

福建連江地方法院民事簡易判決

113年度簡字第5號

01
02
03 原 告 陳其財
04 訴訟代理人 陳志峯律師
05 複 代理人 林庭誼律師
06 被 告 陳其麟
07 兼 上一人
08 訴訟代理人 陳其標

09 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月4日言詞
10 辯論終結，判決如下：

11 主 文

- 12 一、被告陳其麟、陳其標應將如附表一編號1所示之建物拆除，
13 並將該占用土地騰空返還予原告。
14 二、被告應為如附表二所示之給付。
15 三、原告其餘之訴駁回。
16 四、訴訟費用由被告負擔7/10，餘由原告負擔。
17 五、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣5,990元
18 為原告預供擔保，得免為假執行。
19 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應
23 受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
24 第3款定有明文。上開規定，於簡易訴訟程序適用之，同法
25 第436條第2項亦有明定。查原告起訴後減縮其聲明如後述聲
26 明欄所示（見本院卷第5頁、第182頁），合於上開規定，應
27 予准許。

28 貳、實體方面：

- 29 一、原告主張：伊於民國113年2月2日受讓連江縣○○鄉○○段
30 000○000地號土地（下各稱764、765地號土地，合稱系爭土
31 地），被告以其所有坐落同段764-1地號土地（下稱764-1地

01 號土地)上之未辦保存登記建物(無門牌號碼,下稱系爭建
02 物),無權占有系爭土地如附表一所示部分,爰依民法第
03 767條第1項前段、中段規定,請求被告拆除前開無權占有部
04 分之建物並返還土地,另依民法第179條規定,請求被告給
05 付相當於租金之不當得利等語,並聲明:1.被告應將如附表
06 一所示之建物拆除,並將該占用土地騰空返還予原告。2.被
07 告陳其麟應給付原告新臺幣(下同)45元,及自民國113年3
08 月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。3.被告陳其
09 標應給付原告45元,及自民國113年3月18日起至清償日止按
10 週年利率5%計算之利息。4.被告應自民國113年3月11日起
11 至騰空返還附表一編號1占用土地之日,按月給付原告50元。
12 5.被告應自民國113年3月11日起至騰空返還附表一編號2占
13 用土地之日,按月給付原告22元。6.如獲勝訴判決,願供擔
14 保請准宣告假執行。

15 二、被告則以:系爭建物於112年9月前屬既有建物,且於100年
16 11月間前與原告之門牌號碼連江縣○○鄉○○村0000號房屋
17 相通,何況系爭建物除倚靠上開房屋興建外,別無他法得以
18 竣工等語,資為抗辯。並聲明:原告之訴駁回。

19 三、兩造不爭執之事項(見本院卷第183至184頁):

20 (一)原告於113年2月2日以買賣為原因取得系爭土地,現為系爭
21 土地之所有人。

22 (二)被告陳其麟、陳其標為764-1地號土地所有人,權利範圍各
23 1/2。

24 (三)被告對系爭建物有事實上處分權,權利範圍各1/2。

25 (四)系爭建物占有764、765地號土地之面積分別為5.76平方公
26 尺、2.49平方公尺,如連江縣地政局113年8月28日連丈地字
27 第33300號複丈成果圖(下稱附圖)764(1)、765(1)所示。

28 (五)系爭土地於113年之申報地價為1,040元。

29 四、得心證之理由:

30 兩造爭執事項為:(一)原告得否依民法第767條第1項前段、中
31 段規定,請求被告拆除系爭建物占用764、765地號土地之部

01 分，並將該部分騰空返還原告？(二)原告得否依民法第179條
02 規定，請求被告給付系爭建物占用上開部分土地相當於租金
03 之不當得利？如是，其金額為何？

04 (一)原告得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除
05 附表一編號1部分之建物並返還土地：

06 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
08 段、中段定有明文。經查，系爭土地為原告所有，系爭建物
09 占有系爭土地之部分如附表一所示，且被告為系爭建物之事
10 實上處分權人等情，業經兩造不爭執如前。就如附表一編號
11 1部分，被告雖以系爭建物曾與原告之房屋相通、原告亦應
12 給付被告過去使用土地之費用等語置辯，然此與系爭建物對
13 於系爭土地有何占有權源並無關連，則其所辯縱屬實在，仍
14 無礙原告依民法第767條第1項前段、中段有關所有物返還請
15 求權、妨害除去請求權之規定，請求被告將系爭建物占用系
16 爭土地之部分拆除並返還土地予原告。從而，原告請求被告
17 拆除系爭建物如附表一編號1所示部分並返還占用之土地，
18 自屬有據。

19 (二)原告不得請求被告拆除附表一編號2部分之建物並返還土
20 地：

- 21 1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
22 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
23 148條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目
24 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
25 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利
26 之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚
27 大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化
28 之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判
29 決先例參照）。
- 30 2. 查被告以附表一編號2部分之建物占用765地號土地，固亦欠
31 缺占有權源而為無權占有，但該部分建物為系爭建物與原告

01 房屋之共用牆壁，且所占用765地號土地之面積僅2.49平方
02 公尺，土地形狀亦甚為狹長，有附圖及本院勘驗筆錄所附現
03 場照片在卷為憑（見本院卷第135至138頁），此與被告所辯
04 系爭建物係倚靠原告房屋施作等情相符，足認原告縱得取回
05 該部分土地，仍因其面積及寬、深不足無法有效運用，所能
06 獲得之利益甚少，而如許原告請求被告拆除該部分建物，除
07 將破壞系爭建物結構而使之不堪使用外，亦對原告房屋安全
08 性有甚大影響，對兩造均相當不利，應認原告就此部分行使
09 所有物返還請求權、妨害除去請求權，所獲之利益低微卻對
10 被告之損害甚鉅，係以損害他人為主要目的，違反民法第
11 148條規定揭諸之誠信原則而屬權利濫用，不應准許。

