

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第206號

原告 林國雄

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 陳俊愷律師

梁鈺府律師

洪敏修

被告 慈惠堂

法定代理人 張芬容

訴訟代理人 陳怡君律師

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地上如附圖所示編號A之建物拆除，將土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣15萬0,454元，及自民國113年1月25日起至第一項土地返還之日止，按月給付原告新臺幣2,508元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣98萬0,267元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣294萬0,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告為坐落南投縣○○鎮○○段000號地號土地（下稱系爭土地）之所有權人。被告則為坐落同段574號地號土地（下稱574地號土地）之所有人。被告為門牌號碼南投縣○○鎮○○路000號建物（下稱系爭建物）之事實上處

01 分權人，系爭建物坐落系爭土地及被告所有之574地號土地  
02 上，為未辦保存登記建物。被告無權占用系爭土地，自應將  
03 系爭建物占用土地部分拆除後，將土地返還予原告。又被告  
04 無權占有系爭土地，並受有相當於租金之不當得利，原告自  
05 得請求被告給付起訴前5年相當於租金之不當得利，以占用  
06 系爭土地214.23平方公尺面積及系爭土地申報地價新臺幣  
07 （下同）2,341元按年息10%計算。爰依民法第767條第1  
08 項、第179條規定提起本件訴訟。並聲明：1.被告應將坐落  
09 系爭土地上如南投縣竹山地政事務所複丈日期112年7月28  
10 日、112年8月11日、112年8月26日複丈成果圖（下稱附圖）  
11 所示編號A面積214.23公尺之地上物全部拆除，並將上開占  
12 用土地騰空返還予原告。2.被告應給付原告25萬0,756元，  
13 及被告應自民事爭點整理狀繕本送達翌日即113年1月25日起  
14 至前項土地返還之日止，按月給付原告新臺幣4,179元。3.  
15 願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：原告父親林火岸為被告第一任堂主，過去掌管被  
17 告一切事務，嗣林火岸死亡後，由原告繼任為第二任堂主，  
18 但因原告居住新北市，辦理事務不便，因此又將堂主傳予其  
19 兄弟林國隆，故原告一家成員有多名成員均曾擔任被告之堂  
20 主，系爭建物占用系爭土地部分，原告早已捐獻、贈與與被  
21 告，僅因故未辦理相關登記，被告非無權占有。縱認原告未  
22 有將系爭占用土地捐獻予被告之意，原告亦有同意被告使用  
23 系爭土地興建系爭建物，被告既有取得原告同意興建系爭建  
24 物，被告仍非無權占有。又系爭地上物係由原告實際使用，  
25 是原告自無從向被告請求相當租金之不當得利。且系爭土地  
26 環境偏僻，至多僅能以土地申報總價之2%計算相當租金之  
27 不當得利。末者，系爭地上物既由原告實際使用，縱認被告  
28 應付相當於租金之不當得利之責，應與原告實際使用系爭地  
29 上物之事實互相抵銷等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及  
30 假執行之聲請駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告  
31 免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭土地於66年6月13日因贈與所有權登記予原告，屬竹山  
03 鎮都市計畫土地，土地分區為住宅區；坐落同段574號地號  
04 土地於80年8月21日因買賣所有權登記予被告。

05 (二)被告所有如附圖所示編號A，面積214.23平方公尺（下稱A建  
06 物）、編號B，面積43.17平方公尺之系爭建物。附圖所示A  
07 部分占有系爭土地，附圖所示B部分占有574地號土地，系爭  
08 建物為未辦保存登記建物。

09 (三)系爭土地於107年度至113年度之申報地價均為每平方公尺2,  
10 341元。

11 (四)原告父親林火岸為被告第一任堂主，系爭建物係林火岸擔任  
12 被告堂主時，於52年間興建，被告於54年間取得系爭建物事  
13 實上處分權。系爭建物自86年7月起課房屋稅，納稅義務人  
14 為被告迄今。本院卷第71到77頁所載「150號」房屋為本件  
15 系爭建物，第75頁所示拆除的部分為臺灣南投地方檢察署10  
16 7年度偵字第3178號所指遭拆除之部分。

