# 臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

110年度苗簡字第628號

原　　告　立衡建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　呂文章

訴訟代理人　吳聖欽律師

複代理人　　姜靜

被　　告　林宗茂

　　林查利

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　林甘裕

　　林振義

000000000000000000

　　林介文

000000000000000000

上四人共同

訴訟代理人　陳美子

被　　告　栢細有(林森雄之繼承人)

000000000000000000

　　林立偉(林森雄之繼承人)

000000000000000000

　　林立智(林森雄之繼承人)

000000000000000000

000000000000000000

　　林月寶

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告林宗茂、林查利、林介文、林甘裕、林振義、栢細有、

林月寶應將坐落苗栗縣○○鎮○○段0000地號土地上，如附圖所示編號Ａ、面積10.6平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還原告。

二、前項被告應自民國111年11月11日起至返還前項土地日止，按年給付原告新臺幣2,555元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由第1項被告等7人連帶負擔。

五、本判決第1、2項得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實

一、原告起訴主張：坐落苗栗縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，而門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○街0號、未辦保存登記之房屋（下稱系爭房屋），為被告等之被繼承人林甘旺所有，林甘旺死後由被告等繼承，事實上處分權為被告等所公同共有，因系爭房屋占用系爭土地如附圖所示編號A面積10.6平方公尺，多次請求被告等拆屋還地均未果，爰依民法第767條規定，請求被告等將附圖所示編號A之地上物拆除後，將土地騰空返還予原告。又被告等無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，原告自得依民法第179條規定，並依土地法第105條準用同法第97條規定，按系爭土地申報地價年息百分之10計算，請求被告等自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地予原告之日止，按年給付原告新臺幣（下同）3,646元。並聲明：⑴被告等應將系爭土地上如附圖所示編號Ａ、面積10.6平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還原告。⑵被告等應自民國111年11月11日起至騰空返還系爭土地之日止，按年給付原告3,646元。⑶訴訟費用由被告負擔。⑷願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

（一）被告林介文、林甘裕、林振義、林查利（下稱被告林介文等4人）稱：原告未舉證證明其等對系爭房屋有拆除權

限，且110年9月時已和原告洽談買賣，本要簽約，惟代書查到系爭房屋還有其他共有人林石之持分，原告同意讓其等處理完地上權的事情再買賣。又系爭土地並非位於市中心，以百分之10計算不當得利金額亦屬過高。

（二）被告栢細有稱：意見同被告林介文等4人。

（三）被告林立偉稱：伊與被告林立智已將1042地號土地及系爭房屋之持分均讓與母親栢細有一人繼承，原告請求伊與被告林立智拆除系爭房屋，顯有錯誤。

（四）其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

理　由

壹、程序方面

一、被告林宗茂、栢細有、林立偉、林立智、林月寶經合法通知，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。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；民事訴訟法第255條第1項第3、5款、第256條定有明文。經查：

（一）原告起訴時原列林宗茂、林查利、林介文、林甘裕、林振義、林森雄為被告，嗣查知系爭房屋為林甘旺之繼承人所公同共有，乃具狀追加林甘旺之繼承人即被告林月寶（卷第225頁）。又上開繼承人林森雄業於起訴前110年2月27日死亡，而追加其繼承人即被告栢細有、林立偉、林立智（下稱被告栢細有等3人，卷第111頁）。經核均與上開規定相符，應予准許。

（二）原告起訴時原訴之聲明為：⑴被告等應將系爭土地上，如起訴狀附圖所示編號A部分，面積10平方公尺之地上物拆除，並將系爭土地騰空返還原告。⑵被告等應自起訴狀繕

本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按年給付原告3,440元（卷第15頁）；嗣於111年11月10日具狀變更如上開原告聲明所示（卷第439頁）。核其變更，係依實地測量結果為事實上及法律上之更正，及擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張其為系爭土地之所有人，系爭房屋為被告等之被繼承人林甘旺所建未辦保存登記之建物，占用系爭土地面積10.6平方公尺等情，有土地登記第一類謄本、系爭房屋稅籍證明書、除戶謄本、林甘旺繼承系統表及全體繼承人之戶籍謄本等在卷可按（卷第47、213、215、227至249頁）。並經本院會同兩造及竹南地政人員到場會勘屬實，有勘驗筆錄、現場照片、鑑定圖等在卷可憑（卷第373至389、397頁）；且為到庭被告所不爭執，堪信為真實。

二、拆屋還地部分：

（一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；民法第767條第1項前段定有明文。而房屋之拆除，為事實之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。又公同共有關係之成立係因法律規定而生，繼承人固不得以遺產分割協議方式將遺產分割為公同共有或消滅因繼承取得之公同關係而另創設一公同共有關係，然繼承人仍得就被繼承人所遺公同共有權利，協議分割由一人或部分繼承人繼承所有（內政部102年9月3日內授中辦地字第1026651713號函釋意旨參照）。經查，原告請求被告等即林甘旺之繼承人拆除系爭房屋，其中繼承人林森雄已死亡，繼承人為被告栢細有等3人，但被告林立偉、林立智已協議將系爭房屋事實上處分權由被告栢細有取得乙節，業據被告林立偉、林立智提出地上物權利拋棄聲明書等件在卷可證，且為被告栢細有所不爭執（卷第166、291頁）。是依上說明，林森

