

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3193號

原告 林泰弘  
訴訟代理人 繆璵律師  
繆忠男律師

被告 林芳誼  
訴訟代理人 王琮鈞律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺中市○區○○○○段000000地號、同段366-37地號土地如附圖編號A所示部分土地（面積合計81平方公尺，其中366-10地號土地面積21平方公尺、366-37地號土地面積60平方公尺）上之地上物拆除，將土地返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣14萬1772元，及自民國112年11月29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112年11月29日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣2246元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣110萬7000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣332萬1000元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明求為判決如附表一「起訴時訴之聲明」欄所示，嗣經本院囑託地政機關測量後，更正其聲明求為判決如附表一「更正後訴之聲明」欄所

01 示，核屬減縮應受判決事項之聲明，於上開規定無違，合先  
02 敘明。

03 貳、原告主張：

04 坐落臺中市○區○○○○段000000地號、同段366-37地號土  
05 地（下合稱系爭土地，單指其一則逕稱地號）為原告所有，  
06 被告無正當權源，其所有門牌號碼臺中市○區○○○巷00號  
07 房屋（下稱系爭房屋）無權占用系爭土地如附圖（即臺中市  
08 中山地政事務所收件日期文號113年4月26日山土測字第0406  
09 00號土地複丈成果圖）編號A所示部分土地（下稱系爭占用  
10 土地，占用面積合計81平方公尺，其中占用366-10地號土地  
11 面積21平方公尺、占用366-37地號土地面積60平方公尺），  
12 爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆屋還地。又被告所  
13 有系爭房屋無權占用系爭占用土地，致原告無法就系爭土地  
14 為使用收益而受有損害，爰依民法第179條規定，請求被告  
15 給付自本件訴訟繫屬日回溯5年（即自民國107年11月17日起  
16 至112年11月16日止）之相當租金不當得利新臺幣（下同）1  
17 7萬7215元，並請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系  
18 爭占用土地之日止，按月給付原告2808元之相當租金不當得  
19 利等語。並聲明：如附表一「更正後訴之聲明」欄所示。

20 參、被告抗辯：

21 一、原告與被告之父即訴外人林純弘為兄弟，原告與林純弘之  
22 父為林恭平。系爭土地之實際所有權人為林恭平，原告係  
23 基於與林恭平間之借名登記關係而登記為系爭土地之所有  
24 權人，故於83年間林恭平死亡前，系爭土地之地價稅均由  
25 林恭平繳納，而被告所有系爭房屋係由林恭平所興建，符  
26 合土地與房屋同屬一人之要件，後林恭平將系爭土地分予  
27 原告、將系爭房屋分予林純弘，依民法第425條之1規定之  
28 法理，原告與林純弘間應推定有租賃關係存在，林純弘於  
29 79年間死亡後，系爭房屋由被告繼承，故於系爭房屋得使  
30 用期限內，兩造就系爭土地推定有租賃關係。

31 二、倘認兩造間無推定租賃關係存在，基於林恭平為系爭土地

01 之實際所有權人，林恭平在系爭土地上興建系爭房屋，並  
02 以林純弘名義辦理登記，應認自系爭房屋於68年間建成之  
03 時，林恭平與林純弘就系爭土地有使用借貸關係，該使用  
04 借貸關係於林恭平死亡後，應由林恭平之全體繼承人繼  
05 承，不得由原告一人單獨為終止使用借貸關係之意思表  
06 示，故原告以書狀所為終止使用借貸關係之意思表示，不  
07 生合法終止使用借貸關係之效力。

08 三、被告自79年間林純弘死亡後，即居住於系爭房屋而占有使  
09 用系爭土地迄今已逾30年，原告從未請求被告拆屋還地，  
10 依此客觀事實，足認原告有同意被告繼續以系爭房屋占用  
11 系爭土地之意，兩造間應有默示的使用借貸關係，原告不  
12 得請求拆屋還地。

13 四、縱被告所有之系爭房屋占用系爭土地構成無權占有，基於  
14 原告於68年間系爭房屋興建時有出具土地使用權同意書，  
15 系爭房屋領有合法使用執照，系爭房屋合法坐落系爭土地  
16 逾40年期間，原告從不曾向被告請求拆屋還地，足使被告  
17 產生原告不行使權利之合理信賴，衡之被告現賴系爭房屋  
18 棲身，而系爭土地位於巷弄內，使用不易，且其公告地價  
19 自107年間起不增反減，原告行使系爭土地所獲利益，與  
20 被告居住系爭房屋之利益相較，顯失均衡；況系爭房屋與  
21 相鄰同巷88號房屋之牆壁相連，屬同棟建築，系爭房屋如  
22 拆除將影響88號房屋之結構安全，則原告請求拆屋還地之  
23 權利行使，有違反誠信原則及權利濫用之情形。

