

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度六簡字第201號

原告 張凱登

訴訟代理人 廖元應律師

複代理人 蔡亞瞳

被告 張莘苓

張子岳

兼 上一人

法定代理人 李雪靜

上三人共同

訴訟代理人 林再輝律師

上列當事人間請求返還土地等事件，於民國114年2月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼雲林縣○○市○○路00號南側房屋坐落雲林縣○○市○○段000地號土地如附圖即雲林縣斗六地政事務所民國113年6月20日複丈成果圖所示761（2）面積7.24平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告各應給付原告新臺幣1,081元，及自民國113年10月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自民國113年2月2日起至拆除門牌號碼雲林縣○○市○○路00號南側房屋如附圖即雲林縣斗六地政事務所民國113年6月20日複丈成果圖所示761（2）面積7.24平方公尺部分並將該部分土地返還原告之日止，各按月給付原告新臺幣54元。

四、原告其餘先位之訴駁回。

五、核定被告有事實上處分權之門牌號碼雲林縣○○市○○路00號南側房屋占用原告所有坐落雲林縣○○市○○段000地號土地如附圖即雲林縣斗六地政事務所民國113年6月20日複丈成果圖所示761（1）面積42.31平方公尺部分，每月租金金

額為新臺幣316元。

六、被告各應給付原告新臺幣6,318元，及自民國114年2月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

七、被告應自民國113年2月2日起至門牌號碼雲林縣○○市○○路00號南側房屋附圖即雲林縣斗六地政事務所民國113年6月20日複丈成果圖所示761（1）面積42.31平方公尺部分不堪使用之日或交還占用之雲林縣○○市○○段000地號土地面積42.31平方公尺部分止，各按月給付原告新臺幣105元。

八、原告其餘備位之訴駁回。

九、訴訟費用由被告負擔百分之21，餘由原告負擔。

十、本判決第1、2、6項得假執行，第3、7項已到期部分得假執行。

十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）先位之訴部分

1.原告為雲林縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有人，被告則為門牌號碼雲林縣○○市○○路00號二間房屋之南側房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，系爭房屋並無合法權源占用系爭土地，原告爰依民法第767條第1項前、中段，請求被告拆除系爭房屋占用系爭土地部分，並返還該部分土地予原告。

2.系爭房屋占用系爭土地面積共計49.55平方公尺，即雲林縣斗六地政事務所民國113年6月20日複丈成果圖（下稱附圖）所示761（1）面積42.31平方公尺部分、761（2）面積7.24平方公尺部分，因系爭土地申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）4,200元，其租金應以年息10%計算，故原告請求被告各應給付自起訴日回溯5年內占用系爭土地所獲得相當租金之不當得利34,685元，另原告亦得請求被告自起訴之日即113年2月1日至交還系爭土地之日止，各按月給付578元予原告。

01 3.並聲明：(1)被告應將附圖所示761（1）面積42.31平方公
02 尺；761（2）面積7.24平方公尺拆除，並將該部分土地返還
03 予原告；(2)被告各應給付34,685元予原告，及自113年10月2
04 4日起至清償日止按年息5%計算之利息；(3)被告各應自113年
05 2月1日起至系爭土地返還原告之日止，各按月給付578元予
06 原告；(4)願供擔保請准宣告假執行。

07 (二)備位之訴部分

08 1.倘若本院認為系爭房屋占用系爭土地，有符合民法第425條
09 之1所規定法定租賃權之情形，而無須拆除，原告爰依民法4
10 25條之1第2項規定，請求核定系爭房屋使用系爭土地之地
11 租。系爭房屋占用系爭土地之租金，應以系爭土地申報總價
12 值年息10%計算。又系爭房屋占用系爭土地之面積共計49.55
13 平方公尺，再系爭土地之申報地價為每平方公尺4,200元，
14 故被告各應給付原告每月租金為578元。再者，原告係於89
15 年間取得系爭土地，又於114年2月17日追加備位之訴聲明，
16 訴請法院核定租金及請求被告給付租金之訴訟，故原告自得
17 對被告主張自取得系爭土地所有權後，未逾5年部分之租
18 金，故原告得請求被告各給付租金34,685元，及就上揭租金
19 部分，自114年2月18日起按年息5%計算之遲延利息。另原告
20 亦得請求被告自起訴之日即113年2月1日至系爭房屋不堪使
21 用之日或交還系爭土地之日止，各按月給付租金578元。

