

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1617號

原告 蔡時超

訴訟代理人 藍慶道律師

被告 楊麗香

訴訟代理人 李文玲

被告 永佳生物科技有限公司

法定代理人 張玉瑛

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國112年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告楊麗香應給付原告新臺幣55,160元，及自民國112年1月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國110年10月26日起至返還占用土地之日止，按月給付原告新臺幣4,207元。

二、訴訟費用新臺幣35,631元，由被告楊麗香負擔新臺幣1,000元，餘由原告負擔。

三、本判決第一項部分得假執行。但被告楊麗香以新臺幣55,160元為原告預供擔保後，得免為假執行。

四、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、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。本件原告起訴時聲明原為：被告應將其所有坐落占用原告所有之臺南市○○區○○段0000○○00000○○00000○○0地號土地上如附圖所示之門牌：臺南市○○區○○路0段000巷0號地上一層磚造之建物(建物面積約380平方公尺，以實測為準)全部拆除，並將土地騰空返還原

告。被告應給付原告新臺幣（下同）35,446元，及自民國110年10月26日起至拆除上開第一項建物並將土地騰空返還原告之日止，另按月給付原告2,734元，並均自本起訴狀繕本送達被告翌日起至拆除上開建物並將土地騰空返還原告之日止按週年利率百分之5計算之利息。嗣經本院會同兩造暨地政機關派員實地測量占用位置、面積後，於111年12月30日以民事準備狀更正聲明為：一、被告楊麗香應將其所有坐落占用原告所有之臺南市安南區州北段1284、1284之1、1283之1、1283之3地號土地上如附圖所示之門牌：臺南市○○區○○路0段000巷0號地上一、二層加強磚造之建物及鐵皮造建物、柱子(即如附圖所示之A、B、C、D、E、F部分，合計面積493.39平方公尺，下合稱系爭建物)全部拆除，並將土地騰空返還原告。二、被告永佳生物科技有限公司(下稱永佳公司)應將其所有坐落占用原告所有之臺南市○○區○○段0000○0地號土地上如附圖所示G部分之水泥造柱子、牌樓及鋼鐵造鐵門圍籬(面積9平方公尺，下合稱系爭大門)均予以拆除，並將占用之土地騰空返還原告。三、被告楊麗香應給付原告55,160元，並自110年10月26日起至拆除系爭建物並將土地騰空返還原告之日止，另按月給付原告4,207元，並均本訴狀繕本送達之翌日起至拆除系爭建物並將土地騰空返還原告之日止，按週年利率百分之5計算之利息。四、被告永佳公司應給付原告1,764元，並自110年10月26日起至拆除系爭大門，並將土地騰空返還原告之日止，另按月給付原告126元，並均自本訴狀繕本送達之翌日起至拆除系爭大門並將土地騰空返還原告之日止，按週年利率百分之5計算之利息。原告上揭更正，核屬補充、擴張訴之聲明，參諸首揭規定，自為適法。又本件被告永佳公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)臺南市○○區○○段0000○0○0000○0地號土地原係訴外人

楊甫仁所有、同段1284、1284之1地號土地原為訴外人楊丁元即楊丁源所有（下合稱系爭土地）。因楊丁元、楊甫仁連帶積欠原告抵押債務未清償，經原告於109年3月24日在法務部行政執行署臺南分署101年度稅執字第44658號強制執行拍賣事件中，拍定取得1283之1、1283之3地號土地；續於本院108年度司執字第86764號強制執行拍賣事件中因無人應買，遂由原告以債權人身分承受取得1284、1284之1地號土地（下合稱系爭執行程序），原告並分別於109年8月26日、110年2月25日以拍賣為原因登記為系爭土地之所有權人。

(二)又坐落系爭土地上如附圖即臺南市安南地政事務所111年11月21日土地複丈成果圖所示編號A、B、C、D、E、F之系爭建物為被告楊麗香所有；系爭大門則為被告永佳公司所有，占用位置及面積各如附圖所示。系爭建物、系爭大門均無權占用原告所有之系爭土地，致原告無從完善行使土地之所有權，被告等並因無權占用系爭土地而受有相當於租金之利益，導致原告受有損害，爰依所有物返還請求權、民法不當得利之規定，請求被告等拆除系爭建物、系爭大門，並將占用之系爭土地交還原告，暨按月給付原告以土地法第97條1項規定按土地申報地價總額週年利率10%計算，相當於租金之不當得利。

