

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第14號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 楊明州

訴訟代理人 林益輝律師

被告 金易達航空貨運承攬有限公司

法定代理人 徐麗珍

被告 何陳金鳳（即何武德之承受訴訟人）

何光詠（即何武德之承受訴訟人）

何各容（即何武德之承受訴訟人）

訴訟代理人 楊博任律師

被告 何士堅（即何武德之承受訴訟人）

何建興（即何武德之承受訴訟人）

上列當事人間拆屋交地等事件，本院於民國112年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告金易達航空貨運承攬有限公司應自坐落臺中市○○區○○段000地號土地如臺中市○中興地政事務所以民國111年11月7日收件興土測字165800號、於民國111年12月21日之複丈成果圖所示B位置、面積124平方公尺之鐵皮建物遷出，被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興應將上開建物拆除，併將上開土地交還予原告。

被告何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興應給付原告新臺幣178,560元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年

息5%計算利息。另自民國111年1月1日起，迄交還系爭土地日止，按年應給付予原告30,256元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔83%，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣2,198,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣6,596,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、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；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件起訴時原告之法定代理人為陳昭義，嗣於本件訴訟中原告之法定代理人變更為楊明州並經其具狀聲明承受訴訟（本院卷第237至241頁），核與前開規定相符，自應准由楊明州承受訴訟。

貳、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。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168條、第175條分別定有明文。經查，被繼承人何武德於本院訴訟繫屬期間之民國112年4月24日死亡，其繼承人為何陳金鳳、何光詠、何各容、何士堅、何建興（下稱何陳金鳳等5人），而原告已具狀聲請何武德之上開繼承人承受訴訟，有何武德除戶戶籍謄本、繼承人之戶籍謄本、被繼承人何武德之繼承系統表、聲明承受訴訟狀在卷可憑（本院卷第245至255頁），經核無不合，應予准許。

參、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。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款及第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告金易達航空貨運承攬有限公司（下稱金易達公司）應自坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），如起訴狀附圖所示A位置、面積150平方公尺之地上物遷出，何武德應將上開地上物拆除，併將土地交還予原告（實際占用位置、面積以地政機關測量為準）。(二)何武德應給付原告新臺幣（下同）474,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年息5%計算利息。另自民國110年11月10日起，迄交還系爭土地日止，按年應給付予原告94,800元。嗣於112年2月21日言詞辯論時，依本院囑託臺中市地政事務所之測量結果變更聲明，再於112年3月7日變更聲明請求金額，最後因何武德於112年4月24日死亡，確定變更為：(一)被告金易達公司應自系爭土地如臺中市地政事務所111年11月7日收件興土測字165800號、於111年12月21日之複丈成果圖所示B位置、面積124平方公尺之鐵皮建物（下稱系爭建物）遷出，被告何陳金鳳等5人應將系爭建物拆除，併將系爭土地交還予原告。(二)被告何陳金鳳等5人應給付原告357,120元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年息5%計算利息。另自111年1月1日起，迄交還系爭土地日止，按年應給付予原告60,512元。原告所為聲明之變更與原訴主張之基礎事實同一，僅就請求系爭土地拆除遷出之系爭建物範圍具體特定，及請求給付金額之縮減，並符合前揭法條之規定，應予准許。

肆、本件被告金易達公司之法定代理人徐麗珍、被告何陳金鳳、何光詠、何士堅、何建興均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，故依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告主張：原告所有系爭土地遭被告何陳金鳳等5人之被繼承人何武德占有興建如臺中市地政事務所111年11月7

