

福建金門地方法院民事判決

113年度訴字第55號

原告 成月芬

訴訟代理人 陳西芳

陳子昇

被告 陳宗山

李能鶴 均同上

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告李能鶴應將坐落於金門縣○○鎮○○段○○○○地號土地上如土地複丈成果圖所示之鐵皮屋及水泥地（面積總共186.88平方公尺）等地上物拆除，將土地返還原告。
- 二、被告李能鶴應給付原告新臺幣3萬835元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告李能鶴負擔5分之4，餘由原告負擔。
- 五、本判決主文第二項得假執行。但被告李能鶴如以新臺幣3萬835元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一、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、3款定有明文。本件原告起訴原聲明：1. 被告應將原告所有坐落於金門縣○○鎮○○段○○○○地號土地（下稱系爭土地）上之地上物，如證二圖紅色虛線內部份，面積約336平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，將土地返還原告。2. 被告占用期間超過5年，原告求償5年期間之租金相當於土地之不當得利。3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣後於本院民國114年2月13日言詞辯

01 論期日當庭將訴之聲明變更為：1. 被告應將原告所有系爭土
02 地上之如複丈成果圖所示之鐵皮屋及水泥地（面積186.88平
03 方公尺）等地上物（下稱系爭地上物）拆除，將土地返還原
04 告。2. 被告應給付原告自108年6月1日至113年5月31日止相
05 當於不當得利之租金新臺幣（下同）10萬2816元（以申報地
06 價1100元計算）。是本件原告所為訴之變更，核屬請求之基
07 礎事實同一，且係減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開法
08 條，應無不合，自應准許。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張

11 (一)原告所有系爭土地，其上有軍方設置之地上物及被告所有之
12 系爭地上物占用中，經軍方多次發函通知原告、被告與軍方
13 進行三方現場會談，最終釐清系爭土地上之軍方地上物已清
14 除完畢，僅餘被告所有之系爭地上物仍占用系爭土地，占用
15 面積約為186.88平方公尺，占用期間已逾5年。是被告已侵
16 害原告之所有權，原告得請求被告除去系爭地上物，並得依
17 土地法第97、105條所定之標準，請求被告給付108年6月1日
18 起至113年5月31日（即起訴前5年期間），按申報地價百分
19 之10計算之相當於租金之不當得利。

20 (二)綜上，爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條之規
21 定，提起本件訴訟。

22 (三)並聲明：

23 1. 被告應將原告所有系爭土地上之如複丈成果圖所示之鐵皮屋
24 及水泥地（面積186.88平方公尺）等地上物拆除，將土地返
25 還原告。

26 2. 被告應給付原告自108年6月1日至113年5月31日止相當於不
27 當得利之租金10萬2816元（以申報地價1100元計算）。

28 二、被告陳宗山、李能鶴則以

29 (一)系爭土地前為被告陳宗山之孀婆所有，於其下南洋前交由陳
30 宗山之父親使用，陳宗山之父親遂請被告李能鶴於系爭土地
31 上興建系爭地上物，是系爭地上物為李能鶴所有，陳宗山非

01 系爭地上物之處分權人，原告請求陳宗山拆屋還地並給付相
02 當於租金之不當得利並無理由。

03 (二)另系爭地上物於92年間興建，迄今已21年，期間未曾接獲系
04 爭土地所有權人主張權利，足見李能鶴係基於行使地上權之
05 主觀意思，客觀上和平、公然、繼續占有系爭土地之特定範
06 圍，符合時效取得地上權之要件，得合法繼續占有使用系爭
07 土地上之特定範圍。

08 (三)又系爭土地之異動資料雖記載係原告於103年11月間向訴外
09 人莊水戰購買，惟實情係原告與莊水戰2人共同至新加坡向
10 陳宗山孀婆之繼承人購買，原告應已知悉系爭土地係陳宗山
11 孀婆無償借予陳宗山父親使用，原告提起本件訴訟有違誠信
12 原則。

