臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1445號

原　　告　加大營造工程有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭湘霖

被　　告　張好

000000000000000000

訴訟代理人　蕭智仁

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地上，如附圖編號A、B、C、D部分、面積合計314.64平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告應自民國111年10月21日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣9,062元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

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，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告原起訴請求：被告應將坐落臺南市○○區○○段000○000○000○000地號土地（下以地號稱之）上（面積以實測為準）之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。嗣依本院履勘測量之結果，更正請求被告返還之土地範圍，並追加請求被告給付相當於租金之不當得利，聲明為：㈠被告應將932、936土地（下稱系爭土地）上如附圖編號A、B、C、D部分、面積合計314.64平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告

。㈡被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）38,019元。核原告上開所為，係屬更正其事實上之陳述，及基於同一基礎事實所為之訴之追加，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為原告所有，被告無權占用其上如附圖編號A、B、C、D部分、面積合計314.64平方公尺之土地，其中編號B、C部分為被告所興建之門牌號碼臺南市○○區○○路000巷0號未辦保存登記鐵皮屋，編號A、D部分為被告於屋側搭蓋之鐵皮棚架（下合稱系爭地上物），為此依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物，並將該部分土地返還原告。又系爭土地位處臺南市永康區中正路旁，附近交通機能發達，被告無權占用而受有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用之損害，依民法第179條規定，請求被告自本件起訴狀繕本送達翌日起至返還所占用之系爭土地之日止，按月給付原告以公告現值年息百分之5計算之不當得利金額38,019元（計算式：占用面積314.64㎡×29,000元/㎡×5％÷12個月＝38,019元）等語。並聲明：㈠被告應將系爭土地上之系爭地上物拆除，並將該部分土地返還原告。㈡被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告38,019元。

二、被告則以：系爭地上物確為被告所有，被告係於民國64年間向訴外人鄭塗城租地建屋，每月租金3,000元，89年間與鄭塗城及訴外人鄭玉清、鄭和宗重新簽立租約，每月租金6,000元。一開始都是鄭塗城跟鄭玉清在收租金，90年後換成鄭和宗，鄭和宗10幾年前過世後，鄭玉清說租金給鄭湘霖收，被告便改成匯款給鄭湘霖，每月租金8,000元。系爭土地雖登記在原告名下，但被告認為該登記有問題，原告無權請求被告拆屋還地或給付不當得利等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項為（本院卷第342至343頁）：

㈠原告公司於91年7月31日廢止，原告法定代理人鄭湘霖於110年9月23日就任清算人迄今。

㈡932、936土地分別於74年3月11日、74年3月16日以買賣為登記原因（原因發生日期均為74年1月22日），登記在原告名下（謄本見本院卷第31、39頁）。

㈢系爭土地上蓋有系爭地上物，坐落位置如附圖所示，系爭地上物為被告所建，目前由其居住使用。

㈣系爭土地位於臺南市永康區中正路與中正三街交岔路口，附近商業生活機能發達，旁邊即工廠，距離臺南應用科技大學約450公尺、亞太工業區約600公尺。

㈤鄭塗城（已歿）、鄭和宗（已歿）、鄭玉清分別為鄭湘霖之爺爺、父親、叔叔。

㈥932土地重測前為塩行段217-386地號，936土地重測前為塩行段217-742地號，其土地謄本、異動索引、人工登記簿及光復初期土地舊簿如本院卷第213至222、235至265頁所示。

㈦被告訴訟代理人蕭智仁曾於110年11月30日、111年1月2日、111年2月7日、111年3月9日、111年4月8日、111年5月19日、111年6月20日各給付8,000元予鄭湘霖（見本院卷第131至133頁之中國信託銀行交易明細7紙），並曾於111年8月22日、9月26日、10月25日、11月21日申請金額為8,000元、受款人為鄭湘霖之匯票（見本院卷第137至143頁之郵政匯票申請書4紙）。

四、得心證之理由：

㈠原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物並返還該部分占用土地，為有理由：

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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文；次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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明之；房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院85年度台上字第1120號、97年度台上字第1101號判決意旨參照）。

2.查932、936土地分別於74年3月11日、74年3月16日以買賣為登記原因（原因發生日期均為74年1月22日），登記在原告名下乙節，為兩造所不爭執（不爭執事項㈡）。被告雖辯稱其認為上開登記有問題云云，並提出蕭智仁與鄭玉清間之LINE對話紀錄為憑，其中鄭玉清曾稱：「其實土地是鄭老所有也是鄭家兄弟姐妹所有」、「原始權狀在我手上，單憑此項，足可說明對方無權」等語（本院卷第288至289頁）；然按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，為民法第759條之1第1項所明定，則縱使原告法定代理人之親族間就系爭土地之所有權存有爭議，在上開客觀登記狀態未予確認推翻以前，尚難逕指登記之所有權人無權，被告既未能舉證證明系爭土地非原告所有，則依上開登記內容，應認原告主張其為系爭土地之所有權人，堪可採認。