(三)退步言之，縱認系爭建物為訴外人即被告楊麗香之母方伸所建，惟方伸為楊丁元之妻，渠等於45年間結婚，系爭1284、1284之1地號土地於84年3月11日因辦理聯合財產更名登記於楊丁元名下後，依修正前民法第1016條、第1017條之規定，屬楊丁元之原有財產，則前揭1284、1284之1地號土地及系爭建物自始即非屬同一人所有，並無民法第425條之1法定租賃關係之適用，是被告楊麗香自方伸處繼承之系爭建物仍屬無權占用系爭土地，原告仍得依前開規定請求被告楊麗香拆除系爭建物，並返還占用土地，及給付原告相當於租金之不當得利。

(四)並聲明：

01 1.被告楊麗香應將其所有占用原告所有1283之1、1283之3、12
02 84、1284之1地號土地上之系爭建物全部拆除，並將占用之
03 土地騰空返還原告。

04 2.被告永佳公司應將其所有占用原告所有之1283之3地號土地
05 之系爭大門均予以拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

06 3.被告楊麗香應給付原告55,160元，並自110年10月26日起至
07 拆除系爭建物並將土地騰空返還原告之日止，另按月給付原
08 告4,207元，並自民事準備書狀送達被告楊麗香翌日起至拆
09 除系爭建物並將土地騰空返還原告之日止，按週年利率5%
10 計算之利息。

11 4.被告永佳公司應給付原告1,764元，並自110年10月26日起至
12 拆除系爭大門，並將占用之土地騰空返還原告之日止，另按
13 月給付原告126元，並自民事準備書狀繕本送達被告永佳公
14 司翌日起至拆除系爭大門並將土地騰空返還原告之日止，按
15 週年利率5%計算之利息。

16 5.上開第一至四項原告願供擔保請准宣告假執行。

17 三、被告則抗辯：

18 (一)被告楊麗香部分：

19 1.系爭建物均為訴外人方伸於70年間自行雇工建造，並供自己
20 及家人居住使用至今，系爭建物並經臺灣高等法院臺南分院
21 於第三人中華成長三資產管理股份有限公司提起之第三人異
22 議之訴事件中，以98年度上易字第111號民事判決確認建物
23 所有權為方伸所有（下稱另案），方伸過世後並為被告楊麗
24 香繼承取得。

25 2.而系爭建物雖占用原告所有系爭土地，然其中1284、1284之
26 1地號土地原為方伸於69年8月5日所購買，嗣於84年1月5日
27 始因夫妻聯合財產更名登記至方伸之夫即楊丁元名下，是系
28 爭建物與前開1284、1284之1地號土地原本同為方伸所有，
29 縱使日後因其他原因由原告輾轉取得，仍應有民法第425條
30 之1規定法定租賃關係適用而有正當之占有權源；又1283之
31 1、1283之3地號土地之原所有權人楊甫仁為方伸之子，方伸

前在其上建造系爭建物時已取得楊甫仁之同意，楊甫仁迄今仍居住在系爭建物內，是系爭建物坐落系爭土地自屬有權占有。而原告當初承買系爭土地時即已明知土地上存有第三人所有之系爭建物，上開事實亦已反映於原告承買系爭土地之價格中，從而原告提起本件訴訟，請求被告楊麗香將系爭建物拆除，並將占用之系爭土地返還原告，並無理由。

3.又系爭建物既為有權占有系爭土地，若認被告楊麗香需給付原告占有使用系爭土地致獲得相當於土地租金之不當得利，則對於原告主張以申報地價週年利率百分之10之計算方式並無意見。

4.並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告永佳公司部分：

1.被告永佳公司前於95年間向方伸承租其所有同段1285、1285-1地號土地，並以門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷0號建物作為公司對外聯絡地址。而上開建物為方伸所建，被告永佳公司並未重新整修，且被告永佳公司承租上開土地迄今均有按期繳納租金，方伸死後改由其家人收取，直至1年多前上開土地移轉予訴外人李慕華後，又改由李慕華繼續收取租金。

