臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第409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　吳月雪

000000000000000000

　　邱文清

000000000000000000

　　邱小芬

000000000000000000

　　許素珍

000000000000000000

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告吳月雪、邱文清、邱小芬應將坐落於基隆市中山區大德段六八〇之二六、六八〇之二七、六八〇之二九、六八〇之三一地號土地上之門牌號碼基隆市〇〇區〇〇〇路〇〇〇巷〇〇〇號房屋如附圖編號C（面積四一・〇七平方公尺）、F部分（面積二・一七平方公尺）、D部分（面積五・四五平方公尺）、E部分（面積三・七九平方公尺）拆除，並將上開占用土地返還與原告。

二、被告吳月雪、邱文清、邱小芬應各給付原告新臺幣貳仟伍佰柒拾柒元，及均自民國一百一十一年九月十七日起至清償日止，按週年百分之五計算之利息；暨自民國一百一十二年二月五日起至返還第一項土地之日止，按月各給付原告新臺幣壹佰玖拾捌元。

三、被告許素珍應將坐落於基隆市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇地號土地上之門牌號碼基隆市〇〇區〇〇〇路

○○○巷○○○號房屋如附圖編號A（面積一六・七九平方公尺）、B部分（面積一七・三○平方公尺）拆除，並將上開占用土地返還與原告。

四、被告許素珍應給付原告新臺幣伍仟零壹拾捌元，及自民國一百一十一年九月十七日起至清償日止，按週年百分之五計算之利息；暨自民國一百一十二年二月五日起至返還第三項土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰捌拾陸元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用新臺幣參萬壹仟貳佰肆拾貳元，由被告吳月雪、邱文清、邱小芬負擔新臺幣壹萬捌仟玖佰參拾玖元，餘由被告許素珍負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾柒萬捌仟壹佰肆拾肆元為被告吳月雪、邱文清、邱小芬供擔保後，第三項於原告以新臺幣壹拾捌萬零陸佰柒拾柒元為被告許素珍供擔保後，得為假執行。但被告吳月雪、邱文清、邱小芬如以新臺幣捌拾參萬肆仟肆佰參拾貳元、被告許素珍以新臺幣伍拾肆萬貳仟零參拾壹元為原告供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第二項、第四項命被告給付部分，於原告以到期部分金額三分之一供擔保後，得假執行。但被告吳月雪、邱文清、邱小芬、許素珍如分別以到期金額全部為原告供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告兆淳開發股份有限公司為基隆市中山區大德段680-26、680-27、680-29、680-31地號土地（下分稱系爭680-26地號土地、系爭680-27地號土地、系爭680-29地號土地、系爭680-31地號土地，合稱系爭土地）之所有權人。被告吳月雪、邱文清、邱小芬所共有之門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭113號房屋）、被告許素珍所有之門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭115

號房屋；與系爭113號房屋，合稱系爭房屋）無正當權源占有原告所有之系爭土地如附圖編號C部分，面積41.07平方公尺、附圖編號D部分，面積5.45平方公尺、附圖編號E部分，面積3.79平方公尺、附圖編號F部分，面積2.17平方公尺（即系爭113號房屋）；附圖編號A部分，面積16.79平方公尺、附圖編號B部分，面積17.30平方公尺（即系爭115號房屋）之土地（以下就前揭占有之位置及面積，簡稱為附圖編號A、B、C、D、E、F部分），自屬無權占有。經原告請求被告拆除系爭房屋如附圖編號A、B、C、D、E、F部分，並返還上開占用之土地，被告置之不理，為此，依據民法第767條第1項之規定，提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋如附圖編號A、B、C、D、E、F部分拆除，並返還上開占用之土地。

