

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第310號

原告 林文福

訴訟代理人 陳佳煒律師

複代理人 宋冠儀律師

被告 簡良如

簡富美

林辰穎

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地如附圖所示編號274(2)面積68平方公尺之水泥地面、274(3)面積183平方公尺之鐵皮棚架及其下之鐵皮建物、水泥地面與AB實線所示鐵門及鐵絲圍籬、BC實線所示鐵皮圍籬拆除，並將上開土地及附圖所示編號274面積946平方公尺、274(1)面積3平方公尺之土地返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣125,033元，及被告簡良如自民國113年6月2日起、簡富美自民國113年10月19日起、林辰穎自民國113年10月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國113年10月19日起，至返還第一項土地止，按月連帶給付原告新臺幣2,160元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣3,365,033元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,121,678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

壹、程序事項

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明；該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2、3、5款及第256條分別定有明文。本件原告起訴時原以簡良如為被告並聲明：(一)被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000巷00號（下稱系爭鐵皮建物），面積合計為286.57平方公尺之建物及其餘地上物（以地政機關測量為準）拆、清除後，並將所占用之土地騰空返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）30,148元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至土地騰空返還原告之日止，按月給付原告516元；(四)願供擔保，請准宣告假執行。嗣因系爭鐵皮建物為其被繼承人即父簡坤輝（下稱簡坤輝）於民國80年間所建造，而追加簡坤輝之其餘繼承人即簡富美、林辰穎為被告，並依屏東縣屏東地政事務所之勘測結果變更、追加聲明為：(一)被告應將系爭土地上如附圖所示編號274(2)面積68平方公尺之水泥地面、274(3)面積183平方公尺之鐵皮棚架及其下系爭鐵皮建物、水泥地面與AB實線所示鐵門及鐵絲圍籬、BC實線所示鐵皮圍籬拆除後，並將上開土地及附圖所示編號274面積946平方公尺、274(1)面積3平方公尺所占用之土地返還原告；(二)被告連帶應給付原告126,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至土地騰空返還原告之日止，按月連帶給付原告2,160元；(四)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第257頁）。經核原告前揭變更、追加，係基於系爭土地遭無權占用之基礎事實而為主張，並以訴訟標的對於所有繼承人必須合一確定，故追加系爭鐵皮建物其他共有人為被告，擴張請求返還之土地面積及相當於租

01 金之不當得利數額；又關於請求拆除範圍係依地政事務所測
02 量之複丈成果圖測量結果，亦屬事實之更正，揆諸前揭說
03 明，其訴之變更追加、更正，均合於法律規定，應予准許，
04 合先敘明。

05 二、本件被告簡良如、林辰穎經合法通知，未於最後言詞辯論期
06 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告
07 聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體事項

09 一、原告主張：系爭土地為伊於103年間經由繼承而取得所有
10 權，詎系爭鐵皮建物及地上物無權占用伊所有系爭土地，占
11 用範圍及面積如附圖所示，爰依民法第767條第1項前段、中
12 段規定，請求被告拆除如附圖所示編號274(2)面積68平方公
13 尺之水泥地面、274(3)面積183平方公尺之鐵皮棚架及其下之
14 系爭鐵皮建物、水泥地面與AB實線所示鐵門及鐵絲圍籬、BC
15 實線所示鐵皮圍籬，並將上開土地及274、274(1)所占用之土
16 地返還；又被告無權占用系爭土地，應受有相當於租金之不
17 當得利，復依民法第179條規定，請求被告連帶返還自108年
18 1月1日起至112年間占有系爭土地之利益126,240元，及自起
19 訴後按月連帶給付相當租金之不當得利2160元。縱被告等人
20 之被繼承人簡坤輝有就系爭土地與原地主訂有買賣契約，惟
21 此為簡坤輝與原地主間之債權債務關係，就系爭土地而言，
22 被告仍為無權占有等語。並聲明：如上開變更、追加後之聲
23 明。

