

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第616號

原告 林建滄
訴訟代理人 錢政銘律師
被告 王致竣
沈容如

王朝旗
上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- (一)、被告王致竣、沈容如、王朝旗應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示暫編地號759，面積252.85平方公尺之建物、面積10.38平方公尺之水池；及同段748地號土地上如附圖暫編地號748面積0.69平方公尺建物等地上物拆除並將所占用之土地清空返還予原告及共有人。
- (二)、被告王致竣、沈容如、王朝旗應共同給付原告新臺幣171,971元，及自民國113年11月2日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。
- (三)、被告王致竣、沈容如、王朝旗應自民國112年5月1日起至清空返還土地之日止，按年給付原告新臺幣35,893元。
- (四)、訴訟費用由被告負擔。
- (五)、本判決第一項於原告以新臺幣1,660,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣4,980,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- (六)、本判決第二項於原告以新臺幣57,400元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣171,971元為原告預供擔保，得免為假執行。
- (七)、本判決第三項於原告以各期已到期部分金額之3分之1為被告供擔保後，得就已到期部分假執行；但被告以已到期之總金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告原起訴聲明：(一)被告王致竣應將坐落屏東縣枋寮鄉中山段593、594、595、596、597、598、599、748、759地號土地上如附圖編號A（面積600平方公尺）所示之地上物拆除並將所占用之土地返還予原告及共有人。(二)被告王致竣應給付原告新臺幣（下同）390,960元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。並自民國112年5月1日起至返還土地之日止，按年給付原告81,600元。嗣後於113年4月9日具狀追加被告沈容如、王朝旗，並變更聲明為：(一)被告王致竣、沈容如、王朝旗應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖暫編地號759，面積252.85平方公尺之建物、面積10.38平方公尺之水池；及同段748地號土地上如附圖暫編地號748面積0.69平方公尺建物等地上物拆除並將所占用之土地清空返還予原告及共有人。(二)被告王致竣、沈容如、王朝旗應共同給付原告新臺幣171,971元及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。並自民國112年5月1日起至清空返還土地之日止，按年給付原告新臺幣35,893元。核與前揭規定相符，應予准許。

二、本件被告王致竣、沈容如、王朝旗均經合法通知（有送達證書在卷可查，見本院卷二第63至77頁），而未於言詞辯論期日到場，且核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)、緣坐落屏東縣○○鄉○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地），為原告與訴外人林建洽、林俊亮等三人分別共有，所有權範圍各為3分之1。惟查系爭土地長期遭被告占

01 用，被告沈容如、王朝旗於其上建有未保存登記之一樓房
02 屋（門牌號碼：屏東縣○○鄉○○○○村○○路0號），
03 對外從事餐飲業，並由王致竣協助經營，而沈容如、王朝
04 旗即居住在系爭土地與其上建物之後方房屋內（門牌號
05 碼：屏東縣○○鄉○○路0巷00號），爰依民法第767條第
06 1項、第821條規定請求被告應將系爭地上物除去騰空，並
07 返還上開無權占有之原告所共有系爭土地。

08 (二)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
10 第179條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土
11 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（有
12 最高法院61年台上字第1695號民事判決參照），又依土地
13 法第105條準用同法第97條規定，城市地方土地之租金，
14 以不超過申報總價額年息百分之10為限；所謂土地總價額
15 係以法定地價為準，即土地所有人依法申報之地價，土地
16 法第148條、土地法施行細則第25條分別定有明文。查原
17 告與共有人林建洽係於97年2月26日；另一共有人林俊亮
18 係於92年12月23日，分別取得系爭土地所有權3分之1，被
19 告等人占用系爭759地號土地面積為263.23平方公尺、占
20 用系爭748地號土地面積為0.69平方公尺，合計占用面積
21 為263.92平方公尺，故依此占用面積，及系爭土地申報地
22 價107年1月至110年1月為每平方公尺1,280元，經換算為
23 每月107元；111年1月迄今為每平方公尺1,360元，經換算
24 為每月113元，計算5年（107年5月1日至112年4月30日）
25 之不當得利租金為171,971元【計算式：（107元×263.92平
26 方公尺×44個月×10%）+（113元×263.92平方公尺×16個月
27 ×10%）=171,971，元以下四捨五入】。此外，系爭土地
28 共有人林建洽、林俊亮同意將該不當得利之租金債權讓與
29 給原告，而系爭土地現仍為被告及追加被告等人占有使用
30 中，故原告亦請求自112年5月1日起至清空返還上開土地
31 之日止，按年給付原告35,893元【計算式：111年每年申

