

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

111年度基簡字第82號

原告 岷城事業有限公司

法定代理人 蘇點忠

訴訟代理人 吳恆輝律師

被告 簡蔡金盆

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國111年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖編號333(1)部分（面積三十三點六五平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰參拾參元，及自民國一百一十年十二月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。暨自民國一百一十年十一月一日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰貳拾參元。

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。

本判決第二項前段得假執行。同項後段於所命各期給付到期後得假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原係聲

明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物（面積以實測為準）拆除，並將其占有之前開土地騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)14,700元，並應自民國110年11月1日起按月給付原告1,470元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（頁11至12）。嗣經本院於訴訟繫屬中囑託新北市瑞芳地政事務所測量系爭土地遭實際占用之面積，並繪製新北市瑞芳地政事務所111年3月24日新北瑞地測字第1116132704號函檢附之複丈成果圖(頁77至79，下稱附圖)，原告乃於111年3月31日具狀變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地上如附圖編號333(1)、面積33.65平方公尺之地上物（下稱系爭地上物）拆除，並將系爭土地騰空返還原告。(二)被告應給付原告24,680元；暨自110年11月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告2,468元；及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（頁83至84）。且經本院當庭確認上開聲明(二)所指「利息」係針對「24,680元」債權所生（頁95）。經核原告上開變更請求被告應給付相當於租金之不當得利金額部分，係屬基礎事實同一之請求，且屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許；至原告陳明系爭地上物實際占用系爭土地之具體位置及範圍，則為事實上之補充，非訴之變更或追加，亦無不合，先予敘明。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

系爭土地為原告於109年12月22日以買賣為原因登記單獨所有。詎被告未辦保存登記之系爭地上物竟無權占有系爭土地如附圖所示編號333(1)、面積33.65平方公尺部分，經原告

01 多次催請拆除未果，是原告自得依民法第767條規定，請求
02 被告拆除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還予原告。又被
03 告無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致原告
04 受有損害，原告亦得依民法第179條、第184條、土地法第97
05 條、第105條規定，斟酌系爭土地周遭繁榮程度，請求被告
06 給付24,680元（自110年1月1日起至110年10月31日止），暨
07 自110年11月1日起至返還土地之日止，按月給付相當於租金
08 之不當得利2,468元等語。爰聲明：（一）被告應將坐落系爭
09 土地上如附圖編號333（1）所示、面積33.65平方公尺之系
10 爭地上物拆除，並將系爭土地騰空返還原告；（二）被告應給
11 付原告24,680元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
12 止，按年息5%計算之利息；暨自110年11月1日起至騰空返還
13 系爭土地之日止，按月給付原告2,468元。（三）願供擔保，
14 請准宣告假執行。

15 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
16 述。

17 三、本院之判斷：

18 （一）原告主張之上開事實，業據提出系爭土地登記第一類謄本、
19 系爭地上物現況照片等件為證（頁19至27），核與所述相
20 符，並由本院於111年2月18日會同新北市瑞芳地政事務所人
21 員至現場勘驗，拍攝勘驗照片、作成勘驗筆錄，暨新北市瑞
22 芳地政事務所111年3月24日新北瑞地測字第1116132704號函
23 檢附之附圖在卷可稽（頁67至79），且被告經合法通知，未
24 於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，依
25 民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定視同自認，自
26 堪信原告之主張為真實。

27 （二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
29 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
30 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。
31 而以無權占有為原因，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，無舉証責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實証明之。如不能証明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號裁判意旨參照）。又按房屋之拆除為一種事實上之處分行為，未經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之人，方有拆除之權限（最高法院96年度台上字第2772號、97年度台上字第1101號裁判要旨參照）。查系爭地上物屬未辦保存登記之建物，經本院至現場履勘，確認系爭地上物緊鄰被告住所（即新北市○○區○○○街00○0號）之後方；且核卷附現場照片，兩處建物外觀色調相近，兩者間之地面尚延伸擺放眾多家用雜物、衣架；復經本院當場查訪鄰人，亦確認被告確實居住上開地址（本院司法文書亦合法送達該址）乙情（頁23、25、73、75），均與原告主張被告即居住於系爭不動產旁側，且為系爭地上物之事實上處分權人等情，核屬一致（按：進者，111年1月13日本院調解程序期日，原告亦當庭表示兩造過去協調期間，被告已自承為系爭地上物事實上處分權人，並向原告索討補償費，惟兩造無法達成共識等語，頁57），且依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，本件視同被告自認，可知，原告主張被告為系爭地上物之事實上處分權人乙情，應堪信實。準此，原告為系爭土地之所有權人，被告就系爭地上物具有事實上處分權，而被告未證明系爭地上物占用系爭土地具合法權源，則原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將坐落系爭土地上之系爭地上物（即如附圖編號333(1)、面積33.65平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還原告，核屬有據，應予准許。