24 五、被告所有之系爭房屋占用系爭土地既非無權占有，不構成  
25 不當得利，縱認原告可請求相當租金之不當得利，原告請  
26 求之數額亦過高。

27 六、並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利  
28 判決，願供擔保免為假執行。

29 肆、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：（卷第274-275  
30 頁）

31 一、兩造不爭執之事項：

01 (一)系爭土地於39年2月28日登記為原告所有（登記原因：贈  
02 與）。

03 (二)臺中市政府都市發展局所留存67年7月10日核發之工建建  
04 字第1358號建築執照，卷內附有以原告名義、日期為67年  
05 4月、內容為同意訴外人林純弘、周銘樟在當時坐落臺中  
06 市○區○○○○段00000○000000○000000地號土地上建  
07 築二層加強磚造房屋乙棟（2戶）之土地使用權同意書  
08 （但原告就土地使用權同意書上之原告簽名及印文之真正  
09 均有爭執）。

10 (三)坐落臺中市○區○○○○段00000地號土地於67年8月8日  
11 因分割增加同段366-10至39地號土地。

12 (四)坐落系爭土地上之同段2292建號建物（即系爭房屋）於91  
13 年3月18日登記為被告所有（登記原因：繼承）。

## 14 二、兩造爭執之焦點：

15 (一)原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭占用土  
16 地上之系爭房屋，有無理由？

17 1.系爭土地是否為林恭平所有而借名登記於原告名下？

18 2.兩造間有無民法第425條之1法理之適用？

19 3.林恭平與林純弘間就系爭土地有無使用借貸關係？

20 4.臺中市政府都市發展局67年4月所核發之工建建字第135  
21 8號建築執照卷內之土地使用同意書上原告之簽名及印  
22 文是否為真正？

23 5.原告行使所有物返還請求權是否構成權利濫用？

24 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付相當租金不當得  
25 利，有無理由？

## 26 伍、本院之判斷：

27 一、原告請求被告將系爭占用土地上之系爭房屋拆除，並將系  
28 爭占用土地返還原告，為有理由：

29 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
30 任，為民事訴訟法第277條所明定。被告抗辯系爭土地係  
31 林恭平所有而借名登記於原告名下等語，為原告所否認，

01 則被告自應就其主張系爭土地係林恭平所有、林恭平與原  
02 告間就系爭土地有借名登記契約關係存在之利己事實，均  
03 負舉證之責任。經查，系爭土地於39年2月28日以贈與為  
04 原因登記為原告所有，為兩造不爭執之事實，而為該贈與  
05 移轉登記之贈與人為訴外人林祖藩（即林恭平之父、原告  
06 之祖父），亦有臺中市中山地政事務所函送之土地登記簿  
07 謄本附卷可稽（見卷第83-123、159-174頁）。被告雖以  
08 系爭土地之地價稅，於83年間林恭平死亡前均係由林恭平  
09 繳納等語，主張系爭土地之真正所有權人為林恭平。然林  
10 恭平生前縱有繳納系爭土地地價稅之事實，其原因萬端  
11 （例如：受委任代為繳納、無因管理、贈與、清償…），  
12 要不足僅以有繳納地價稅之事實，即逕予推認繳納之人為  
13 所有權人，是被告請求函查系爭土地地價稅寄送地址即無  
14 必要。此外，被告並未提出任何積極事證，資為系爭土地  
15 之實際所有權人為林恭平之佐證，亦未提出任何證據證明  
16 林恭平與原告就系爭土地有借名登記契約關係存在，則被  
17 告空言主張系爭土地為林恭平所有而借名登記於原告名下  
18 云云，洵難採。準此，依民法第759條之1第1項規定，  
19 原告自39年2月28日起即為系爭土地之所有權人，堪以認  
20 定。

21 (二)再系爭房屋與相鄰之同巷88號房屋，係於67年間由林純  
22 弘、周銘樟申請起造，有臺中市政府工務局（68）中工建  
23 使字第924號使用執照存根在卷可考（見卷第49頁），並  
24 經本院向臺中市政府都發局調閱67中工建自第字第1358  
25 號建照執照核閱無誤。被告雖主張系爭房屋係由林恭平所  
26 興建，然被告此部分主張與上揭建造執照、使用執照所載  
27 內容不符，而被告就其主張系爭房屋係由林恭平所興建之  
28 利己事實，並未舉證以實其說，則被告主張系爭房屋係由  
29 林恭平所興建，自難遽予採憑。系爭房屋既係由林純弘申  
30 請起造，且興建完成後亦登記為林純弘所有，迄林純弘死  
31 亡後方以繼承為原因登記為被告所有，而系爭土地自39年