雄就系爭房屋所遺之公同共有權利本得經其繼承人間之協議而歸由被告栢細有一人繼承，從而僅被告栢細有取得系爭房屋之事實上處分權。故原告請求被告林立偉、林立智拆除系爭房屋，自屬無據，應予駁回。

（二）次查，系爭房屋所在之同一地址有2個稅籍編號：1.編號：00000000000，納稅義務人林甘旺，構造別：鋼筋混凝土造，面積18.70平方公尺，起課年月59年1月，折舊年數50年。2.編號：00000000000，納稅義務人林石管理人林甘旺，構造別：木石磚造(磚石造)，面積92.70平方公尺，起課年月40年1月，折舊年數69年，有稅籍證明書附卷可參（卷第213至215頁），足見上開同一地址有兩個不同之建物。而原告主張係請求拆除林甘旺之房屋，另一林石所有之木石造房屋已滅失等語。依本院履勘現場結果，系爭土地上所存建物材質為水泥鋼筋及磚造，未見有木石造房屋存在，堪認原告主張林石所有之建物已滅失乙節可採，是系爭土地上現存房屋應為林甘旺所建無誤。故原告請求林甘旺之繼承人即被告等人拆除，自屬有據。

（三）又以無權占有為原因，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（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。被告林宗茂、林查利、林介文、林甘裕、林振義、栢細有、林月寶（下稱被告林宗茂等7人）對於原告為系爭土地所有權人之事實並無爭執，自應由其等就其占有上開土地有正當權源負舉證責任，然其等迄未能舉證以實其說，則原告主張被告林宗茂等7人無權占有系爭土地，即屬可採。故原告請求請求被告林宗茂等7人將系爭土地上如附圖所示編號A部分、面積10.6平方公尺之地上物拆除，並將占用土地返還予原告，即有理由。

三、不當得利部分：

（一）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條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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，而占有土地所得之利益，應以相當於法定最高限額租金之數額為限（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。查被告林宗茂等7人無權占用系爭土地，足認其等獲有相當租金之利益，使原告受有無法收益系爭土地之損害。是原告依民法第179條不當得利之規定，請求被告林宗茂等7人給付相當於租金不當得利，自屬有據。

（二）次按無權占有土地，所獲得之利益係土地之使用，而使用他人土地，依社會通念須支付租金，是無權占有人所獲得之利益，應係相當於土地租金之利益，而土地租金之利益，則依土地所處地點、相關位置而應有一定客觀標準。至於相當租金利益之計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定予以計算，而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額年息百分之10為限。至於所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息百分之10計算，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，以為決定（最高法院84年度台上字第1447號判決意旨參照）。而系爭土地位於八德街，西邊是迎薰路與八德街交叉口，沿八德街約300公尺處為慈裕宮，東邊是營盤變電所，人車往來不多，為住宅區等節，有本院111年9月1日勘驗筆錄及相片在卷可參（卷第373至385頁）。本院審酌該處交通便利，附近為著名之古蹟慈裕宮，周遭環境規劃完善，但無商業活動等情，認被告等7人占有系爭土地每年所得相當於租金之利益，應以系爭土地申報地價年息百分之7計算為適當。而系爭土地於109

年申報地價為每平方公尺3,440元，有地價第二類謄本附卷可稽（卷第35頁），則系爭土地每平方公尺之租金應為每年241元【計算式：3,440元×7%＝241元，元以下四捨五入，下同】。又系爭房屋無權占用系爭土地如附圖所示編號A面積為10.6平方公尺，據此計算，被告林宗茂等7人占有系爭土地之不當得利金額為每年【計算式：241元×10.6平方公尺＝2,555元】。從而，原告請求被告林宗茂等7人自111年11月11日起至騰空返還系爭土地日止，按年給付2,555元，即屬有據，逾此範圍之請求，不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告林宗茂等7人將系爭土地上如附圖所示編號A、面積10.6平方公尺之系爭房屋拆除，並將該部分土地騰空返還原告；並依不當得利之規定，請求被告林宗茂等7人自111年11月11日起至返還系爭土地日止，按年給付2,555元之不當得利，為有理由。逾上開部分之請求，即無理由，應予駁回。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項第規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，本院應依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院之職權發動，本院就此自無庸另為准駁之諭知。至原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均於判決結果不生影響，爰毋庸逐一論述。

七、訴訴費用負擔之依據：民事訴訴法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　22　　日

苗栗簡易庭　法　官　黃怡玲

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（須附繕本）。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　　111　　年　　11　　月　　22　　日

書記官　陳映綺