爭執，惟系爭土地
24 如附圖編號C、D所示部分土地上之建物（下分別稱C建物、D
25 建物）為被告2人之父親游景松所蓋，於其死亡後由其全體
26 繼承人共有，被告2人尚非全體共有人；而附圖編號B1-1、B
27 1-2、B1-3所示之建物，係辦有保存登記之建物，分別為宜
28 蘭縣○○鄉○○○段000○號、同段272建號、同段271建號
29 建物（下均省略段名，僅以建號稱之，合稱B1建物），而B1
30 建物為被告2人之祖父游溪泉於26年間建造而取得所有權，
31 直至65年間始分別移轉予被告2人及訴外人游長壽，而B1建

01 物所坐落之系爭土地於28年起亦為游溪泉所有，直至37年間
02 始移轉予游景松，是B1建物與其所坐落之土地前為同一人即
03 游溪泉所有，嗣經游溪泉先後讓與相異之人，則揆諸民法第
04 425條之1之規定及最高法院48年度台上字第1457號判決意
05 旨，房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限
06 內，有租賃關係，而系爭土地雖嗣經輾轉由原告取得，270
07 建號建物亦輾轉由被告游長祺取得，271建號建物、272建號
08 建物則自65年起即分別為被告游長祺、被告游長榮所有，依
09 民法第425條之1、第425條、第426條之1等規定，被告2人仍
10 得對系爭土地之所有人即原告主張對系爭土地如附圖編號B1
11 -1、B1-2、B1-3部分存有租賃關係；又如附圖編號B2所示之
12 建物（下稱B2建物），係屬B1建物之附屬建物，亦應同上處
13 理；又C建物、D建物為被告2人之父親游景松所建造，於游
14 景松死亡後才由包含被告2人在內之全體繼承人繼承取得，
15 是亦應有前述推定租賃關係之適用；又附圖編號A、E所示之
16 建物（下分別稱A建物、E建物）於被告游長祺出資興建時已
17 得斯時土地所有權人之同意，而原告請求被告游長祺拆除實
18 係以損害被告游長祺為主要目的，且對公共利益亦有妨害，
19 本件應認被告游長祺仍得對原告主張使用借貸而有權占有A
20 建物、E建物所坐落之土地。從而，本件被告並非無權占有
21 原告所有之系爭土地，原告請求被告拆屋還地及請求相當於
22 租金之不當得利，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原
23 告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
24 行。

25 三、本院之判斷：

26 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
27 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」民法第767條
28 第1項前段、中段定有明文。次按，以無權占有為原因，請
29 求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而
30 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占
31 有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源

01 之事實證明之（最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參
02 照）。

03 (二)查本件原告主張其為系爭土地所有權人，而系爭土地如附圖
04 編號A、B1-1、B1-2、B1-3、B2、C、D、E所示之部分現搭建
05 有建物，其中A建物、B2建物、E建物及270建號建物（即附
06 圖編號B1-1所示建物）、271建號建物（即附圖編號B1-3所
07 示建物）為被告游長祺所有，其中272建號建物（即附圖編
08 號B1-2所示建物）為被告游長榮所有等情，業據原告提出系
09 爭土地第一類登記謄本（見本院卷第15頁）為據，並經本院
10 會同宜蘭縣羅東地政事務所人員到場履勘繪測屬實，此有本
11 院勘驗筆錄、履勘照片及宜蘭縣羅東地政事務所113年8月7
12 日羅地測字第1130007757號函暨所附土地複丈成果圖（即附
13 圖）等在卷可憑（見本院卷第167-178、353-356頁），且上
14 情為被告2人所不爭執，是原告所主張上情，均堪信為真
15 實。惟就原告主張被告2人應負有前述之拆屋還地義務等，
16 則為被告所否認，並以前詞置辯。茲就各棟房屋所涉爭執，
17 分述如下。