13 (四)如最終本院認定被告等應給付相當於租金之不當得利，被告
14 等雖同意按申報地價計算108年6月1日起至113年5月31日之
15 不當得利，惟因金額過高，請求酌減其數額。

16 (五)綜上，原告之主張並無理由。並聲明：原告之訴駁回。

17 三、本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，由兩造整理
18 爭執與不爭執事項，併協議簡化爭點如下（見本院卷第116
19 至117頁）

20 (一)不爭執事項：

- 21 1. 系爭土地為原告所有。
- 22 2. 系爭土地108至113年間公告地價為每平方公尺90元、申報地
23 價為每平方公尺1100元。
- 24 3. 鐵皮屋及水泥地佔用面積總共為186.88平方公尺。

25 (二)爭執事項：

- 26 1. 系爭地上物為被告何人所有？
- 27 2. 原告請求被告應將系爭地上物移除返還土地予原告，有無理
28 由？
- 29 3. 原告請求108年6月1日至113年5月31日期間，按申報地價之
30 百分之10計算相當於租金之不當得利，有無理由？

31 四、本院判斷

01 (一)系爭地上物應為被告李能鶴所有

02 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
03 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
04 訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張
05 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
06 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
07 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
08 院110年度台上字第1096號判決意旨參照）。

09 2. 原告固主張系爭地上物應為被告陳宗山、李能鶴所共有，並
10 舉現場錄影光碟為證，惟被告否認，均辯稱影片中係現場履
11 勘時，軍方人員問說系爭地上物是誰的，因為伊等是夫妻，
12 所以才概括這樣講，但這並不精確，系爭地上物實為被告李
13 能鶴出資興建及所有等語。

14 3. 經查：

15 (1)經本院當庭勘驗：(1)第1段000000000.906216影片：被告陳
16 宗山與他人對話，討論系爭地上物為何人所有，可聽到被告
17 陳宗山表示為我們的（台語）。(2)第2段000000000.139159
18 影片：被告均在場，部分談論之事情模糊無法辨識，惟被告
19 李能鶴在影片末回答是我們蓋的等情（見本院卷第115
20 頁），由上開勘驗內容被告確實面對他人詢問時，表示系爭
21 地上地為伊等所有，惟此是否就可認定系爭地上物之所有權
22 歸屬，尚屬有疑。

23 (2)依前開判決意旨，就系爭地上物為被告何人所有，應由原告
24 負擔舉證責任，就勘驗內容觀之，被告確實表示系爭地上物
25 所有權為伊等所共有，業如前述，雖依社會常情，就夫妻間
26 財產常見有共有之情形，但不能一概而論，就所有權之歸
27 屬，應回歸民法所有權之判斷，具體認定由何人所出資興建
28 為斷；就本件系爭地上物，因年代已久，被告就系爭地上物
29 無法提出稅藉或出資興建證明，而無從證明系爭地上物為己
30 所有，雖其抗辯事實不能舉證，但依前開舉證責任分配原
31 則，原告主張系爭地上物為被告所共有，應由原告負擔舉證

01 責任；再者，依南部地區工程營產處金門分遣所協調會會議
02 結論：該筆土地現況仍有豬舍，並非金防部列管與興建之房
03 建物，且會中已釐清為李能鶴興建，請土地所有權人自洽李
04 員協調續處等語，此有國防部軍備局工程營產中心南部地區
05 工程營產處113年4月30日備南工營字第1130005333號函及函
06 附紀錄在卷可查（見司調卷第19至26頁），是依卷內資料，
07 僅能認定系爭地上物為被告李能鶴所有。故原告向被告陳宗
08 山前開之相關請求，尚屬無據。

