

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第375號

原告 國軍退除役官兵輔導委員會臺中市榮民服務處

法定代理人 陳宗貴

訴訟代理人 林瓊嘉律師

複代理人 傅鈺菁律師

被告 林興旺

曹國明

黃寶綿

上一人

訴訟代理人 曾晟恩

被告 于蕭霞

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、被告林興旺應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號D所示之地上物（面積70平方公尺）拆除，並將上揭占用之土地返還原告；及應給付原告新臺幣8萬7530元，暨自民國112年3月9日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告1428元。

二、被告曹國明應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號C所示之地上物（面積37平方公尺）拆除，並將上揭占用之土地返還原告；及應給付原告新臺幣4萬6266元，暨自民國112年3月21日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告755元。

三、被告黃寶綿應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號B所示之地上物（面積41平方公尺）拆除，並將上揭占用之土地返還原告；及應給付原告新臺幣5萬1267元，暨自民國112年3月21日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告836元。

01 四、被告于蕭霞應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如
02 附圖編號A所示之地上物（面積54平方公尺）拆除，並將上
03 揭占用之土地返還原告；及應給付原告新臺幣6萬7524元，
04 暨自民國112年3月10日起至騰空返還土地之日止，按月給付
05 原告1102元。

06 五、原告其餘之訴駁回。

07 六、訴訟費用由被告林興旺負擔百分之35、被告曹國明負擔百分
08 之18、被告黃寶綿負擔百分之20、被告于蕭霞負擔百分之2
09 7。

10 七、本判決原告勝訴部分，於原告以附表一之1.所示各金額分別
11 為被告供擔保後，得假執行。但被告如分別以附表一之2.所
12 示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

13 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

14 事實及理由

15 壹、程序事項：

16 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
17 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又不變更訴訟
18 標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之
19 變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定
20 有明文。原告起訴原聲明如附表二「起訴時聲明」欄所
21 示，嗣於本院囑託地政機關測量後，原告乃其聲明更正為
22 如附表二「更正後聲明」欄所示，原告乃因測量而確定被
23 告所有地上物之位置及使用土地面積後，所為之補充及更
24 正事實上陳述，並擴張或減縮應受判決事項之聲明，與上
25 開規定無違，合先敘明。

26 二、被告林興旺、于蕭霞經合法通知，未於最後言詞辯論期日
27 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告
28 之聲請，由其一造辯論而為判決。

29 貳、原告主張：

30 坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為
31 陳榮庭所有，陳榮庭於民國58年5月30日死亡，因陳榮庭為

01 在臺單身榮民，經本院106年度司繼字第3114號裁定選任原
02 告為陳榮庭之遺產管理人。被告林興旺、曹國明、黃寶綿、
03 于蕭霞（下合稱被告，單指其一則逕稱姓名）均無正當權
04 源，林興旺所有門牌號碼臺中市○○區○○路00巷0號房屋
05 （下稱1號建物）占用系爭土地如附圖（即臺中市中正地政
06 事務所測量日期民國112年10月20日之土地複丈成果圖）編
07 號D所示土地（面積70平方公尺）、曹國明所有同巷3號房屋
08 （下稱3號建物）占用系爭土地如附圖編號C所示土地（面積
09 37平方公尺）、黃寶綿所有同巷7號房屋（下稱7號建物）占
10 用系爭土地如附圖編號B所示土地（面積41平方公尺）、于
11 蕭霞所有同巷4號房屋（下稱4號建物）占用系爭土地如附圖
12 編號A所示土地（面積54平方公尺），爰依民法第767條第1
13 項前、中段之規定，請求林興旺、曹國明、黃寶綿、于蕭霞
14 分別將占用系爭土地之1號建物、3號建物、7號建物、4號建
15 物部分除去，並將占用之土地返還原告。又被告無權占用系
16 爭土地，可獲得相當於租金之利益，並致原告受有損害，原
17 告得向被告請求相當租金之不當得利，爰依民法第179規
18 定，請求被告給付本件起訴前5年相當租金不當得利、自起
19 訴狀繕本送達翌日起至返還所占用土地之日止按月給付原告
20 相當租金不當得利如附表三所示等語。並聲明：如附表二
21 「更正後聲明」欄所示。

