

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第325號

原告 林志毅  
林志彥  
林永泰

共同

訴訟代理人 許凱翔律師

複代理人 李維仁律師

被告 林志鉗

0000000000000000

林志恭

0000000000000000

林妙凰

0000000000000000

0000000000000000

林妙瑩

0000000000000000

林志盛

0000000000000000

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於中華民國114年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落南投縣○○鎮○○○○段000地號土地上如附件南投縣竹山地政事務所113年11月6日竹丈字第135200號複丈成果圖所示編號A（面積92.07平方公尺）之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原告林志毅、林志彥、林永泰。
- 二、被告應將坐落南投縣○○鎮○○○○段000地號土地上如附件南投縣竹山地政事務所113年11月6日竹丈字第135200號複丈成果圖所示編號B（面積11.20平方公尺）之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原告林志毅、林志彥及其他

- 01 共有人全體。
- 02 三、被告應給付原告林志毅、林志彥各新臺幣5,705元、林永泰  
03 新臺幣5,086元，及自民國114年1月5日起至清償日止，按年  
04 息百分之5計算之利息。
- 05 四、被告應自民國114年1月5日起至返還第一項、第二項所示土  
06 地之日止，按月給付原告林志毅、林志彥各新臺幣95元、林  
07 永泰新臺幣85元。
- 08 五、原告其餘之訴駁回。
- 09 六、訴訟費用由被告負擔。
- 10 七、本判決第一項得假執行；但被告得以新臺幣36萬8,280元預  
11 供擔保而免為假執行。
- 12 八、本判決第二項得假執行；但被告得以新臺幣4萬4,800元預供  
13 擔保而免為假執行。
- 14 九、本判決第三項前段得假執行；但被告對於林志毅、林志彥得  
15 各以新臺幣5,705元預供擔保而免為假執行、被告對於林永  
16 泰得以新臺幣5,086元預供擔保而免為假執行
- 17 十、本判決第四項各到期部分得假執行；但被告對於林志毅、林  
18 志彥每期得各以新臺幣95元預供擔保而免為假執行、被告對  
19 於林永泰每期得以新臺幣85元預供擔保而免為假執行
- 20 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

21 事實及理由

22 一、原告主張：

23 坐落南投縣○○鎮○○○○段000地號土地(下稱566地號土  
24 地，重測前為勞水坑段57地號土地)，為原告林志毅、林志  
25 彥、林永泰所共有；同段569地號土地(下稱569地號土地)則  
26 為原告林志毅、林志彥及訴外人林君子共有。詎被告無權占  
27 用566、569地號土地，以如附件南投縣竹山地政事務所113  
28 年11月6日竹丈字第135200號複丈成果圖(下稱系爭複丈成果  
29 圖)編號A(面積92.07平方公尺，下稱編號A建物)、編號B  
30 (面積11.20平方公尺，下稱編號B建物)所示之建物占有56  
31 6、569地號土地。而566地號土地原為原告林志毅之父即訴

01 外人林木山所有，現該土地輾轉由原告林志毅、林志彥、林  
02 永泰共有，48年間林木山曾同意以其所有之566地號土地供  
03 林木生建築編號A建物，以供林木生居住使用，惟該建物在  
04 經歷九二一大地震後，呈現房屋半倒塌而不堪使用，是林木  
05 山、林木生間之使用借貸關係於斯時起即因屆滿而終止，而  
06 編號A建物現由被告林志鉗、林志恭、林妙凰、林妙瑩、林  
07 志盛所有。又原告林志毅、林志彥及其他共有人未曾同意以  
08 其所有之569地號土地供被告使用，被告竟以編號B建物占有  
09 569地號土地，是對於566、569地號土地兩造間未有租賃或  
10 其他合法使用關係，原告自得依民法第767條第1項、第821  
11 條之規定，請求被告將編號A、B建物拆除，並將占用部分土  
12 地返還予原告及其他共有人全體。又被告因無權占有上開土  
13 地，享有相當於租金之不當得利，致原告林志毅、林志彥、  
14 林永泰受有損害，自應負不當得利之責任，爰依不當得利法  
15 律關係，以566、569地號土地之申報地價10%為計算基準，  
16 請求被告加計法定遲延利息償還自114年1月4日起回推5年之  
17 不當得利價額，及請求被告自114年1月5日起至返還566、56  
18 9地號土地之日止，按月分別償還原告不當得利價額等語，  
19 並聲明如附表一所示。

