臺灣屏東地方法院民事判決

114年度重訴字第36號

原　　告　屏東縣內埔鄉公所
法定代理人　鍾慶鎮
訴訟代理人　陳立夫
　　楊相意
　　鄧藤墩律師
　　張詠翔律師
被　　告　張德江
　　張德安
上　二　人
訴訟代理人　李俊賢律師
複 代理 人　孫敬崴律師
被　　告　張德元
　　羅應強即張菊英之承受訴訟人
　　羅應鈞即張菊英之承受訴訟人
　　張菊桂
上　一　人
訴訟代理人　宋靜枝
被　　告　李廣松
　　李國明
兼
上二人共同
訴訟代理人　李慧美

上列當事人間拆除地上物返還土地等事件，本院於中華民國115年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號、000地號、000地號、000地號、000地號、000地號土地上如本判決附圖及附表所示之地上物拆除、移除，並將占用之土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣222,080元，及自民國115年8月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國114年8月1日起至騰空返還第一項所示之土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣7,164元。

四、第二、三項所命給付，於被告其中一人已為全部或一部之給付者，其餘被告於已給付之範圍內，免給付義務。

五、訴訟費用由被告張德安、張德江、張德元連帶負擔。

六、本判決第二項、第三項得假執行；惟被告如以新臺幣222,080元，暨各按月給付已到期部分之總金額，為原告預供擔保，得免假執行。

七、原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；上開條文所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。經查，被告張菊英於訴訟繫屬中之民國114年11月23日死亡，其繼承人為被告羅應強、羅應鈞2人，有繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本等件在卷可稽（見本院卷二第9至15頁），原告於115年1月6日具狀聲明承受訴訟，於法均無不合，應予准許。

二、本件除被告張德安外，其餘被告經合法通知均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：緣坐落屏東縣○○鄉○○段000地號、000地號、000地號、000地號、000地號、000地號土地（下分稱地號，合稱系爭土地）為原告所有之非公用土地。原告於102年間實施土地清查時，發現系爭土地上遭訴外人張寬戊搭建門牌

號碼屏東縣○○鄉○○路00號之未保存登記建物（下稱系爭房屋），而無權占用如屏東縣潮州地政事務所115年屏潮法字第018300號複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）及附表所示範圍。張寬戊雖早於64年0月00日死亡，惟系爭房屋現仍登記以張寬戊為納稅義務人，又張寬戊死亡後，系爭房屋之所有權應由其繼承人即被告張德江、張德安、張德元、羅應強、羅應鈞、張菊桂、李廣松、李國明、李慧美（下合稱被告，分稱其名）繼承而公同共有。查被告占用系爭土地，既無正當權源，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用管理系爭土地之損害，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定及繼承之法律關係，請求被告應拆除、移除系爭房屋及附表所示之地上物，將占用之系爭土地返還予原告，並應給付原告相當於租金之不當得利等語。並聲明：如主文。

二、被告部分：

㈠被告張德安：

1.被告祖父張寬戊自35年間起即依耕地三七五減租條例（下稱三七五減租條例）規定租用系爭土地，系爭房屋則於46年間完工，並至遲於57年間即已開始使用，此觀卷查系爭房屋稅籍資料自明，家族迄今已使用系爭房屋及附表所示範圍合計逾60餘年。又原告多年來，不僅未曾反對祖父或伊繼續使用系爭房屋，且伊亦有持續繳納公有耕地租金或使用補償迄今，足認兩造間就系爭土地已形成不定期間租賃關係，是伊顯然具備占有系爭土地之合法權源。再兩造間曾於110、112年間調解時就系爭土地使用補償金之繳納達成分期協議，基此，於伊均有遵行前開調解筆錄繳納公有耕地租金及使用補償金下，本件應無積欠租金情形，原告亦不得以此為由，終止兩造間之不定期租賃契約。

