

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3111號

原告 金祥正建設有限公司

法定代理人 潘伯炎

訴訟代理人 楊玉珍律師

複代理人 黃俊榮律師

黃文進律師

被告 湯義雄

訴訟代理人 鄭聿珊律師

複代理人 邱泓運律師

被告 廖秀圓

訴訟代理人 李宗炎律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告A 0 3應將坐落臺中市○○區○○○段00地號土地上如附圖即臺中市大里地政事務所民國114年1月22日複丈成果圖所示編號A部分面積5.44平方公尺雨遮、編號B部分面積9.58平方公尺雨遮及編號C部分面積114.16平方公尺建物拆除，被告A 0 3、A 0 2並應將上開占用土地部分返還予原告。

二、被告A 0 3、A 0 2應給付原告新臺幣6,449元，及被告A 0 3自民國114年11月15日起、被告A 0 2自114年11月7日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告A 0 3應自民國114年11月15日起、被告A 0 2應自民國114年11月7日起，均至返還第一項土地之日止，按月給付原告418元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告A 0 3、A 0 2負擔百分之99，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告為被告供擔保新臺幣37萬4,622元後，

得假執行；但被告如以新臺幣112萬3,866元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣6,449元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項所命各期給付已到期部分，得假執行。但被告如以每期新臺幣418元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款分別定有明文。查本件原告原以A 0 2一人為被告，起訴請求被告A 0 2應將坐落臺中市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）如附圖所示A部分、面積約113.93平方公尺建物拆除，並將上開占用土地返還予原告，另並請求被告A 0 2應給付新臺幣（下同）1萬1,704元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日至返還上開土地之日止，按月給付原告737元。嗣於民國114年2月21日以民事準備暨變更聲明狀、於114年10月30日以民事準備二暨追加被告狀，追加A 0 3亦為本件被告，並變更訴之聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地上如臺中市大里地政事務所114年1月22日複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分面積5.44平方公尺雨遮、編號B部分面積9.58平方公尺雨遮及編號C部分面積114.16平方公尺建物拆除，並將上開占用土地返還予原告。(二)被告應給付原告1萬3,270元，及自民事準備二暨追加被告狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自民事準備二暨追加被告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835元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。原告上開訴之變更及追加A 0 3為被告，屬基於同一基礎事實所為，且就請求被

告拆除範圍面積及給付相當於租金不當得利金額部分，亦屬於擴張應受判決事項之聲明，經核均於法相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告前向系爭土地之前手即訴外人林幸香、林龍明購買系爭土地之應有部分各1/3、2/3，於112年6月26日取得系爭土地完整所有權，為系爭土地之所有權人。詎料，被告未經原告同意，逕自於系爭土地上興建門牌號碼為臺中市○○區○○路00巷0號房屋，無權占有系爭土地如附圖所示編號A部分（雨遮）、編號B部分（雨遮）、編號C部分建物（下合稱系爭建物），占有面積分別為5.44平方公尺、9.58平方公尺及114.16平方公尺，共計129.18平方公尺。原告前已多次委託律師寄發存證信函，要求被告拆除系爭建物，惟未獲被告置理。另被告所有之系爭建物無權占有系爭土地，獲有使用系爭土地之利益，依一般社會通念，此利益與租金相當，惟被告既為無權占有，其等受有該利益即屬無法律上之原因，且致原告受有損害，系爭土地鄰近國道三號霧峰交流道、霧峰工業區、草屯、大里市區，附近有亞洲大學、亞洲大學附屬醫院，交通便利，生活機能良好，以申報地價年息10%計算相當於租金之利益，應屬合理，是依系爭土地112年1月、113年1月之申報地價均為每平方公尺776元，及被告占有系爭土地總面積為129.18平方公尺計算，原告應得請求被告給付自原告取得系爭土地所有權日即112年6月26日起至起訴日即113年10月23日止，相當於租金之不當得利共計1萬3,270元，暨自民事準備二暨追加被告狀繕本送達一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835元，為此爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求如訴之聲明第1項所示，另依民法第179條規定，請求如訴之聲明第2項、第3項所示等語。

(二)並聲明：

1.被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積5.44平

01 方公尺雨遮、編號B部分面積9.58平方公尺雨遮及編號C部分
02 面積114.16平方公尺建物拆除，並將上開占用土地返還予原
03 告。

04 2.被告應給付原告1萬3,270元，及自民事準備二暨追加被告狀
05 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 3.被告應自民事準備二暨追加被告狀繕本送達翌日起至返還第
07 一項土地之日止，按月給付原告835元。

