臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第433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　曾林寶鑾

訴訟代理人　曾仁助

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○地號土地上如附圖編號A部分(面積六五・０六平方公尺)所示之地上物拆除，並將上開占用土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣捌仟貳佰陸拾元，及自民國一百一十一年十月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一百一十二年三月五日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣伍佰玖拾元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決主文第一項，於原告以新臺幣參拾肆萬肆仟捌佰壹拾捌元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰零參萬肆仟肆佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決主文第二項於原告以已到期金額三分之一金額為被告供擔保後，得假執行，但被告如以已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件原告以一訴請求多數被告拆屋還地，除對於被告曾林寶鑾（下稱被告）之訴訟外，其餘均已撤回，茲僅就被告之部

分為判決，合先敘明。

二、 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。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴時，原未列被告姓名，嗣原告補正被告之姓名，及變更訴之聲明，原告最後訴之聲明為：㈠被告應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖基隆市地政事務所收件日期文號民國111年11月8日基隆土丈字第113700號土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）編號A所示（面積65.06平方公尺）即門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭房屋）拆除，並將該部分土地返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）20,650元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,475元。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。㈣訴訟費用由被告負擔。查原告上開所為之訴之變更，其請求之基礎事實同一，且屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，核與上開規定並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

系爭土地為原告所有，被告為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，系爭房屋無任何合法權源占用系爭土地，爰依民法第767條第1項前段之規定，請求被告將占用之系爭房屋拆除，並將占有土地返還原告，原告並得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。而以系爭土地之鄰近交通狀況及生活機能，以申報地價年息百分之10作為請求相當於租金之不當得利應屬適當，據此計算，被告每月所獲得相當於租金之不當得利金額為1,475元（計算式：2,720元×65.06平方公尺×10％÷12月＝1,475元，元以下四捨五入，下同），自原告取得系爭土地之日即111年1月5日起至112年3月4日止，被告占用系爭土地相當於租金之不當得利合

計為20,650元（計算式：1,475元×14月＝20,650元）。並聲明：㈠被告應將系爭土地上，如附圖編號A所示（面積65.06平方公尺）即系爭房屋拆除，並將該部分土地返還予原告。㈡被告應給付原告20,650元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,475元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。㈣訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯略以：

㈠系爭房屋為原屋主即訴外人黃天來向三民建業股份有限公司（下稱三民建業公司）租賃土地而於52年2月6日興建後，黃天來於67年5月23日出售予被告，被告於66至70年間亦有繳納房屋稅，嗣因房屋稅法修正後而無需再繳納，故後續年度無繳納資料。

㈡系爭土地於鈞院民事執行處拍賣時，有通知被告，但因無財力購買系爭土地而喪失優先承買權，被告並未接獲繳納租金通知，請原告准予讓被告繳納租金繼續使用占用之系爭土地至開發時。

㈢聲明：

1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其為系爭土地之所有人，被告為系爭房屋之事實上處分權人，及系爭房屋占用系爭土地，占用位置及面積如附圖編號A所示等情，業據原告提出系爭土地之土地登記第二類謄本影本在卷可稽（見本院卷第25頁），並有基隆市稅務局111年9月22日基稅房貳字第1110016632號函附房屋稅籍證明書可憑（見本院卷第50、51頁），復經本院勘驗及囑託新北市地政事務測量屬實，有測量勘驗筆錄、照片及基隆市地政事務所112年3月2日基所地測字第1120200828號函附土地複丈成果圖（收件日期文號111年11月8日基隆土丈字第113700號、複丈日期112年2月1日，即附圖）在卷足憑（本院卷

第229至231頁），且為被告所不爭執，堪信為真。

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。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。復按「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號判決意旨參照。被告辯稱：系爭房屋為前屋主黃天來向三民建業公司租地興建後，黃天來再於67年5月23日出售予被告等情，提出三民建業公司土地承租契約、建築執照、公證書、房屋所有權移轉契約書、房屋買賣契約書為證（本院卷第273至289頁），惟查，被告提出之三民建業公司土地承租契約2份，係黃天來與三民建業公司簽立，租賃期限分別為57年1月1日至57年12月31日、60年1月1日至60年12月31日，後者於第三條租賃期間記載：「自民國陸拾年壹月壹日起至民國陸拾年拾貳月叁拾壹日止，期限屆滿，除乙方同意續租，另訂租約外，租賃關係，即行消滅，甲方應將租賃物返還。」等語（本院卷第275頁），被告亦坦承：我們確實沒有與三民建業簽任何契約，黃天來有向三民建業租，但是我們要繳的時候，三民建業就叫我們不用繳，類似要我們繼續住等語（本院卷第268頁），可知黃天來與三民建業公司之租賃契約已因期限屆滿而消滅，三民建業公司並未繼續與黃天來或被告訂立租賃契約，是以，被告自無從據以主張有權占有系爭土地。而被告所述三民建業公司「類似要我們繼續住」等語，並未提出任何證據證明三民建業公司有同意被告使用系爭土地，此外，被告復未具體指明並舉證證明有何以系爭房屋占有系爭土地之正當權源，從而，原告主張被告無權占用系爭土地，應可採認，是原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告將占用系爭土地如附圖編號A部分所示地上物拆除，並將占用之土地返還原告，自屬有

據。

㈢按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法第179條所明定。故得請求之不當得利範圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。最高法院著有61年度台上字第1695號判例要旨可資參照。被告無權占有系爭土地，則原告請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。次按「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十為限。」、「土地法第九十七條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。」、「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」、「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。」，土地法第97條第1項及土地法施行法第25條、同法148條、平均地權條例第16條前段分別定有明文。又按計算相當於租金之不當利益數額，除以基地申報地價、課稅現值為基礎外，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，最高法院著有68年度台上字第3071號判例要旨可資參照。本院審酌系爭土地所在位置、交通不便，生活機能不佳等情形，認以系爭土地申報地價年息百分之4計算相當於租金之不當得利數額為適當。而系爭土地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影本可稽。而系爭房屋占用系爭土地之面積為65.06平方公尺，據此計算，原告請求被告給付自111年1月5日至112年3月4日相當於租金之不當得利金額8,260元（計算式：2,720元×65.06㎡×4%÷12月＝590元，590元×14月＝8,260元）及自起訴狀繕本送達翌日即111年10月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自112年3月5日起至返還如主文第一項所示土地之日止，按月給付59

0元，為有理由。逾此範圍之請求，為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告將系爭土地上之系爭房屋如附圖編號A部分（面積65.06平方公尺）拆除，並將系爭土地返還原告，及請求被告給付原告8,260元及自111年10月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自112年3月5日起至返還前開土地之日止，按月給付原告590元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件訴訟費用，關於被告曾林寶鑾之部分，本院審酌情形由被告曾林寶鑾負擔。至於原告撤回部分之訴訟費用應由原告負擔而不諭知於主文，附此指明。

六、原告勝訴部分原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告為原告預供擔保後得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，併予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　24　　日

民事庭法　官　　高偉文

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　　5　　月　　24　　日

書記官　　王靜敏