2.況原告亦曾於104年間函知伊，同意更新系爭房屋占用基地之三七五減租條例租約（下簡稱三七五租約），此有被證2之原告函文可證。詎原告嗣竟於續約後，又片面大幅

調高租金，現更否認兩造間有三七五租約存在，顯然於三七五減租條例第2條第1項規定有違，且於誠信法則有悖。

3.綜上，伊就系爭土地既有占有使用之合法權源，原告主張被告應拆除、移除系爭房屋及附表所示地上物、返還占用之系爭土地，暨請求給付租金不當得利等，並無理由。並聲明：①原告之訴及其假執行之聲請均駁回。②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告張菊桂未於最後言詞辯論期日到場，惟據其提出本院之書狀（見本院卷一第231頁）所為之聲明及陳述係以：伊同意拆除系爭房屋及附表所示之地上物。伊父親張寬戊過世後，伊固未辦理拋棄繼承，然伊並未實際居住於系爭房屋內，亦無以附表所示地上物占有使用系爭土地。又依原告提出之調解筆錄，相對人均為被告張德安，顯見伊並無占有使用系爭土地之事實，亦無獲得相當於租金之利益，原告上開請求應無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告李廣松、李國明、李慧美未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳稱：張寬戊死亡後，其3人雖未辦理拋棄繼承，然亦未繼承張寬戊之遺產，系爭房屋及附表所示地上物均為張德江、張德元等人占有使用，原告起訴請求伊騰空返還占用之土地及給付租金不當得利等，並無理由等語（見本院卷一第191、213頁）。並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈣被告張德江、張德元、羅應強、羅應鈞經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、不爭執事項：

㈠被告均為張寬戊之法定繼承人，且未於張寬戊死亡時，依法辦理拋棄繼承，亦未繳納遺產稅、申請遺產稅免稅證明。

㈡門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00號建物（即系爭房屋），為張寬戊於46年間搭建而取得所有權，為未辦理保存登記之建物。

四、本件爭點：

㈠全體被告是否均自張寬戊繼承系爭房屋之所有權，及內埔鄉和興段000、000、000、000、000、000 地號土地（即系爭土地）如附圖及附表所示範圍之占用權利？

㈡被告得否以系爭房屋及附表所示之地上物，合法占用原告所有之系爭土地？

㈢原告主張被告給付無權占用系爭土地不當得利，是否有據？金額若干？

五、本院之判斷：

㈠本件無三七五減租條例第26條規定適用，原告逕就被告起訴本件，程序上合法：

按耕地三七五減租條例第26條，所謂出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議案件，非經調解、調處，不得起訴，係指當事人間本於耕地租佃關係而發生之爭議案件而言。如原告起訴主張無租賃關係存在，而本於其他之法律關係為訴訟標的，即無該法條之適用（最高法院104年度台抗字第516號民事裁定參照）。查本件原告起訴係主張依民法第767條、第179條規定，請求被告騰空返還無權占用之土地及給付租金不當得利，顯非根據租佃關係而為請求；且原告亦自始否認兩造間存有三七五租約，依上說明，本件即無三七五減租條例第26條關於調解、調處先行強制規定之適用，原告逕行起訴本件，於法並無不合（最高法院98年度台上字第1084號民事判決參照），先予敘明。

㈡本件被告均自張寬戊繼承系爭房屋之所有權，及附表所示地上物之占用權利：

1.查系爭房屋為張寬戊於46年間搭建，未辦理保存登記，有系爭房屋稅籍查詢資料可參（見本院卷一第185頁），且為兩造無爭執（見不爭執事項㈡），則張寬戊因自建取得而為系爭房屋所有權人。又張寬戊於64年間過世，全體被告均為其法定繼承人，且均未辦理拋棄繼承，此有原告提出之張寬戊繼承系統表、繼承人戶籍謄本等可參（見本院卷一第33至42頁），被告就此亦無爭執（見不爭執事項

㈠），依民法繼承之法律關係，系爭房屋所有權及基地占用系爭土地之現況（即附表所示範圍），自由全體被告繼承而為公同共有。是以，原告本件起訴請求全體被告騰空返還系爭房屋（含附表地上物）占用之系爭土地、給付租金不當得利，當事人自屬適格而無疑義。

2.被告張菊桂、李廣松、李國明、李慧美（下稱張菊桂4人）固辯以，系爭房屋實際僅由被告張德江、張德安、張德元在使用，此乃其3人之父親張明堂（按為張寬戊之子，惟先於張寬戊亡故，張德江、張德安及張德元為代位繼承人）為張寬戊長男，被告張桂菊4人則分為張寬戊長女、三女之繼承人，而依家族約定，女性繼承人均未繼承家產，故其等均未自張寬戊繼承系爭房屋之所有權及附表地上物占用系爭土地現況，本件自與其等無涉等語。然查，被告張菊桂4人均未就張寬戊遺產拋棄繼承之情，為其等於本件審理中自承，依民法繼承編規定，縱然其等事實上未就系爭房屋及附表地上物實際占有使用，尚無礙其等仍因繼承之法律關係而取得系爭房屋所有權及基地占用權利，僅單純繼承人間之內部分割協議，尚無從否定被告張桂菊4人外觀上仍為權利人之法定地位；其餘未到場之被告亦同此節（按其餘未到場之繼承人亦查無曾就張寬戊遺產辦理拋棄繼承事實，見本院卷一第147頁、卷二第113、337頁）。再按，《遺產及贈與稅法》第8條第1項規定：「**遺產稅未繳清前，不得分割遺產**、交付遺贈或辦理移轉登記。贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記。但依第41條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書者，不在此限。」案經本院依職權函詢財政部南區稅局，係據該局函復以：查無張寬戊之遺產稅核定及申報資料等語（見本院卷一第269頁、卷二第165頁），且本件到場之被告亦於審理中自承：張寬戊死亡後其繼承人並未繳納遺產稅、申請遺產稅