08 4.願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告部分：

10 (一)被告A 0 2則以：

11 1.系爭土地之前地主為林龍明、林幸香，被告世代為林龍明、
12 林幸香之先祖即霧峰林獻堂家族之佃農，於霧峰林家所有之
13 農牧用地有375租約關係，並由霧峰林獻堂家族出租農牧用
14 地旁之建地予被告A 0 2之曾祖父湯番薯，供其建屋居住，
15 是系爭土地前地主林龍明、林幸香之先祖與被告A 0 2之曾
16 祖父間，就系爭土地應有租地建屋之租賃關係存在，林龍
17 明、林幸香繼承系爭土地後，自應繼受該租賃關係，是以，
18 林龍明、林幸香與被告間就系爭土地亦應存有租地建屋之租
19 賃關係。惟林龍明、林幸香與原告為系爭土地買賣時，並未
20 依法通知被告行使優先承買權，被告就此已有提起另案確認
21 優先承買權存在等訴訟，是原告應尚非系爭土地之適法所有
22 權人。

23 2.又林龍明繼承系爭土地後，對於被告繼承系爭建物，於系爭
24 土地上繼續占有使用之情形，從未為反對之意思，且林龍明
25 於91年前均有向被告收取租金，於91年後因林龍明遷居海外
26 難以聯繫，被告A 0 3於105年至111年間，有陸續以存證信
27 函通知林龍明收取91年第2期至111年第1期之租金，被告並
28 有依法將租金提存，是林龍明就上開租地建屋之租賃關係自
29 應概括承受，而與被告間亦有該租地建屋之不定期租賃關係
30 存在。而原告既係向林龍明購買系爭土地，且於購買時應已
31 知系爭土地上有系爭建物坐落其上，方以顯低於市價之每坪

5萬7,911購買系爭土地，則原告自亦應繼受該不定期租賃關係。是以，被告之系爭建物占有系爭土地應為有權占有。

3.另縱認系爭建物為無權占有系爭土地，依房屋稅籍登記資料，納稅義務人為被告A 0 3，且系爭建物之稅費亦係由被告A 0 3繳納，足見系爭建物應為被告A 0 3出資興建，事實上處分權人應為被告A 0 3，被告A 0 2與家人僅係與被告A 0 3同住於系爭建物，非事實上處分權人，被告A 0 2無拆除系爭建物之權利。況以申報地價年息10%計算相當於不當得利之租金亦屬過高，租金應以被告與林龍明之租約每年1,214元計算，方屬合理等語，資為抗辯。

4.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)被告A 0 3則以：

本案起訴迄今已經過一年半，原告才追加A 0 3為被告，明顯拖延滯訴訟，且妨礙被告A 0 3行使訴訟防禦權利，被告A 0 3不同意追加為本件被告。又被告A 0 3與原地主有租地建屋之租賃關係存在，對於原告與林龍明、林幸香間就系爭土地之買賣，應得行使優先承買權，被告A 0 3亦已提起另案確認優先承買權存在訴訟，是系爭房屋坐落系爭土地尚非無權占有等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，本件原告主張其前向林幸香、林龍明購買其等就系爭土地之應有部分各1/3、2/3，於112年6月26日以買賣為原因，登記為系爭土地之所有權人。系爭建物門牌號碼為臺中市○○區○○路00巷0號房屋（稅籍編號為000000000000），占有系爭土地之位置分別為附圖所示編號A、B、C部分，面積各為5.44平方公尺、9.58平方公尺及114.16平方公尺，共計129.18平方公尺等情，業據原告提出系爭土地土地登記第一類謄本、系爭建物照片、臺中法院郵局存證號碼001802號、002158號存證信函、立群聯合律師事務所（113）立律

01 珍他字第112號律師函等件為證（見本院卷第19頁至第26
02 頁、第35頁至第38頁），且為被告所不爭執，並有卷附之臺
03 中市大里地政事務所114年1月22日複丈成果圖在卷可考（見
04 本院卷第169頁），是原告上開主張，應堪信為真。至於原
05 告主張其已為系爭土地之所有權人，被告所有之系爭建物無
06 權占有系爭土地等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，是
07 以，本件應審究者應為：(一)原告是否為系爭土地之所有權
08 人？(二)兩造間有無租地建屋之租賃關係存在？(三)原告請求被
09 告拆除系爭建物，返還上開占有土地，有無理由？(四)原告請
10 求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？若有，數額
11 為若干？