22 參、被告抗辯：

- 23 一、曹國明部分：不爭執3號建物無權占用系爭土地，同意原
24 告拆屋之請求，伊自77年間購買3號建物後就幫忙繳納地
25 價稅達17年，伊非惡意占有。另希望原告將3號建物坐落
26 土地部分賣給伊，伊也可以接受用租賃的方式繼續使用土
27 地等語。
- 28 二、黃寶綿部分：不爭執7號建物無權占用系爭土地，希望向
29 原告購買7號建物坐落土地部分等語。
- 30 三、林興旺未於言詞辯論期日到場，惟於本院勘驗系爭土地時
31 在場稱：1號建物為伊所有並居住使用等語。

01 四、于蕭霞未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
02 陳述。

03 肆、得心證之理由：

04 一、原告主張系爭土地為陳榮庭所有，陳榮庭於58年5月30日
05 死亡，嗣經本院106年度司繼字第3114號裁定選任原告為
06 陳榮庭之遺產管理人，及被告均無正當權源，林興旺所有
07 1號建物占用系爭土地如附圖編號D所示土地（面積70平方
08 公尺）、曹國明所有3號建物占用系爭土地如附圖編號C所
09 示土地（面積37平方公尺）、黃寶綿所有7號建物占用系
10 爭土地如附圖編號B所示土地（面積41平方公尺）、于蕭
11 霞所有4號建物占用系爭土地如附圖編號A所示土地（面積
12 54平方公尺）等事實，為林興旺、曹國明、黃寶綿所不爭
13 執，且有土地登記謄本、本院106年度司繼字第3114號民
14 事裁定、房屋稅籍資料等附卷可稽，並經本院會同兩造勘
15 驗現場及囑託臺中市中正地政事務所測量，分別製有勘驗
16 筆錄及土地複丈成果圖（即附圖）在卷可按。又于蕭霞對
17 於原告主張之前開事實，已於相當時期受合法之通知，而
18 於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀作何爭執，依民事
19 訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自認。
20 從而，原告主張之前開事實，堪信為真。

21 二、原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆屋還地，為有
22 理由：

23 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
24 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所
25 有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明
26 文。被告均無正當權源，林興旺所有1號建物占用系爭土
27 地如附圖編號D所示土地、曹國明所有3號建物占用系爭土
28 地如附圖編號C所示土地、黃寶綿所有7號建物占用系爭土
29 地如附圖編號B所示土地、于蕭霞所有4號建物占用系爭土
30 地如附圖編號A所示土地，已如前述，則原告依上揭規
31 定，請求林興旺、曹國明、黃寶綿、于蕭霞分別將系爭土

01 地如附圖編號D、C、B、A所示土地上之建物拆除，並將占
02 用之土地返還原告，於法自屬有據。

03 三、原告依民法第179條規定，請求被告給付相當租金不當得
04 利，亦屬有據：

05 (一)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
07 179條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求
08 之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房
09 屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最
10 高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查，林興
11 旺、曹國明、黃寶綿、于蕭霞分別無權占用系爭土地如附
12 圖編號D、C、B、A所示土地，致原告無法使用收益，則依
13 社會通常觀念，被告獲有相當於租金之不當得利，並因此
14 致原告受有無法使用收益該土地之損害，原告自得本於不
15 當得利之法律關係請求返還相當於租金之不當得利。從
16 而，原告依民法第179條規定，請求被告給付本件起訴前5
17 年相當租金不當得利、及自起訴狀繕本送達翌日起至返還
18 所占用土地之日止按月給付原告相當租金不當得利，於法
19 自屬有據。

20 (二)次按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
21 報總價年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定
22 者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減
23 定之。」土地法第97條定有明文，依同法第105條所定，
24 上揭規定於租用基地建築房屋之情形準用之。另上開規定
25 所謂「申報總價年息百分之十為限」，乃指租金之最高限
26 額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息百
27 分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮程度、
28 使用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租
29 金相比較，以為決定。本件衡酌系爭土地為坐落於臺中市
30 北屯區市區內之土地，周圍兩公里內有國小、民眾活動中
31 心，系爭土地距離中清路約1公里，中清路上有大型量販

店（愛買、迪卡儂）及其他連鎖商店，附近也有學校等情，有GOOGLE地圖在卷可參（見卷第149頁），並經兩造陳明（見卷第154-155頁），並衡酌被告所有建物均屬未辦保存登記之建物，其中林興旺所有1號建物、曹國銘所有3號建物均為1層樓磚造鐵皮屋頂建物，黃寶綿所有7號建物為兩層磚造另加蓋第三層鐵皮建物之建物，且均作為住家使用，于蕭霞所有4號建物為一層樓鐵皮造建物，為供停車使用之棚架，被告所有建物均無供營業使用之情事，是綜合衡量系爭土地之位置、工商業繁榮程度、被告利用土地之經濟價值及所受利益等因素，認原告主張被告所獲得相當於租金之利益，以申報地價年息10%計算，尚屬過高，應以申報地價年息6%計算，較為適當。

