

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3112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 黃文進律師

被告 林義忠

訴訟代理人 鄭聿珊律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年5月26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○○○地號土地上如附圖所示編號A部分（面積139.27平方公尺）之建物拆除，並將上開土地騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣11,469元，及自民國114年5月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國113年11月5日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣720元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔五分之四，其餘由原告負擔。

六、本判決第一項部分，於原告以新臺幣404,000元供擔保後，得為假執行，但被告如以新臺幣1,211,649元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項部分，得假執行。但被告如以新臺幣11,469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720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

01 壹、程序方面：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
03 意、請求之基礎事實同一者，均不在此限；又補充或更正事
04 實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法
05 第255條第1項第1款、第2款、第256條分別定有明文。經
06 查：原告起訴原聲明：「1、被告應將坐落臺中市○○區○
07 ○○段○○00地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示
08 A部分（面積約112.2平方公尺，實際占用位置、面積以地政
09 機關實測為準）之門牌號碼『臺中市○○區○○路00號』建
10 物拆除，並將占用上開土地返還予原告；2、被告應給付原
11 告新臺幣（下同）11,526元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
12 清償日止，按年息5%計算之利息；3、被告應自起訴狀繕
13 本送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告726
14 元。」（見本院卷第9至10頁）；嗣於民國114年5月22日以
15 民事變更聲明暨陳報狀，並於同年8月7日言詞辯論期日以言
16 詞將前開聲明變更為：「1、被告應將坐落系爭土地上如附
17 圖即臺中市大里地政事務所114年4月23日土地複丈成果圖
18 （下稱附圖）所示編號A部分、面積139.27平方公尺建物拆
19 除（經原告於114年3月31日具民事準備暨陳報狀更正為門牌
20 號碼：臺中市○○區○○路00號，下稱系爭建物），並將占
21 用上開土地返還予原告；2、被告應給付原告13,307元，及
22 自民事變更聲明暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
23 息5%計算之利息；3、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至
24 返還第1項土地之日止，按月給付原告901元。」，本院審酌
25 原告上開所為變更聲明，均基於相同之占有事實，且為補充
26 或更正事實上或法律上之陳述，又被告訴訟代理人於上開言
27 詞辯論期日到場，就原告上開變更表示同意，亦經記明筆錄
28 在卷（見本院卷第199頁、第237頁），依首揭法條規定，均
29 無不合，自應准許。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：

01 (一)、原告於112年6月26日取得系爭土地所有權，惟如附圖所示編
02 號A部分（面積139.27平方公尺）卻遭被告所有之未辦保存
03 登記之系爭建物無權占用，爰依民法第767條第1項前段、中
04 段規定，請求被告拆除系爭建物並將占用系爭土地如附圖所
05 示編號A部分返還原告。

06 (二)、被告無權占用系爭土地如附圖所示編號A部分，依社會一般
07 觀念，乃受有相當於租金之利益，而被告取得此項利益並無
08 法律上之原因，並致原告受有相當於租金之損害，被告所受
09 利益與原告之損害間有因果關係，故原告得另依民法第179
10 條不當得利規定，請求被告給付自112年6月26日起至起訴狀
11 提出之日即113年10月23日止，以113年1月申報地價每平方
12 公尺776元按年息10%計算之租金不當得利數額13,307元
13 （計算式：【申報地價776元/m²×占用面積139.27m²×年息1
14 0% ×112年占用期間188/365年】+【申報地價776元/m²×占
15 用面積139.27m²×年息10% ×113年占用期間296/366年】=1
16 3,307元，元以下四捨五入），及自起訴狀繕本送達翌日起
17 至返還上開占用土地之日止，按月給付相當於租金不當得利
18 數額901元（計算式：【申報地價776元/m²×占用面積139.27
19 ×年息10%】÷12月=901元/月）。

20 (三)、並聲明：1、被告應將系爭地上如附圖所示編號A部分面積1
21 39.27平方公尺建物拆除，並將占用上開土地返還予原告；
22 2、被告應給付原告13,307元，及自民事變更聲明暨陳報
23 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
24 3、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日
25 止，按月給付原告901元；4、原告願供擔保，請准宣告假
26 執行。

27 二、被告則以：

28 (一)、訴外人即被告先祖林新發（下稱林新發）自日治時期即設籍
29 在系爭建物，並由林獻堂家族出租農地旁建地予林新發居
30 住，訴外人林龍明（下稱林龍明）對被告繼續使用未曾為反
31 對之意思表示，又曾於91年10月6日間曾派訴外人謝灯標收