22 2.並聲明：(1)被告所有之門牌號碼雲林縣○○市○○段00號南
23 側房屋占用原告所有之雲林縣○○市○○段000地號土地如
24 附圖所示761（1）面積42.31平方公尺、761（2）面積7.24
25 平方公尺部分，自113年2月1日起至上開房屋得使用期限
26 內，核定每月租金為1,734元；(2)被告各應給付原告34,685
27 元，及自114年2月18日起至清償日止，按年息5%計算之利
28 息；(3)被告各應自113年2月1日起至上開房屋不堪使用之日
29 或交還系爭土地之日止，按月各給付原告578元。

30 (三)被告雖辯稱系爭房屋之一樓後方房間占用系爭土地部分，即
31 附圖所示761（2）面積7.24平方公尺部分業已為其餘主建物

所有權範圍所及，然該房間有獨立出口，應為獨立所有權，且係系爭土地原所有人張敬安死亡後才興建，並無民法第425條之1之適用。另被告辯稱係經原告同意被告之被繼承人張見興於系爭土地上建造上開一樓後方房間，原告亦否認之。

二、被告則以：

(一)系爭土地原為訴外人張敬安所有，系爭房屋不含一樓後方房間部分（下稱系爭主建物）亦由張敬安建造，嗣系爭土地、系爭房屋由原告、被告之被繼承人即訴外人張見興分別取得，張見興死亡後，再由被告繼承，故本件有民法第425條之1之適用，而有占用系爭土地之合法權源。

(二)系爭房屋一樓後方房間雖為被告之被繼承人張見興建造，然因其無使用上、構造上獨立性，故為系爭主建物所有權範圍所及，故應同有民法第425條之1之適用，而有占用系爭土地之合法權源。倘若本院認系爭房屋一樓後方房間無民法第425條之1之適用，則主張張見興興建時，係經原告同意始建造，故原告請求拆除，應屬無據。

(三)縱認原告請求租金或不當得利有理由，年息10%亦屬過高。

(四)並聲明：原告先、備位之訴均駁回。

三、本院之判斷

(一)兩造不爭執事項（見本院卷第177頁）

1. 原告為訴外人張敬安、沈規紀之長子，訴外人張敬安另收養沈規紀與他人之子女即訴外人張見興為養子；訴外人張見興為被告甲○○之夫、被告丙○○、乙○○之父。

2. 系爭房屋坐落雲林縣○○市○○段000地號土地之範圍如附圖「761（1）」（面積42.31平方公尺）、「761（2）」（面積7.24平方公尺）所示。

3. 系爭房屋之一樓後方房間（即雲林縣斗六地政事務所113年6月20日複丈成果圖所示「761（2）」面積7.24平方公尺與「765（2）」面積13.08平方公尺部分，下稱系爭廚房）為張見興於99至100年間出資興建。

4. 系爭房屋不含系爭廚房部分（下稱系爭主建物），為訴外人

張敬安於66年建造，未辦理保存登記。

5. 系爭主建物之事實上處分權於89年1月12日由訴外人張敬安贈與訴外人張見興；訴外人張敬安於89年1月26日死亡。

6. 訴外人張見興於102年12月4日死亡，被告3人為訴外人張見興之繼承人，且未拋棄繼承。

7. 雲林縣○○市○○段000地號土地（重測前地號為雲林縣○○市○○○段○○○○段00000地號）於66年1月28日由訴外人張敬安取得應有部分全部之所有權，於89年5月22日由原告以「分割繼承」為原因登記取得應有部分全部之所有權。

(二)原告先位請求被告拆除系爭房屋占用系爭土地部分以及給付相當於租金之不當得利，備位請求被告給付系爭房屋占用系爭土地之租金，均遭被告以前詞置辯，是本件爭點應為：(一)原告先位請求被告拆除系爭房屋占用系爭土地部分以及給付相當於租金之不當得利，是否有理由？(二)如原告先位請求無理由，其備位請求被告應給付原告系爭房屋占用系爭土地之地租及遲延利息，有無理由？說明如下。