2.而被告永佳公司使用之上開建物並未占用原告所有系爭土地，系爭大門亦非被告永佳公司所有，原告提起本件訴訟請求被告永佳公司拆除系爭大門，並將占用之系爭土地交還原告，及給付原告相當於租金之不當得利，並無理由。

3.並聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

(一)查1283之1、1283之3地號土地原為楊甫仁所有；1284、1284之1地號土地原為楊丁元所有，嗣經原告於系爭執行程序拍定取得所有權，並分別於109年8月26日、110年2月25日以拍賣為原因登記為系爭土地之所有權人等情，有原告提出之法務部行政執行署臺南分署不動產權利移轉證明書、本院不動

01 產權利移轉證明書、系爭土地第一類謄本在卷可稽（本院卷
02 第21-30頁）。原告主張系爭建物、系爭大門坐落在系爭土
03 地之上等情，業經本院會同兩造及臺南市安南地政事務所至
04 現場勘測屬實，並製有勘驗測量筆錄、現場圖、現場照片、
05 空照圖及土地複丈成果圖在卷足稽（本院卷第125-140、227
06 -237、239頁），堪信為真。惟原告另主張系爭大門為被告
07 永佳公司所有，被告等欠缺占用系爭土地之合法權源，構成
08 無權占用等情，則為被告等所否認，並以前揭情詞置辯。茲
09 分述如下：

10 (二)原告請求被告各應將系爭建物、系爭大門拆除，並將分別占
11 用之土地返還原告，有無理由？

12 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。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
14 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
15 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
16 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
17 於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占
18 有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第
19 1552號判決意旨參照）。準此，被告楊麗香既否認系爭建
20 物占用原告所有系爭土地之事實，僅辯稱具有占用土地之合
21 法權源，揆諸前揭法條及判決意旨，自應由被告楊麗香就其
22 有權占有土地之利己事實，負舉證說明之責。

23 2.查結婚時屬於夫妻之財產，及婚姻關係存續中，夫妻所取得
24 之財產，依74年6月3日民法親屬編修正前民法第1016條之規
25 定，固為其聯合財產。但妻因同法第1013條第4款勞力所得
26 之報酬，為妻之特有財產，依同條但書規定，不在其內。是
27 婚姻關係存續中，夫妻所取得之財產，原則固為聯合財產。
28 但妻於婚姻關係存續中以勞力所得之報酬，為妻之特有財
29 產，而非屬聯合財產。又妻以勞力所得報酬起造之不動產，
30 僅勞力所得報酬之狀態有變更，該不動產仍為妻之特有財產
31 或原有財產。而依74年6月3日修正民法第1017條第1項規定

聯合財產中，夫或妻於結婚時所有之財產，及婚姻關係存續中取得之財產，為夫或妻之原有財產，各保有其所有權。又於74年6月4日以前結婚，並適用聯合財產制之夫妻，於婚姻關係存續中以妻名義在同日以前取得之不動產，而有於婚姻關係尚存續中且該不動產仍以妻之名義登記者，於親屬編施行法85年9月6日修正生效1年後，適用74年民法親屬編修正後之第1017條之規定，85年9月25日增訂之民法親屬編施行法第6條之1定有明文。再按，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，民法第425條之1第1項定有明文。又上開規定雖以「所有權讓與」為明文，然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，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符合法意。且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。

3. 被告楊麗香主張1284、1284之1地號土地原為方伸於69年8月5日所購買並登記於其名下、系爭建物為方伸於70年間自行雇工建造，上揭土地及建物原本同為方伸所有，並提出土地第一類謄本為證（本院卷第249-255頁）。原告主張縱認方伸為系爭建物之原始起造人，然1284、1284之1地號土地為方伸於其與楊丁元婚姻關係存續期間所購買，渠等是在45年間結婚，依74年6月3日修正民法第1017條第1項之規定，上開土地既於84年3月11日辦理夫妻聯合財產更名登記予楊丁元後，即成為楊丁元之原有財產云云。惟查，被告楊麗香曾於另案中以證人身分證稱：伊對父親楊丁元沒有什麼印象，不知從事什麼工作，約在64、65年左右就沒有跟家人住在一