17 (五)原告於112年3月底4月初拆除系爭建物原有大門，裝設一道  
18 鋁門作為通道門出入，該通道門之鑰匙為原告持有。

19 (六)原告於74年2月25日戶籍遷入南投縣○○鎮○○路000號，於  
20 109年12月28日遷出。

21 (七)原告於000年00月0日間對被告提起毀棄損壞刑事告訴，主張  
22 被告於106年間毀損其所有本院卷第75頁所示拆除的部分。

23 四、兩造爭執事項：

24 (一)被告抗辯原告將系爭建物占有系爭土地之土地贈與被告，被  
25 告所有系爭建物有權占有系爭土地，是否有據？

26 (二)被告抗辯林火岸同意被告所有系爭建物占有系爭土地，原告  
27 明知林火岸與被告間就該土地有使用借貸關係，應受該契約  
28 拘束，被告所有系爭建物基於使用借貸契約有權占有系爭土  
29 地，是否有據？

30 (三)原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告應A建物  
31 拆除並返還占有土地與原告，是否有據？

01 (四)原告依民法第179條規定請求被告給付25萬0,756元，及自民  
02 事爭點整理狀送達翌日起至返還占有土地之日止，按月給付  
03 4,179元，是否有據？

04 (五)原告是否無權占有系爭建物？被告主張以原告無權占有系爭  
05 建物受有相當於租金之不當得利予以抵銷，是否有據？

06 五、本院之判斷：

07 (一)原告主張系爭土地為其所有，被告則為系爭建物之事實上處  
08 分權人，系爭建物占用系爭土地如附圖所示編號A部分，面  
09 積214.23平方公尺等情，業據原告提出系爭土地登記第一類  
10 謄本、地籍圖謄本、地籍異動索引、現況照片、南投縣政府  
11 稅務局房屋稅籍證明書、等件為證，且為被告所不爭執，復  
12 經本院會同兩造及竹山地政測量人員履勘現場查明屬實，有  
13 勘驗筆錄、勘驗相片、南投縣竹山地政事務所112年9月28日  
14 竹地二字第1120004881號函暨附圖在卷可稽（見本院卷第15  
15 3頁至第164頁、第197頁至第199頁），是原告上開主張堪信  
16 為真實。

17 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
18 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞  
19 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權  
20 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗  
21 辯者，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之  
22 （最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。原告主張  
23 被告所有之系爭建物無權占有占有系爭土地，被告辯稱其非  
24 無權占有，揆諸前揭說明，應由被告舉證證明系爭建物占有  
25 系爭土地具合法權源。經查：

26 1.被告雖以臺灣南投地方檢察署107年度偵字第3178號不起訴  
27 處分書為證，主張告訴人於該案中已坦承與相關親屬有將土  
28 地透過贈與名義登記回被告名下等語。然查，原告於107年  
29 間對被告之管理委員會成員及工作人員等13人提起毀損告  
30 訴，經檢察官為不起訴處分（下稱另案毀損案件）等情，業  
31 經本院依職權調閱該案卷宗核閱無訛。於另案毀損案件中，

01 告訴代理人稱：安定段576地號土地後與同段574地號土地合  
02 併為574地號土地，於79年10月6日以贈與為原因登記在慈惠  
03 堂名下。系爭土地重測前為埔心子段460-1地號，576地號土  
04 地重測前為埔心子段460-3地號，及安定段577地號土地重測  
05 前為460-2地號，皆為林火岸所有。另臺灣高等法院臺中分  
06 院66年度上訴字第813號刑事判決書所載「被告（該案被告  
07 為林火岸）雖曾向張木通換購土地後，表示願捐獻私地與該  
08 堂，但嗣後因信徒之間發生糾紛，遂打消捐贈之意，以保有  
09 其住宅」等語（見臺灣南投地方檢察署106年度他字第1616  
10 號卷，下稱他字卷，第63頁、第93頁反面至第94頁），並提  
11 出土地登記簿為證（見他字卷第29頁）。細譯上開告訴人前  
12 於另案毀損案件中委任告訴代理人之陳述，非但無被告所辯  
13 稱坦承已將土地贈與登記與被告之情，反見其引用原告之父  
14 林火岸前於66年間之刑事判決，主張因信徒間之糾紛，林火  
15 岸嗣已無捐贈土地與被告之意，是林火岸是否仍有贈與系爭  
16 土地與被告之意，已非無疑。另據證人陳忠毅於另案毀損案  
17 件中證稱：慈惠堂所拆除之磚造平房為伊與高進金、林金元  
18 所建造，我們一起出資的等語（見臺灣南投地方檢察署106  
19 年度他字第1616號卷第124頁），及證人方盈琇於另案毀損  
20 案件中以被告身分稱：當初林火岸把大家捐的錢所買到的土  
21 地都登記在他的名下，當初大家還有對林火岸提出告訴，後  
22 來林火岸輸了，就以贈與名義過戶給慈惠堂等語（見他字卷  
23 第64頁）。而574地號土地於80年8月21日以買賣為原因登記  
24 與被告，此為兩造所不爭執，業如前述。又同段576地號土  
25 地即重測前埔心子段460-3地號土地於79年10月6日以贈與為  
26 原因，移轉所有權登記與被告，嗣與同段574地號土地合併  
27 為574地號土地等情，此有土地登記簿、地籍異動索引可佐  
28 （見他字卷第27頁至第30頁）。由上可知，574、576地號土  
29 地嗣均移轉登記由被告取得。倘如被告所辯，原告及其親屬  
30 確有贈與土地與被告之意，自應與系爭建物所坐落同段57  
31 4、576地號土地而為相同之處置，併與移轉登記與被告，而