(三)原告先位之訴部分

1. 拆除系爭主建物部分

按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項定有明文。次按未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，性質上與實質之所有權無殊（最高法院102年度台上字第580號、107年度台上字第1797號判決意旨參照）。經查，本件系爭土地上之系爭房屋，其中系爭主建物部分，為訴外人張敬安於66年出資興建，又系爭土地斯時為張敬安所有，為兩造所不爭執（見不爭執事項4、7.），是原土地所有權人張敬安為系爭主建物

之所有權人，係屬土地及房屋同屬一人之情形，嗣於89年1月12日由被告之被繼承人張見興受贈取得系爭主建物，再由被告於102年12月4日繼承取得系爭主建物之事實上處分權，原告則於89年5月22日取得系爭土地之所有權，則依據上開法條規定，被告在系爭土地上具事實上處分權之系爭主建物，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。則系爭主建物有占有系爭土地之正當權源，則原告請求上訴人拆除系爭主建物，即屬無據。

2. 拆除系爭廚房部分

次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，僅將土地或房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人，於土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，得成立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件（最高法院102年度台上字第1508號民事判決意旨參照）。又房屋之拆除，為一種事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院87年度台上字第138號判決意旨參照）。經查，系爭廚房占用系爭土地範圍如附圖所示「761（2）」（面積7.24平方公尺）所示，被告雖辯稱此部分不具使用上、構造上獨立性，為系爭主建物所有權範圍所及，故同有民法第425條之1適用，具法定租賃關係等語。然查，系爭廚房並非系爭土地原所有權人張敬安建造，而係被告之被繼承人張見興於99至100年間出資興建（見不爭執事項3.），又系爭主建物係於89年1月12日由張敬安移轉予張見興，再系爭土地則於89年5月22日由原告繼承取得，故系爭廚房於系爭房屋或系爭土地讓與時尚未存在，依上開實務見解，無從成立民法第425條之1法定租賃關係。又被告辯稱興建系爭廚房時係經過原告同意，故原告亦同意系爭廚房占用系爭土地等語。然此為原告否認，陳稱：原告所有之北側房屋雖與系爭房屋同時在後方興建廚房，但原告係於102年張見興死亡後，經過鑑界始

01 知系爭主建物與系爭廚房有占用系爭土地情事等語，又被告
02 未就此有利於己之事項舉證以實其說，是其並未能舉證證明
03 有何其他占有土地之正當權源，再系爭廚房為張見興出資興
04 建，被告為張見興之繼承人且未拋棄繼承（見不爭執事項
05 6.），則被告為系爭廚房之事實上所有權人，原告請求被告
06 拆除系爭廚房占用系爭土地部分，並將該部分土地返還原
07 告，即屬有據。

08 3.不當得利部分

09 (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
10 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
11 179條定有明文。按城市地方房屋之租金，以不超過土地及
12 其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明
13 文。而上開法條規定依同法第105條所定，於租用基地建築
14 房屋之情形亦準用之。又所謂「申報總價年息10%為限」，
15 乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必
16 須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商
17 業繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
18 以為決定。

19 (2)查系爭土地為原告所有，而被告以系爭廚房無權占用系爭土
20 地之事實，業如前述，故被告系爭廚房無權占用系爭土地部
21 分，即屬無法律上之原因而受有相當於租金之利益，則原告依
22 不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之利益，自
23 屬有據。又系爭土地於107年至113年之申報地價均為每平方
24 公尺1,280元，此有斗六地政113年10月25日斗地二字第1130
25 008229號函檢附之系爭土地公務用謄本在卷可參（見本院卷
26 第143至145頁）。參以系爭土地係位於雲林縣斗六市，該地
27 附近有超商、加油站、飲料店等，此有地籍圖、google地
28 圖、街景及本院勘驗筆錄可憑（見本院卷第17頁、第23至27
29 頁、第84頁），足認系爭土地附近交通、生活機能尚屬便
30 利，故衡諸系爭廚房占用系爭土地之坐落位置、工商業繁榮
31 程度，被告就系爭土地之使用情形及所受利益等因素，認以