（三）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。又無權占有他人不動產，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號判例參照）。被告無權占有系爭土地

01 如附圖編號333(1)、面積33.65平方公尺，業如前述，則被
02 告受有占有、使用系爭土地之利益，致原告受有相當於租金
03 之損害，則原告依不當得利返還請求權，請求被告給付相當
04 於租金之不當得利，自屬有據。又按城市地方房屋之租金，
05 以不超過土地及其建築物申報總價年息 10%為限；前條規
06 定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第1
07 05條定有明文。其次，所謂土地價額係指法定地價而言。土
08 地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人
09 未於公告期間申報地價者，以公告地價80% 為其申報地價。
10 土地法施行法第25條、土地法第148 條分別定有明文。準
11 此，土地法第97條第1項、第105條所謂之申報總價，即指該
12 土地之申報地價而言。另基地租金之數額，除以基地申報地
13 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承
14 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
15 比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10% 之最高額
16 （最高法院68年台上字第3071號判例參照）。觀諸系爭土地
17 位置周邊係貢寮地區之濱海公路，土地上坐落未辦保存登記
18 之系爭地上物旁側雜草叢生、後有山林、罕有人煙，再斟酌
19 系爭土地利用狀況、交通情形、繁榮程度、使用經濟效益等
20 情，本院認以申報地價5%計算系爭土地之租金數額，方為適
21 當。是依現場勘驗照片及附圖，系爭地上物即如附圖所示之
22 編號333(1)無權占用系爭土地之面積為33.65平方公尺；又
23 系爭土地自109年1月起之申報地價為880元/平方公尺，有系
24 爭土地登記第一類謄本在卷可佐（頁19）。準此，原告請求
25 給付自系爭土地登記為原告所有後之110年1月起（有關係爭
26 地上物於110年1月業已存在乙情，依民事訴訟法第280條第3
27 項準用同條第1項規定，亦視同被告自認）至110年10月止之
28 相當於租金之不當得利為1,233元（計算式詳如附件，元以
29 下四捨五入），暨自110年11月1日起至騰空返還上開土地之
30 日止相當於租金之不當得利，每月給付原告123元，為有理由，
31 應予准許，逾此範圍之請求，尚屬無據，應予駁回。

01 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
02 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
03 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
04 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
05 明文。而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
06 依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經
07 約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233 條
08 第1項、第203條所明定。準此，原告對被告請求1,233元部
09 分，並主張自起訴狀繕本送達翌日即110 年12月14日（頁4
10 9）起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，亦應
11 予准許。

12 (五)綜上所述，原告依民法第767 條第1項前段、中段及第179條
13 規定，請求被告應將系爭土地上如附圖編號333(1)所示（面
14 積為33.65平方公尺）之系爭地上物拆除，並將系爭土地騰
15 空返還予原告；被告應給付原告1,233元，及自110年12月14
16 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自110年11月1日
17 起至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告123元，為有
18 理由，應予准許。

19 四、本件係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告部
20 分敗訴之判決，應依同法第389 條第1 項第3 款之規定，就
21 原告勝訴部分依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保請准宣
22 告假執行，並無必要。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁
23 回而失所依附，不予准許。另原告主張拆屋還地及給付相當
24 於租金之不當得利，依民事訴訟法第77條之 2第2 項規定，
25 乃以一訴附帶請求損害賠償，後者不併算價額，是本件給付
26 相當於租金之不當得利部分未徵裁判費，僅就拆屋還地部分
27 徵裁判費，從而，訴訟費用仍應由被告負擔，附此敘明。

28 五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
29 事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第38
30 9條第1項第3款，判決如主文。

31 中 華 民 國 111 年 4 月 28 日

基隆簡易庭法 官 曹庭毓

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

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 111 年 4 月 28 日

書記官 黃婉晴