24 二、被告則以：

25 (一)被告簡富美辯稱：系爭鐵皮建物為伊父簡坤輝建造，現由被
26 告簡良如使用，而系爭鐵皮建物坐落之系爭土地為簡坤輝於
27 距今30多年前向原地主購買，因簡坤輝未具農民身份，故無
28 法辦理所有權移轉，簡坤輝買受系爭土地時有與原地主簽訂
29 買賣契約書，非無權占用系爭土地等語，資為抗辯，並聲
30 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，
31 願供擔保，請准免為假執行。

01 (二)被告林辰穎未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳
02 述：伊不知道系爭鐵皮建物在何處，伊對本件都無意見等
03 語。

04 (三)被告簡良如未於最後言詞辯論期日到場，惟據其之前勘驗現
05 場陳述：系爭鐵皮建物係其父約於80年間搭建，現由伊居
06 住，伊不知道土地為何人所有等語。

07 三、得心證之理由

08 (一)、原告主張系爭鐵皮建物、鐵皮棚架及水泥地面與AB實線所示
09 鐵門暨鐵絲圍籬、BC實線所示鐵皮圍籬現占有使用原告所有
10 系爭土地如附圖及附表之位置、面積，及系爭鐵皮建物為簡
11 坤輝生前搭蓋，被告為簡坤輝之繼承人等節，為被告所不爭
12 執，且有勘驗期日筆錄、勘驗現場圖、現場照片、除戶謄
13 本、繼承系統表、戶籍謄本等為證（見本院卷第53至55頁、
14 第227至233頁、第121至133頁），復為被告所不爭執，是原
15 告上開主張應認為真實。

16 (二)、被告無合法占有系爭土地之權源。

17 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，
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 條定有明文。次按以無權占
20 有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
21 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於
22 被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，
23 係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請
24 求為有理由（最高法院72年台上字第1552號判決意旨參
25 照）。是本件被告抗辯其有權使用系爭土地，自應就此事實
26 負舉證之責。

27 2.本件被告對於系爭土地為原告所有，及系爭鐵皮建物、鐵皮
28 棚架及水泥地面與鐵門暨鐵絲圍籬占用系爭土地如附圖所示
29 位置及面積，且系爭鐵皮建物、水泥地、鐵絲圍籬、鐵門為
30 簡坤輝搭蓋設置等節均不爭執，僅辯稱：其父簡坤輝與系爭
31 土地原地主訂有買賣契約，否則早提起拆屋還地之訴云云。

01 經查：

02 (1)被告簡富美自收受起訴書至本院言詞辯論終結經相當時日未
03 提出其所述之買賣契約，則其辯稱簡坤輝有與系爭地主訂立
04 買賣契約之情，實難採信為真；此外，被告始終未提出證據
05 足資證明其有權占有使用系爭土地，本院自無從為其有利之
06 認定。再者，原告於103年繼承系爭土地將近10年後始提出
07 本件訴訟，然此原因甚多，或因無使用計畫，抑或未及逐一
08 清查管理，惟尚不得據此逕認簡坤輝為有合法使用權源，被
09 告可繼續使用收益，是被告此部分抗辯，自屬無理。

10 (2)另被告雖請求通知證人即當地村長莊慶相到庭為證，及函詢
11 台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）提供簡坤輝開始繳
12 納電費年份之證明（見本院卷251頁），欲證明簡坤輝仁於8
13 9年已居住在系爭土地上。惟本件之爭點在於被告是否有權
14 占有系爭土地，而非簡坤輝何時開始占用系爭土地。是證人
15 莊慶相、繳納電費證明之待證事實，無從證明被告現今有權
16 占有系爭土地，自無調查之必要，併予敘明。

17 3.綜上所述，原告為系爭土地所有人，被告為簡坤輝之繼承
18 人，然簡坤輝無權占有系爭土地，依法應負有拆除地上物返
19 還土地之義務，被告自應繼受其之權利義務，故原告請求被
20 告應將系爭占有土地之地上物除去後返還之，核屬有據，應
21 予准許。

22 (三)、原告請求相當於租金之不當得利有理由。

23 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
24 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
25 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
26 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
27 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。經
28 查：本件簡坤輝無權占用系爭土地，並設置系爭鐵皮建物及
29 鐵皮棚架、水泥地、鐵門、及鐵絲圍籬等地上物，業如前
30 述。因此，被告為簡坤輝之繼承人即受有使用系爭土地之利

