臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第125號

原　　告　邱塗金
　　林茹海
　　楊仁元
共　　同
訴訟代理人　顏嘉盈律師
共　　同
複代理　人　周健右
　　詹梅鈴律師
被　　告　朱秋米
　　鄭立偉
　　鄭文富
　　鄭素禎
　　兼
上四人共同
訴訟代理人　鄭崑同

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國111年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落於臺中市○○區○○段00○00○00○00○00○00地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積100.45平方公尺）、B部分（面積3.22平方公尺）、E部分（面積0.63平方公尺）、F部分（面積4.86平方公尺）、G部分（面積0.12平方公尺）、H部分（面積0.97平方公尺）、I部分（面積1.32平方公尺）、J部分（面積46.21平方公尺）之建物拆除，並將占用之A、B、E、F、G、H、I、J之土地及C（面積11.35平方公尺）、D（面積0.17平方公尺）、K（32.59平方公尺）、L（12.94平方公尺）之空地返還原告。

被告應給付原告新臺幣38萬8163元，及自民國111年1月1日起至拆除前項所示之建物，並將上開土地返還原告之日止，按月給付

原告新臺幣4726元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣204萬9700元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣614萬9123元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，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，民事訴訟法第170條、第175條第1、2項分別定有明文。查本件被告原為朱秋米、鄭瑞池、鄭立偉三人，惟查鄭瑞池於民國（下同）110年3月30日死亡，其繼承人為朱秋米、鄭立偉、鄭崑同、鄭文富、鄭素禎5人，此有原告提出之繼承系統表及戶籍謄本在卷可憑，是原告依同法第175條第2條聲明由上開五人承受訴訟，依法自無不合。

二、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。本件原告起訴時原聲明：㈠被告朱秋米、鄭瑞池、鄭立偉應將其落臺中市○○區○○段00○00地號土地上如附圖所示編號E，面積173平方公尺之地上物拆除清空，並將同段44地號土地上如附圖所示編號E1，面積43平方公尺之空地，共計216平方公尺之土地返還予原告。㈡被告朱秋米、鄭瑞池、鄭立偉應給付原告自104年12月30日起至交還第一項土地之日止，按月給付新臺幣（下同）5940元之金額。（見本院卷第69頁）；嗣於民國111年5月12日具狀更正聲明為：㈠被告應將坐落於臺中市○○區○○段00○00○00○00○00○00地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積100.45平方公尺）、B部分（面積3.22平方公尺）、E部分（面積0.63平方公尺）、F部分（面積4.86平方公尺）、G部分（面積0.12平方公尺）、H部分（面積0.97平方公尺）、I部分（面積1.32平

方公尺）、J部分（面積46.21平方公尺）之建物拆除，並將上開編號A、B、E、F、G、H、I、J之土地及C、D、K、L之空地返還原告，及給付原告相當於租金之不當得利38萬8163元，及自民國111年1月1日起至拆除前項所示之建物，並將上開土地返還原告之日止，按月給付原告4726元。（見本院卷第249頁），核屬基於同一基礎事實，所為補充或更正事實或法律上之陳述，揆諸前揭說明，應予准許。

三、本件被告等受合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告方面：

㈠主張略以：本件原告邱塗金、林茹海、楊仁元等三人係台中市○○區○○段00○00○00○00○00○00地號等6筆土地（下稱系爭土地）所有權人，此有系爭土地之土地登記第一類謄本可證。又原告於本件起訴時確實為系爭土地之所有權人，雖系爭土地之土地登記謄本所載，系爭土地除林茹海外已經信託登記於訴外人張朝欣、邱文苑，但其委託人仍分別為原告楊仁元、邱塗金，並經登記而公示，可認系爭土地僅為特定目的而移轉土地所有權於受託人，在此特定目的以外，仍應許原告以土地所有權人之地位，行使系爭土地之物上請求權，俾使系爭土地在信託關係下，仍得維護物權完整及實現其經濟效用，並現實解決已發生之物權妨害糾紛。又原告邱塗金、林茹海前於民國86年因訴外人鄭高山占有、使用之系爭地上物無權占用系爭44、54、56等3筆土地，向鈞院提起訴訟請求鄭高山拆屋還地，嗣經鈞院以86年度訴字第1347號民事判決認定，鄭高山應將太平市○○○○○000○00○○○○○○○區○○段00地號）、105之30（重測後為太平區振文段56地號），面積173平方公尺土地；及同地段第105之24（重測後為太平區振文段44地號）、105之27地號土地，面積43平方公尺之土地，共計216平方公尺土地返