起，更從未拿錢回來過，興建系爭建物的錢都是母親方伸從事賣金紙、文具及做眼鏡代工賺得錢存下來的，都是母親一手負責等語；而系爭建物營建工人許棟樑於另案中亦證稱：伊當時都是跟方伸請款…系爭建物施工時沒有見過方伸的先生（即楊丁元）等語，足見方伸於69年購買1284、1284之1地號土地，及於70年間興建系爭建物之資金，均為其於婚姻關係存續中以自己勞力所得報酬之特有財產中所支出，揆諸前揭規定，上開土地及建物實屬方伸勞力所得報酬狀態之變更而為方伸所有。又民法親屬編施行法第6條之1規定，旨在於立法者所訂之1年緩衝期間內，得由夫妻重新認定財產之歸屬，而非謂經過此期間後，即否定夫妻依74年6月4日修法前取得之聯合財產，是縱使1284、1284之1地號土地嗣後更名登記予楊丁元，亦無法否認方伸為土地原所有權人之事實。從而，系爭建物與1284、1284之1地號土地原同屬方伸所有，楊丁元於84年3月11日因夫妻聯合財產更名登記繼受取得1284、1284之1地號土地後，才發生土地及房屋非屬同一人所有之情形，依上開民法第425條之1規定，應認方伸所有系爭建物於使用期限內，就1284、1284之1地號土地有租賃關係存在。

4. 又系爭建物雖有部分占用原告所有1283之1、1283之3地號土地，然1283之1、1283之3地號土地之原所有權人楊甫仁為方伸之子，衡情親屬間關係密切，多半同財共居，則家族成員間基於彼此扶持想法，同意提供自己所有土地供其他家人於其上建屋使用，即非難以想像，遑論本件楊甫仁自系爭建物建造完成後即居住迄今，從而，應認方伸所有系爭建物與土地原所有權人楊甫仁間存在不定期限之使用借貸關係。又民法之債權行為，如其事實為第三人明知或可得而知，就維持法律秩序之安定性及公共利益而言，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上效力。本件系爭土地之拍賣公告上既已註明系爭土地上有建物一棟，並註明不點交，則方伸與楊甫仁上開土地與建物之使用借貸關係，即因前開註記而具公示外

01 觀，當不受債權相對性原則限制，而得拘束其後買受系爭土
02 地之原告。

03 5.綜上，方伸所建之系爭建物無論於1284、1284之1地號土
04 地，抑或於1283之1、1283之3地號土地均有正當之占有權
05 源，而被告楊麗香自方伸處繼承系爭建物而成為事實上處分
06 權人後，縱使系爭土地輾轉由原告取得所有權，被告楊麗香
07 仍得依法定租賃關係及使用借貸關係，主張有系爭土地之使
08 用權。原告主張系爭建物無權占有系爭土地，請求被告楊麗
09 香拆除後將所占有之土地返還原告，即無理由。

10 6.原告另主張系爭大門上掛有被告永佳公司招牌，依據權利外
11 觀明顯係被告永佳公司所興建而為其所有，然從勘驗現場照
12 片（本院卷第135-138頁）觀之，系爭大門與系爭建物相
13 連，自其外觀狀態觀之，應係同一時期所建造，縱使系爭大
14 門之水泥門柱上懸掛有被告永佳公司招牌，然亦可能係被告
15 永佳公司基於與系爭大門實際所有權人間之租賃或使用借貸
16 關係所架設，並無法據此即推論為被告永佳公司所有。參以
17 被告永佳公司自陳伊一開始係向方伸承租門牌號碼臺南市○
18 ○區○○路0段000巷0號建物作為經營公司使用，被告楊麗
19 香亦稱永佳公司招牌係經房東同意掛置，足認系爭大門同為
20 方伸所建，並由其取得系爭大門之所有權，原告主張系爭大
21 門為被告永佳公司所有，並無理由。