18 (三)B1建物（即270建號建物、271建號建物、272建號建物）部
19 分：

20 1. 系爭土地如附圖編號B1-1、B1-3、B1-2所示之範圍，其上坐
21 落有一層磚木造建物，而該建物即前經辦有保存登記之270
22 建號建物、271建號建物、272建號建物等情，此有宜蘭縣羅
23 東地政事務所113年8月7日羅地測字第1130007757號函及所
24 附之附圖在卷可憑（見本院卷第353-355頁），此情堪以認
25 定。又270建號建物、271建號建物為被告游長祺所有，272
26 建號建物為被告游長榮所有，此有上開建物之第一類登記謄
27 本在卷可憑（見本院卷第133-137頁），並為兩造所不爭
28 執，上情均堪以認定。

29 2. 而按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，
30 房屋在性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋
31 必須使用該房屋之地基，基於保護房屋使用權之考量，使房

01 屋所有權與土地利用權結成一體，促進房屋所有權之安定
02 性，使基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，俾資
03 調和土地與房屋之利用關係，以避免危害社會經濟，並維公
04 平。故於土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋同時或先後
05 分開出賣之情形，其間雖無地上權設定，除有特別情事，可
06 解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推
07 斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，但應支付相當
08 代價，此種房屋所有人與土地所有人間之使用土地法律關係
09 之性質，當屬租賃，此有最高法院48年台上字第1457號判
10 例、73年5月8日73年度第5次民事庭會議決議可資參照。另
11 按「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅
12 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相
13 異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓
14 人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關
15 係。」88年4月21日公布、89年5月5日施行之民法第425條之
16 1第1項前段定有明文。此新增條文雖無溯及既往適用之規
17 定，然其乃係將上開最高法院48年台上字第1457號判例、73
18 年度第5次民事庭會議決議意旨予以明文化，此於該條立法
19 理由中已有闡明。故若房屋及土地轉讓之事實，發生於上開
20 規定施行前，即與上開判例意旨或法理相符，非不得以該判
21 例或法理為基礎，推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間
22 或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租
23 賃關係（最高法院99年度台上字第2344號、101年度台上字
24 第1643號判決要旨參照）。是房屋及土地轉讓之事實發生在
25 法條增訂施行前者，仍應推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓
26 與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內
27 有租賃關係，土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土地
28 （最高法院106年度台再字第71號判決參照）。

- 29 3. 查被告辯稱B1建物與系爭土地原屬同一人所有而經分別讓與
30 數人等情，雖為原告所否認。然就土地部分，查系爭土地重
31 測前為宜蘭縣○○鄉○○段00000地號土地，並係由同段314

