臺灣南投地方法院民事判決

114年度簡上字第73號

上　訴　人　謝松輝

被　上訴人　謝松霖

訴訟代理人　洪嘉蔚律師

上列當事人間請求排除侵害返還土地事件，上訴人對於民國114年5月15日本院南投簡易庭114年度投簡字第53號第一審民事簡易判決提起上訴，被上訴人為訴之減縮，本院於114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

原判決主文第二項減縮為：「上訴人應將坐落南投縣○○鎮○○○段00000地號土地上如附件南投縣草屯地政事務所113年10月4日草土字第120400號複丈成果圖所示編號B（面積14平方公尺）之鐵皮貨櫃B拆除、清空，並將該部分所占用之土地騰空返還與全體共有人」。

原判決主文第五項減縮為：「上訴人應按月給付被上訴人新臺幣11元，自民國113年8月16日起至上訴人依第二項聲明返還第二項編號B部分土地止」。

原判決主文第一項、第二項（減縮後）之履行期間定為二個月。

第二審（除被上訴人減縮部分外）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但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3款、第446條第1項定有明文。經查：上訴人上訴後，被上訴人於本院減縮原審訴之聲明第2項、第5項為：「上訴人應將坐落南投縣○○鎮○○○段00000地號土地上如附件南投縣草屯地政事務所民國113年10月4日草土字第120400號複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）所示編號B（面積14平方公尺）之鐵皮貨櫃B拆除、清空，並將該部分所占用之土地騰空返還與全體共有人」、「上訴人應按月給

付被上訴人新臺幣（下同）11元，自起訴暨調查證據聲請狀繕本送達上訴人翌日起至上訴人依第2項聲明返還第2項編號B部分土地止」（即按月給付部分只請求占有B部分土地，不請求C部分土地之不當得利），核屬減縮應受判決事項之聲明，依前揭說明，於法並無不合，應予准許，合先敘明。

二、被上訴人主張略以：

㈠被上訴人於原審主張：

1.坐落南投縣○○鎮○○○段000000○0000地號土地（下稱1912-1、1913地號土地）為被上訴人所有，於105年3月10日出租與上訴人，租期3年，於108年3月9日到期後續簽定土地租賃契約書，約定租期5年，每月租金1萬4,000元（下稱系爭租約）。詎上訴人未經被上訴人同意即於1913地號土地上搭建如系爭複丈成果圖所示編號A之鐵皮建物（面積113平方公尺，下稱A建物），且於112年10月起即未依約給付租金，至系爭租約屆期後亦未續租，自屬無權占有1913地號土地，爰依民法第767條第1項前段及中段規定、系爭租約第6條之約定，請求上訴人將1913地號土地上之A建物拆除，並將占用部分土地返還與被上訴人。又上訴人無權占有1913地號土地，致被上訴人受有按申報地價年息10%計算之相當於租金之不當得利，自113年3月10日起至113年7月31日止，合計為1,477元，爰依不當得利之法律關係，求為判命上訴人給付1,477元暨法定遲延利息，及自113年8月16日起至返還1913地號土地之日止，按月給付被上訴人369元。另上訴人於112年10月起即未依約給付租金，爰依民法第439條前段規定、系爭租約第3條之約定，請求上訴人給付積欠之租金8萬4,000元，另依兩造間協議請求給付地價稅8,000元暨法定遲延利息。

2.坐落南投縣○○鎮○○○段00000地號土地（下稱747-3地號土地）為訴外人謝明杰及兩造所共有。上訴人未經其他共有人同意即於112年12月起在747-3地號土地上堆置如系爭複丈成果所示編號B之鐵皮貨櫃（面積14平方公尺，下稱B鐵皮貨

櫃）、編號C之修車機械（面積10平方公尺，下稱C修車機械），無權占有747-3地號土地，爰依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求上訴人將747-3地號土地上之B鐵皮貨櫃、C修車機械拆除、清空，並將占用部分土地返還與全體共有人。又上訴人無權占有747-3地號土地，致被上訴人受有按申報地價年息10%計算之相當於租金之不當得利，自113年2月1日起至113年7月31日止，合計為133元，爰依不當得利之法律關係，求為判命上訴人給付133元暨法定遲延利息，及自113年8月16日起至返還747-3地號土地之日止，按月給付被上訴人27元。

3.並於原審聲明：⑴上訴人應將1913地號土地上如系爭複丈成果圖所示A建物（面積113平方公尺）拆除，並將該部分所占用之土地騰空返還與被上訴人。⑵上訴人應將747-3地號土地上如系爭複丈成果圖所示B鐵皮貨櫃（面積14平方公尺）、C修車機械（面積10平方公尺）拆除、清空，並將該部分所占用之土地騰空返還與全體共有人。⑶上訴人應給付被上訴人9萬3,610元，及自起訴暨調查證據聲請狀繕本送達上訴人翌日起，按週年利率5%計算之利息。⑷上訴人應自起訴暨調查證據聲請狀繕本送達上訴人翌日起至上訴人依第1項聲明返還第1項土地止，按月給付被上訴人369元。⑸上訴人應自起訴暨調查證據聲請狀繕本送達上訴人翌日起至上訴人依第2項聲明返還第2項土地止，按月給付被上訴人27元。⑹願供擔保，請准宣告假執行。