(二)被告無權占有原告所有之系爭土地，致原告無法使用收益遭被告無權占用之系爭土地，原告自得依民法第179條之規定向被告吳月雪、邱文清、邱小芬請求給付原告自民國111年1月5日起至112年2月4日止，共計13個月相當於租金之不當得利金額各新臺幣（下同）5,157元〈（41.07＋5.45＋3.79＋2.17）平方公尺×111年1月之申報地價2,720元×10%÷12月×13個月÷3人〉，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年2月5日起至返還系爭土地之日止，按月各給付原告相當於租金之不當得利金額397元〈（41.07＋5.45＋3.79＋2.17）平方公尺×111年1月之申報地價2,720元×10%÷12月÷3人〉；被告許素珍請求給付原告自111年1月5日起至112年2月4日止相當於租金之不當得利金額10,049元〈（16.79＋17.30）平方公尺×111年1月之申報地價2,720元×10%÷12月×13個月〉，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年2月5日起至返還系爭680-26地號土地、系爭680-27地號土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額773元〈（16.79＋17.30）平方公尺×111年1月之申報地價2,720元×10%÷12月〉。

(三)併聲明：

1.被告吳月雪、邱文清、邱小芬應將坐落系爭土地上之系爭113號房屋如附圖編號C部分（面積41.07平方公尺）、D部分（面積5.45平方公尺）、E部分（面積3.79平方公尺）、F部分（面積2.17平方公尺）部分拆除，並將上開占用土地返還予原告。

2.被告許素珍應將坐落系爭680-26地號土地、系爭680-27地號土地上之系爭115號房屋如附圖編號A部分（面積16.79平方公尺）、B部分（面積17.30平方公尺）部分拆除，並將上開占用土地返還予原告。

3.被告吳月雪、邱文清、邱小芬應各給付原告5,157元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年2月5日起至返還第1項土地之日止，按月各給付原告相當於租金之不當得利金額397元。

4.被告許素珍應給付原告10,049元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年2月5日起至返還第2項土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額773元。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)被告許素珍求為判決：原告之訴駁回，並陳明如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。其答辯意旨略以：系爭115號房屋係被告之配偶王國輝前於69年間向前手金岩俤購入，被告則於105年11月間因繼承而取得系爭115號房屋。而王國輝於購入系爭115號房屋時，即協同金岩俤向系爭土地當時之所有權人三民建業股份有限公司（下稱三民公司）辦理基地租賃之變更，續由王國輝向三民公司承租系爭115號房屋坐落之系爭土地並繳納租金，直至三民公司未派人向王國輝收取租金之日止。故被告就系爭115號房屋坐落系爭土地部分，已合法向原所有權人三民公司承租，具有租賃關係存在，而屬有權占有。

(二)被告吳月雪、邱文清、邱小芬之抗辯與被告許素珍相同，均陳稱之前係由吳月雪之配偶邱再添向系爭土地所有權人三民公司承租系爭113號房屋所坐落之系爭土地，並非無權占有等語。

三、本院之判斷：

(一)原告請求拆屋還地部分：

1.原告主張其為系爭土地之所有權人，被告吳月雪、邱文清、邱小芬所有之系爭113號房屋、被告許素珍所有之系爭115號房屋，無正當權源而分別占有原告所有之系爭土地如附圖編號C、D、E、F部分（以上為被告吳月雪、邱文清、邱小芬占有）、編號A、B部分（為被告許素珍占有）之土地等情，業據原告提出系爭土地登記第二類謄本為證，且經本院於111年11月14日會同基隆市地政事務所前往現場勘驗，由兩造先行確認系爭房屋之範圍，再請基隆市地政事務所測量系爭房屋有無占用原告所有之系爭土地及其面積後，繪製複丈成果圖送院，經測量結果，被告吳月雪、邱文清、邱小芬所共有之系爭113號房屋及被告許素珍所有之系爭115號房屋確實占有原告所有之系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E、F部分之土地，有本院111年11月14日勘驗筆錄、現場照片、基隆市地政事務所112年2月9日基地所測字第1120200507號函附之土地複丈成果圖在卷可稽，且被告對於原告上開主張並不爭執，是原告主張之上開事實，自堪信實。