01 地號土地分割而得，又前開314地號土地於土地重劃前為宜
02 蘭縣○○鄉○○地段里○○段0000○0000地號土地等情，業
03 據宜蘭縣羅東地政事務所113年4月19日羅地登字第11300038
04 18號函覆明確（見本院卷第179頁），而宜蘭縣○○鄉○○
05 地段0000○0000地號土地於36年7月1日辦理總登記時為被告
06 等之祖父游溪泉所有，此有光復初期登記謄本在卷可憑（見
07 本院卷第211、227頁），又游溪泉係於37年9月5日將上揭宜
08 蘭縣○○鄉○○地段0000○0000地號土地贈與並移轉予被告
09 等之父親游景松，亦有前揭光復初期登記謄本在卷可憑（見
10 本院卷第211、227頁）。而就建物部分，查270建號建物、2
11 71建號建物、272建號建物原為同一棟建物，係於65年間始
12 以分棟為原因而新增建號，而新增建號前該建物全部係登記
13 為宜蘭縣○○鄉○○地段里○○段00○號建物等情，此有宜
14 蘭縣羅東地政事務所113年4月19日羅地登字第1130003817號
15 函及所附建築改良物登記簿在卷可查（見本院卷第247-24
16 9、257-261頁），又查B1建物原始係於26年10月7日即建
17 成，此有B1建物之第一類登記謄本在卷可考（見本院卷第23
18 9、251、267頁），又自B1建物於39年辦理總登記時其所有
19 權人為被告等之祖父游溪泉，此有建築改良物登記簿在卷可
20 考（見本院卷第259頁），本院亦堪信B1建物應係被告等之
21 祖父游溪泉於26年間所建成，而B1建物係直至65年辦理分棟
22 之登記後，始由游溪泉將分棟後之宜蘭縣○○鄉○○地段里
23 ○○段000○號建物、92建號建物、123建號建物分別贈予而
24 移轉予訴外人游長壽、被告游長祺、被告游長榮，此有前開
25 建物之建築改良物登記簿在卷可查（見本院卷第249、259、
26 273頁）。是綜合前述，本院已可認系爭土地及B1建物前均
27 為游溪泉所有，嗣經游溪泉於37年9月5日僅將系爭土地部分
28 移轉登記予游景松，而B1建物仍由游溪泉所有，直到65年間
29 始辦理分棟後移轉所有權予游長壽及被告2人，則揆諸前開
30 說明，當可推斷土地受讓人即游景松，與B1建物所有人即游
31 溪泉及B1建物之受讓人即游長壽、被告游長祺、被告游長榮

01 間，在B1建物之使用期限內，存有租賃關係，即B1建物之所有
02 有權人游溪泉及受讓人游長壽、被告游長祺、被告游長榮，
03 就B1建物所坐落之系爭土地範圍內，與系爭土地之所有權人
04 游景松存有租賃關係，游溪泉及游長壽、被告游長祺、被告
05 游長榮應得有權占有B1建物所坐落之系爭土地範圍。

06 4. 又「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
07 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」「租
08 用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契
09 約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。」民法第425條第1項、
10 第426條之1定有明文。查系爭土地於游溪泉移轉予游景松
11 後，雖經輾轉移轉後終由原告取得，又B1建物於游溪泉移轉
12 予游長壽、被告游長祺、被告游長榮後，其中游長壽分得之
13 部分即270建號建物嗣經輾轉移轉後終由被告游長祺取得，
14 惟揆之前開規定，該等租賃關係仍存於系爭土地之所有人即
15 原告，與B1建物之所有人或受讓人即被告游長祺（270、271
16 建號建物部分）、被告游長榮（272建號建物部分）間，據
17 此，被告游長祺就其所占有系爭土地如附圖編號B1-1、B1-3
18 部分，及被告游長榮就其所占有系爭土地如附圖編號B1-2部
19 分，主張有合法占有權源，即屬有據。

20 5. 綜前，被告游長祺既係基於租賃關係而使用系爭土地編號B1
21 -1、B1-3部分，被告游長榮係基於租賃關係而使用系爭土地
22 編號B1-2部分，此部分即非無權占有，亦非無法律上之原因
23 而受有利益，原告此部分主張被告應將270、271、272建號
24 建物拆除並將土地返還，及依民法第179條不當得利之法律
25 關係，請求被告給付相當於租金之不當得利部分，均無理
26 由。

27 (四)B2建物部分：

28 原告主張系爭土地為其所有，而系爭土地上之B2建物為被告
29 游長祺所有，即系爭土地如附圖編號B2之部分現由被告游長
30 祺占有使用等情，為兩造所不爭執，揆諸前開說明，被告游
31 長祺自應就其對系爭土地有正當權源負說明及舉證之責任。