09 (二)原告請求被告李能鶴應將系爭地上物移除返還土地予原告為
10 有理由

- 11 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
13 段及中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土
14 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
15 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
16 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
17 證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。
- 18 2. 經查，系爭土地為原告所為，為兩造所不爭執，而被告李能
19 鶴為系爭地上物之所有權人，亦認定如前，是原告僅能請求
20 被告李能鶴清除並將占用土地返還，先此敘明。而被告李能
21 鶴所有之系爭地上物占用原告所有之土地，自應就占用系爭
22 土地係有正當權源之事實，負舉證之責。而被告李能鶴固以
23 前詞置辯，內容略以：系爭地上物於92年間興建，迄今已21
24 年，符合時效取得地上權之要件，且原告購買系爭土地時應
25 知悉系爭土地係陳宗山孀婆無償借予陳宗山父親使用，原告
26 提起本件訴訟有違誠信原則等語。惟被告李能鶴就前開抗辯
27 內容，迄至本件言詞辯論終結時為止，並未就其有占有使用
28 上開土地之正當權源提出具體事證以資證明，亦未請求調查
29 證據，是被告李能鶴空言其占用系爭土地係有正當權源，尚
30 屬無據，則被告李能鶴上開占用系爭土地，應屬無權占有，
31 故原告依上開規定，請求被告李能鶴將前述地上物清除並將

01 占用土地返還，自屬有據，應予准許，至於請求被告陳宗山
02 之部分，則無理由。

03 (三)原告請求108年6月1日至113年5月31日期間，按申報地價之
04 百分之10計算相當於租金之不當得利，有無理由？

05 1. 按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能
07 獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地為使
08 用收益，而受有同額之損害，應為社會通常觀念（最高法院
09 61年台上字第1695號判決意旨參照），準此，無權占有人顯
10 係無法律上之原因而受利益，並致土地所有權人受有損害，
11 則土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有
12 人給付相當於租金之利益。本件被告李能鶴無權占用系爭土
13 地，悉如前述，揆諸前揭說明，原告依民法第179條規定請
14 求被告李能鶴給付相當於租金之不當得利，為有理由。

15 2. 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
16 額年息10%為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，
17 土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施
18 行法第25條規定，上述土地價額係指法定地價而言。至法定
19 地價者，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地
20 法所申報之地價，並非指平均地權條例第46條所規定之土地
21 公告現值。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
22 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
23 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
24 為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。

25 3. 經查，系爭土地位於金門縣金湖鎮塔后段，依現場狀況僅見
26 系爭地上物坐落在系爭土地上，而系爭地上物呈現廢棄狀
27 態，周圍未見有其他建物，此有現場照片、本院勘驗筆錄及
28 土地複丈成果圖可參（見本院卷第69至75、93頁），是被告
29 李能鶴所占用之系爭土地是否屬繁榮區域、交通便利性均尚
30 未可知，本院亦當庭請原告表明系爭土地附近之租金、現場
31 繁榮程度、對外交通、現供何使用及照片，惟至言詞辯論終

01 結前亦未見完整補呈，是本院認為應以申報地價年息3%計
02 算被告李能鶴相當於租金之不當得利金額為允當，是原告得
03 請求被告李能鶴返還自108年6月1日至113年5月31日止相當
04 租金之不當得利金額應為3萬835元【計算式：5年×186.88平
05 方公尺×1100元×年息3%= 3萬835.2元，元以下4捨5入】。

06 4. 從而，原告請求被告李能鶴給付108年6月1日至113年5月31
07 日止占用系爭土地相當於租金之不當得利3萬835元，核屬有
08 據，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

09 (四) 綜上，原告本於民法第767條第1項前段、中段及第179條之
10 規定，請求被告李能鶴如主文第一項、第二項所示之內容，
11 為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則非有據，應予
12 駁回。

13 五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
14 料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，
15 併此敘明。

16 六、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
17 第1項第5款之規定，本院應依職權宣告假執行，並依民事訴
18 訟法第392條第2項規定，依職權為被告預供擔保得免為假執
19 行之宣告。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
22 民事第一庭 法官 林敬展

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
27 書記官 張梨香