2.被告許素珍雖抗辯其配偶王國輝向前手金岩俤購入系爭115號房屋時，即協同金岩俤向系爭土地當時之所有權人三民公司辦理基地租賃之變更，續由王國輝向三民公司承租系爭115號房屋坐落之系爭土地並繳納租金，是系爭115號房屋就坐落之系爭土地具有租賃關係，而屬有權占有等語，除提出財政部北區國稅局遺產稅免稅證明書、契稅投納申報書（房屋部分）為證外，並聲請證人即三民公司職員張兩端到庭作證；被告吳月雪、邱文清、邱小芬亦抗辯之前係由邱再添向系爭土地所有權人三民公司承租系爭113號房屋所坐落之系

爭土地等語，並未提出任何證據。惟：

⑴被告許素珍部分：

①本院觀諸被告許素珍提出之財政部北區國稅局遺產稅免稅證明書、契稅投納申報書（房屋部分），僅能證明系爭115號房屋之買賣、繼承之權利變動情形，無法確認系爭115號房屋就系爭680-26地號土地、系爭680-27地號土地具有租賃關係存在。

②另證人張兩端固結證稱：我係自55年起擔任三民公司工務部職員，負責土地測量、監工等業務，於86年間退休。系爭土地原是三民公司所有，許漢龍、王國輝有向三民公司承租系爭土地，所以我有到王國輝系爭115號房屋測量，之前也有測量過，但公司規定凡新租約或續訂租約均要再測量一次，測量後由財務部負責訂約及收取租金等事宜，租約均有一定之期限，期限屆滿就要續訂租約，雖然我沒有負責收租金，但工務部與財務部很近，承租人從公司大門進來說要繳租金，我都會聽到等語，由證人張兩端之陳述，似乎被告許素珍之配偶王國輝確有向三民公司承租系爭土地，然本院詢問證人張兩端：最後一次續訂租賃契約是何時？證人張兩端回以：我不知道，我那時應該退休了等語。本院緊接追問：所以最後一次契約期滿後有無再續約，你不清楚？證人張兩端卻答稱：我清楚，大概是在我退休前80幾年間有再簽一次等語，證人張兩端對於王國輝與三民公司於最後租約到期後有無再續約之情，其回答即互有出入，且王國輝於證人張兩端測量後，究竟有無與三民公司訂立租約，甚且租約期滿後有無續約，此乃財務部之職掌範圍，而與負責測量之證人張兩端無涉，又證人張兩端早於86年間退休，退休後，租約屆滿，有無再續訂租約，凡此種種均非證人張兩端所能知悉，再者，本院衡諸租賃契約係屬繼續性契約，需持續定期繳納租金，且期限屆滿又需再為續約，何以被告許素珍始終未能提出一張租賃契約或一紙租金收據，藉以補強證人張兩端陳述之真實

性，本院單憑證人張兩端之陳述，尚難達至被告許素珍之配偶王國輝與三民公司間就系爭土地確有租賃關係存在之優勢心證，此外，被告許素珍復未能提出其他證據以實其說，被告許素珍此部分之抗辯，即無可採。

⑵被告吳月雪等3人部分：

被告吳月雪等3人就被告吳月雪之配偶邱再添與三民公司間就系爭土地確有租賃關係存在之有利事實，迄至本件言詞辯論終結時，始終未能提出任何證據以實其說，且證人張兩端於本院審理時亦結證稱：我不認識邱再添，亦未到系爭113號房屋測量等語，難認被告吳月雪等3人就其所共有之系爭113號房屋具有占有原告所有系爭土地之正當權源，被告吳月雪等3人之抗辯，亦無可採。

3.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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」民法第767條第1項定有明文。原告為系爭土地之所有權人，被告許素珍所有之系爭115號房屋占用系爭680-26地號土地、系爭680-27地號土地如附圖編號A、B部分及被告吳月雪、邱文清、邱小芬所共有之系爭113號房屋占用系爭土地如附圖編號C、D、E、F部分之事實，已如前述，且被告迄至本件言詞辯論終結時，始終未提出任何證據證明其有何占有使用系爭土地之正當權源，即屬無權占有。原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋占有原告所有系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E、F部分拆除，並將上開所占用之系爭土地返還原告，為有理由，應予准許。