01 而被告游長祺固主張B2建物為B1建物之附屬建物，就B2建物
02 所坐落之系爭土地部分，以上述(三)之相同理由亦應認被告
03 游長祺與原告存有租賃關係等語。惟查光復初期之宜蘭縣○
04 ○鄉○○地段里○○段00○號建物（即B1建物未分棟前之建
05 物）之建物登記簿中，固記載有附屬建物磚造豬舍11坪1合9
06 勺（見本院卷第263頁），然對照B2建物經宜蘭縣羅東地政
07 事務所人員到場測量所得之面積為14.54平方公尺（見本院
08 卷第355頁），與前揭登記附屬建物之面積11坪1合9勺即約3
09 6.99平方公尺已有所不同，且本件經本院函請宜蘭縣羅東地
10 政事務所確認系爭土地上之現有建物是否有前揭登記之附屬
11 建物豬舍，亦經該所函覆稱實地會勘無法判斷該附屬建物之
12 位置等旨（見本院卷第307、353頁），是現由被告游長祺所
13 有之B2建物是否即為前揭B1建物之附屬建物，實屬有疑。本
14 件尚難認被告游長祺已就其有占有使用B2建物所坐落部分土
15 地之正當權源已盡其舉證責任，被告游長祺前揭所辯尚難採
16 憑。從而，本件被告游長祺無正當法律權源而排他占有系爭
17 土地特定部分即如附圖編號B2所示之部分，原告基於系爭土
18 地所有權人之地位，請求被告游長祺將前揭占用系爭土地範
19 圍上之地上物予以拆除，再將所占用土地返還予原告，自屬
20 有據。

21 (五)A建物、E建物部分：

- 22 1. 原告主張系爭土地為其所有，而系爭土地上之A建物、E建物
23 為被告游長祺所有，即系爭土地如附圖編號A、E之部分現由
24 被告游長祺占有使用等情，為兩造所不爭執，揆諸前開說
25 明，被告游長祺自應就其對系爭土地有正當權源負說明及舉
26 證之責任。而被告游長祺固主張原告請求拆屋還地係以損害
27 被告游長祺為主要目的，且有害公共利益，故被告游長祺應
28 得主張使用借貸而有權占有系爭土地等語。惟「權利之行
29 使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權
30 利，履行義務，應依誠實及信用方法。」民法第148條定有
31 明文。是若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非

01 以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內；權利之
02 行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使
03 所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
04 失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少
05 而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他
06 人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋

07 （最高法院45年台上字第105號、71年台上字第737號判例意
08 旨參照）。準此，權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人
09 為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害
10 顯不相當等要件，是以行使權利者，主觀上若非專以損害他
11 人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，
12 亦難認係權利濫用。

13 2. 查本件原告為系爭土地之所有人，已如前述，其依民法第76
14 7條第1項之規定提起本件訴訟，係以維護所有權之圓滿行使
15 為目的，核屬權利之正當行使，而本件原告起訴請求被告拆
16 屋還地，如因此影響被告現實使用之利益，此為拆屋還地當
17 然之結果，苟無其他特別利益失衡之情事，尚難遽認原告即
18 係以損害被告為目的，而被告游長祺雖辯稱原告此部分起訴
19 係以損害被告游長祺為主要目的，然被告游長祺並未主張亦
20 未舉證本件有何原告行使權利取得之利益與被告游長祺所受
21 損害顯不相當之客觀情事，是被告此部分所辯，欠乏依據，
22 且被告游長祺主張其與原告間應認有使用借貸之關係部分，
23 亦未提出任何證據以實其說，其此部分主張，亦不可採。

24 3. 從而，本件被告游長祺無正當法律權源而排他占有系爭土地
25 特定部分即如附圖編號A、E所示之部分，原告基於系爭土地
26 所有權人之地位，請求被告游長祺將占用系爭土地如附圖編
27 號A、E所示範圍上之地上物予以拆除，再將所占用土地返還
28 予原告，自屬有據。

29 (六)C建物、D建物部分：

30 1. 按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
31 任。」民事訴訟法第277條前段亦有明定。是以無權占有為