## 20 二、被告林志鉗則以：

21 林志毅之父即林木山曾同意以566地號土地供被告之父林木  
22 生建屋使用，且本件係因原告先祖侵占被告土地始簽立切結  
23 書交換土地等語，並聲明：原告之訴駁回。

## 24 三、被告林妙凰、林志盛、林志恭則以：

25 九二一大地震時，被告曾欲修復編號A建物，因原告阻撓而  
26 作罷。原告過去即主張被告侵占原告所有之566地號土地，  
27 卻等到相關證人去世才對被告提告。且兩造間並無租賃契  
28 約，原告何以得向被告請求租金，亦有疑問等語。

## 29 四、本院得心證之理由

- 30 (一)原告主張林志毅、林志彥、林永泰為566地號土地所有人；  
31 林志毅、林志彥及訴外人林君子為569地號土地所有人，編

01 號A、B建物為被告之父即林木生建造，占用系爭土地如系爭  
02 複丈成果圖所示編號A(面積92.07平方公尺)、編號B(面積1  
03 1.20平方公尺)之土地。又566地號土地所有人原為林志毅之  
04 父，即訴外人林木山所有，而被告之父即訴外人林木生於00  
05 年0月00日死亡，其繼承人為被告及訴外人張免(歿)；訴外  
06 人張免於89年5月20日死亡，其繼承人為訴外人林志寬(85年  
07 12月7日死亡，絕嗣)及被告，而編號A、B建物事實上處分權  
08 人為被告之事實，此有566、569地號土地登記謄本暨異動索  
09 引、稅籍證明書、類比航攝影像、林木生、張免繼承人戶  
10 籍、除戶謄本、繼承系統表、親等關聯查詢頁面、臺北○○  
11 ○○○○○○○○函覆文件、本院簡易紀錄科查詢表等件在卷  
12 可稽(見本院卷第105頁至第113頁、第239頁至第242頁、第  
13 47頁至第252頁、第267頁至第282頁、第389頁至第390頁、  
14 第391頁、限閱卷)，且經證人黃嘉信到庭證述明確(見本院  
15 卷第440頁)，並為被告所不爭執(見本院卷第440頁)，原告  
16 上開主張，首堪認定。至原告主張被告無正當權源占用56  
17 6、569地號土地，且獲有相當土地租金之利益，並致原告受  
18 有不能按其所有權使用收益之損害，爰請求被告拆除系爭地  
19 上物，並將占用部分土地返還予原告及其他共有人全體，及  
20 給付相當於租金之不當得利等語，則為被告所否認，並以前  
21 詞置辯。是本件應予審酌者，即為(一)被告是否無權占用系爭  
22 土地？原告依民法第767條之規定請求被告拆屋還地，有無  
23 理由(二)原告依民法第179條之規定請求被告給付相當租金之  
24 不當得利，有無理由？

25 (二)被告以編號A、B之建物無權占用566、569地號土地，原告依  
26 民法第767條之規定請求被告拆屋還地，為有理由：

27 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  
28 於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，  
29 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  
30 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前  
31 段、中段、第821條分別定有明文。建物或地上物之拆除，

01 為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，  
02 僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法  
03 院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。

04 2.稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於  
05 無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。而借  
06 用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，  
07 應於依借貸之目的使用完畢時返還之，民法第470條第1項前  
08 段亦有明文。是如兩造間就房屋所坐落之土地有未定期限之  
09 使用借貸關係，而被上訴人借用系爭土地之目的，係為繼續  
10 使用被上訴人或其先人前所建造之房屋居住為目的，自以被  
11 上訴人使用系爭土地之目的完畢，即其無繼續居住系爭房屋  
12 或該房屋不堪使用時，返還期限始屆至（最高法院87年度台  
13 上字第2095號判決意旨參照）。

14 3.原告主張：林志毅之父即訴外人林木山於48年間出借566地  
15 號土地供被告之父林木生建屋居住使用，惟林木生所蓋之建  
16 物在經歷九二一大地震後，呈現房屋半倒塌而不堪使用，是  
17 林木山、林木生間之使用借貸關係於斯時起屆滿而終止等  
18 語，惟經被告否認，辯以：林木山占用被告家族所有之竹林  
19 地，林木山因而提供566地號土地供林木生建屋使用等語。