01 益，足使土地所有人受有無法使用收益土地之損害，則原告
02 請求被告償還起訴日回溯5 年以前之價額，即自108 年1月1
03 9日（原告於113年1月19日起訴）起至返還土地之日止，相
04 當於租金之不當利益，核屬有據，逾此部分，應無理由。

05 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
06 價年息百分之10為限；約定房屋租金，超過前項規定者，該
07 管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之；土
08 地法第97條定有明文；而上揭法條規定依同法第105 條所
09 定，於租用基地建築房屋之情形亦準用之。又所謂「申報總
10 價年息百分之10為限」，乃指房屋租金之最高限額而言，非
11 謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息百分之10計算
12 之，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮程度、使用人利用基
13 地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為
14 決定（最高法院46年度台上字第855 號、68年度台上字第30
15 71號判例意旨參照）。經查：系爭土地地理位置與屏61鄉道
16 相鄰，距離萬丹鄉公所水仙村辦公室、屏東萬丹玉聖安宮、
17 新庄國小、興化國小等車程約5 分鐘、2分鐘可達7-11萬利
18 門市便利商店，且約7分鐘車程即可聯絡88快速道路，生活
19 機能、交通尚稱方便，此經查詢g o o g l e 地圖可知，因
20 而原告主張相當於租金之不當得利應以占用面積按土地申報
21 地價之年息百分之5 為相當。據此計算，原告請求被告連帶
22 給付自113年1月19日（見屏補字第55號第7頁收狀章）起訴
23 時回溯5 年即自108年1月19日起至113年1月18日止相當於租
24 金之不當得利125,033元，及自113年1月19日起至返還系爭
25 土地之日止，按月連帶給付2,160元，應予准許，逾此部分
26 請求，為無理由，應予駁回。〔詳細計算式如下：占用面積
27 為1200平方公尺，系爭土地108年申報地價為408元/平方公
28 尺，依此計算108年1月19日至同年12月31日之不當得利為2
29 3,273元【計算式： $408 \times 1200 \times 5\% \times 347/365 = 23,273$ 】。系爭土
30 地109、110年申報地價為416元/平方公尺，依此計算109、1
31 10年之不當得利各為24,960元【計算式： $416 \times 1200 \times 5\% = 24,9$

60】。系爭土地111、112年申報地價為432元/平方公尺，依
此計算111、112年之不當得利各為25,920元【計算式：432x
1200x5%=25,920】。合計被告應連帶給付原告自108年1月19
日至112年相當於租金之不當得利，共125,033元【計算式：
23,273(108年)+24,960(109年)+24,960(110年)+25,920
(111年)+25,920(112年)=125,033】；432x1200x5%÷12=2,
160(113年起訴後每月) }

3.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
段及第203條業已分別明定。從而，本件原告起訴請求被告
給付上開金額而未為給付，本件起訴狀繕本分別於113年5月
23日、113年10月18日、113年10月21日送達被告簡良如、簡
富美、林辰穎（見本院卷第25、183、185頁送達證書），是
原告依上開規定請求被告簡良如自113年6月2日起、簡富美
自113年10月19日起、林辰穎自113年10月31日起加付遲延利
息，核屬有據。

四、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項之規定、繼承及
不當得利之法律關係，請求判決如主文第1至2項所示範圍
內，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，應予駁
回。原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法尚無不
合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執
行之聲請已失所附麗，應駁回之。另依同法第392條第2項
之規定，宣告被告預供擔保，得免為假執行。又本件原告之
訴雖為一部有理由、一部無理由，惟酌量原告敗訴部分僅係
關於主文第2項之附帶請求，且應由被告負最終拆除地上物
併還地之情狀，爰依民事訴訟法第79條之規定，酌定由被告

01 負擔訴訟費用，如主文第3 項所示。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
03 經審酌與本院前揭判斷不生影響，爰不一一論述審究，併此
04 敘明。

05 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
06 事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第2頁、第390
07 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
09 民事第一庭 法 官 陳怡先

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
16 書記官 鍾小屏