臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第181號

原告 曾開山
訴訟代理人 李佩珊律師
被告 潘春堂

潘定國
石菁惠

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國113年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告潘春堂應將坐落南投縣仁愛鄉春陽段836地號土地上，如南投縣埔里地政事務所民國113年4月18日埔土測字第101500號土地複丈成果圖所示編號甲，面積20平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。
- 二、被告潘定國應將坐落南投縣仁愛鄉春陽段836地號土地上，如南投縣埔里地政事務所民國113年4月18日埔土測字第101500號土地複丈成果圖所示編號乙，面積83平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。
- 三、被告石菁惠應將坐落南投縣仁愛鄉春陽段836地號土地上，如南投縣埔里地政事務所民國113年4月18日埔土測字第101500號土地複丈成果圖所示編號丙，面積37平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。
- 四、被告潘春堂應給付原告新臺幣142元。
- 五、被告潘春堂應自民國113年8月16日起至返還第1項所示土地之日止，按年給付原告新臺幣29元。
- 六、被告潘定國應給付原告新臺幣588元。
- 七、被告潘定國應自民國113年8月16日起至返還第2項所示土地之日止，按年給付原告新臺幣120元。
- 八、被告石菁惠應給付原告新臺幣262元。

- 01 九、被告石菁惠應自民國113年8月16日起至返還第3項所示土地
02 之日止，按年給付原告新臺幣54元。
- 03 十、原告其餘之訴駁回。
- 04 十一、訴訟費用由被告潘春堂負擔百分之14、被告潘定國負擔百
05 分之59、被告石菁惠負擔百分之27。
- 06 十二、本判決第1、2、3項得假執行；但被告潘春堂以新臺幣9,2
07 00元、被告潘定國以新臺幣3萬8,180元，被告石菁惠以新
08 臺幣1萬7,020元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 09 十三、本判決第4項得假執行；但被告潘春堂以新臺幣142元為原
10 告預供擔保，得免為假執行。
- 11 十四、本判決第5項已到期部分之金額得假執行；但被告潘春堂
12 如以已到期部分之金額「全部」為原告預供擔保，得免為
13 假執行。
- 14 十五、本判決第6項得假執行；但被告潘定國以新臺幣588元為原
15 告預供擔保，得免為假執行。
- 16 十六、本判決第7項已到期部分之金額得假執行；但被告潘定國
17 如以已到期部分之金額「全部」為原告預供擔保，得免為
18 假執行。
- 19 十七、本判決第8項得假執行；但被告石菁惠以新臺幣262元為原
20 告預供擔保，得免為假執行。
- 21 十八、本判決第9項已到期部分之金額得假執行；但被告石菁惠
22 如以已到期部分之金額「全部」為原告預供擔保，得免為
23 假執行。

24 事實及理由

25 壹、程序事項：

- 26 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
27 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
28 限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
29 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3
30 款、256條定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：如附表
31 「起訴時訴之聲明」欄所示。嗣聲明歷經變更，原告最後訴

01 之聲明為：如附表「最後訴之聲明」欄所示。核屬請求之基
02 礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明及更正事實上或法律
03 上之陳述，應予准許。

04 二、被告石菁惠未於言詞辯論期日到場，復無民事訴訟法第386
05 條所列各款情事，依同法第433條之3規定，依職權由原告一
06 造辯論而為判決。

07 貳、實體事項：

08 一、原告主張：

09 (一)坐落南投縣仁愛鄉春陽段836地號土地（下稱系爭土地）為
10 原告所共有，被告潘春堂以南投縣埔里地政事務所民國113
11 年4月18日埔土測字第101500號土地複丈成果圖（下稱附
12 圖）所示編號甲，面積20平方公尺之建物（下稱系爭甲建
13 物）無權占用系爭土地，被告潘定國以附圖所示編號乙，面
14 積83平方公尺之建物（下稱系爭乙建物）無權占用系爭土
15 地，被告石菁惠以附圖所示編號丙，面積37平方公尺之建物
16 （下稱系爭丙建物）無權占用系爭土地。

17 (二)被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之利益，致原告受
18 有損害，原告自得請求被告給付占用部分相當於租金之不當
19 得利，故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達最後被告之日
20 起回溯5年期間相當於租金之不當得利，及自起訴狀繕本送
21 達翌日起至返還占用土地之日止，按年給付相當租金之不當
22 得利。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179
23 條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如附表「最後訴之聲
24 明」欄所示。