20 經查：

21 (1)觀之訴外人林木生、張免出具之切結書揭示：「立切結書林  
22 木生、張免兩人，茲為使用林木生先生所在竹山鎮瑞竹里  
23 (勞水坑段)第57號之房地，左側后能尾建築磚造房屋…甘願  
24 遵守履行左列切結條件」、第1條約定：「立切結書人，使  
25 用林木山之建地，現於其房地左側后能尾，建築向前建之房  
26 屋參間及同處後面拖棚貳間，合計伍間之磚造平屋」等語  
27 (見本院卷第141頁)，可知林木生、張免二人為使用林木生  
28 所有之566地號土地(重測前為勞水坑段57地號土地)簽立有  
29 切結書乙紙，而上揭切結書內，雖一併載有第3條聲明，惟  
30 細繹第3條切結內容，僅就瑞竹里二處桂竹林地之持分歸屬  
31 為聲明，而與該切結書第1條所示林木生、張免使用林木山

01 所有之566地號土地之使用關係，二者不具對價關係，堪認  
02 上揭切結書第1條聲明所示之土地使用聲明，應為林木山單  
03 方提供土地供林木生等人建屋使用，而為使用借貸關係，堪  
04 以認定。又自切結書第1條聲明內容，可知林木山與林木  
05 生、張免二人，就使用566地號土地之目的係在左側后能尾  
06 建築磚造房屋，且未具體約定使用期限。又林木生於00年0  
07 月00日死亡，其繼承人為被告及訴外人張免(歿)，而張免於  
08 89年5月20日死亡，其繼承人為訴外人林志寬(85年12月7日  
09 死亡，絕嗣)及被告，已如前述，而林木山於89年7月3日死  
10 亡，林木山所遺之566地號土地由原告林志彥、林志毅繼承  
11 等事實，有土地登記謄本暨異動索引、戶役政資訊網站查詢  
12 頁面等件可查(見本院卷第105頁至第113頁、限閱卷)，是關  
13 於566地號土地所存之使用借貸契約，若有契約效力存續迄  
14 今之情事，則貸與人現應為原告林志彥、林志毅，借用人為  
15 被告，應無疑義。

16 (2)又編號A建物於88年九二一大地震時，呈現房屋半倒之情，  
17 此有南投縣竹山鎮公所113年10月29日函文在卷可稽，其內  
18 容略以：經本所查調「竹山鎮之全倒或半倒補助金之相關紀  
19 錄」，編號A建物之申請人張免領有房屋半倒補助並登記在  
20 案等語(見本院卷第259頁)，又上揭編號A建物，現為荒棄狀  
21 態且無人居住之情，業經本院會同當事人及南投縣竹山地政  
22 人員履勘現場屬實，有勘驗筆錄、現場照片附卷可稽(見本  
23 院卷第147頁至第164頁)，足認編號A房屋於九二一大地震  
24 時已達不堪使用，且被告已無繼續居住該房屋之事實，堪認  
25 被告使用566地號土地之目的已屬完畢，上述關於566地號土  
26 地所存之使用借貸契約返還期限應已屆至，被告應已無合法  
27 權源占用原告所有之566地號土地。

28 (3)被告以編號B建物占用569地號土地部分，未據任何合法之使  
29 用權源，是就此部分亦屬無權占用。

30 4.基上，原告依民法第767條、第821條等規定請求被告將上開  
31 編號A、編號B建物拆除，並將占用部分土地返還予原告及其

01 他共有人全體，即屬有據，應予准許。

02 (三)原告依民法第179條之規定請求被告給付相當租金之不當得  
03 利部分：

04 1.無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。  
05 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179  
06 條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無  
07 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得  
08 請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所  
09 受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金  
10 之利益為社會通常之觀念，是占用人抗辯其占有系爭土地所  
11 得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採  
12 (最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照)。地租不  
13 得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之  
14 八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，  
15 依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規定地價  
16 之地方，指最近三年之平均地價，土地法。土地所有權人依  
17 本法所申報之地價，為法定地價，土地法第110條第1項、第  
18 2項第148條明文規定。

19 2.本件被告無權占用566、569地號土地如系爭複丈成果圖所示  
20 編號A、B部分，業如前述，則原告依民法第179條規定，請  
21 求被告給付109年1月5日起至114年1月4日相當於租金之利  
22 益，及自114年1月5日起至騰空返還上開土地之日止，按月  
23 給付其等相當租金之利益，即屬有據。又566地號土地之面  
24 積為1,591.66平方公尺，使用分區、使用地類別分別為鄉村  
25 區、乙種建築用地；569地號土地之面積為573.87平方公  
26 尺，使用分區、使用地類別分別為特定農業區、農牧用地。  
27 又上開土地遭占用部分均位於南投縣竹山鎮瑞西巷附近，所  
28 在附近多為住宅，生活機能不佳，距離竹山市區車程約19分  
29 鐘。而編號A建物為一層樓水泥房屋、編號B建物則為一層樓  
30 鐵皮房屋，現均已呈現廢棄狀態，有勘驗筆錄暨現場照片等  
31 件在卷可憑(見本院卷第147頁至第164頁)，是本院衡酌566