㈡於本院補充陳述：因上訴人已移除C修車機械，故捨棄該部分拆除、清空並返還土地及該部分按月給付不當得利之請求。又被上訴人並未要求上訴人於1913地號土地上搭建A建物居住，亦無口頭承諾上訴人於系爭租約屆期後可繼續居住於A建物，且未同意上訴人於747-3地號土地堆置B鐵皮貨櫃。如認本件有定履行期間之必要，被上訴人同意履行期為2個月。

三、上訴人抗辯略以：

㈠上訴人先前在大陸經商多年，返回臺灣後，被上訴人為占用兩造母親之房屋，要求上訴人另於1913地號土地上興建建物居住，上訴人因此花費500多萬元興建A建物。被上訴人曾口頭承諾上訴人，如上訴人沒有地方住可繼續居住於A建物。上訴人於112年10月起因病而無收入，故未繼續繳納租金與被上訴人，嗣經被上訴人同意將1912-1、1913地號土地轉租與訴外人游翔偉，游翔偉繳納之每月2萬元租金都有給被上訴人。747-3地號土地上之B鐵皮貨櫃、C修車機械係上訴人於112年12月經被上訴人同意後所放置，上訴人為該土地之共有人，自有權於其上放置物品，並非無權占有。

㈡於本院補充陳述：兩造為兄弟關係，因上訴人先前於大陸經商多年，1913地號土地始登記於被上訴人名下，然上訴人對該土地實際上仍有使用之權限，其上之A建物亦為上訴人賴以維生之處所；上訴人因病無法繳納租金後有將土地轉租游翔偉，由游翔偉繳納租金與被上訴人；上訴人同意返還1913地號土地，待被上訴人將放置該土地上之物品移除後，上訴人即可拆除A建物並返還土地，但需要2個月之履行期間。

四、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，判命上訴人應將1913地號土地上如系爭複丈成果圖所示A建物（面積113平方公尺）拆除，並將該部分土地返還被上訴人，及將747-3地號土地上如系爭複丈成果圖所示B鐵皮貨櫃（面積14平方公尺）、C修車機械（面積10平方公尺）拆除、清空，並將該部分土地返還全體共有人；上訴人應給付被上訴人8萬5,127元及自113年8月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；上訴人應自113年8月16日起至返還第1項土地之日止，按月給付被上訴人258元；上訴人應自113年8月16日起至返還第2項土地之日止，按月給付被上訴人19元，暨依職權宣告假執行及准上訴人供相當擔保後得免為假執行，另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回（被上訴人於原審敗訴部分，未據聲明不服，業已確定，

不在本院審理範圍）。被上訴人則答辯聲明：如主文第1項所示。

五、不爭執事項（原審卷第307、308頁，本院卷第54、55頁，依判決格式作順序調整及文字修改）：

㈠1913地號土地為被上訴人所有。

㈡1913地號土地上之A建物為上訴人於108年間所搭建，現仍未移除。

㈢原審起訴暨調查證據聲請狀所附原證4、5之兩份租約為兩造所簽立，前開租約就1912-1、1913地號土地之租期為105年3月10日起至113年3月9日止。

㈣上訴人於112年10月起即未依系爭租約給付每月租金1萬4,000元。

㈤747-3地號土地為兩造及謝明杰所共有，應有部分各1/3。

㈥747-3地號土地上之B鐵皮貨櫃為上訴人於112年12月所堆置，現仍未移除。

㈦兩造就747-3地號土地並無任何租賃契約存在。

六、本院之判斷：

㈠被上訴人依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定請求上訴人拆除A建物、B鐵皮貨櫃，並將A建物占用之土地返還與1913地號土地所有人即被上訴人，將B鐵皮貨櫃占用之土地返還與747-3地號土地全體共有人，均屬有據：

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；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項前段及中段、第821條分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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證明之（最高法院106年度台上字第2511號判決意旨參照）。各共有人，除契約另有約定外，按其應有部

分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權除去妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院106年度台上字第151號判決意旨參照）。

2.經查：

⑴1913地號土地為被上訴人所有，其上之A建物為上訴人所搭建，現仍未移除，系爭租約至113年3月9日已屆期等情，為兩造所無爭執（不爭執事項㈠㈡㈢）。上訴人抗辯被上訴人口頭同意上訴人可繼續居住於A建物等情，已為被上訴人所否認，上訴人復未舉證證明其有占有使用1913地號土地之正當權源，自屬無權占有，則依前揭說明，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求上訴人拆除A建物，並將該部分占用之土地騰空返還與被上訴人，自屬有據。

