臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第1530號

原　　告　黃宗輝

被　　告　李誌忠

　　陳璇蔓

　　李雅靖

000000000000000000

　　蔡李枝花

　　王李素真

　　李素華

　　潘泳志

　　潘彥汝

　　潘文瑄

000000000000000000

　　○○欣

上　1　人

法定代理人　○○菁

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落高雄市前鎮區仁愛段226-70、226-71地號土地上，如附圖編號A所示門牌號碼高雄市前鎮區衙梅一街33號房屋予以拆除，並返還占用土地予原告及其他共有人。

二、被告應給付原告新臺幣322元，及自民國114年1月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告新臺幣15元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。

五、本判決第1項於原告以新臺幣211,720元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣635,160元為原告預供擔保，得

免為假執行。

六、本判決主文第2項所命給付，一次給付部分，於原告以新臺幣107元供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣322元為原告預供擔保，得免為假執行；按月給付已到期部分，於原告以每期新臺幣5元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以每期新臺幣15元為原告預供擔保，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

本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第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：

㈠原告為坐落高雄市前鎮區仁愛段226-70、226-71地號土地(下合稱系爭土地)共有人，權利範圍為100分之1，李吳錦琴未經系爭土地共有人之同意，搭建如附圖編號A之門牌號碼高雄市前鎮區衙梅一街33號未辦保存登記房屋(下稱系爭房屋)，占用系爭土地23.7平方公尺，其去世後由被告繼承而公同共有系爭房屋，原告得請求被告拆除系爭房屋及返還占用土地。

㈡系爭土地鄰近機場、國道，交通機能便利，以系爭土地申報地價年息10%計算，被告每年所受相當租金之不當得利，民國112、113年度金額各為720元、736元，原告得請求自112年2月17日起至113年12月31日間不當得利681元；及自114年1月1日起至被告返還占用土地之日止，按月計算之不當得利15元。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定為請求，並聲明：1.如主文第1項所示。2.被告應給付原告681元，及自114年1月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告15元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告潘泳志：

系爭房屋是我阿嬤李吳錦琴之房屋，我在監執行時，被告即小阿姨李素華說她要買，我有簽立一份書面給她，不知道有無遺產分割，目前系爭房屋由何人使用不清楚，對於拆除沒意見，我沒有獲得利益，我都在監執行等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告李誌忠：

不知道系爭土地由何人所有，我阿嬤李吳錦琴以為是政府之土地才蓋房屋等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告潘文瑄、○○欣(姓名、年籍詳卷，現為少年，依法適度遮引)未於言詞辯論期日到場，據其提出書狀略謂：

不認識原告，未曾住過系爭房屋，上一代之事不應牽連下一代，原告應自行查明系爭房屋有無租賃情事等語置辯。

㈣其餘被告被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告得請求被告拆除系爭房屋及返還占用土地：

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。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。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條已明文。次按以無權占有為原因，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，無舉證責任。被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院92年度台上字第312號判決意旨參照)。

2.查原告主張其為權利範圍100分之1之系爭土地共有人，及李吳錦琴所遺系爭房屋占用系爭土地23.7平方公尺等情，有土地登記謄本、高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、附圖等件

可考(審訴卷第15-16、71頁；訴卷第143頁)，據潘泳志、李誌忠自認無訛，堪以認定。綜參被告所辯，及財政部國稅局114年3月28日函覆查無受理李吳錦琴遺產稅申報等語(審訴卷第73頁)，未見李吳錦琴繼承人已分割系爭房屋，而被告為李吳錦琴繼承人，有繼承系統表、戶籍謄本、家事事件(繼承事件)公告查詢結果、臺灣高雄少年及家事法院115年3月24日函等件可佐(審訴卷第41-70、155-173頁；訴卷第147-149、195頁)，系爭房屋當由被告繼承而公同共有。另被告未舉證系爭房屋具占用系爭土地權源，是原告請求被告拆除系爭房屋及返還占用土地，洵屬有據。

㈡原告得請求相當租金之不當得利：

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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當於租金之不當得利(最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照)。再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條定有明文。所謂土地之申報地價，係指法定地價即土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有人若未申報地價，則以公告地價百分之80為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦有明定。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，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，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額(最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照)。

2.被告公同共有系爭房屋占用系爭土地，自受有相當租金之不當得利，故潘泳志、潘文瑄、○○欣辯稱未受利益乙節自非可採。另系爭房屋於61年起課房屋稅、為木石磚造、112年課稅現值為4,400元，有房屋稅籍證明書為憑(審訴卷第71

頁)，另原告主張系爭土地所處，被告均無爭執，經本院勘驗系爭土地，周遭多為住家，鄰近餐飲等店家，生活、交通機能便利，系爭房屋屋門緊閉，屋前有些許雜物等節，有勘驗筆錄、照片為據(訴卷第135-139頁)，被告每年所受相當租金之不當得利，應以系爭土地申報地價年息10%計算為公允。

3.原告就系爭土地之權利範圍為100分之1，其主張以系爭土地112、113年申報地價每平方公尺7,200元、7,360元為基準，有地價查詢資料可稽(訴卷第155-156頁)，為被告所不爭，然依土地登記謄本所示，原告係112年2月18日始登記為系爭土地共有人(審訴卷第15-16頁)，是原告前述請求至113年12月31日之不當得利，應自112年2月18日起算，原告就此揭期間及自114年1月1日起按月計算之不當得利金額，准許如附表所示金額，逾此之請求則非可取。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，另依民事訴訟法第392條第2項規定，職權宣告被告預供擔保後亦得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第四庭　法　　官　曾迪群

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　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　吳翊鈴

附表：

編號	占用期間	相當租金之不當得利(小數點以下四捨五入)
1	112年2月18日-112年12月31日	申報地價7,200元x23.7平方公尺x1/100x(317/365)x10%＝148元
2	113年1月1日-113年12月31日	申報地價7,360元x23.7平方公尺x1/100x1x10%＝174元 與編號1合計為322元
3	114年4月1日起按月	申報地價7,360元x23.7平方公尺x1/100x10%÷12＝15元
備註：時間均為民國，幣別均為新臺幣，申報地價為元/平方公尺。		