01 取90年第2期及91年第1期租谷，堪認原告與林龍明間就系爭
02 土地存在租地建屋之不定期租約。

03 (二)、嗣林龍明於112年6月26日將系爭房屋坐落之系爭土地，以買
04 賣為原因移轉登記予原告，卻未依民法第426條之2及土地法
05 第104條之規定，以書面將買賣條件通知具優先承買權之被
06 告，則原告與林龍明間就系爭土地之買賣契約及所有權移轉
07 登記自不得對抗被告，且被告業已提起另案請求行使優先承
08 買權。此外，被告與前地主林龍明間具有不定期之租地建屋
09 契約，本於所有權讓與不破租賃原則，原告即應繼受被告與
10 林龍明租地建屋之不定期租賃契約，是被告所有之系爭建物
11 乃屬有權占有系爭土地，並非無權占有。再者，兩造間租金
12 計算亦應繼受被告與林龍明間之租約為每年2,034元等語，
13 資為抗辯，並聲明：1、駁回原告之訴及其假執行之聲請；
14 2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一)、原告主張系爭土地原為林龍明及訴外人林幸香（下稱林幸
17 香）所共有，應有部分分別為2/3、1/3，嗣原告於112年6月
18 26日以買賣為登記原因取得所有權移轉登記，又被告所有未
19 辦保存登記之系爭房屋，占用系爭土地如附圖所示編號A部
20 分（面積139.27平方公尺）等情，業據原告提出系爭土地第
21 一類登記謄本、土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約
22 書、臺中市房屋稅籍紀錄表等件為證（見本院卷第19頁、第
23 81至87頁、第115頁），並經本院於114年4月23日會同兩造
24 前往現場履勘及囑託地政測量人員確認屬實，有本院勘驗筆
25 錄、臺中市○里地○○○○000○0○0○里地○○○○0000000
26 000號函檢送之複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第183、187
27 至189頁），復為被告所不爭執，則原告前開主張，自堪信
28 為真正。

29 (二)、原告另主張被告所有系爭建物無權占有系爭土地如附圖所示
30 編號A部分（面積139.27平方公尺）乙節，則為被告所否
31 認，並以前開情詞置辯。是本件應審酌者厥為：1、被告與

01 林龍明、林幸香間是否存在租地建屋租賃契約？2、原告依
02 民法第767條第1項前段、中段請求被告拆除系爭建物並返還
03 系爭土地，有無理由？3、原告得否依民法第179條規定請
04 求被告給付相當於租金之不當得利？金額為何？茲分述如
05 下：

06 1、原告與林龍明、林幸香間不存在租地建屋租賃契約。

07 (1)、按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；對
08 於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者
09 得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當事人主
10 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
11 第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
12 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
13 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
14 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
15 明之（最高法院85年台上字第1120號判決意旨參照）。

16 (2)、經查，本件被告既否認其所有系爭建物確占用系爭土地如
17 附圖所示編號A部分乙情，依前開說明，被告自應就其占有
18 系爭土地具有合法權源乙節，負舉證之責。被告辯稱與前地
19 主間自日治時期即存在租地建屋租賃契約，其後雙方雖未簽
20 定新租約，然林龍明對被告繼續使用土地則未為反對之意思
21 表示，故原告與系爭土地之原地主林龍明、林幸香間存在不
22 定期租地建屋租賃契約，原告除得依民法第426條之2及土地
23 法第104條規定主張行使優先承買權外，另依民法第425條第
24 1項規定，原告亦須承受上開租約之法律關係等情，固提出
25 繳納租谷登記單為據（見本院卷第77頁），惟原告否認前開
26 書證其形式上真正，並主張林金魚業於70年7月22日死亡等
27 語，復提出林金魚除戶謄本為據（見本院卷第121頁）。按
28 私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公
29 證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定有
30 明文，故須其簽名、蓋章或按指印係本人或其代理人為之，
31 在當事人間已無爭執或經舉證人證明者，始得適用前揭推定

為真正之規定（最高法院110年度台上字第2610號判決意旨參照）。第按當事人提出之私文書，必先證其真正而無瑕疵者，始有訴訟法上之形式證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質證據力之可言（最高法院91年度台上字第1233號裁判意旨參照）。準此，私文書須具形式上真正與實質上真實，其內容始得憑信。本院審酌被告未能舉證證明上開租谷登記單形式上真正，則本院自無從將前開繳納租谷登記單作為證據使用，進而為被告有利之認定；此外，前開租谷登記單上僅載有「林龍明繳納租谷登記單」、「佃人：林金魚先生」、「日期：91年10月6日」、「期別：90年1、2期、91年1期」等文字，惟系爭土地之原所有人為林龍明及林幸香兩人，已如前述，則系爭土地出租依法應經林龍明、林幸香同意，但系爭土地繳納租谷登記單上卻僅記載林龍明，則是否得僅據此即認被告就該土地上有租賃關係存在，亦非無疑；更何況，租谷登記單上所載之佃人林金魚既非被告，且林金魚已於70年7月22日身故並經除戶，則上開租谷登記單所載登記日期與期別亦顯與事實相悖，顯難因此作為被告與林龍明、林幸香間就系爭土地存在不定期租賃關係之證明。被告復未能舉證證明其與林龍明、林幸香成立租地建屋租賃關係存在，難認被告具有占有系爭土地如附圖所示編號A部分之合法權源。