12 四、本院得心證之理由：

13 (一)原告為系爭土地之所有權人：

14 1.按依土地法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明
15 文。次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權
16 利，民法第759條之1第1項亦規定甚明。又當事人主張有利
17 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
18 條本文定有明文。若一方就其主張之事實已提出適當之證
19 明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，此為
20 舉證責任分配之原則（最高法院102年度台上字第297號民事
21 判決意旨參照）。

22 2.查，本件原告就其主張前向林幸香、林龍明購買其等所有系
23 爭土地土地應有部分各1/3、2/3，並於112年6月26日以買賣
24 為原因，辦理系爭土地所有權移轉登記，自斯時起已為系爭
25 土地所有權人一情，已提出系爭土地登記第一類謄本為證，
26 並有卷附之土地登記申請書資料在卷可稽（見本院卷第145
27 頁至第152頁），是依土地法第43條之登記公示效力，及民
28 法第759條之1第1項所定之權利推定效果，本件原告已經推
29 定為系爭土地之合法所有權人。

30 3.被告固辯稱其等先祖湯番薯與前地主林龍明、林幸香之先祖
31 林獻堂家族間就系爭土地有租地建屋之租賃關係存在，林龍

01 明、林幸香與被告個別繼承系爭土地及系爭建物後，應概括
02 繼受該租賃關係，惟林龍明、林幸香於出售系爭土地予原告
03 時，未通知被告行使優先承買權，是原告尚非系爭土地之適
04 法所有權人云云，並提出湯番薯戶籍謄本手抄本、繳納租谷
05 登記單、航空空照圖、員林南門郵局存證號碼000178號、霧
06 峰郵局存證號碼000153號、000063號、000184號、本院105
07 年度存字第1494號、109年度存字第1056號、111年度存字第
08 2509號提存書、國庫存款收款書等資料為證，惟查：

09 (1)被告A 0 2前以原告、林龍明及林秀香為共同被告，就其等
10 間關於系爭土地之買賣，所提起之確認優先承買權存在訴
11 訟，已據被告A 0 2自行撤回起訴而告終結；被告A 0 3就
12 相同事件，雖亦有提起確認優先承買權存在訴訟，並經本院
13 以114年度訴字第2892號案件審理中，然被告A 0 3於該案
14 提出之證據資料均與其等於本件提出之證據資料大抵相同等
15 情，業經本院職權調取本院114年度訴字第1799號、114年度
16 訴字第2892號案件卷宗審閱查核無訛，是本院於本件訴訟自
17 得以被告提出之證據資料，據以認定其上開抗辯有無理由。

18 (2)另原告雖爭執被告提出之被證2繳納租谷登記單之形式上真
19 正，然經本院當庭勘驗該登記單之正本，其內容與卷附之影
20 本內容相符，且該登記單正本表面泛黃，並有些許汙漬，足
21 見該份文件確為已存在相當年份之資料，要無可能為臨訟杜
22 撰之文件，此有本院114年9月9日準備程序筆錄在卷可考

23 （見本院卷第244頁），佐以系爭土地上其他建物之所有人
24 以相同事由，對本件原告提起之他案即本院113年度重訴字
25 第564號確認優先承買權存在訴訟案件（下稱另案訴訟）之
26 判決書，可知關於系爭土地之租金收取一事，該案證人即代
27 書廖水木有證稱：謝登標只有收過90、91年之土地租金，之
28 前都是謝登標的父親謝汝東收取等語，及系爭土地所有權人
29 之一之林幸香亦有於該案證述：在本案官司時，伊於謝登標
30 接受腦部手術之前有打電話給他，詢問到底收租幾次，謝登
31 標說1年收2次，他收過1年半的租金等語甚明（見本院卷第3

29頁至第330頁），而互核被告於本件提出之被證2繳納租谷登記單，於90年、91間之表格部分確實分別載有「謝汝東收」、「謝登標 收」等字樣（見本院卷第93頁），則依此推論，被告於本件提出之被證2繳納租谷登記單應確實係訴外人謝汝東、謝登標向佃人收取租金之表單，並由謝汝東、謝登標於該表單上簽名確認，是參以民事訴訟法第358條第1項規定，該繳納租谷登記單之形式真正即堪認定。是以，原告辯稱該繳納租谷登記單為被告偽造等云云，即非可採。

