

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

112年度營簡字第567號

原告 洋盛興業有限公司

法定代理人 陳雅萱

訴訟代理人 劉睿哲律師

被告 陳意文

訴訟代理人 徐建光律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○段00地號土地上如附圖編號B所示占用面積60.51平方公尺（含附圖編號A所示綠色斜線部分）之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告應自民國112年8月26日起至返還前項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣383元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣496,182元為原告預供擔保，就本判決第一項部分得免為假執行；如按月各以新臺幣383元為原告預供擔保，就本判決第二項部分得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國109年12月8日以拍賣為原因登記為臺南市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）之所有權人。被告就坐落於系爭土地上之門牌號碼臺南市○○區○○里○○000○○號之房屋（下稱系爭房屋）有事實上處分權，前經原告另案訴請被告拆除系爭房屋並返還土地，雖經本院110年度訴字

第1887號民事判決（下稱系爭前案判決）認定兩造間成立民法第425條之1之推定租賃關係，而駁回原告之訴確定在案，然被告嗣將系爭房屋予以拆除，僅殘餘部分牆壁，重建如附圖編號B所示之鋼骨結構鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋），系爭房屋之屋頂構造已非原先之瓦片，僅係用鐵皮隨意鋪上，根本無法遮風避雨，足見系爭房屋業已因被告自行拆除而滅失，被告自不得再主張民法第425條之1之規定。又被告所重建之系爭鐵皮屋就系爭土地並無合法占有權源，其無權占用系爭土地，並每月受有相當於租金之不當得利新臺幣（下同）10,000元，爰依民法第767條第1項、第179條之規定，提起本件訴訟等語。

(二)並聲明：

- 1.被告應將坐落系爭土地上如附圖編號B部分所示占用面積60.51平方公尺（包含編號A所示綠色斜線部分面積30.27平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地返還原告。
- 2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告10,000元。
- 3.如為原告勝訴之判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

- (一)被告對系爭房屋僅係為屋頂修繕之行為，原有牆壁仍然存在並未拆除，因此系爭前案判決之效力仍存在。被告雖又在系爭房屋外增設系爭鐵皮屋，然系爭鐵皮屋並非全然興建在系爭土地上，部分係興建在被告自有土地上，此部分原告自無要求拆除之權利，且原告請求每月相當於租金之不當得利10,000元金額過高等語置辯。

(二)並聲明：

- 1.原告之訴駁回。
- 2.如為被告不利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見營簡字卷第118至119頁）：

- (一)原告於109年12月8日以拍賣為原因登記為系爭土地之所有權

01 人。

02 (二)被告於108年4月15日向訴外人黃彬德買受系爭房屋而取得系
03 爭房屋之事實上處分權。

04 (三)原告另案訴請被告拆除系爭房屋並返還土地，經系爭前案判
05 決（判決日期111年10月14日）認定因系爭土地及系爭房屋
06 原同屬訴外人黃彬德所有，先後分別讓與原告及被告，故被
07 告與原告間成立民法第425條之1之推定租賃關係，而駁回原
08 告之訴確定。

09 (四)系爭房屋於000年00月間之外觀如系爭前案卷宗所附照片
10 （見本院110年度營補字第18號卷第161至162頁，本院影印
11 附於營簡字卷第151至152頁）所示，為磚造房屋，嗣被告將
12 系爭房屋舊石棉瓦之屋頂予以拆除，鋪蓋鐵皮屋頂，留存部
13 分牆壁，並在外圍搭建為鋼骨結構鐵皮屋（即系爭鐵皮
14 屋），外觀及房屋內部狀況如本院112年度營司簡調字第455
15 號卷第39至46頁、本院112年度營簡字第567號卷第91至101
16 頁所示。

17 (五)系爭土地於111年至112年間之申報地價為每平方公尺1,520
18 元。

19 四、得心證之理由：

20 (一)兩造間就系爭土地之推定租賃關係，業因系爭房屋已不堪使
21 用而消滅：

22 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
23 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
24 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
25 與土地受讓人間，依民法第425條之1第1項規定，推定在房
26 屋得使用期限內，有租賃關係。其租賃期限至房屋不堪使用
27 時消滅，縱嗣後修繕亦不能使已消滅之租賃關係回復（最高
28 法院106年度台上字第1891號判決意旨參照）。

29 2.經查，系爭房屋原為磚造房屋，被告於系爭前案判決後，拆
30 除系爭房屋舊石棉瓦之屋頂，僅殘留部分牆壁，並於屋頂上
31 鋪蓋鐵皮，外圍搭建為系爭鐵皮屋等情，為兩造所不爭執

