臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第227號

原　　告　兆淳開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張麗珠

訴訟代理人　郭百祿律師

被　　告　鄧勇平

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭680-25地號土地）上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭61號房屋）如基隆市地政事務所收件日期文號111年8月22日基隆土丈字第875號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號D（面積38.39平方公尺）部分拆除，並將前開土地返還予原告。

被告應自111年1月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）435元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以20萬4,000元供擔保後，得假執行。

本判決第2項命給付金錢部分，就已到期之金額，於原告以到期金額1/3為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依民事訴訟法第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠原告為系爭680-25地號土地之所有權人，被告為系爭61號房

屋之所有權人，該屋實際面積已逾越其原登記面積，而無權占用原告所有前開土地如附圖所示編號D部分，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告將占用部分之房屋拆除，將該部分土地騰空返還予原告。

㈡原告因向法院拍賣取得上開土地而於111年1月5日登記為所有權人，上開土地於111年1月申報地價為每平方公尺2,720元，被告無權占用該地，乃無法律上原因受有利益，致原告受有損害，依民法第179條規定自應給付原告相當租金之不當得利，爰依土地法第97條第1項、第105條、第148條及土地法施行法第25條規定，請求被告自111年1月5日起至返還上開土地之日止，按月給付相當租金之不當得利870元等語。

㈢並為聲明：

⑴如主文第1項所示。

⑵被告應自111年1月5日起至遷讓返還上開土地之日止，按月給付原告870元。

⑶並願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠原告主張系爭680-25地號土地為其所有，被告所有系爭61號房屋占有原告所有前開土地如附圖所示編號D部分（面積38.39平方公尺）之事實，業據原告提出現場照片及土地、建物登記第二類謄本為證，並經本院囑託基隆市地政事務所派員會同履勘測量，製有勘驗測量筆錄、現場照片及基隆市地政事務所111年11月24日基地所測字第1110204451號函檢送之111年8月22日基隆土丈字第875號土地複丈成果圖（即附圖）、土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷第61頁、第157-201頁、第245-247頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告之主張為真實。

㈡按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。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、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，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權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決要旨參照）。本件被告所有系爭61號房屋無權占用原告所有系爭680-25地號土地，則原告本於所有權人之地位，請求被告拆除系爭61號房屋如附圖所示編號D部分並返還占用之土地，自屬有據，應予准許。

㈢次按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害，應返還其利益」，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會一般通常之觀念，本件被告無使用系爭680-25地號土地之合法權源，其所有系爭61號房屋占用該地，即屬無權占有，被告因而獲有相當於租金之利益，致原告就該地之使用收益權能受損害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，核屬有據。又城市地方租用基地建築房屋之租金，以不超過土地申報總價年息10%為限，土地法第105條準用同法第97條亦有明定。所謂之土地申報總價，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段規定，即指土地所有權人依土地法所申報之地價而言；所稱之年息10%為限，乃指租金之最高限額，並非一律必須按照申報價額年息10%計算，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用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年台上字第3071號民事判決要旨參照）。本院審酌系爭61號房屋坐落系爭680-25地號土地之位置，其巷道狹窄，多以階梯通行，往返四鄰尚非便給，位處半山腰，無可直達之大眾運輸交通工具，必須自備車輛代步，及少見「可供當地住民採辦日常所需之店家」之商業

發展程度；經斟酌土地之利用價值及被告占用該地之所受利益，認本件應以上開土地申報地價5%計算被告之占用利益為適當。又原告係於111年1月5日登記取得系爭680-25地號土地所有權，該地於111年1月之申報地價為每平方公尺2,720元，有土地登記第二類謄本可考（見本院卷第25頁），再依系爭61號房屋占用系爭680-25地號土地如附圖編號D所示之面積38.39平方公尺計算，故原告向被告請求自111年1月5日起至返還系爭680-25地號土地之日止，按月給付435元（計算式：38.39㎡×2,720元/㎡×5%÷12＝435元，元以下四捨五入）相當租金之不當得利，尚無不合，應予准許，逾此部分之請求，難認有據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告應拆除如附圖編號D所示之系爭61號房屋，將占用之系爭680-25地號土地返還予原告，並自111年1月5日起至返還土地之日止，按月給付原告435元，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告敗訴部分，僅相當於租金不當得利之附帶請求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定不併算價額，該部分未徵裁判費，故依同法第79條規定，訴訟費用仍應由被告負擔。

七、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，併予駁回。

八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　31　　日

民事庭法　官　林淑鳳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　10　　月　　31　　日

書記官　張景欣