報地價金額1,360×263.92平方公尺×10%，小數點以下四捨五入】之不當得利租金。

(三)、並聲明：

1.被告王致竣、沈容如、王朝旗應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖暫編地號759，面積252.85平方公尺之建物、面積10.38平方公尺之水池；及同段748地號土地上如附圖暫編地號748面積0.69平方公尺建物等地上物拆除並將所占用之土地清空返還予原告及共有人。

2.被告王致竣、沈容如、王朝旗應共同給付原告新臺幣171,971元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，並自民國112年5月1日起至清空返還土地之日止，按年給付原告新臺幣35,893元。

3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告王致竣僅具狀陳述，且被告王致竣、沈容如、王朝旗三人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。再以無權占有為原因，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72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。原告為本件土地共有人之一，有土地謄本在卷可查，而被告沈容如、王朝旗等均經本院合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何陳述或答辯，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，被告均視同自認，自堪認原告之主張均為真正。而被告王致竣雖否認土地上之房屋與其有關，惟觀

01 諸被告王致竣戶籍曾設置於本件土地之屏東縣○○鄉○○
02 路0巷00號，且與被告沈容如是夫妻，應可認係夫妻共同
03 經營本件土地上之餐廳，而與被告沈容如同為使用該建物
04 而占用原告土地之人，是被告三人無權占有原告土地之事
05 實，應勘認定。

06 (二)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不
08 當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益
09 更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形
10 不能返還者，應償還其價額。民法第179 條、第181 條分
11 別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金
12 之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
13 號判例意旨參照）。本件被告無權占有位於原告所有之土
14 地，受有使用土地之利益，並無法律上之原因，致原告受
15 有損害，且依利益之性質不能返還，自應償還原告相當於
16 租金之價額。再基地租金之數額，除以基地申報地價為基
17 礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人
18 利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定。次按城
19 市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總額年
20 息百分之10為限，土地法第97條定有明文。又土地法第97
21 條第1 項所謂之土地價額，依同法施行法第25條規定，係
22 指法定地價，而土地法第148 條規定，土地所有權人依土
23 地法所申報之地價為法定地價。再按土地法第97條之規
24 定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105 條亦定有明
25 文。則城市地方建築基地之租金，亦應以土地申報地價年
26 息百分之10為限。又土地法第105 條準用第97條第1 項規
27 定，於城市地方租用基地建築房屋之租金，以不超過土地
28 申報總價年息10% 為限。再於城市地方租地建屋供營業使
29 用者，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，所約定
30 之租金，不受上開法條規定之限制（最高法院109年台上
31 字第187 號民事判決意旨參照），從而原告請求被告給付

01 使用補償金，自無不可。經查：

02 (三)、經查：

03 1.本件土地位於屏東縣枋寮鄉儲運路北側，目前有房屋和水
04 池坐落其上等情，業經本院到場勘驗無誤，有本院勘驗筆
05 錄附卷可稽（見本院卷二第5 至7 頁）。本院審酌系爭土
06 地之位置、工商繁榮程度及被告利用該土地可得之經濟價
07 值、被告原於本件土地上經營餐廳等情事，及土地法第10
08 5 條準用同法第97條關於租金之規定，認本件原告主張不
09 當得利價額以土地申報地價年息百分之10計算，應屬相
10 當。又系爭土地於申報地價於107年至110年為每平方公尺
11 1,280元，經換算為每月107元；111年迄今為每平方公尺
12 1,360元，經換算為每月113元，計算5年（107年5月1日至
13 112年4月30日）是被告應給付之相當租金之不當得利為17
14 1,971元【計算式： $(107\text{元} \times 263.92\text{平方公尺} \times 44\text{個月} \times 10\%) + (113\text{元} \times 263.92\text{平方公尺} \times 16\text{個月} \times 10\%) \div 12 = 171,971$ ，元以下四捨五入】；自112年5月1日起騰空返還本
15 件土地止所應按年償還之不當得利則為35,893元【計算
16 式： $1360\text{元} \times 263.92\text{平方公尺} \times 10\% \div 12 = 35,893$ ，元以下四捨
17 五入】。

20 2.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
21 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
22 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
23 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債
24 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
25 之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
26 律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、
27 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告
28 請求金錢給付部分，並無履行之確定期限，惟經其起訴而
29 送達訴狀於被告，依民法第229條第2項規定，即與催告
30 有同一之效力，被告自收受訴狀之送達時起，負遲延責
31 任。又原告於訴訟中追加被告，故應以追加被告訴狀最後

送達日翌日起算(113年11月2日，見本院卷二第75頁)，原告請求自該日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，本件原告依民法第767條、第179條規定，請求判決如其訴之聲明(一)、(二)所示，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰依聲請及職權酌定相當之擔保金額，併准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 18 日
民事第三庭 法 官 薛侑倫

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 113 年 11 月 18 日
書記官 沈詩雅