⑵747-3地號土地為兩造與謝明杰所共有，其上之B鐵皮貨櫃為上訴人所放置，現仍未移除等情，亦為兩造所不爭執（不爭執事項㈤㈥）。上訴人雖辯以其為747-3地號土地之共有人，有權使用該土地等語。然依前揭說明，747-3地號土地之共有人按其應有部分對土地之全部有使用收益之權，上訴人如欲占用該土地之特定部分，仍須徵得其他共有人全體之同意，惟上訴人並未舉證證明其放置B鐵皮貨櫃有經其他共有人全體之同意，即屬侵害其他共有人之權利，被上訴人自得本於民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求上訴人拆除B鐵皮貨櫃，並將該部分所占用之土地騰空返還與全體共有人。

㈡按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有明文。經查：系爭租約第3條及第4條約定上訴人應於每月10日前給付承租1912-1、1913地號土地租金1萬4,000元，有系爭租約附卷可佐（原審卷第41頁），上訴人自112年10月起即未依約給付租金等情，亦為兩造所不爭執（不爭執事項

㈣），是被上訴人依民法第439條前段規定及系爭租約約定請求上訴人給付112年10月至113年3月共6個月之租金8萬4,000元及法定遲延利息，應屬有據。上訴人雖辯稱其將1912-1、1913地號土地個人占用部分外轉租游翔偉，由游翔偉接續給付被上訴人租金等語（本院卷第55頁），然並未舉證以實其說，其此部分所辯，尚難採信。

㈢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；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院102年度台上字第1069號判決意旨參照）。相當於租金不當得利之酌定，應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，交通狀況等，以為決定。經查：

1.上訴人分別以A建物、B鐵皮貨櫃無權占有1913、747-3地號土地，業如前述，則被上訴人請求上訴人給付占有使用前揭土地所獲相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.1913、747-3地號土地分別屬農牧用地、乙種建築用地，113年1月之申報地價分別為每平方公尺392元、400元，且均位於南投縣草屯鎮，距離國道3號、台76線快速道路車程約5分鐘、草屯鎮公所車程約6分鐘，附近多為住宅，交通、生活機能普通，有前揭土地登記第一類謄本及地價第一類謄本、原審勘驗筆錄暨現場照片、被上訴人所提GOOGLE地圖截圖等件在卷可憑（原審卷第103至159、173至188、317頁）。本院審酌上情，認以前揭土地申報地價年息7%計算相當租金之不當得利，應屬適當。依此計算，被上訴人請求上訴人給付自113年3月10日至同年7月31日止（此期間為4個月又22日，惟被上訴人僅請求4個月）以A建物無權占有1913地號土地所受相當於租金之不當得利合計1,034元暨法定遲延利息，及自起訴暨調查證據聲請狀繕本送達上訴人翌日（即113年8月16日，原審卷第71頁）起按月給付相當於租金之不當得利258元（計算式詳如原判決附表）；請求上訴人給付

自113年2月1日至113年7月31日止，以B鐵皮貨櫃、C修車機械無權占有747-3地號土地所受相當於租金之不當得利合計93元暨法定遲延利息（計算式詳如原判決附表），及自113年8月16日起按月給付以B鐵皮貨櫃無權占有該土地所獲相當於租金之不當得利11元（計算式：14平方公尺×400元/每平方公尺÷3×7%÷12＝10.89，元以下四捨五入），即屬有據。

㈣按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付，民事訴訟法第396條第1項前段定有明文。本院審酌上訴人分別占用1913、747-3地號土地之A建物、B鐵皮貨櫃均為鋼鐵構造，需使用機械及大型車輛載運方能拆除、騰空，並考量上訴人為42年生、年逾71歲（原審卷第67頁），需仰賴他人協助始得另覓住處、搬遷物品，及被上訴人認履行期2個月為合理（本院卷第70頁）等情，認上訴人履行拆除、騰空分別占用1913、747-3地號土地之A建物、B鐵皮貨櫃所需履行期間為2個月。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及821條規定，請求上訴人拆除、騰空分別占用1913、747-3地號土地如系爭複丈成果圖所示之A建物、B鐵皮貨櫃；依民法第439條及系爭租約之約定請求上訴人給付租金8萬4,000元暨法定遲延利息；依民法第179條規定，請求上訴人返還無權占有1913地號土地所受相當於租金之不當得利合計1,034元暨法定遲延利息，及自113年8月16日起至返還A建物占有之土地為止按月給付258元、請求上訴人返還無權占有747-3地號土地所受相當於租金之不當得利合計93元暨法定遲延利息，及自113年8月16日起至返還B鐵皮貨櫃占有之土地為止按月給付11元，均為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原審就前開應准許部分，為被上訴人勝訴判決並為准免假執行之宣告，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。併酌定上訴人拆除A建物、B鐵皮貨櫃返還土地之履行期間為2個

月。

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

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官 徐奇川

法　官 施俊榮

法　官 曾瓊瑤

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

書記官 許雅淩