22 (三)原告得否請求被告返還相當於租金之不當得利？金額為若
23 干？

24 1.本件被告楊麗香所有系爭建物因有上開法定租賃關係及與土
25 地原所有權人間之使用借貸關係存在，其占有系爭土地即為
26 有權占有，原告不得請求被告楊麗香拆屋還地，業經本院論
27 述如前，惟上開法律關係僅在於兼顧地上物所有權人及社會
28 經濟利益，並不在於使承租人得以繼續無償使用土地，進而
29 侵害土地所有人的權利。從而，被告楊麗香雖得以有權占有
30 系爭土地，然其受有占用利益，仍屬欠缺債之法律上原因，
31 致原告受有所有權收益之損害。故原告主張依民法第179條

01 規定，請求被告楊麗香給付相當於租金之不當得利，即屬有
02 據。

03 2.按土地法第97條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地
04 及其建築物申報總價額週年利率百分之10為限。所謂土地總
05 價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條定有明文。
06 而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法
07 規定所申報之地價。上開計收租金限制之規定，應得據為計
08 算本件相當租金利益之標準。原告主張本件應以土地申報地
09 價總額週年利率百分之10計算其因系爭建物占用系爭土地所
10 受有相當租金之損害，為被告楊麗香所同意（本院卷第300
11 頁），從而原告基於上開計算基礎，請求被告楊麗香給付原
12 告55,160元，及自110年10月26日起至返還占用土地之日
13 止，按月給付原告4,207元（計算式詳如附表所示），即屬
14 有據。又被告永佳公司並非無權占有使用系爭土地，業經本
15 院認定如前，則原告另請求被告永佳公司給付相當於租金之
16 不當得利，即無理由，應予駁回。

17 五、綜上所述，原告聲明第一項、第二項部分依民法第767條規
18 定，請求被告楊麗香、永佳公司拆除系爭建物、系爭大門，
19 並返還所占用之土地，洵屬無據，應予駁回。聲明第三項部
20 分依民法第179條規定，請求被告楊麗香給付55,160元，及
21 自112年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
22 並自110年10月26日起至返還占用土地之日止，按月給付原
23 告4,207元，為有理由，應予准許。聲明第四項部分請求被
24 告永佳公司給付原告1,764元，及自112年1月5日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息，並自110年10月26日起至拆
26 除系爭大門返還占用土地之日止，另按月給付原告126元，
27 為無理由，應予駁回。

28 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所提出其餘攻擊及防
29 禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
30 明。

31 七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌

量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；又法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。本件訴訟費用經核為35,631元（即第一審裁判費25,156元、複丈費及建物測量費10,475元），爰依職權確定上開訴訟費用兩造各自之負擔額如主文第2項所示。

八、本件原告勝訴部分，因所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款，依職權宣告假執行；而被告楊麗香陳明願供擔保免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

九、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。爰依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第87條第1項、第390條、第392條第2項規定，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
民事第四庭 法 官 曾仁勇

以上正本證明與原本無異。

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日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 112 年 1 月 18 日
書記官 顏珊珊

附表：

地上物	占用面積 (平方公尺)	土地111年申報地價 (新臺幣 /平方公尺)	占用期間	占用期間所生之不當得利	每月應給付相當租金之不當得利
附圖編號A	82	1284之1地號： 880元	110年2月25日起至1 10年10月25日止	$82 \times 880 \times (242/365) \times 10\% = 4,784(\text{元})$	$82 \times 880 \times 10\% \div 12 = 601(\text{元})$
附圖編號B、F	1.31	1284地號土地： 1,680元	110年2月25日起至1 10年10月25日止	$1.31 \times 1,680 \times (8/12) \times 10\% = 147(\text{元})$	$1.31 \times 1,680 \times 10\% \div 12 = 18(\text{元})$
附圖編號C	323	1283之1地號土地： 880元	109年8月26日起至1 10年10月25日止	$323 \times 880 \times (14/12) \times 10\% = 33,161(\text{元})$	$323 \times 880 \times 10\% \div 12 = 2,369(\text{元})$
附圖編號D、E	87.08	1283之3地號土地： 1,680元	109年8月26日起至1 10年10月25日止	$87.08 \times 1,680 \times (14/12) \times 10\% = 17,068(\text{元})$	$87.08 \times 1,680 \text{元} \times 10\% \div 12 = 1,219(\text{元})$
合計：55,160元					合計：4,207元