還予原告邱塗金、林茹海，且該判決已確定在案，足證鄭高山對系爭土地無使用權源至為明確。再者，原告持上開確定判決於95年10月間聲請強制執行，經鈞院以95年度執字第57027號受理執行無結果，復於109年5月間再聲請執行，經鈞院以109年度司執字第62210號受理，鈞院民事執行處履勘系爭土地時，始獲悉鄭高山之繼承人陳稱訴外人鄭高山及其繼承人均已自行搬遷，並經詢問系爭土地現住之人得知占用系爭土地之地上物現由被告等人所占用，足證被告等人確實無權占用原告所有系爭土地。從而，原告依第767條第1 項之法律關係，訴請被告拆除系爭地上物，並將該部份土地返還予原告。又按被告無權占用系爭土地使用，顯然獲得相當於租金之利益，且原告並受有無法使用系爭土地之損害（相當於租金之損失），又二者間且具直接因果關係，此觀最高法院61年台上字第1695號及61年台再字第174號判決意旨自明。經查被告至今仍無權繼續占有系爭6 筆土地使用，致原告無法就上開遭占用之土地為使用收益，依社會通常觀念，被告實獲有相當於租金之不當得利，並因此致原告受有無法使用收益該土地之損害，原告自得本於不當得利之法律關係請求被告返還相當於租金之不當得利。被告等人無權占用系爭土地，依據複丈成果圖所示系爭地上物占用原告所有之系爭土地面積合計為214.83平方公尺，系爭土地坐落地區交通便利，環境清幽，生活機能完善，為一絕佳之居住環境，認應以系爭土地申報地價年息百分之10，作為計算租金之標準，經計算後原告自得請求被告等人給付自本件起訴日（即110年1月19日）起回溯5年即105年1月20日起至被告等人實際返還系爭6筆土地之日止之相當於租金之不當得利，即原告請求自105年1月20日起至110年12月31日止共計相當於租金之不當得利金額為38萬8163元及自111年1月1日起至被告返還系爭44、53、54、56、57、58地號等6筆土地止，按月給付相當於租金之不當得利4726元。依民法第767條第1項前段、中段、第179條前段之規定，自屬於法有據。

㈡對被告抗辯之陳述：

被告於110年8月16日提出之民事答辯狀雖辯稱略以：鄭高山向被告鄭崑同稱房屋為伊所有，由被告來幫他照顧房屋，而被告與鄭高山間有使用借貸法律關係，鄭高山係基於系爭土地之承租人有權使用系爭土地等等，惟查，本院86年度訴字第1347號已判決確定，認定鄭高山針對系爭土地並無任何正當使用之權源，業如上述，足認鄭高山就系爭土地並無任占用權源存在，則被告等人自無從自鄭高山取得使用系爭土地之權利。又使用借貸為債權契約，僅就當事人間發生效力，不得以之對抗契約以外之第三人，系爭地上物之使用借貸契約係存在於被告與鄭高山之間，與原告無涉，亦不得拘束原告。被告於111年5月18日提出之民事答辯狀改稱：被告鄭崑同、鄭文富、鄭立偉、鄭素禎之曾祖父鄭啟紋與訴外人林鑽燧簽訂土地租賃契約，鄭啟紋過世後，由鄭高山承繼鄭啟紋承租人之地位，被告等係因租賃關係始合法使用系爭土地等語。然被告所提出之被證一宣誓書、被證三租金繳納證明等證物，原告均否認該證物之形式上真正。退萬步言，縱然被告提出被證一宣誓書辯稱鄭高山就系爭土地有租賃關係存在，然此部分業經鈞院86年度訴字第1347號判決認定鄭高山就系爭土地並無任何租賃關係存在，經鈞院判決確定在案，應受該確定判決之既判力拘束，鄭高山對系爭土地並無任何租賃關係存在。又被告所提出之被證3繳納租金證明，即二份「小作料領收通帳」，審視該二份資料，其上僅載明「鄭新發」為小作人外，並無其他任何記載之內容，即被證三並無租賃物、租金、租期等任何與租約相關之記載，如何證明鄭高山與林鑽燧就系爭土地存在租賃關係？況且就該二份資料之當事人即小作人「鄭新發」，與鄭高山或鄭啟紋究何關係？被告均未有具體之說明，是又何能憑以為有利之主張？至被證4，其中鈞院86年度訴字第1345號、第1346號、第1348號民事判決書，均與本件無涉，無從作為有利被告之認定；另外鈞院86年度訴字第1347號民事判決書已認定鄭高山