(3)而觀諸該繳納租谷登記單，其上關於地段部分雖載有「六股」等文字，然「六股」僅為系爭建物坐落地點之道路名稱，另面積部分固記載「0.0352」，惟與系爭土地面積為7035.09平方公尺不僅不一致，且縱換算成其他面積單位，7035.09平方公尺亦約為2128.11坪或0.70351公頃，而與上述記載之「0.0352」不相同，是自難認該繳納租谷登記單所指之土地即為系爭土地。再者，系爭土地原所有權人為林龍明、林幸香二人，該繳納租谷登記單上卻僅記載「林龍明」一人姓名，且對比其上「林龍明」姓名之字跡（見本院卷第93頁）與系爭土地登記申請書上「林龍明」之簽名（見本院卷第145頁），兩者筆跡亦非相同，則該繳納租谷登記單上關於「林龍明」姓名之記載，亦難認定係屬林龍明本人之簽名。是以，實難僅單以該繳納租谷登記單，逕認被告之先祖曾番薯與林龍明、林幸香之先祖間，或被告與林龍明、林幸香間，就系爭土地有租地建屋之租賃關係存在。

(4)又被告A03雖分別於105年8月23日、109年6月18日、111年11月8日，就系爭土地91年第2期至105年第1期、105年第2期至108年第2期、109年第1期至111年第1期之租金，向本院提存所辦理提存，並分別寄發存證信函通知林龍明受領，然林龍明迄今均未受領，是上開資料至多僅能證明被告A03有以其自行主張對林龍明有租金債務，向本院提存所辦理提存之客觀事實，惟尚無法以此推論林龍明與被告間就系爭土地有租地建屋之租賃關係存在，且林龍明從未對系爭建物占

有於系爭土地上表示過反對之意思。況依系爭土地登記申請書備註欄所示，亦明確記載「本案土地確無出租情事，若有不實，出賣人願負法律責任。」等文字，並有林龍明之授權簽名確認無誤（見本院卷第145頁），而林幸香於另案訴訟亦有證述：伊跟林龍明沒有收過系爭土地之租金，也沒有授權謝登標、謝汝東去收取租金，伊沒有看過繳納租谷登記單。伊的祖父確實是林獻堂，伊的祖父在1949年去日本後就沒有回台，當時因伊尚未出生，伊與祖父沒有接觸過，伊與父親接觸只有7年，因伊的父親在伊七歲時過世，當時伊弟弟兩歲，伊其他親戚沒有跟伊提過系爭土地有出租給其他人等語至明，此有另案訴訟114年8月5日言詞辯論筆錄在卷可佐（見本院卷第291頁、第292頁、第297頁）。是以，被告上開辯稱其等先祖湯番薯與林龍明、林幸香之先祖林獻堂家族間，就系爭土地有租地建屋之租賃關係存在，其等與林龍明、林幸香就系爭土地亦存有該租賃關係，是其等就林龍明、林幸香與原告間系爭土地之買賣得行使優先承買權，原告非適法所有權人云云，即難認有據。

4. 綜上，依被告上開所提證據資料，難認被告前開所辯，堪可採信，且不足以推翻原告所提證據之推定效力。是以，原告為系爭土地之所有權人，應堪認定。

(二) 兩造間就系爭土地並無租地建屋之租賃關係存在：

依被告上開所提證據，無法證明其祖先湯番薯與林龍明、林幸香祖先林獻堂家族間，就系爭土地有租地建屋關係存在，亦無法佐證其與林龍明、林幸香間就系爭土地同存有該租賃關係等情，業經本院認定如前，是被告辯稱原告取得系爭土地所有權後，與被告間亦有該租賃關係存在云云，亦非可採。

(三) 系爭建物為無權占有系爭土地，被告A03就系爭建物有事實上處分權，被告A02就系爭建物則無事實上處分權，惟被告均為無權占有系爭土地之人，是原告請求被告A03拆除系爭建物，及請求被告廖秀園、A02應返還上開占有系