3.再關於被告是否有權占有系爭土地乙節，被告辯稱其係於64年間向鄭塗城租地建屋，89年間復與鄭塗城、鄭玉清、鄭和宗等人重新簽立租約，最初租金都是交給鄭塗城跟鄭玉清，90年後換成交予鄭和宗，鄭和宗過世後，改成匯款給鄭湘霖云云；惟查：

⑴932土地重測前為塩行段217-386地號，936土地重測前為塩行段217-742地號，其土地謄本、異動索引、人工登記簿及光復初期土地舊簿如本院卷第213至222、235至265頁所示（不爭執事項㈥）。經審閱上開土地登記資料顯示，塩行段217-386地號於61年12月22日分割出同段217-742地號，當時上開土地之所有權人均登記為訴外人鄭蘇意，嗣於74年3月間以買賣為原因移轉所有權登記予原告，至被告所稱之鄭塗城、鄭玉清、鄭和宗等人，並不曾登記為系爭土地重測前後地號之所有權人，則縱使被告所述租地建

屋乙事為真，與其締約之鄭塗城等人是否有權出租原告所有之系爭土地，顯非無疑。況依被告所述：鄭塗城、鄭玉清、鄭和宗都不曾向被告表示是代表原告公司出租系爭土地等語（本院卷第307頁），亦可知悉鄭塗城、鄭玉清、鄭和宗縱有與被告簽立租約，也係以其個人名義所為，與原告無關，被告占有使用系爭土地，確實未曾獲得原告之同意。

⑵又被告雖曾匯款每月8,000元予鄭湘霖（不爭執事項㈦），然據被告所述該匯款緣由為：鄭和宗10幾年前過世後，鄭玉清說租金都給鄭湘霖收，被告就改成匯款給鄭湘霖等語（本院卷第307頁），鄭湘霖則稱：我父親鄭和宗過世後，被告是匯給我母親鄭沈登美，我母親96年過世後，才改成匯給我，被告說要匯款，我們就提供帳戶給他，我母親說若是匯給原告公司，就要打契約，但被告不肯，說要跟鄭玉清談，其實就是不承認地是原告公司的，所以一直沒有說清楚給付的原因，後來原告公司要清算，但被告一直不肯搬離，我便於111年6、7月間註銷帳戶，不再讓被告匯款等語（本院卷第307至308頁）；可知被告雖曾自行給付所謂「租金」予前述之鄭塗城、鄭玉清、鄭和宗，或鄭沈登美、鄭湘霖等人，然並不曾付過租金予原告，兩造亦未曾就被告占有系爭土地成立任何之法律關係，足證被告係屬無權占有。

4.準此，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物並返還該部分占用之土地，應認有據。

㈡原告依民法第179條規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得利9,062元，為有理由：

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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年度台上字第1695號判例意旨參照）。又按相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定，予以計算較為客觀公允。再按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之10為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。另土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法定地價而言。依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報之地價，平均地權條例第16條亦規定甚明。

2.查被告無權占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D部分所示之位置及面積，悉如前述，則被告因無權占有系爭土地，受有占有使用系爭土地之利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，應屬不當得利，依上說明，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，即屬有據。本院審酌系爭土地位於臺南市永康區中正路與中正三街之交岔路口，附近商業生活機能發達，旁邊即工廠，距離臺南應用科技大學約450公尺、亞太工業區約600公尺（不爭執事項㈣）；而系爭地上物為被告所建，其中鐵皮屋由被告居住使用，屋側鐵皮棚架則供被告放置回收雜物使用等情，業經本院履勘現場屬實，製有勘驗筆錄、附圖、現場照片可佐（本院卷第167至177頁）。是經綜合審酌系爭土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途、被告所有之地上物使用狀況及兩造主張陳述等一切情狀，認原告請求相當於租金之不當得利，應以申報地價年息百分之8計算為合理。系爭土地於原告起訴時之申報地價為每平方公尺4,320元，則有該土地登記第一類謄本附卷可參（本院卷第31、39頁）。依此計算之結果，原告得請求被告按月給付相當於租金之不當得利金額為9,062元（計算式：占用面積31

4.64㎡×4,320元/㎡×8%÷12個月＝9,062元，元以下四捨五入），逾此範圍之請求，則屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭土地上之系爭地上物拆除，並將該部分土地返還原告；及依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日即111年10月21日（本院卷第81頁）起至返還上開土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利9,062元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、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，民事訴訟法第79條定有明文。查本件原告對被告之請求雖為一部有理由，一部無理由，惟本院審酌原告請求被告拆屋還地之主張為全部有理由，僅請求相當於租金之不當得利部分為部分有理由，是本件訴訟費用應由被告負擔全部為適當，爰諭知如主文第4項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提資料，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　　112　　年　　11　　月　　29　　日

民事第二庭　審判長法　官　張玉萱

法　官　李杭倫

法　官　陳紆伊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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　　11　　月　　29　　日

書記官　王美韻