(見不爭執事項(四))，且經本院於112年12月7日履勘現場，囑託地政測量系爭房屋殘存之牆面最外圍占用系爭土地面積如附圖編號A綠色斜線部分所示30.27平方公尺、系爭鐵皮屋占用系爭土地面積如附圖編號B所示60.51平方公尺(包含編號A所示30.27平方公尺部分)，有臺南市佳里地政事務所112年12月7日土地複丈成果圖1份在卷可參(營簡字卷第105頁)。而觀諸原告提出之112年3月29日、同年4月18日、同年7月5日拍攝系爭房屋外觀及搭建系爭鐵皮屋經過之照片，暨本院112年12月7日履勘現場拍攝之照片(見營司簡調字卷第39至46頁、營簡字卷第91至101頁)，可見系爭房屋舊石棉瓦屋頂經拆除，僅殘存部分牆壁，壁面斑駁，客觀上顯已喪失其遮風避雨之功能而不堪使用，依前開說明，兩造間就系爭土地之推定租賃關係於系爭房屋業已不堪使用時隨之消滅，縱被告嗣於系爭房屋上鋪蓋鐵皮並於外圍搭建為系爭鐵皮屋，亦不能使已消滅之租賃關係回復，是原告主張兩造間就系爭土地之推定租賃關係已因系爭房屋不堪使用而消滅，實屬有據，被告抗辯其僅修繕系爭房屋之屋頂，兩造間租賃關係仍存在云云，要無可採。

(二)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項前段、中段定有明文。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(最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照)。原告主張其為系爭土地之所有權人，且系爭鐵皮屋為被告所有，此為被告所不爭執；原告主張系爭鐵皮屋無權占用系爭土地，則為被告所否認，揆諸上開說明，自應由被告就系爭鐵皮屋占用系爭土地，係有正當權源之事實，負舉證責任。而被告抗辯系爭鐵皮屋僅為系爭房屋修繕之結果，兩造間就系爭土地仍有系爭前案判

01 決認定之推定租賃關係存在云云，要屬無據，業經本院認定
02 說明如前，被告復未舉證證明系爭鐵皮屋就系爭土地有何正
03 當占有權源，則原告主張系爭鐵皮屋無權占用系爭土地，自
04 堪採信。綜上，原告主張依民法第767條第1項規定，請求被
05 告將系爭鐵皮屋（含系爭房屋殘存部分）占用系爭土地部分
06 拆除，並將該部分土地返還予原告，為有理由，應予准許。

07 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返
09 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
10 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
11 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
12 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年
13 度台上第1695號判決意旨參照）。再按租用基地建築房屋，
14 租金以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，土地法第
15 105條、第97條定有明文。所謂土地總價額，係以法定地價
16 為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地
17 法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。
18 而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
19 基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之經濟價
20 值及所受利益等情事，以為決定，並非必達申報總地價年息
21 百分之10最高額。本件被告所有之系爭鐵皮屋無權占用系爭
22 土地，可認被告無法律上原因而受有相當於租金之利益，致
23 原告受有損害，依上開說明，原告自得請求被告給付相當於
24 租金之不當得利。本院審酌系爭鐵皮屋為一層樓建築物，系
25 爭土地南臨無名柏油道路、西臨南19線道，附近有住家、公
26 司行號、商家等，有本院勘驗筆錄、現場照片、google地圖
27 在卷可參（營簡字卷第81至101頁），認原告請求被告給付
28 以系爭土地申報地價年息之百分之5計算每月相當於租金之
29 不當得利，尚屬合理。而系爭土地112年間之申報地價為每
30 平方公尺1,520元，為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)），
31 準此，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即112年8月26日

（見營司簡調字卷第55頁）起至返還占用系爭土地部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利383元【計算式：60.51平方公尺×每平方公尺1,520元×5%÷12月=383元，小數點以下4捨5入】，核屬有據。逾此範圍之請求，則無理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告將系爭鐵皮屋占用系爭土地部分拆除，並將該部分土地返還予原告，及請求被告自112年8月26日起至返還占用系爭土地部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利383元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘明。

七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告對被告之請求一部為有理由，一部為無理由，惟本院審酌原告敗訴部分係駁回部分不當得利之請求所致，原告請求拆屋還地部分為全部勝訴，故訴訟費用仍應由被告負擔為適當，爰判決如主文第4項所示。

八、本判決原告勝訴部分，係屬民事訴訟法第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。另被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，爰依同法第392條第2項規定，各酌定如主文第5項所示之相當擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 1 月 25 日

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

法 官 吳 彥 慧

以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
02 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
03 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 113 年 1 月 29 日

05 書記官 謝靜茹