01 非惟獨保留系爭土地之所有權，是原告或其父是否確有贈與  
02 系爭建物占用土地部分與被告，甚有可疑。

03 2.被告抗辯原告之父前已贈與系爭建物占用系爭土地部分與被  
04 告，亦有同意被告使用系爭土地興建建物而有未定期限之使  
05 用借貸契約等情，為原告所否認，則被告就其抗辯，就其與  
06 林火岸間存有贈與、使用借貸契約等存在之事實負舉證責  
07 任，然被告就其此部分抗辯未提出任何證據以實其說，是被  
08 告此部分抗辯，洵難以採信。又被告亦未舉證其所有系爭建  
09 物占有系爭土地具合法權源，是原告依民法第767條第1項前  
10 段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物，並將系爭土地騰  
11 空返還原告，自屬有據。

12 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
13 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人之土  
14 地，依一般社會通念，占有人可獲得相當於租金之利益，致  
15 所有權人受有無法使用該土地之損害，則依上開規定，占有  
16 人自應返還所有權人相當於租金之利益。依土地法第97條第  
17 1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物  
18 申報總價年息10%為限（土地法第97條第1項）。上開規定，  
19 於租用基地建築房屋均準用之（土地法第105條）。基地租  
20 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位  
21 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受  
22 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報  
23 總地價年息10%最高額。經查：

24 1.被告無權占有系爭土地，已如前述，依上開說明，被告受有  
25 相當於租金之不當得利，且致原告受有損害，是原告主張自  
26 起訴後即112年4月17日回溯前5年內即107年4月18日起至11  
27 2年4月16日期間內之無權占有土地之相當於租金之不當得利  
28 及按月給付相當於租金之不當得利數額，並未逾5年短期時  
29 效之期間，其所為請求，即屬有據。

30 2.自南投縣竹山鎮大義街可達系爭建物，距離竹山市區車程約  
31 5至10分鐘，生活機能及交通普通等情，有本院勘驗筆錄、

01 現場照片可佐（見本院卷第157頁至第164頁），系爭建物內  
02 部仍僅放置雜物使用，所獲取之經濟利益有限，且所在地之  
03 交通、生活機能普通。是本院審酌四周環境之繁榮程度及被  
04 告利用之情形，認以系爭建物占有578地號土地申報地價按  
05 年息6%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。578地號土  
06 地於111年之申報地價為2,341元等情，有土地登記第一類謄  
07 本可參（見本院卷第85頁），兩造均同意107年至113年度之  
08 申報地價均為2,341元計算（見本院卷第247頁）。依此標準  
09 計算，原告請求被告給付15萬0,454元（計算式：  
10  $214.23 \times 2,341 \times 6\% \times 5 = 150454$ ，元以下四捨五入），及自爭  
11 點整理狀繕本送達被告翌日起即113年1月25日起至返還系爭  
12 土地之日止，按月分別受有相當於租金之不當得利2,508元  
13 （計算式： $214.23 \times 2,341 \times 6\% \div 12 = 2,508$ ），亦屬有據。

14 (四)至於被告抗辯原告使用系爭建物，其得以取之租金抵銷前開  
15 不當得利等語，惟原告否認系爭建物為原告所使用，被告迄  
16 今未具體主張原告占用系爭建物之時間並提出證據以實其  
17 說，是被告抗辯得以抵銷前開不當得利債權，尚非有  
18 據。

19 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條  
20 之規定，請求被告除去系爭建物，並將系爭土地返還原告，  
21 且給付原告15萬0,454元及自113年1月25日起至返還土地之  
22 日止，按月給付2,508元，為有理由，應予准許。逾此範圍  
23 之請求，即非有據，應予駁回。

24 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，分別酌  
25 定相當擔保金額准許之，至原告敗訴部分，其假執行之聲請  
26 失其依據，應予駁回。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
28 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，均併此敘明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：

30 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日  
31 民事第二庭法 官 李怡貞

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

05 書記官 王冠涵