就系爭土地並無任占用權源存在，業如上述，凡此證明被告等人無權占用系爭土地。綜上，被告迄未舉證證明系爭地上物有權占用系爭土地之證明，即系爭地上物並無合法占用系爭土地之正當權源。

㈢並聲明：除假執行擔保金額及免假執行部分外，如主文所示。

二、被告方面未於最後言詞辯論期日到庭，但據其先前提出之書狀辯稱略以：訴外人鄭高山為被告鄭崑同的叔公，與鄭高山同一祖先嗣堂公同共有，而鄭高山向被告稱房屋為他所有，由被告來幫他照顧房屋，而被告與鄭高山間有「使用借貸法律關係」。且鄭高山並非無權占有，訴外人鄭啟紋、鄭高山於日據時期即已向系爭土地之原地主林鑽燧承租系爭土地建屋而居且未定期限，被告等因此有權占有使用系爭土地。被告鄭崑同、鄭文富、鄭立偉及鄭湘淳之曾祖父鄭啟紋與訴外人林鑽燧簽訂土地租賃契約，鄭啟紋過世後，由鄭高山承繼鄭啟紋宣誓書中承租人之地位，與訴外人林鑽燧簽訂土地租賃契約，由鄭啟紋之繼承人等共同使用系爭房地。鄭啟紋、鄭高山與林鑽燧簽訂土地租賃契約後，皆按期繳納租金予林鑽燧，後因林鑽燧移居日本，另交由他人收取租金，復因不明原因未收取租金，被告等亦無從繳納租金。原告等針對系爭土地陸續提起拆屋還地訴訟，於有鈞院86年訴字第1345、1346、1347、1348號，鈞院皆認定系爭土地之原地主林鑽燧出租系爭土地予被告等租地建屋。並依最高法院98年台上字第764號判決表示為維護民法債篇修正前的既有的法律秩序，故於民國89年5月5號施行前未經公證或期限未逾5年或未定期限的法律關係仍適用舊法，因此依據最高法院上述判決之結論，若在日據時代簽定的租約，仍適用買賣不破租賃。綜上所述，被告等係因租賃契約始合法使用系爭土地，因此無不當得利之情形。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張系爭土地為其三人共有，訴外人鄭高山於約80多年間未經原告同意之下，無權占用系爭土地興建房屋，經本院前以86年訴字第1347號判決鄭高山無權占用應負返還土地之義務，然鄭高山於91年5月30日過世，現房屋為被告等人占有使用中，此有原告向本院執行處聲請強制執行之執行筆錄可資為證。故被告等人占有使用訴外人鄭高山無權占用系爭土地所興建之房屋及占有使用相鄰空地之事實，業據原告提出土地複丈成果圖、土地登記第二類謄本、現場照片數張、本院109年度司執字第62210號執行筆錄影本為證，並經本院囑託臺中市太平地政事務所會同至現場勘驗測量屬實，有本院勘驗筆錄、現場照片及臺中市太平區地政事務所111年3月25日平地二字第1110001870號函檢附收件日為111年1月21日、鑑測日為111年2月25日第9400號土地複丈成果圖（即附圖）在卷足憑（詳本院卷第237、239頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