25 二、被告部分：

26 (一)被告潘春堂則以：系爭甲建物は合法建造的，被告潘春堂不
27 知道系爭甲建物建造在系爭土地上，該還就會還；還要賠償
28 金錢不太合理等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

29 (二)被告潘定國則以：沒有意見等語，資為抗辯，並聲明：原告
30 之訴駁回。

31 (三)被告石菁惠未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明

01 或陳述供本院審酌。

02 三、得心證之理由：

03 (一)請求拆除系爭甲、乙、丙建物部分：

04 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
05 於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三人，
06 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
07 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前
08 段、中段、第821條定有明文。以無權占有為原因，請求返
09 還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以
10 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
11 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
12 事實證明之（最高法院106年度台上字第2511號、97年度台
13 上字第1107號、92年度台上字第312號判決意旨參照）。可
14 知原告若以民法第767條為請求權基礎，須證明「原告係被
15 占有物之所有權人或事實上處分權人」、「被告係現占有
16 人」，原告對無權占有之事實不負舉證責任，而須由被告就
17 其取得占有係有正當權源之事實證明之。

18 2.系爭土地為原告與中華民國共有，被告潘春堂、潘定國、石
19 菁惠分別為系爭甲、乙、丙建物之所有人，系爭甲、乙、丙
20 建物占有系爭土地等情，有系爭土地土地登記第一類謄本、
21 南投縣政府稅務局房屋稅籍證明書、本院113年5月6日勘驗
22 筆錄、現場照片及附圖在卷可參（見本院卷第66-80、88-9
23 0、96、148-150頁），且為原告、被告潘春堂、潘定國所不
24 爭執；被告石菁惠經本院合法通知，未於言詞辯論期日到
25 場，亦未提出任何書狀對原告主張之事實爭執，依民事訴訟
26 法第280條第3項規定，視同自認，堪信原告上開主張為真
27 實。而被告未提出相關事證證明其就系爭土地有占有權源，
28 足認被告係無權占有系爭土地。是原告依民法第767條第1項
29 前段、中段、第821條規定，請求被告潘春堂拆除系爭A建
30 物、被告潘定國拆除系爭B建物、被告石菁惠拆除系爭C建
31 物，並返還占用系爭土地，核屬有據，應予准許。

01 (二)請求相當於租金之不當得利部分：

02 1.無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
03 民法第179條定有明文。依社會通常觀念，建築物之占有人
04 因使用建物，通常被認係基地之占有人，其無權占有使用他人
05 所有之土地，即可獲得相當於租金之利益（最高法院102
06 年度台上字第232號、103年度台上字第2578號判決意旨參
07 照）。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上
08 之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返
09 還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害
10 若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益
11 為社會通常之觀念，是占用人抗辯其占有系爭土地所得之利
12 益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法
13 院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。城市地方房屋之
14 租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。上
15 開規定，於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條第1
16 項、第105條定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之
17 總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或
18 縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行細則第25條定有
19 明文。土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，土
20 地法第148條定有明文。又所謂法定地價，依土地法第148條
21 規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均
22 地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地
23 價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間
24 內申報者，以公告地價之80%為其申報地價，平均地權條例
25 第16條亦有規定。所稱「城市地方」，參酌平均地權條例第
26 3條及土地稅法第8條之規定，係指依法發布都市計畫內之全
27 部土地而言（最高法院93年度台上字第1718號判決意旨參
28 照）。而上開條文固係針對城市地方房屋所訂定之標準，但
29 其以不超過土地申報地價年息10%為上限，係限制租金之最
30 高額，舉重以明輕，相較之下，經濟效益不如城市地方之非
31 城市地方基地之租賃，其租金標準亦應參照上開計算基礎，

01 不得超過土地申報價額年息10%。

02 2.經查，被告無權占有系爭土地，自獲有相當於租金之不當得
03 利，且致原告受有損害，則原告依不當得利之法律關係，請
04 求被告給付相當於租金之不當得利，於法有據。