爭土地部分，均有理由，逾此範圍之請求，則無理由：

- 1.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、中段分別定有明文。次按占有係指對於物有事實上之管領力，即對物得為支配、排除他人干涉，經法律賦予一定效力之事實。其性質與權利係得享受特定利益之法律上之力，及占有之本權，即得為占有之權利者，均不相同。又占有除須占有人客觀上對物有事實上管領之力，即依一般社會觀念，足認物於一定空間、時間上，已具有屬於其人實力支配下之客觀結合關係，而具有法律上重要性（具一定法律關係或法律秩序），並得排除他人干涉之狀態外，其主觀上亦須具備占有之意思，此為我國實務及學說通說所採。然所謂占有之意思，與為法律行為之意思不同，前者僅須具備為事實行為之管領意思，為一種自然之意思，體現於物之支配狀態，對物有支配之自然能力及意識為已足，不以具備行為能力為必要；後者則須有表示行為、表示意思及效果意思。有無占有之事實，須斟酌外部可認識之空間、時間關係及法律重要性，依社會交易觀念加以認定。建物所有人於建物興建完成時，就建物坐落土地之空間，因取得事實上之管領力，固取得土地之占有。惟建物不能脫離土地而存在，建物所有人基於租賃或一定之法律關係（民法第941條），交付建物予他人占有而自己間接占有建物時，亦併同移轉該建物坐落土地之占有，是該他人除為建物之直接占有人外，其對建物坐落土地在空間上有一定之結合關係，時間上有相當之繼續性，於其占有建物之同時，並排除他人對土地之干涉，對該部分土地產生屬其實力支配下之客觀結合關係，而取得對土地事實上管領之力；且依一般社會觀念，其主觀上通常亦得認識對建物坐落土地之空間有支配管領之力，而有占有之意思，亦應為土地之占有人，自不因土地與建物各為獨立之不動產，即可無視建物不能脫離土地存在之狀態，而謂建物占有人僅對建物有事實上管領力，不及於建物坐落之土地。又

01 建物所有人無權占有土地，建物占有人亦無占有土地之正當
02 權源時，因建物占有人非建物所有人或事實上處分權人，而
03 無拆除建物之權能，惟無論係採何見解，均肯認土地所有人
04 請求建物所有人或有事實上處分權人拆屋還地時，得併依民
05 法第767條第1項規定，請求建物占有人遷出，可見建物占有
06 人確實妨害土地所有人所有權之圓滿。是單一建物無權占有
07 他人之土地，非建物所有權或事實上處分權人之建物占有
08 人，亦為土地之占有人（最高法院民事大法庭111年度台上
09 大字第932號裁定意旨參照）。

10 2.查，系爭建物為未辦保存登記之建物，為兩造所不爭執，並
11 有卷附之房屋稅籍登記資料在卷可稽，又兩造間就系爭土地
12 無租地建屋之租賃關係存在，系爭建物無合法占有系爭土地
13 之權源，是系爭建物為無權占有系爭土地一情，即堪認定。
14 原告固主張被告A 0 2、A 0 3均為系爭建物之事實上處分
15 權人，惟依系爭建物之房屋稅籍登記資料（見本院卷第267
16 頁），系爭房屋之納稅義務人為被告A 0 3，且經本院質之
17 被告A 0 2系爭建物究為何人興建，亦據被告A 0 2陳以是
18 被告A 0 3出資興建等語甚明（見本院卷第376頁），是依
19 本件卷內證據資料，僅能證明被告A 0 3為系爭建物之事實
20 上處分權人，尚難佐證被告A 0 2亦為系爭房屋之事實上處
21 分權人，而拆除房屋既屬於事實上之處分行為，自應以對於
22 房屋有處分權能為必要，是被告A 0 2既非系爭建物之事實
23 上處分權人，則原告請求被告A 0 3、A 0 2應拆除系爭建
24 物部分，關於被告A 0 3部分，應屬有據，關於被告A 0 2
25 部分，則屬無據。

26 3.另依本院至現場履勘之勘驗筆錄所示，被告A 0 2係自陳系
27 爭建物為其與家人同住等語（見本院卷第162頁），且其於
28 本院114年9月9日準備程序期日時，亦再次明確表示系爭建
29 物目前由其一家人即A 0 2、A 0 2之妻子、女兒、兩個兒
30 子與被告A 0 3同住等情甚明（見本院卷第241頁），是堪
31 認被告A 0 2確實有占有使用系爭建物之事實，並參以被告