(三)原告係於112年3月1日提起本件訴訟，則請求被告給付本件起訴前5年相當租金不當得利之期間即為自107年3月2日起至112年3月1日止；另原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給付相當租金之不當得利部分，因林興旺係於112年3月8日收受起訴狀繕本，曹國明、黃寶綿係於112年3月20日（於112年3月10日寄存送達）受起訴狀繕本之送達，于蕭霞係於112年3月9日收受起訴狀繕本，（見本院112年度中司調字第245號卷第63-69頁），故林興旺、于蕭霞應分別自112年3月9日、112年3月10日起至返還占用土地之日止按月給付原告相當租金不當得利，曹國明、黃寶綿則應自112年3月21日起至返還占用土地之日止按月給付原告相當租金不當得利。經依系爭土地107、108年之申報地價每平方公尺4320元，自109年起申報地價均為每平方公尺4080元（見本院卷第69頁），暨各被告分別占用系爭土地之面積計算後，各被告應給付原告之相當租金不當得利即為：①林興旺應給付8萬7530元，及自112年3月9日起至返還占用土地之日止按月給付1428元。②曹國明應給付4萬6266元，及自112年3月21日起至返還占用土地之日止按月給付755元。③黃寶

01 綿應給付5萬1276元，及自112年3月21日起至返還占用土
02 地之日止按月給付836元。④于蕭霞應給付6萬7524元，及
03 自112年3月10日起至返還占用土地之日止按月給付1102元
04 （計算式詳如附表四所示）。

05 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，分別請求林興
06 旺將1號建物、曹國明將3號建物、黃寶綿將7號建物、于
07 蕭霞將4號建物占用系爭土地如附圖編號D、C、B、A所示
08 部分拆除，並將占用之土地返還原告；及依民法第179條
09 規定，請求林興旺給付8萬7530元及自112年3月9日起至返
10 還占用土地之日止按月給付1428元、曹國明給付4萬6266
11 元及自112年3月21日起至返還占用土地之日止按月給付75
12 5元、黃寶綿給付5萬1276元及自112年3月21日起至返還占
13 用土地之日止按月給付836元、于蕭霞給付6萬7524元及自
14 112年3月10日起至返還占用土地之日止按月給付1102元之
15 相當租金不當得利，為有理由，應予准許。至原告逾上開
16 範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

17 五、原告陳明願供擔保聲請為假執行之宣告，就原告勝訴部分
18 核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當
19 之擔保金額准許之，並依同法第392條第2項規定，依職權
20 酌定相當之擔保金額，為被告如預供相當之擔保得免為假
21 執行之宣告。至原告敗訴部分其假執行之聲請則失所附
22 麗，應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證
24 據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此
25 敘明。

26 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
27 書。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
29 民事第二庭 法 官 呂麗玉

30 附表一：

31 1.原告因假執行應供擔保之金額（新台幣）

01

編號	主文項次	被告	原告假執行應供擔保之金額		
			前段拆屋還地部分	中段5年相當租金部分	後段按月給付部分
1	第一項	林興旺	101萬3000元	3萬元	各期到期後，每期500元
2	第二項	曹國明	53萬5000元	1萬6000元	各期到期後，每期260元
3	第三項	黃寶綿	59萬3000元	1萬8000元	各期到期後，每期280元
4	第四項	于蕭霞	78萬1000元	2萬3000元	各期到期後，每期370元

02
03

2.被告因免假執行應預供擔保之金額（新台幣）

編號	主文項次	被告	被告免假執行應預供擔保之金額		
			前段拆屋還地部分	中段5年相當租金部分	後段按月給付部分
1	第一項	林興旺	303萬8000元	8萬7530元	各期到期後，每期1428元
2	第二項	曹國明	160萬5800元	4萬6266元	各期到期後，每期755元
3	第三項	黃寶綿	177萬9400元	5萬1267元	各期到期後，每期836元
4	第四項	于蕭霞	234萬3600元	6萬7524元	各期到期後，每期1102元

04
05

附表二：

起訴時聲明	更正後聲明
(一)林興旺應將坐落系爭土地之地上物（面積約78.66平方公尺，以實際測量面積為準）拆除，並將前開土地返還原告；及應給付原告20萬0583元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還土地之	(一)林興旺應將坐落系爭土地上如附圖編號D（面積70平方公尺）所示之地上物拆除，並將前開土地返還原告；及應給付原告14萬2800元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還土