01 、569地號土地所處位置、所在地區繁榮程度與交通便利  
02 性，及編號A、B建物現均棄置等情，認以566、569地號土地  
03 申報地價年息5%計算相當租金之不當得利為適當。再566、5  
04 69地號土地109年度至114年度申報地價為每方公尺664元，  
05 爰依上開標準計算原告林志毅、林志彥、林永泰各得請求被  
06 告給付之金額詳如附表二。

07 3.從而，原告林志毅、林志彥各請求被告給付自109年1月5日  
08 起至114年1月4日，無權占有566、569地號土地所受利益共  
09 計5,705元暨自114年1月5日起至清償日止，按年息百分之5  
10 計算之利息，及自114年1月5日起至返還土地之日止，按月  
11 給付95元；原告林永泰請求被告給付自109年1月5日起至114  
12 年1月4日，無權占有566地號土地所受利益共計5,068元暨自  
13 114年1月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及  
14 自114年1月5日起至返還土地之日止，按月給付85元部分，  
15 核屬有據。逾此部分為無理由。

16 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規  
17 定請求判決如主文第1項至第4項所示部分，為有理由，應予  
18 准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

19 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易  
20 程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3  
21 款規定，應依職權宣告假執行。又原告雖於起訴狀表示願供  
22 擔保請准宣告假執行等語，惟此僅係促請本院依職權為假執  
23 行之宣告，並非假執行之聲請，不另為准駁之諭知。並依同  
24 法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假  
25 執行。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

28 南投簡易庭 法 官 陳怡伶

29 附件：南投縣竹山地政事務所113年11月6日竹丈字第135200號複  
30 丈成果圖

31 附表一：

## 原告訴之聲明

- 一、被告應將坐落南投縣○○鎮○○○○段000地號土地上如附件南投縣竹山地政事務所113年11月6日竹丈字第135200號複丈成果圖所示編號A（面積92.07平方公尺）之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原告林志毅、林志彥、林永泰。
- 二、被告應將坐落南投縣○○鎮○○○○段000地號土地上如附件南投縣竹山地政事務所113年11月6日竹丈字第135200號複丈成果圖所示編號B（面積11.20平方公尺）之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原告林志毅、林志彥及其他共有人全體。
- 三、被告應各給付原告林志毅、林志彥、林永泰1萬0,200元，及自114年1月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、被告應自114年1月5日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告林志毅、林志彥、林永泰170元。
- 五、被告應各給付原告林志毅、林志彥1,260元，及自114年1月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 六、被告應自114年1月5日起至返還第二項所示土地之日止，按月給付原告林志毅、林志彥21元。
- 七、原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 附表二：計算式：該年度申報地價□5%□占有面積□365□該年度  
03 占有天數（元以下四捨五入）  
04

編號	地號	期間	本院判令被告應給付原告不當得利總額（新臺幣，元以下四捨五入）
1	南投縣○○鎮○○○○ ○段000地號	109年1月5日 起至114年1 月4日	合計1萬5,259元 原告林志毅、林志 彥、林永泰就566應

			有部分比例各為1/3，不當得利總額各為5,086.33元(計算式： $15,259 \times 1/3 = 5,086.33$ )，是原告林志毅不當得利總額為5,087元、林志彥、林永泰不當得利總額各為5,086元
		114年1月5日起至返還土地之日止	按月各給付原告林志毅、林志彥、林永泰85元 $92.07 \text{ 平方公尺} \times 664 \text{ 元} \times 5\% \div 12 \times 1/3 = 85 \text{ 元}$
2	南投縣○○鎮○○○ ○段000地號	109年1月5日起至114年1月4日	合計1,856元 原告林志毅、林志彥、林君子就569應有部分比例各為1/3，不當得利總額各為元(計算式： $1,856 \times 1/3 = 618.67$ )，是原告林志毅不當得利總額為618元、林志彥不當得利總額各為619元
		114年1月5日起至返還土地之日止	按月各給付原告林志毅、林志彥10元 $11.20 \text{ 平方公尺} \times 664 \text{ 元} \times 5\% \div 12 \times 1/3 = 10 \text{ 元}$

02 以上為正本係照原本作成。

01 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  
02 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  
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判  
04 費。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
06 書記官 洪妍汝