01 A 0 2 先前就原告與林龍明、林幸香間系爭土地買賣一事，
02 係自行對原告提起確認優先承買權存在訴訟等情觀之，可見
03 被告A 0 2對於系爭建物之占有意思，並非僅單純基於被告
04 A 0 3之家屬關係而占有，其主觀上應係本於對系爭建物坐
05 落土地之空間具有一定排他支配管領力之意思，是堪認被告
06 A 0 2為系爭建物之直接占有人，且對於系爭建物坐落之土
07 地等一定空間，具有排他支配之管領力，是依前開最高法院
08 民事大法庭裁定意旨，應認被告A 0 2亦為系爭土地之占有
09 人。是以，原告依前開法律規定，請求被告A 0 3、A 0 2
10 應返還上開占有系爭土地部分，均有理由。

11 (四)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

12 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，民法第179條前段定有明文。次按無權占有使用他人所
14 有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當
15 於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第
16 1695號、79年度台上字第253號民事判決意旨參照）。另依
17 我國民法占有制度之相關規定，建物雖無權占有土地，然建
18 物占有人向建物所有人、建物承租人或次承租人、建物代租
19 代管或包租代管業者承租建物，或基於其他法律關係取得建
20 物占有時，並無查證建物有無占有土地權源之義務，其對於
21 土地所有人主張為土地之善意占有人者，即受推定於其適法
22 之租賃權或所基於之法律關係範圍內，得為土地之使用，依
23 上開說明，對土地所有人不負返還使用土地利益之義務，以
24 保障建物占有人對占有外觀之信賴，並兼顧建物使用尤其是
25 建物租賃市場之交易安全。反之，倘建物占有人非善意占有
26 人，依同法第952條反面解釋，其不得為占有物之使用、收
27 益，乃竟占有使用土地，受有使用土地之利益，致土地所有
28 人受有損害，就此項欠缺法律上原因之財貨變動，自應依民
29 法第179條、第181條、第182條等規定，返還該利益予土地
30 所有人（最高法院民事大法庭111年度台上大字第932號民事
31 裁定意旨參照）。

01 2.又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
02 價額年息10%為限；前開規定，於租用基地建築房屋準用
03 之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。土地法第
04 97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建
05 築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；土
06 地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價；土地所有權
07 人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
08 價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例
09 第16條前段亦分別著有規定。另基地租金之數額，除以基地
10 申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
11 度（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判
12 決意旨參照）。

13 3.本件被告A 0 3所有之系爭建物為無權占有系爭土地，被告
14 A 0 2為系爭建物之直接占有人，且被告A 0 2對於系爭建
15 物坐落土地之一定空間，具有排他支配之管領力等情，業經
16 本院認定如上，另依原告提出之臺中法院存證號碼001802號
17 存證信函暨回執資料所示（見本院卷第25頁至第26頁），被
18 告A 0 2早於113年8月16日即已收受原告通知系爭建物為無
19 權占有系爭土地，並催告被告A 0 2應自行拆除系爭建物及
20 搬遷等事，是被告A 0 2至遲於113年8月16日應已知悉系爭
21 建物恐無合法占有權源一事，佐以系爭土地上之其他建物所
22 有人或占有人，於經原告通知後，陸續與原告達成和解等情
23 （見本院卷第78頁），惟本件被告A 0 2迄今卻未為置理，
24 拒不搬遷，嗣後亦自行撤回其對原告提起之確認優先承買權
25 存在等訴訟案件，是依上情觀之，自難認被告A 0 2為善意
26 占有人。是以，依前開規定與最高法院民事大法庭裁定意
27 旨，被告A 0 3、A 0 2既均為無權占有系爭土地之占有
28 人，且受有使用系爭土地之利益，並致原告受有損害，則原
29 告依民法第179條規定，請求被告應給付自其取得系爭土地
30 所有權之日即112年6月26日起至提起本件訴訟之日即113年1
31 0月23日止之相當於租金之不當得利，及應給付自民事準備

二暨追加被告狀繕本送達翌日即被告A 0 2自114年11月7日起（見本院卷第279頁）、被告A 0 3自114年11月15日起（送達被告A 0 3為114年11月14日，見本院卷第305頁），均至返還系爭土地之日止，繼續占有使用系爭土地之相當於租金之不當得利，均屬有據。