日止，按月給付原告3343元。 (二)曹國明應將坐落系爭土地上之地上物（面積約35.1平方公尺，以實際測量面積為準）拆除，並將前開土地返還原告；及應給付原告8萬9505元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告1492元。 (三)黃寶綿應將坐落系爭土地上之地上物（面積約35.7平方公尺，以實際測量面積為準）拆除，並將前開土地返還原告；及應給付原告9萬1035元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告1517元。 (四)被告于蕭霞應將坐落系爭土地上之地上物（面積約17.5平方公尺，以實際測量面積為準）拆除，並將前開土地返還原告；及應給付原告4萬4625元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告744元。	地之日止，按月給付原告2380元。 (二)曹國明應將坐落系爭土地上如附圖編號C（面積37平方公尺）所示之地上物拆除，並將前開土地返還予原告；及應給付原告7萬5480元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告1258元。 (三)黃寶綿應將坐落系爭土地上如附圖編號B（面積41平方公尺）所示之地上物拆除，並將前開土地返還原告；及應給付原告8萬3640元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告1394元。 (四)于蕭霞應將坐落系爭土地上如附圖編號A（面積54平方公尺）所示之地上物拆除，並將前開土地返還予原告；及應給付原告11萬0160元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告1836元。
--	---

01	(五)願供擔保，請准宣告假執行。	(五)願供擔保，請准宣告假執行。
----	------------------	------------------

02 附表三：原告請求被告給付之相當租金不當得利

03	編號	被告	起訴前5年之相當租金不當得利金額	起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止之相當租金不當得利金額
	1	林興旺	14萬2800元	按月給付2380元
	2	曹國明	7萬5480元	按月給付1258元
	3	黃寶綿	8萬3640元	按月給付1394元
	4	于蕭霞	11萬0160元	按月給付1836元

04 附表四：被告應給付之相當租金不當得利

05	編號	被告	計算式：元以下四捨五入
	1	林興旺	1.起訴前5年之相當租金不當得利 107年3月2日起至108年12月31日止：$70\text{m}^2 \times \text{申報地價}4320\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 1 \text{又} 305/365 = 3\text{萬}3305\text{元}$ 109年1月1日起至112年3月1日止：$70\text{m}^2 \times \text{申報地價}4080\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 3 \text{又} 60/365 = 5\text{萬}4225\text{元}$ 合計：8萬7530元 2.起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止應按月給付之相當租金不當得利 $70\text{m}^2 \times \text{申報地價}4080\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 1/12 = 1428\text{元}$
	2	曹國明	1.起訴前5年之相當租金不當得利 107年3月2日起至108年12月31日止：$37\text{m}^2 \times \text{申報地價}4320\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 1 \text{又} 305/365 = 1\text{萬}7604\text{元}$ 109年1月1日起至112年3月1日止：$37\text{m}^2 \times \text{申報地價}4080\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 3 \text{又} 60/365 = 2\text{萬}8662\text{元}$ 合計：4萬6266元 2.起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止應按月給付之相當租金不當得利 $37\text{m}^2 \times \text{申報地價}4080\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 1/12 = 755\text{元}$
	3	黃寶綿	1.起訴前5年之相當租金不當得利 107年3月2日起至108年12月31日止：$41\text{m}^2 \times \text{申報地價}4320\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 1 \text{又} 305/365 = 1\text{萬}9507\text{元}$ 109年1月1日起至112年3月1日止：$41\text{m}^2 \times \text{申報地價}4080\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 3 \text{又} 60/365 = 3\text{萬}1760\text{元}$ 合計：5萬1267元

01

		2.起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止應按月給付之相當租金不當得利 $41\text{m}^2 \times \text{申報地價}4080\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 1/12 = 836\text{元}$
4	于蕭霞	1.起訴前5年之相當租金不當得利 107年3月2日起至108年12月31日止：$54\text{m}^2 \times \text{申報地價}4320\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 1$又$305/365 = 2\text{萬}5693\text{元}$ 109年1月1日起至112年3月1日止：$54\text{m}^2 \times \text{申報地價}4080\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 3$又$60/365 = 4\text{萬}1831\text{元}$ 合計：6萬7524元 2.起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止應按月給付之相當租金不當得利 $54\text{m}^2 \times \text{申報地價}4080\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 1/12 = 1102\text{元}$

02

以上正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕

04

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日

05

書記官 顏偉林