01 原因，請求返還土地及請求相當於租金之不當得利者，主張
02 權利存在之原告，應就被告確有占有使用原告所有之土地，
03 負舉證之責任。又房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經
04 辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權
05 之人，方有拆除之權限，是對房屋無所有權或事實上處分權
06 者，自無從命其拆除該建物（最高法院85年度台上字第3077
07 號判決意旨參照）。又「共有物之處分、變更、及設定負
08 擔，應得共有人全體之同意。」民法第819條第2項定有明
09 文。據此，共有房屋之拆除，應得全體共有人之同意為之，
10 而土地所有權人以無權占有為原因而請求拆除共有之房屋
11 者，亦應以該房屋之全體共有人為請求之對象，法院始得命
12 其拆除該房屋。

- 13 2. 查本件原告主張系爭土地為其所有，固為被告所不爭執，惟
14 原告主張C建物、D建物為被告2人所共有乙節，則為被告所
15 否認，並稱C建物、D建物為游景松出資建造而取得，於游景
16 松死亡後為其全體繼承人因繼承而取得，而被告2人並非游
17 景松之全體繼承人等語。而本件原告就被告上開所辯，僅
18 稱：對於C建物、D建物為游景松之全體繼承人所共有乙節並
19 無意見，但C建物、D建物は被告2人所使用，應由被告2人拆
20 除等語（見本院卷第406頁）。自此以觀，就被告所抗辯C建
21 物、D建物は游景松之全體繼承人所有乙節，應認原告業已
22 自認不諱，又被告2人否認其等為游景松之全體繼承人，而
23 原告就游景松之全體繼承人為何人亦未再提出任何說明及證
24 據，是本件依原告所提現有證據，尚難認被告2人就C建物、
25 D建物は已有拆除之事實上處分權限，則原告僅以被告2人為請
26 求之對象而訴請被告2人拆除C建物、D建物及返還所占有之
27 土地，尚難認為有理由。

28 (七)相當於租金之不當得利部分：

- 29 1. 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益。」「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如
31 本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或

01 其他情形不能返還者，應償還其價額。」民法第179條前
02 段、第181條分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲
03 得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，是被占用土地
04 之所有權人依不當得利之法則請求返還不當得利，自屬有據
05 （最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查本件被
06 告游長祺並無占有系爭土地如附圖編號A、B2、E所示之部分
07 之之合法權源，業經本院認定如前，是其所有之A建物、B2
08 建物、E建物即屬無權占有系爭土地，則被告游長祺無法律
09 上原因占有系爭土地，而受有相當於所占用範圍土地租金之
10 不當得利，原告自得請求被告游長祺給付上開利益。又本件
11 原告係於112年11月15日因拍賣而取得系爭土地，此有系爭
12 土地第一類登記謄本在卷可憑（見本院卷第15頁），是原告
13 請求被告游長祺給付自112年11月15日起相當於租金之不當
14 得利，應屬有據。

- 15 2. 又按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
16 總價年息百分之10為限。」「第97條第99條及第101條之規
17 定，於租用基地建築房屋均準用之。」土地法第97條第1
18 項、第105條分別定有明文。而上開規定所謂土地價額，依
19 土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又所謂法定
20 地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定
21 所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有
22 人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內
23 申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其
24 申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。又前揭所謂以年
25 息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非一律依照申報
26 價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地位置、工商繁榮程
27 度、使用人利用之經濟價值、所受利益及社會情感等情事而
28 為決定。本院審酌系爭土地為特定農業區之甲種建築用地，
29 附近為住宅區及農田，並非鬧區或商業繁榮地段等情，此有
30 系爭土地之第一類登記謄本可憑，並有本院履勘照片在卷可
31 憑（見本院卷第15、167-178頁），是認本件以申報地價年