免稅證等語（見不爭執事項㈠）。則縱然被告間就張寬戊遺產或有內部分割之約定，亦於遺產及贈與稅法前揭規定有違，而其分割協議無從對外發生拘束效力，並得據以限制原告主張權利。從而本件全體被告因繼承之法律關係自張寬戊繼承系爭房屋（含附表所示地上物）之一切權利、義務，堪可認定，被告張桂菊4人辯稱如上，與民法繼承編及遺產及贈與稅法前揭規定未符，即無從為其等有利認定。

3.綜上，原告起訴本件請求全體被告騰空系爭房屋及附表所示地上物、返還占用之土地，暨給付租金不當得利，於請求之對象而言，並無不合，全體被告應同負其責。

㈢被告以系爭房屋及附表地上物占用系爭土地，未具合法權源：

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；民法第767條第1項前、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以「非」無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。**被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由**，此有最高法院72年台上字第0002號裁判意旨可參。又按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租他人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，三七五減租條例第16條第1 、2 項分別定有明文。**上開規定所謂「應自任耕作」，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，若承租人有擅自變更用途，未將承租土地供耕作使用**，或轉租、將承租土地借與他人使用、與他人交換耕作或**建築房屋居住等不合耕地租佃目的之積極行為，均屬不自任耕作之列**（最高法院87年度台上字第1378號、第1207號、88年度台上字第1434號、91年度台上字

第1447號判決要旨參照）。**所謂原訂租約無效，係指承租人違反不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於終止，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言**（最高法院80年台再字第15號裁判意旨參照）。是以，本件即應由被告就占有系爭土地具合法權源，負舉證之責。

2.被告張德安固辯稱，兩造間有三七五租約存在，被告占用系爭土地，自具合法使用權源云云；惟為原告否認並主張，原告公所於102年間清查鄉有土地時，發現被告已以系爭房屋及附表所示地上物占用系爭土地，顯非自任耕作，縱然原先有三七五租約存在，依該條例第16條第2項規定，租約亦已向後失其效力，被告現屬非法占用系爭土地，原告嗣亦改向被告收受土地使用補償金而非租金等語。查系爭房屋為張寬戊於46年間搭建，至遲自57年間即已開始使用迄今，搭建之初房屋規模即如現狀而無增建，為被告張德安供承在卷（見本院卷一第276頁、卷二第195頁），且經本院偕同兩造當事人及屏東縣潮州地政事務所人員到場勘驗，查明系爭土地現並無自任耕作情事、土地上為系爭房屋及附表地上物占用，此有本院勘驗筆錄、現場照片等可參（見本院卷一第281至294頁）。則依40年6月7日公布生效之三七五減租條例第16條第第1、2項前段規定（按與現行版本相同）及最高法院前揭說明，系爭土地既自系爭房屋搭建完畢開始使用之時，已非自任耕作狀態，則至遲自57年間起，原告與張寬戊間已無有效之三七五租約存在，張寬戊自斯時起即屬無權占用系爭土地，堪以認定。被告張德安雖復提出被證2原告104年9月18日屏內鄉民字第10431994100號函文2紙（見本院卷二第269至272頁），主張兩造間迄今確有生效中之三七五租約存續中云云；然經原告查證後，亦能提出相關資料說明上開函文僅與訴外土地（○○鄉○○○段）之三七五租約有關（見本院卷二第317至320頁），而與系爭土地無涉，則被告張德安前揭所辯，亦無可採。

3.被告張德安又辯以，自張寬戊在世時迄今，張寬戊乃至伊，過往均有依約繳納耕地租金，係原告片面自102年間以後調高租金，且改以使用補償金方式徵收後，伊才斷續未繳納，然經雙方調解後，伊亦有依約如實繳納使用補償金，自堪認兩造間應有不定期租賃法律關係存在，伊自為系爭土地之合法使用人等語。惟查，原告係於102年間清查鄉有土地時，始發現系爭土地已無自任耕作情事而無有效之三七五租約存在，則縱然於此之前確依耕地租約金額按年向張寬戊或其繼承人收取「地租」，難認雙方間有成立不定期租賃契約之合意。又自102年間後，原告係改以「使用補償金」名義向被告張德安收取占用系爭土地之對價，此觀原告提出本院之雙方調解筆錄可知（見本院卷二第321至327頁），核亦與《屏東縣縣有非公用不動產被占用處理要點》第3條第1項規定之「使用補償金」用語吻合，並觀諸該條項規定為：「被占用縣有非公用不動產，自本府發現占用之日起，**依民法第179條之規定，向實際占用人追收自占用日起之使用補償金**...」意旨，堪認原告此節係請求被告給付無權占用系爭土地之租金不當得利，亦無從據此解為原告有與被告成立不定期租賃關係合意，所辯與事實不符，亦非可採。