4.又系爭土地鄰近亞洲大學，距離亞州大學附設醫院有4.4公里，附近無其他公共設施，商業機構、商業活動甚少，最近之便利商店需走路20分鐘始能抵達，生活機能較不便利等情，有本院履勘筆錄（卷第162頁至第166頁）及原告陳報之交通地圖網頁在卷足參（卷第265頁），由此可知，系爭土地處於郊區地段，非屬於熱鬧地段，則依上開說明，原告主張依申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，應屬過高。本院審酌系爭土地附近尚有教育、醫療機構，然位處交通、生活機能較為不便之地段，認原告請求相當於租金之不當得利部分，以申報地價年息5%計算較屬妥當。另系爭土地112年度、114年度公告地價分別為每平方公尺900元、970元，依平均地權條例第16條規定計算，112年度、114年度申報地價應各為每平方公尺720元、776元，系爭土地113年度申報地價則為每平方公尺776元，有系爭土地土地登記第一類謄本及公告土地現值及公告地價查詢結果在卷可考，暨系爭建物占有系爭土地之面積共計為129.18平方公尺，循此計算，原告請求被告給付112年6月26日起至113年10月23日止，相當於租金之不當得利應共計為6,449元【計算式：（112年度為：720元×129.18平方公尺×5%÷365天×188天＝2,395元）＋（113年為：776元×129.18平方公尺×5%÷366天×296天＝4,054元）＝6,449元，元以下四捨五入】；請求被告A 0 2自114年11月7日起、被告A 0 3自114年11月15日起，按月給付相當於租金之不當得利部分應為每月418元【計算式：776元（114年度系爭土地申報地價）×129.18平方公尺×5%÷12個月＝418元，元以下四捨五入】，逾此範圍之請求，則均無理由。

01 五、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
06 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
07 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
08 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
09 亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第2
10 03條亦有明文。本件原告就其請求被告應給付自112年6月26
11 日起至113年10月23日止相當於租金之不當得利部分，核屬
12 於無確定給付期限之債，而原告已以民事準備二暨追加被告
13 狀繕本之送達作為催告被告給付之通知，該份書狀繕本係於
14 114年11月6日送達被告A 0 2，於114年11月14日送達被告
15 A 0 3，有民事準備二暨追加被告狀正本上被告A 0 2簽收
16 章，及本院送達證書在卷可稽（見本院卷第279頁、第305
17 頁），惟被告經催告後迄未給付，依前開規定，被告自應負
18 遲延之責，是原告就其上開請求相當於租金不當得利部分，
19 併請求被告A 0 2自114年11月7日起、被告A 0 3自114年1
20 1月15日起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
21 息，亦屬有據。

22 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
23 被告A 0 3應拆除系爭建物，並請求被告A 0 3、A 0 2應
24 返還上開占有系爭土地部分，及依民法第179條規定，請求
25 被告應給付6,449元，及被告A 0 3自114年11月15日起、被
26 告A 0 2自114年11月7日起，均至清償日止，按年息5%計
27 算之法定遲延利息，暨被告A 0 3自114年11月15日起、被
28 告A 0 2自114年11月7日起，均至返還系爭土地之日止，按
29 月給付418元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即
30 屬無據，應予駁回。

31 七、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核

就本判決主文第1項原告勝訴部分，於法相符，爰分別酌定相當之擔保金宣告之；另關於主文第3項將來給付之訴原告勝訴部分，爰附以給付期限到期後，始得供擔保，准予假執行之限制；至於主文第2項原告勝訴部分，所命金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，原告就此雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之諭知，並依職權為被告預供擔保後，得免為假執行之諭知。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，該部分假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。至於被告A 0 2聲請傳喚證人林萬輝到庭作證，待證事實為被告與林龍明、林幸香就系爭土地有租地建屋之租賃關係存在，惟依被告A 0 2提出之霧峰鄉六股村辦公室函文所示（見本院卷第251頁），該函文係霧峰鄉六股村辦公室為處理系爭土地租佃戶陳情之事，而曾代租佃戶發函通知林龍明、林幸香到當時霧峰鄉六股村辦公室與租佃戶開會商討，證人林萬輝僅係掛名承辦人，且其並非親眼見聞被告先祖與林龍明、林幸香先祖間就系爭土地有約定租地建屋租近關係之人等情，亦據證人林萬輝於另案訴訟到庭證述明確，並經本院調取另案訴訟卷宗核閱無訛。是證人林萬輝之證述，應無法證明上開待證事實，被告A 0 2聲請傳喚其到庭作證，自核無必要，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

民事第四庭 審判長法官 王怡菁

法官 賴秀雯

法官 張詩靖

以上正本係照原本作成。

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

01 本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

03 書記官 張峻偉