12 (三)原告得依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當
13 得利：

- 14 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
15 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
16 179條定有明文。而無權占有他人不動產，可獲得相當於租
17 金之利益，此為社會通常之觀念。被告以系爭建物無權占有
18 系爭土地如附表一所示，已如前述，則被告因此受有相當於
19 租金之利益，並致系爭土地之所有權人即原告受有損害。被
20 告雖抗辯原告亦應給付過往使用土地之對價等語，然此情與
21 被告應否支付相當於租金之不當得利無關，且被告亦未就原
22 告有何無權占有被告土地之情形主張、舉證，自難遽採。原
23 告依上開規定請求被告給付相當於租金之不當得利，即屬有
24 據。
- 25 2. 次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97
26 條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所稱
27 土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即
28 土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價。
29 上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂
30 所有租金必須照申報價額年息10%計算之，除以基地申報地
31 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承

01 租人利用基地之經濟價值及所受利益等項以為決定。原告主
02 張系爭土地坐落仁愛村，鄰近天后宮、仁愛國小、商店、市
03 場、民宿，交通便利且機能良好，被告對此並無意見（見本
04 院卷第184至185頁），且查系爭建物位處連江縣南竿鄉仁愛
05 村，可停靠車輛，鄰近村落，有原告提出之系爭建物鄰近照
06 片、本院勘驗筆錄所附照片可按（見本院卷第27至29頁、第
07 135至139頁）。審酌被告利用系爭建物之用途，並斟酌系爭
08 建物坐落區域、路段、交通、工商繁榮程度、商業及交通發
09 展情形，占用面積、被告利用所獲經濟利益等情狀，認應以
10 系爭土地之申報地價年息8%計算相當於租金之不當得利。

11 3. 系爭土地於113年之申報地價均為1,040元，而系爭建物占有
12 如附表一編號1之部分為5.76平方公尺，占有如附表一編號2
13 之部分為2.49平方公尺。從而，原告請求各被告一次性給付
14 113年2月2日至同年3月10日止之不當得利45元，及被告2人
15 自113年3月11日起至被告騰空返還附表一編號1土地止，按
16 月給付50元，及自113年3月11日起至被告騰空返還附表一編
17 號2土地止，按月給付22元（計算式如附表三所示），為有
18 理由，應予准許。

19 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
22 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
23 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
24 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
25 203條亦有明定。查被告之不當得利返還義務係無確定期限
26 之債務，原告起訴狀繕本分別係於113年3月15日、同年月18
27 日送達被告陳其麟及陳其標（見本院卷第103、105頁），依前
28 揭規定，原告請求被告陳其麟及陳其標就一次性給付不當得
29 利之部分，分別自113年3月15日、同年月18日起至清償日止
30 按週年利率5%計算之遲延利息，即屬有據。

31 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求

01 被告拆除如附表一編號1所示之建物，返還占用之土地，並
02 依民法第179條規定，請求被告給付附表二所示相當於租金
03 之不當得利，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無
04 理由，應予駁回。

05 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
06 告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依民
07 事訴訟法第389條第1項第3款規定依職權宣告假執行，並依
08 被告之聲請宣告被告預供相當之擔保金額免為假執行。至於
09 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

10 八、本件事證已臻明確，其餘兩造主張、陳述暨所提之證據，經
11 審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不逐一論述，附此敘
12 明。

13 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

15 民事簡易庭 法 官

16 (得上訴)

17 附表一：

18

編號	建物	占用土地 【面積】
1	坐落連江縣○○鄉○○段000地號 土地如附圖所示764(1)部分之建物	如附圖所示764(1)部分 【5.76平方公尺】
2	坐落連江縣○○鄉○○段000地號 土地如附圖所示765(1)部分之建物	如附圖所示765(1)部分 【2.49平方公尺】

19 附表二：

20

編號	項目
1	被告陳其麟應給付原告新臺幣36元，及自民國113年3月15日起 至清償日止按週年利率5%計算之利息。
2	被告陳其標應給付原告新臺幣36元，及自民國113年3月18日起 至清償日止按週年利率5%計算之利息。

(續上頁)

01

3	被告應自民國113年3月11日起至騰空返還附表一編號1占用土地之日止，按月給付原告新臺幣40元。
4	被告應自民國113年3月11日起至騰空返還附表一編號2占用土地之日止，按月給付原告新臺幣18元。

02 附表三：

03

編號	項目	計算式 (四捨五入至整數)
1	附表一編號1、2自113年2月2日至113年3月10日之一次性給付 (被告各應負擔1/2)	$(5.76+2.49) \times 1,040 \times 8\% \times 38/366 \times 2=36$
2	附表一編號1之部分自113年3月11日至返還土地止按月給付	$5.76 \times 1,040 \times 8\% \times 12=40$
3	附表一編號2之部分自113年3月11日至返還土地止按月給付	$2.49 \times 1,040 \times 8\% \times 12=18$

04 附圖：連江縣地政局113年8月28日連地丈字第33300號複丈成果
05 圖