日收件興土測字165800號、於111年12月21日之複丈成果圖所示B位置、面積124平方公尺之系爭建物，何武德併將系爭建物出租予被告金易達公司使用。原告與何武德、被告間均無租賃、借貸等法律關係，其占用複丈成果圖所示B位置之系爭建物使用，係屬無權占有，爰依民法第767條物上請求權之法律關係，請求被告金易達公司應自系爭建物遷出，被告何陳金鳳等5人應將系爭建物拆除，併將系爭土地交還予原告。又何武德占用系爭土地蓋鐵皮建物已逾5年以上，並依民法第179條不當得利及繼承之法律關係，請求被告何陳金鳳等5人應給付本件於110年12月28日起訴日前5年相當於租金之不當得利損害金為357,120元【計算式： $(6,400+6,320 \times 2 + 4,880 \times 2) \times 124 \times 0.1 = 357,120$ 元】。並聲明：(一)被告金易達公司應自系爭土地如臺中市興地政事務所111年11月7日收件興土測字165800號、於111年12月21日之複丈成果圖所示B位置、面積124平方公尺之系爭建物遷出，被告何陳金鳳等5人應將系爭建物拆除，併將系爭土地交還予原告。(二)被告何陳金鳳等5人應給付原告357,120元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年息5%計算利息。另自111年1月1日起，迄交還系爭土地日止，按年應給付予原告60,512元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

貳、何武德生前及被告何各容抗辯：何武德占有系爭土地部分，僅為越界建築部分，無法獨立使用及獨立出租，未獲有任何利益。如認被告仍受有利益，系爭土地固位在臺中市南屯區，然周遭房屋稀疏，多屬未完全開發地區，何武德占用目的僅為放置物品，範圍僅為越界占用之系爭建物部分，無法獨立使用，且越界建築部分為系爭建物主體及支撐樑柱，若予拆除，恐影響系爭建物整體結構安全，徒耗資拆除、修繕之重大不利益，有損物盡其用之公共利益。若原告取回系爭土地後未為任何處置，仍為一片空地，無任何經濟價值，衡量原告所受之損害及被告所得之利益，應認以系爭土地申報地價1%為相當於租金之不當得利之計算標準，方屬適當，相

01 當於租金之不當得利金額為39,185元（計算式：6,320×124×
02 0.01×5=39,185）。況被告金易達公司於111年5月間現場履
03 勘時，已無使用系爭建物及系爭土地，亦無再收取系爭建物
04 之租金，何武德更已於本院110年度訴字第2679號事件（下
05 稱另案）同意鄰地所有人拆除系爭建物，並無繼續占用系爭
06 土地之意，而達成和解，在另案分割共有物事件並無反對之
07 意，未反對拆除本件越界建築部分之系爭建物，僅待另案裁
08 判分割共有物確定判決一併處理，原告無預為請求之必要，
09 本件並無訴之利益，無保護必要，其請求拆屋還地之主張，
10 顯無理由。並聲明：原告之訴駁回。

11 參、被告何陳金鳳、何光詠、何士堅、何建興固經本院為合法通
12 知，均未於言詞辯論期日到庭表示意見或提出任何書狀為何
13 聲明及陳述，惟其等為何武德之承受訴訟人，自承受何武德
14 死亡前之抗辯。

15 肆、被告金易達公司則經本院為合法通知，均未曾到庭表示意
16 見，僅提出陳報狀，表明同意合意停止訴訟程序（本院卷第
17 93頁），未及其他聲明暨陳述。

18 伍、本院判斷：

19 一、原告主張系爭建物占用系爭土地之事實，已據其提出與所述
20 相符之系爭土地登記第二類謄本、地籍圖謄本、地價第二類
21 謄本、臺中市中興地政事務所複丈日期110年2月18日土地複
22 丈成果圖在卷可按（本院卷第17至21、57頁），且有本院於
23 111年12月21日勘驗筆錄及現場照片暨附圖即臺中市中興地
24 政事務所複丈日期111年12月21日土地複丈成果圖在卷可參
25 （本院卷第145至151頁），並為何武德生前及被告何各容所
26 不爭執，而其餘未到庭被告金易達公司等人則經本院為合法
27 通知，均未到庭表示意見或提出有關上開事實之聲明及陳
28 述，是本院依調查證據之結果，堪認原告上開主張為真實。
29 原告請求被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，為何
30 武德生前及被告何各容所否認，並以前詞置辯。