2、原告得依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告拆除系爭建物並返還系爭土地。

被告就系爭土地並無租地建屋之基地租賃關係存在，業據本院認定如前，則被告另辯稱得依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項、第3項之規定對原告及原地主主張行使優先承買權，或依民法第425條規定應由原告繼受前開不定期租賃關係云云，依法均屬無據。被告就系爭建物具有事實上之處分權，卻迄未能說明或提出其他事證證明其就系爭土地具合法使用之占有權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段等規定，請求被告將如附圖所示編號A部分（面積139.2

7平方公尺)之建物拆除，並將上開土地騰空返還原告，依法即有理由，應予准許

3、原告得依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利。

(1)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。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（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，而此項規定於租用基地建築房屋者亦得準用，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。再所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所「申報之地價」為法定地價，除非土地所有權人未於公告期間申報地價者，才以「公告地價」（並非公告土地現值）80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦有明文。而土地法第97條關於房屋及基地計收租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然亦未嘗不可據為計算賠償之標準（最高法院49年度台上字第1230號判決先例參照）。

(2)、第查，系爭土地為被告無權占用之事實，業詳前述，則被告無權占有系爭土地而受有利益，致原告因此受有損害，原告自得對被告請求返還相當於租金之利益。本院考量系爭土地位在臺中市霧峰區，鄰近國道三號霧峰交流道、霧峰工業區、大里市區，周圍並有亞洲大學及其附設醫院，交通便利，生活機能良好，而被告所有之前開地上物，其主要用途為建物，復審以，系爭建物利用系爭土地之經濟價值及所受利益，及系爭土地113年1月當期申報地價為每平方公尺776元，此有土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第19頁），認被告所受相當於租金之利益，應按系爭土地申報地價年息8%計算為適當。

01 (3)、承上，原告依不當得利法律關係，請求被告給付自112年6月
02 26日起至起訴狀提出之日即113年10月23日止（見本院卷第9
03 頁，即112、113年占用期間分別為189天、296天），按其占
04 用範圍以系爭土地申報總價（即系爭土地占用面積 $\times$ 申報地
05 價776元/ m^2 ），依年息8%計算相當於租金之不當得利11,46
06 9元（計算式：【申報地價776元/ $\text{m}^2 \times$ 占用面積139.27 $\text{m}^2 \times$ 年
07 息8% $\times$ 112年占用期間189/365年】+【申報地價776元/ $\text{m}^2 \times$
08 占用面積139.27 $\text{m}^2 \times$ 年息8% $\times$ 113年占用期間296/366年】=
09 11,469元，元以下四捨五入），及自起訴狀繕本送達之翌日
10 即113年11月5日（見本院卷第47頁）起至返還系爭土地之日
11 止，按月給付相當於租金之不當得利720元（計算式：【申
12 報地價776元/ $\text{m}^2 \times$ 占用面積139.27 $\times$ 年息8%】 $\div$ 12月=720元/
13 月，元以下四捨五入），要屬正當，亦應准許。至於原告其
14 他逾前開範圍所為之請求，即屬無據。

15 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力。又應付利息之債務，
19 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法
20 第229條第2項、第203條分別定有明文。本件為不當得利之
21 債，屬於未約定清償期及利率之給付，則依上開規定，被告
22 自受催告時起，負遲延責任。是原告就自112年6月26日起至
23 起訴狀提出之日即113年10月23日止就占用系爭土地如附圖
24 所示編號A部分之相當於租金不當得利，併請求自民事變更
25 聲明暨陳報狀繕本送達被告之翌日即114年5月29日（見本院
26 卷第211頁）起，按週年利率5%計算之利息，也有理由。

27 五、綜上所述，原告爰依民法第767條第1項前段及中段、第179
28 條之規定，請求：(一)、被告應將系爭地上如附圖所示編號A
29 部分面積139.27平方公尺建物拆除，並將占用上開土地騰空
30 返還予原告；(二)、被告應給付原告11,469元，及自民事變更
31 聲明暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算

之利息；(三)、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告720元，依法均有理由，應予准許。至於原告其他逾前開範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

六、假執行部分之說明：

- (一)、本判決主文第1項，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當金額准許之。
- (二)、本判決主文第2、3項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應由本院依職權宣告假執行，原告假執行之聲請僅係促請本院依職權為之，爰不另為假執行擔保金之諭知；另依被告聲請宣告被告於依本院酌定之金額預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請業因其訴遭駁回而失所依據，應併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後、核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、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 30 日
民事第六庭 法 官 林士傑

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 115 年 6 月 30 日
書記官 楊玉華

附圖：臺中市大里地政事務所土地複丈成果圖（複丈日期：114年4月23日）