㈡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。次按以無權占有為原因，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85年度台上字第1120號判決要旨參照）。又占用他人土地，並不以建物或定著物等不動產占用土地者為限，凡以自己之物占用土地者均屬之。經查被告於本院111年5月18日言詞辯論時當庭提出答辯狀辯稱系爭土地上之建物係其曾祖父鄭啟紋所建，其與地主間有租賃契約並非無權占有，並提出宣誓書、繼承系統表、租金繳納證明等件為證。然查被告所提出之宣誓書係為林鑽隧與鄭高山間之租賃契約，而作為租金證明之「小作料領收通帳」封面所記之小作人卻為「鄭新發」，縱宣誓書可作為證明林鑽隧與鄭高山間確有租賃關係存在，被告等人雖亦陳稱其等繼受自鄭高山

之承租人地位，然觀「小作料領收通帳」租金繳納者卻為「鄭新發」而非鄭高山或被告或被告等之曾祖父鄭啟紋，自尚難僅憑上開資料認被告等人繼受系爭土地之租賃契約關係，而為有權占有。至被告辯稱係基於被告與鄭高山間使用借貸契約而有權占用系爭土地，惟按使用借貸契約為債權契約，乃特定人間之權利義務關係，除法律別有規定外，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則。被告等人辯稱原告應受使用借貸之拘束等語，核屬無據。

㈢次按「無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益」，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限。至基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院94年度台上字第1094號、88年度台上字第1894號判決要旨參照）。本件被告並無占有使用系爭土地之正當權源，卻於占用系爭土地居住使用，而獲有相當租金之利益，並致原告就系爭土地之使用收益權能受損害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付新臺幣（下同）38萬8163元及自111年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利4726元【計算式如附表一、二】，即屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告應將其占用之坐落於臺中市○○區○○段00○00○00○00○00○00地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積100.45平方公尺）、B部分（面積3.22平方公尺）、E部分（面積0.63平方公尺）、F部分（面積4.86平方公尺）、G部分（面積0.12平方公尺）、H部分（面積0.97平方公尺）、I部分（面積1.32平方公尺）、J部分（面積46.21平方公尺）之建

物拆除，並將上開編號A、B、E、F、G、H、I、J之土地及同為被告占用之C（面積11.35平方公尺）、D（面積0.17平方公尺）、K（32.59平方公尺）、L（12.94平方公尺）空地返還原告，及給付原告相當於租金之不當得利38萬8163元，及自111年1月1日起至拆除前項所示之建物，並將上開土地返還原告之日止，按月給付原告4726元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提出之各項證據資料，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予以一一論列，附此說明。

六、本件兩造均陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　22　　日

民事第一庭　法　官　　曹宗鼎

上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　8　　月　　22　　日

書記官　　曾右喬

附表一		
系爭6筆土地105年度至110年度申報地價金額均相同，如下：		
編號	年度	申報地價
1	105	3360
2	106	3360
3	107	3120
4	108	3120
5	109	2640
6	110	2640

7	110	2640

附表二		
被告無權占用系爭6筆土地面積合計214.83平方公尺，按年息10%計算，自105年1月20日起至110年12月31日止，合計應繳相當於租金之不當得利為38萬8163元；自111年1月1日起至返還系爭6筆土地之日止，按月給付4726元。		
編號	時間	各年度相當於租金之不當得利 計算式：申報地價×占用面積×年息10%，元以下四捨五入。
1	105年1月20日至106年1月19日	計算式：3360×214.83×10%=72183
2	106年1月20日至106年12月31日	計算式：(3360×214.83×10%÷12×11)+(3360×214.83×10%÷12÷31×12)=68496
3	107年1月1月至107年12月31日	計算式：3120×214.83×10%=67027
4	108年1月1月至108年12月31日	計算式：3120×214.83×10%=67027
5	109年1月1日至109年12月31日	計算式：2640×214.83×10%=56715
6	110年1月1日至110年12月31日	計算式：2640×214.83×10%=56715
	105年1月20日止至110年12月31日止相當於租金之不當得利合計	388163
7	自111年1月1日起按月給付	計算式：2640×214.83×10%÷12=4726