4.從而，被告既未能舉證證明以系爭房屋及附表地上物占用系爭土地具合法權源，原告本於系爭土地所有權人地位，自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空返還系爭房屋及附表地上物占用之系爭土地。又系爭房屋及附表地上物既為張寬戊生前搭建，且為全體被告繼承所有權及占用現況而為公同共有中，業如前述，全體被告應負騰空返還系爭土地之責，亦為當然，併予敘明。

㈣原告請求被告給付如下金額之相當於租金之不當得利，尚屬有據：

1.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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同（民

法第179條規定參照）。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，且得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。查被告現為系爭房屋及附表地上物所有權人，系爭房屋及附表地上物迄今仍無權占有系爭土地等情，已如前述，堪認被告因此而受有占用系爭土地之利益，並致原告受有損害，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利。

2.按《屏東縣縣有非公用不動產被占用處理要點》第3條第2項第(一)款規定：「...使用補償金依下列規定計收：(一)土地，依行政院核定之租金率，按申報地價年息百分之5計收，該租金率調整時，並隨同調整。」原告本件起訴係請求被告一次給付自112年1月1日起迄114年7月31日止（共計2年7個月）已屆期之使用補償金，及自114年8月1日起至騰空返還占用系爭土地之日止按月租金不當得利。又系爭土地112年間之申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）1,900元（見本院卷二第341頁），則依附表被告占用系爭土地範圍，依上開處理要點規定計算結果，被告即應支付原告每年85,966元使用補償金，合計上開區間被告應給付原告222,080元【計算式：（85,966元x2年）＋（85,966元÷12個月x7個月）＝222,080元】，以及按月給付原告7,164元【計算式：85,966元÷12個月＝7,164元】至被告騰空返還占用之系爭土地之日止。原告請求被告如數給付，尚屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及同法第179條規定，請求被告應拆除、移除附圖及附表所示地上物、返還占用之系爭土地，給付原告222,080元及自115年8月7日（見本院卷第219頁送達證書）起迄清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自114年8月1日起，按月給付原告7,164元，為有理由，應予准許。

七、假執行部分：

㈠兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，就本判決主文第2項、第3項部分，命被告給付之金額均未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應由本院依職權宣告假執行；併依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額，准被告於供擔保後得免假執行。

㈡至本判決主文第1項部分，若准予原告供擔保而為假執行宣告，系爭房屋及附表之地上物將因假執行宣告而拆除、移除，將使上開地上物之所有權歸於消滅而無從回復，原告此部分之聲請，即不能准許，爰予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

九、訴訟費用負擔：按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用。民事訴訟法第78條、第85條第1、2項定有明文。查系爭房屋及附表所示地上物現既僅由被告張德安、張德江、張德元3人實際占有使用中，與其餘被告利害關係顯有差異，應認依前揭規定酌命其3人連帶負擔本件訴訟費用為公允，而諭知如主文第5項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　17　　日

民事第三庭　法　官　曾士哲

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　　115　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　陳恩慈

附表：

附圖編號	地上物	占用面積	申報地價	不當得利數額

		（平方公尺）	（新臺幣/元）	（新臺幣/元）
000(1)	三合院建物、水塔	507.18	1,900	48,182
000(2)	水泥地	10.42	1,900	990
000(4)	水泥地、柏油地	231.57	1,900	21,999
000(6)	花圃	114.49	1,900	10,877
000(1)	三合院建物	2.56	1,900	243
000(2)	三合院建物	0.03	1,900	3
000(1)	三合院建物	0.83	1,900	79
000(1)	三合院建物、鐵皮屋	6.36	1,900	604
000(2)	水泥地	3.38	1,900	321
000	鐵皮屋	3.14	1,900	298
000(1)	水泥地	18.08	1,900	1,718
000(2)	水泥地	3.07	1,900	292
000(1)	水泥地	3.79	1,900	360
A—B—C	圍牆	—	—	—
D—E	圍牆	—	—	—
F—G	圍牆	—	—	—
E—F	鐵皮圍籬	—	—	—
H	樹木	—	—	—
I	樹木	—	—	—
總計占用面積		904.9	總計	85,966
不當得利數額計算公式：占用面積×申報地價×租率5%				