31 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。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
02 者，得請求防止之。民法第767條定有明文。又以無權占有
03 為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權
04 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被
05 告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係
06 有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求
07 為有理由（最高法院91年度台上字第2182號判決意旨參
08 照）。且占用他人土地，並不以建物或定著物等不動產占用
09 土地者為限，凡以自己之物占用土地者均屬之。承上，原告
10 本於民法第767條所有權之權能，主張被告金易達公司應自
11 如附圖編號B所示（面積124平方公尺）之系爭建物遷出，被
12 告何陳金鳳等5人應將系爭建物拆除，返還系爭土地予原
13 告，為有理由，應予准許。

14 三、次按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還
15 其利益。民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土
16 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求
17 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
18 土地之租金額為限。至基地租金之數額，除以基地申報地價
19 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
20 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
21 較，以為決定（最高法院94年度台上字第1094號、88年度台
22 上字第1894號判決要旨參照）。又城市地方房屋之租金，以
23 不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。且此項規
24 定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項及第1
25 05條亦分別定有明文。所稱土地價額，依土地法施行法第25
26 條規定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權
27 人依土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報
28 地價者，以公告地價80%為其申報地價，公有土地以各該宗
29 土地之公告地價為申報地價，免予申報。平均地權條例第16
30 條前段及其施行細則第21條前段分別定有明文。而上開規定
31 以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金

01 必須照申報價額年息10%計算之，即基地租金之數額，除以
02 基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮
03 之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與
04 鄰地租金相比較，以為決定。經查，本件何武德及被告並無
05 占有使用系爭土地之正當權源，何武德卻占用系爭土地興建
06 系爭建物使用，而獲有相當租金之利益，並致原告就系爭土
07 地之使用收益權能受損害。而觀之系爭土地現場照片及地籍
08 圖暨附圖所示（本院卷第19、147、148、151頁），系爭土
09 地位在臺中市南屯區，上有系爭建物占用，系爭建物上掛有
10 「金易達」招牌，其餘為泥土荒地，附近並無店鋪，有本院
11 勘驗筆錄、現場照片、附圖在卷可參（本院卷第145至151
12 頁）。本院審酌系爭土地坐落位置與系爭建物占用系爭土地
13 所得之經濟價值與所受利益，認本件租金之核定，應以系爭
14 土地每年申報地價年息5%計算租金之標準為適當。則原告依
15 民法第179條規定及繼承之法律關係，請求被告何陳金鳳等5
16 人給付178,560元【計算式： $(6,400 + 6,320 \times 2 + 4,880 \times 2)$
17 $\times 124 \times 5\% = 178,560$ 】，及自111年1月1日起至返還系爭土地
18 之日止，按月給付相當於租金之不當得利30,256元（計算
19 式： $4,880 \times 124 \times 5\% = 30,256$ ），即屬有據。逾此數額之請
20 求，即無理由，應予駁回。

21 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，及
22 繼承之法律關係，請求被告金易達公司應自系爭土地如附圖
23 所示B位置面積124平方公尺之系爭建物遷出，被告何陳金鳳
24 等5人應將系爭建物拆除，將系爭土地交還予原告，及給付
25 原告相當於租金之不當得利178,560元，及自111年1月1日起
26 迄交還系爭土地日止，按年給付原告30,256元，為有理由，
27 應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

28 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
29 項證據資料，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結
30 果，爰不予以一一論列，附此說明。

31 六、本件原告陳明願供擔保請為假執行之宣告，經核原告勝訴部

01 分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。又
02 被告雖未聲請宣告免為假執行，然為衡平被告之利益，並依
03 民事訴訟法第392條，依職權宣告免為假執行之擔保金額。
04 至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁
05 回。

06 陸、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
07 第385條第1項前段、第79條、第85條第1項，第390條第2
08 項、第392條第2項，判決如主文。又原告起訴時原主張應拆
09 除建物面積為150平方公尺，並據此計算訴訟標的價額，逕
10 行繳納裁判費。惟經本院至現場履勘後，確認系爭建物實際
11 占用面積僅124平方公尺，是就原告原起訴主張逾該訴訟標
12 的價額部分，當屬原告應自行負擔之部分，併予說明。

13 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日
14 民事第五庭 法 官 林秀菊

15 正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日
19 書記官 黃鴻鑑