(二)原告請求不當得利部分：

1.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，民法第179條定有明文；又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。本件被告吳月雪、邱文清、邱小芬所共有之系爭113號房屋、被告許素珍所有之系爭115號房

屋，並無占有使用系爭土地之正當權源，而屬無權占有系爭土地，已如前述，則被告獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，堪可認定，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。

2.復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，而土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，所謂法定地價者，依土地法第148條規定，係土地所有權人依土地法所申報之地價。系爭土地於111年1月之申報地價均為2,720元，此有系爭土地登記第二類謄本4紙在卷供參。另土地法第97條第1項之所謂年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院68年臺上字第371號判決意旨參照）。本院審酌系爭土地位於基隆市中山區，交通便利，且相鄰土地之經濟尚屬繁榮，故認原告請求被告給付之租金，以按系爭土地申報地價年息5%計算實屬適當。茲就原告請求之不當得利析述如下:

3.原告請求被告吳月雪、邱文清、邱小芬、許素珍之不當得利部分：

⑴原告就系爭土地請求被告吳月雪、邱文清、邱小芬給付自111年1月5日至112年2月4日（原告主張以13個月計算）相當租金之不當得利各2,578元〈（41.07＋5.45＋3.79＋2.17）平方公尺x111年1月之申報地價2,720元x5%÷12月≒595元/月，元以下4捨5入；595元x13月÷3人≒2,578元/人〉，及均自起訴狀繕本送達之翌日即111年9月17日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年2月5日起至返還系爭土地之日止，按月各給付原告相當於租金之不當得利金額198元（595元x÷3人≒198元/人），原告在此範圍內之主張，為有理由，應予照准，逾越此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

⑵原告就系爭680-26地號土地、系爭680-27地號土地請求被告許素珍給付自111年1月5日至112年2月4日（原告主張以13個月計算）相當租金之不當得利5,018元〈（16.79＋17.30）平方公尺x111年1月之申報地價2,720元x5%÷12月≒386元/月，元以下4捨5入；386元x13月＝5,018元〉，及自起訴狀繕本送達之翌日即111年9月17日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年2月5日起至返還系爭680-26地號土地、系爭680-27地號土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額386元，原告在此範圍內之主張，為有理由，應予照准，逾越此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項之規定，請求被告吳月雪、邱文清、邱小芬、許素珍應分別將系爭113號房屋、系爭115號房屋無權占有系爭土地如附圖編號A、B（即系爭115號房屋）、C、D、E、F（即系爭113號房屋）部分拆除，將上開占有之土地返還原告，並被告吳月雪、邱文清、邱小芬應分別給付原告2,578元，及均自111年9月17日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年2月5日起至返還系爭土地之日止，按月各給付原告相當於租金之不當得利金額198元；另被告許素珍應給付原告5,018元，及自111年9月17日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息，暨自112年2月5日起至返還系爭680-26地號土地、系爭680-27地號土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額386元。為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，於法無據，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請，亦失其附麗，應併予駁回。

六、本件原告請求被告將系爭房屋無權占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E、F部分拆除，將上開占有之土地返還原告，經實測結果，面積共計86.57（16.79＋17.30＋41.07＋5.45

＋3.79＋2.17）平方公尺，又系爭土地之公告現值均為15,900元，本件訴訟標的價額為1,376,463元，經核算其裁判費用為14,662元，加計複丈費及建物測量費16,580元，本件訴訟費用確定為31,242元（14,662元＋16,580元），應由敗訴之被告吳月雪、邱文清、邱小芬、許素珍各負擔18,939元、12,303元，爰諭知如主文第6項所示。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　28　　日

民事庭法　　官　　徐世禎

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　3　　月　　28　　日

書 記 官　　林煜庭