01 2月28日起即為原告所有，已如前述，足見系爭土地與系  
02 爭房屋從未曾有同屬一人所有之事實，顯與民法第425條  
03 之1第1項「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將  
04 土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或  
05 先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人  
06 間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限  
07 內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定  
08 之限制。」規定，乃以土地及其土地上之房屋原同屬一人  
09 所有為之前提要件不合，自無該條項規定適用之餘地。從  
10 而，被告辯稱依民法第425條之1規定，兩造就系爭土地推  
11 定有租賃關係，顯不足採。

12 (三)被告另以系爭房屋興建時，原告曾於67年4月間出具土地  
13 使用同意書（見卷第51頁），抗辯兩造就系爭土地有使用  
14 借貸關係。惟查，原告否認上揭土地使用同意書上原告簽  
15 名、印文之真正，而上揭土地使用同意書性質上乃屬私文  
16 書，既經原告否認其真正，依民事訴訟法第357條規定，  
17 自應由被告舉證證明其真正。被告就上揭土地使用同意書  
18 上原告之簽名、印文均屬原告所為乙節，並未舉證以實其  
19 說，參之原告早於67年3月2日出境、迄至69年8月8日方再  
20 入境，有原告之護照影本在卷可考（見卷第367-323  
21 頁），並為被告所不爭執，堪見於上揭土地使用同意書製  
22 作之67年4月間，原告並未在國內，應無可能於上揭土地  
23 使用同意書上簽名、蓋章。被告雖以上揭土地使用同意書  
24 經建築主管機關附入建築執照申請案卷內，應受公文書推  
25 定為真正云云為辯。然私文書經行政機關附入人民申請案  
26 卷內，並不能改變其私文書之性質，被告前揭抗辯，要  
27 不足採。準此，被告既未能舉證證明上揭土地使用同意書為  
28 真正，則被告援上揭土地使用同意書，抗辯兩造間就系爭  
29 土地有使用借貸關係存在，亦無可採。

30 (四)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
31 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有

01 權之虞者，得請求防止之。」民法第767條第1項定有明  
02 文。原告自39年2月28日起即為系爭土地之所有權人，被  
03 告就其所辯各節既均未能舉證以實其說，已詳如前述，被  
04 告既未能舉證證明其所有系爭房屋有何占有使用系爭土地  
05 之正當權源，則原告依上開規定，請求被告將系爭占用土  
06 地上之系爭房屋拆除、並將系爭占用土地返還原告，於法  
07 自屬有據。被告雖另以原告請求拆屋還地屬權利濫用為  
08 辯。然原告請求被告拆屋還地，乃基於其為系爭土地所有  
09 權人行使其所有權能之正當權利行使，縱原告此前有長達  
10 逾40年期間未向被告或其被繼承人主張行使系爭土地之所  
11 有權，亦僅屬單純沉默，不足使被告生信賴利益，且系爭  
12 土地坐落於市區，112年之公告現值達每平方公尺4萬1000  
13 元（見卷第37-39頁），土地價值甚高，而系爭房屋於68  
14 年間即興建完成，屋齡已逾45年，顯見原告行使權利所能  
15 獲得之利益，顯遠高於被告居住系爭房屋之利益，是被告  
16 抗辯原告請求拆屋還地屬權利濫用云云，尤無足採。

17 二、原告請求被告給付相當租金不當得利，為有理由：

18 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
19 利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法  
20 第179條定有明文，而無權占有他人土地，可能獲得相當  
21 於租金之利益，為社會通常之觀念。被告所有之系爭房  
22 屋，無權占用原告所有系爭占用土地，已如前述，致原告  
23 無法使用收益係爭占用土地，則依社會通常觀念，被告  
24 獲有相當於租金之不當得利，並因此致原告受有無法使用  
25 收益係爭占用土地之損害，原告自得本於不當得利之法律  
26 關係請求被告返還相當於租金之不當得利。

27 (二)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報  
28 總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，  
29 且依同法第105條之規定，於租用基地建築房屋準用之。  
30 土地法第97條關於基地計收租金之規定，於請求返還相當  
31 於租金利益之事件，當亦可據為計算利益之標準。又土地