01 申報地價7%計算相當於租金之不當得利，尚屬合理。依此計
02 算，原告得請求被告各給付自起訴日即113年2月1日（見本
03 院卷第7頁起訴狀上本院收文章）回推5年之不當得利應為1,
04 081元(計算式：占用面積7.24平方公尺×申報地價1,280元×
05 年息7%×5年÷3=1,081元)；暨自起訴翌日即113年2月2日起
06 至交還占用土地之日止，按月應給付原告54元(計算式：占
07 用面積7.24平方公尺×申報地價1,280元×年息7%×1/12÷3=18
08 元，元以下四捨五入)；逾此範圍之請求，則屬無據。

09 (3)本件原告雖請求被告之系爭主建物無權占用系爭土地所獲得
10 相當於租金之不當得利，然而，系爭主建物占用系爭土地為
11 合法占有，業經本院認定如前，自無不當得利可言，故原告
12 此部分之請求，亦屬無據，應予駁回。

13 (4)本件請求自起訴之日回溯5年之不當得利部分，原告係於113
14 年10月24日當庭變更請求金額（見本院卷149頁），是經原
15 告當庭催告後，併請求被告給付自113年10月25起至清償日
16 止，按年息5%計算之遲延利息，依民法第229條第2項、第23
17 3條第1項前段及第203條規定，應予准許，逾此範圍之請
18 求，則屬無據。

19 (四)原告備位之訴部分

20 1.被告有事實上處分權之系爭主建物，對原告所有之系爭土地
21 有法定租賃關係存在，業經本院認定如前。又原告主張系爭
22 土地之租金應以年息10%計算，被告則爭執過高等語，是兩
23 造就系爭土地之租金數額未能達成協議，依前開規定，原告
24 請求法院定本件就系爭主建物部分之租賃關係之租金，即屬
25 有據。

26 2.系爭土地之位置、申報地價，業經本院認定如前，故本院認
27 為被告與原告依民法第425條之1第1項規定所成立之租賃關
28 係，其租金應以系爭土地申報地價年息7%計算，較為妥適。
29 系爭土地自108年度迄今之申報地價為每平方公尺1,280元，
30 已如前述，又系爭主建物占用系爭土地之面積為42.31平方
31 公尺，以年息7%計算，則被告自起訴翌日即113年2月2日起

01 每月共應給付原告之租金核定為316元（計算式：42.31平方
02 公尺×1,280元×年息7%×1/12=316元【元以下四捨五
03 入】），被告自起訴翌日即113年2月2日起每月各應給付之
04 租金為105元（計算式：316元÷3=105元【元以下四捨五
05 入】）；再原告得請求被告各給付自起訴日即113年2月1日
06 回推5年之租金為6,318元（計算式：42.31平方公尺×申報地
07 價1,280元×年息7%×5年÷3=6,318元【元以下四捨五入】）；
08 逾此範圍之請求，則屬無據。

09 3.原告於114年2月17日當庭追加備位之訴（見本院卷第178
10 頁），是經原告當庭催告後，併請求被告給付自114年2月18
11 日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，依民法第229
12 條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，應予准許。

13 4.末原告請求核定系爭廚房占用部分之租金，併請求被告給付
14 租金部分，因系爭廚房並無民法第425條之1之適用，故此部
15 分請求，應屬無據，併予駁回。

16 四、綜上所述，原告先位之訴請求被告拆除系爭廚房占用系爭土
17 地部分並返還土地，及請求該占用部分相當於租金之不當得
18 利，為有理由，應予准許，又其請求拆除系爭主建物占用系
19 爭土地部分並返還土地，及請求該占用部分相當於租金之不
20 當得利，則無理由，不應准許。又其備位之訴請求法院核定
21 系爭主建物使用系爭土地之租金，並請求被告應給付原告自
22 起訴之日回溯5年內之租金與法定利息，及被告應按月給付
23 核定租金部分，均有理由，應予准許，逾此部分之請求，則
24 無理由，應予駁回。爰判決如主文第1至8項所示。

25 五、原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰
26 依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執
27 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予
28 駁回。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
31 斗六簡易庭 法 官 楊謹瑜

01 以上正本係依照原本作成。
02 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴
03 理由；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20
04 日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。
05 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
06 書記官 蕭亦倫
07 《附圖》