01 息百分之10計算相當於租金之不當得利，應屬可採。又系爭
02 土地之申報地價為每平方公尺1,120元，此有系爭土地地價
03 查詢資料在卷可憑（見本院卷第427頁），是以此計算原告
04 所得向被告游長祺請求自112年11月15日至113年2月1日期間
05 （共計2月又18日）相當於租金之不當得利，及自113年2月2
06 日起至騰空返還其所占用系爭土地之日止，按月給付相當於
07 租金之不當得利，應各為1,977元【計算式：81.71〈即34.1
08 2+14.54+33.05〉平方公尺×1,120元×（2/12+18/365）年×1
09 0%=1,977元（小數點以下四捨五入）】及763元【81.71〈即
10 34.12+14.54+33.05〉平方公尺×1,120元×10%×1/12=763元
11 （小數點以下四捨五入）】。原告對被告游長祺之不當得利
12 請求，於上揭範圍內為有理由。

13 3. 至原告就B1建物（即270建號建物、271建號建物、272建號
14 建物）、C建物、D建物所坐落之土地部分，雖亦請求被告給
15 付相當於租金之不當得利。惟查被告2人就B1建物所坐落之
16 土地部分並非無權占有，業如前述，則其等亦非無法律上之
17 原因而受有利益，原告自無從請求被告2人給付相當於租金
18 之不當得利；而C建物、D建物所坐落之土地部分，本件原告
19 未能舉證C建物、D建物為被告2人所有或有事實上處分權，
20 已如前述，而本件依被告2人之辯詞雖亦堪認被告2人為C建
21 物、D建物之共有人之一（C建物、D建物為游景松之全體繼
22 承人所共有，被告2人均為游景松之繼承人，但尚有他人，
23 被告2人並非全體繼承人），是被告2人亦為C建物、D建物所
24 坐落之土地之占有人之一，然原告並未就游景松之繼承人共
25 有幾人、為何人等情提出任何說明及舉證，本院尚難認定C
26 建物、D建物所坐落之土地現由幾人共同占有使用，自無法
27 計算被告2人所應負擔之相當於租金之不當得利之數額，是
28 原告此部分請求，亦無理由。

29 4. 末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
30 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
31 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其

01 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，
02 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
03 利息。」「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
04 據者，週年利率為百分之5。」民法第229條第2項、第233條
05 第1項前段、第203條分別定有明文。原告對被告之不當得利
06 請求權，為未定給付期限之金錢債權，揆諸前揭規定，原告
07 就前揭自112年11月15日至113年2月1日期間相當於租金之不
08 當得利1,977元部份，應得請求自起訴狀繕本送達被告之翌
09 日即113年3月8日（見本院卷第35頁）起至清償日止，按週
10 年利率5%計算之利息，逾上述部分，則屬無據。

11 5. 綜前所述，本件原告起訴請求被告游長祺給付1,977元，及
12 自起訴狀繕本送達翌日即113年3月8日起至清償日止，按週
13 年利率5%計算之利息，及請求被告游長祺自113年2月2日起
14 至騰空返還其所占用系爭土地如附圖編號A、B2、E之部分之
15 日止，按月給付相當於租金之不當得利763元，為有理由，
16 逾此範圍之部分，則屬無據。

17 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請
18 求被告游長祺將坐落系爭土地如附圖編號A、B2、E所示之部
19 分土地上之地上物拆除，並將所占有土地騰空返還原告，
20 及依民法第179條之規定，請求被告游長祺給付1,977元及自
21 起訴狀繕本送達被告翌日即113年3月8日起至清償日止，按
22 週年利率5%計算之利息，及請求被告自113年2月2日起至返
23 還如附圖編號A、B2、E所示土地之日止，按月給付763元，
24 為有理由，應予准許。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁
25 回。

26 五、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行
27 或免為假執行，經核合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保
28 金額，予以准許。至原告本訴敗訴部分之訴既經駁回，其假
29 執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
31 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此

01 敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

04 臺灣宜蘭地方法院民事庭

05 法 官 張文愷

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 提出上訴狀（應附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

11 書記官 劉婉玉