05 3.系爭土地之面積為140平方公尺，使用分區、使用地類別分
06 別為森林區、農牧用地，原告應有部分比例為2分之1，108
07 年至110年、111年至113年之申報地價分別為每平方公尺55.
08 2元、58元，有系爭土地土地登記第一類謄本、地價第一類
09 謄本為證（見本院卷第148-150、156頁）。系爭土地距離仁
10 愛鄉公所之車程約7分鐘，附近多為住家，有本院勘驗現場
11 照片及原告於本院審理時陳述可參（見本院卷第68-80、193
12 頁）。是本院參酌系爭土地之位置、工商業繁榮之程度、被
13 告利用系爭土地之經濟價值及所受利益，認系爭土地以前開
14 申報地價5%計算為適當。依此標準計算結果，原告得請求被
15 告潘春堂自起訴狀繕本送達最後被告之日起回溯5年期間即1
16 08年8月16日起至113年8月15日之不當得利為142元【計算
17 式： $20\text{m}^2 \times 55.2\text{元} \times 5\% \times (2 + 138/365) \times 1/2 + 20\text{m}^2 \times 58\text{元}$
18 $\times 5\% \times (2 + 228/365) \times 1/2 = 142$ ，元以下四捨五入】，及
19 自起訴狀繕本最後送達翌日即113年8月16日起至返還土地之
20 日止，按年給付原告29元【計算式： $20\text{m}^2 \times 58\text{元} \times 5\% \times 1/2 =$
21 29 】、被告潘定國自起訴狀繕本送達最後被告之日起回溯5
22 年期間即108年8月16日起至113年8月15日之不當得利為588
23 元【計算式： $83\text{m}^2 \times 55.2\text{元} \times 5\% \times (2 + 138/365) \times 1/2 + 83$
24 $\text{m}^2 \times 58\text{元} \times 5\% \times (2 + 228/365) \times 1/2 = 588$ ，元以下四捨五
25 入】，及自起訴狀繕本最後送達翌日即113年8月16日起至返
26 還土地之日止，按年給付原告120元【計算式： $83\text{m}^2 \times 58\text{元}$
27 $\times 5\% \times 1/2 = 120$ ，元以下四捨五入】、被告石菁惠自起訴狀
28 繕本送達最後被告之日起回溯5年期間即108年8月16日起至1
29 13年8月15日之不當得利為262元【計算式： $37\text{m}^2 \times 55.2\text{元}$
30 $\times 5\% \times (2 + 138/365) \times 1/2 + 37\text{m}^2 \times 58\text{元} \times 5\% \times (2 + 228/36$
31 $5) \times 1/2 = 262$ ，元以下四捨五入】，及自起訴狀繕本最後

送達翌日即113年8月16日起至返還土地之日止，按年給付原告54元【計算式： $37\text{m}^2 \times 58\text{元} \times 5\% \times 1/2 = 54$ ，元以下四捨五入】。從而，本件原告起訴請求被告潘春堂給付142元，及按年給付29元、被告潘定國給付588元，及按年給付120元、被告石菁惠給付262元，及按年給付54元，自屬有據。逾此部分之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求如主文第1至6項所示之內容，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項訴訟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，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中華民國 114 年 1 月 14 日

埔里簡易庭 法官 蔡孟芳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中華民國 114 年 1 月 14 日

書記官 蘇鈺雯

附表：

起訴時訴之聲明	最後訴之聲明
被告潘春堂應將坐落南投縣仁愛鄉春陽段836地號土地上，如	一、被告潘春堂應將坐落南投縣仁愛鄉春陽段836地號土

起訴狀附圖所示6棟地上物（面積以實測為準）拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。

地上，如南投縣埔里地政事務所113年4月18日埔土測字第101500號土地複丈成果圖所示編號甲，面積20平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。

二、被告潘定國應將坐落南投縣仁愛鄉春陽段836地號土地上，如南投縣埔里地政事務所113年4月18日埔土測字第101500號土地複丈成果圖所示編號乙，面積83平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。

三、被告石菁惠應將坐落南投縣仁愛鄉春陽段836地號土地上，如南投縣埔里地政事務所113年4月18日埔土測字第101500號土地複丈成果圖所示編號丙，面積37平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。

四、被告潘春堂應給付原告2,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項所示土地之日止，按年給付原告460元。

	<p>五、被告潘定國應給付原告9,545元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還第2項所示土地之日止，按年給付原告1,909元。</p> <p>六、被告石菁惠應給付原告4,255元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還第3項所示土地之日止，按年給付原告851元。</p>
--	---