01 法施行法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地價額  
02 依法定地價。另土地法第148條規定，土地所有權人依該  
03 法所申報之地價，為法定地價。則土地法第97條第1項所  
04 謂土地申報價額即指該土地之申報地價而言。被告所有系  
05 爭房屋無權占用原告所有系爭占用土地，當應依前揭規定  
06 為基準計算相當於租金之不當得利。惟前揭土地法第97條  
07 所謂以百分之10為限，乃基地租金之最高限額，非謂必照  
08 申報價額百分之10計算之，計算相當於租金之損害，除應  
09 以不動產之價值為基礎外、尚須斟酌不動產所處位置、工  
10 商繁榮情形，利用基地之經濟價值及所受利益等，以為決  
11 定。本院參酌系爭土地位於臺中市南區、距離永東街約20  
12 公尺、距離興大路約50公尺，由系爭房屋面臨之巷道往興  
13 大路方向行走，穿過興大路即為國立中興大學之側門，系  
14 爭房屋前之巷道內房屋均為住家，業經本院會同兩造勘驗  
15 現場製有勘驗筆錄在卷可按，足見系爭土地坐落位置為鬧  
16 中取靜之市區內土地，及被告係以系爭房屋供居住使用，  
17 而非用以營利等被告利用之經濟價值、所受利益等情，認  
18 被告應返還利益之額度，應以申報地價年息百分之8計算  
19 為適當，原告主張依申報地價年息百分之10計算，尚屬過  
20 高。

21 (三)系爭土地107年度、108年度之申報地價為每平方公尺5120  
22 元，自109年度起迄今之申報地價為每平方公尺4160元，  
23 有申報地價查詢在卷可憑（見本院卷第79頁），經按系爭  
24 占用土地面積及各年度申報地價年息百分之8計算，原告  
25 得請求被告返還自本件起訴日回溯5年（即自107年11月17  
26 日起至112年11月16日止）之相當租金不當得利金額為14  
27 萬1772元（計算式詳見附表二），其得請求被告自起訴狀  
28 繕本送達翌日（即112年11月29日，見卷第33頁）起至返  
29 還系爭占用土地之日止，應按月給付原告之相當租金不當  
30 得利金額為2246元（計算式： $4160\text{元} \times 81\text{m}^2 \times 8\% \times 1/12 = 224$   
31 6元，元以下四捨五入）。至原告逾上開金額之請求，則

01 屬無據。

02 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
03 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經  
04 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或  
05 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229  
06 條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的  
07 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利  
08 率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未  
09 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第  
10 233條第1項、第203條亦有明文。原告對被告之相當於租  
11 金之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起  
12 訴而於112年11月28日送達起訴狀繕本，有送達證書在卷  
13 可憑（見卷第33頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。  
14 是原告就請求被告給付自起訴日回溯5年之不當得利14萬1  
15 772元部分，請求自112年11月29日（即起訴狀繕本送達被  
16 告翌日）起按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬有  
17 據。

18 三、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除  
19 系爭房屋將系爭占用土地返還原告，並依民法第179條規  
20 定，請求被告給付14萬1772元及自112年11月29日起至清  
21 償日止按週年利率5%計算之利息，暨請求被告自112年11  
22 月29日起至返還系爭占用土地予原告之日止，按月給付原  
23 告2246元，為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之請  
24 求，則屬無據，不應准許。

25 四、兩造均陳明願供擔保，分別為假執行及免為假執行之聲請  
26 ，就原告勝訴部分核均無不合，爰依民事訴訟法第390條  
27 第2項、第392條第2項規定，各酌定相當擔保金額准許  
28 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併  
29 予駁回。

30 五、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核  
31 均與判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。  
02 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
03 民事第二庭 法官 呂麗玉

04 以上正本係照原本作成。  
05 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  
06 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日  
08 書記官 許靜茹

09 附表一：

起訴時訴之聲明	更正後訴之聲明
(一)被告應將坐落366-10地號土地上如起訴狀附圖所示A部分（面積：21平方公尺）、366-37地號土地上如附圖所示B部分（面積：68平方公尺）（位置面積均以地政機關實際測量為準）之地上物拆除，將土地返還原告。 (二)被告應給付原告24萬3426元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 (三)被告應自訴狀繕本送達翌日起至返還第(一)項土地之日止，按月給付原告3857元。 (四)原告願供擔保請准宣告假執行。	(一)被告應將坐落366-10地號土地上如附圖所示A部分（面積：21平方公尺）、366-37地號土地上如附圖所示A部分（原告民事準備四狀誤載為B部分，面積：60平方公尺）之地上物拆除，將土地返還原告。 (二)被告應給付原告17萬7215元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 (三)被告應自訴狀繕本送達翌日起至返還第(一)項土地之日止，按月給付原告2808元。 (四)原告願供擔保請准宣告假執行。

11 附表二：

編號	期 間	申報地價	計算式（元以下四捨五入）
1	107年11月17日 至 108年12月31日	每平方公尺5120元	$5120 \text{ 元} \times 81 \text{ m}^2 \times 8\% \times (1 \text{ 年} + 45/365) = 3 \text{ 萬} 7268 \text{ 元}$
2	109年1月1日 至	每平方公尺4160元	$4160 \text{ 元} \times 81 \text{ m}^2 \times 8\% \times (3 \text{ 年} + 320/365) = 10 \text{ 萬} 4504 \text{ 元}$

(續上頁)

01

	112年11月16日		
合計金額			14萬1772元