

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第298號

原告 莊文賢

訴訟代理人 方文賢律師

被告 莊文憲

訴訟代理人 黃溫信律師

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地如附圖即臺南市佳里地政事務所民國一一二年五月二十二日土地複丈成果圖所示編號A部分(面積三點七六平方公尺)之水泥地板、編號B部分(面積一點八七平方公尺)之雨遮及水泥地板、編號C部分(面積十三點八三平方公尺)之磚造房屋、編號D部分(面積零點四五平方公尺)之水塔、編號E部分(面積三點三七平方公尺)之圍籬，均予以拆除，並將臺南市○○區○○段○○○地號土地全部返還予原告。

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地全部返還予原告。

被告應自民國一一一年十月五日起至交還臺南市○○區○○段○○○地號土地之日止，按月給付原告新臺幣柒佰柒拾玖元。

被告應自民國一一一年十月五日起至交還臺南市○○區○○段○○○地號土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟壹佰伍拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣肆拾肆萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰參拾壹萬柒仟玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項於原告以新臺幣肆拾肆萬捌仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰參拾肆萬貳仟陸佰元為原告預供

擔保，得免為假執行。

本判決主文第三項各期已屆期部分，於原告以新臺幣貳佰陸拾元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰柒拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第四項各期已屆期部分，於原告以新臺幣參佰捌拾伍元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟壹佰伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國111年10月4日取得坐落臺南市○○區○○段000○000地號、面積各為573、959平方公尺之土地。兩造就系爭兩筆土地間並無租賃、借貸或其他合法占有使用的法律關係，卻早遭被告無權占用土地全部，其中系爭435地號土地上有被告所管理收益之柚子樹約28棵，並有其所設置之工寮、鐵網圍籬及水泥地面。另系爭494地號土地則有被告所管理收益之柚子樹約56棵。原告於111年11月初請求被告交還土地（按柚子樹與土地分離前為土地之一部分），詎遭不理，甚至阻止原告進入巡查、行使權利，且擅自拆毀原告招貼售賣土地之廣告布條，顯屬非是。被告無權占用系爭兩筆土地而受有利益，致原告受有損害，原告自得基於所有權人之地位，依民法第767條第1項、第179條前段規定，對被告請求拆除地上物、返還全部土地及相當於租金之利益。系爭兩筆土地位於臺南市佳里區，使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，鄰近道路，被告將該等土地全部面積用以管理柚子樹收益，是衡酌該等土地之位置、利用土地之經濟價值、所受利益等情事，系爭435、494地號土地之111年1月當期申報地價每平方公尺各為新臺幣（下同）272、240元，與111年1月公告土地現值每平方公尺各為2,300、1,400元，兩者差距不小，堪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百分之8計算為適當。則被告無權占用系爭土地，其獲得相當於租金之不當得利：

01 系爭435地號土地部分為每月1,039元；系爭494地號土地部
02 分為每月1,534元。並聲明：(一)被告應將坐落臺南市○○區
03 ○○段000地號土地如臺南市佳里地政事務所112年5月22日
04 土地複丈成果圖所示之編號A部分、面積3.76平方公尺土地
05 上之水泥地板；編號B部分、面積1.87平方公尺土地上之雨
06 遮及水泥地板；編號C部分、面積13.83平方公尺土地上之磚
07 造房屋；編號D部分、面積0.45平方公尺土地上之水塔；編
08 號E部分、面積3.37平方公尺土地上之圍籬，予以拆除；並
09 將臺南市○○區○○段000地號土地返還原告，暨自111年10
10 月5日起至交還土地之日止，按月給付原告1,039元。(二)被告
11 應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地返還原告，暨自
12 111年10月5日起至交還土地之日止，按月給付原告1,534
13 元。(三)願供擔保請宣告准為假執行。(四)訴訟費用由被告負
14 擔。

15 二、被告之答辯：兩造係為兄弟關係（訴外人莊元和為兩造之大
16 哥），兩造之父親係訴外人莊火炮（於103年11月17日死
17 亡）。系爭435、494地號土地原係兩造父親莊火炮所有，莊
18 火炮於90年間開始於系爭土地上種植柚子樹，翌(91)年0月
19 間莊火炮因身體狀況不佳、無力管理而將柚子樹園全部交由
20 被告管理、使用、收益而取得系爭土地之採收權。被告接手
21 後為管理之便，經取得莊火炮同意後，即於系爭435地號土
22 地上搭建工寮、修築鐵絲圍籬、並鋪設水泥地面，以利管理
23 柚子園。此依證人莊金陵於112年12月12日開庭時證述可以
24 得證。系爭土地所有權嗣後移轉歸原告前妻蔡美心所有，因
25 故遭原告聲請強制執行，經本院民事執行處實施拍賣；原告
26 於前揭強制執行事件查封時亦陳稱：土地上之果樹現由其兄
27 弟（指被告）管理中，有本院110年度司執字第25554號(東
28 股)執行通知可佐。系爭土地嗣經拍定、買賣移轉登記、調
29 解移轉等，於111年10月4日由原告取得所有權。由上述系爭
30 土地使用情形可知，被告早於莊火炮生前（約91年間）即獲
31 莊火炮同意而使用、管理柚子園之全部，且得於系爭435地

01 號土地上搭建工寮、修築鐵絲圍籬、並鋪設水泥地等，迄今
02 已逾20年，上開各情莊火炮之子女們(含原告)等家族成員均
03 知之甚詳。莊火炮於103年間死亡，莊火炮與被告間之土地
04 使用借貸同意，理應由莊火炮之全體繼承人繼受其權利義
05 務。原告係莊火炮之子，為法定第一順位繼承人，原告於繼
06 承事實發生後並未於法定期間內向法院陳明拋棄繼承，則依
07 繼承之法理及前揭判決意旨，原告應繼受莊火炮生前同意被
08 告使用系爭土地之權利義務關係；另依最高法院100年度台
09 上字第463號、110年度台上字第3288號判決意旨，原告既已
10 知悉系爭土地上之使用狀態及目的，其仍願予取得系爭土地
11 之所有權，可認其行使所有物返還請求權，實違反誠信原則
12 或公共利益，仍應駁回其拆屋還地之請求。並聲明：原告之
13 訴及假執行聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判
14 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項
18 前、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之
19 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
20 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
21 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。
22 如不能證明，則應認原告之請求為有理由。查：

23 1.原告主張其為系爭土地之所有權人乙節，有土地所有權狀、
24 土地登記謄本在卷可稽。又系爭435地號土地北臨南34線
25 道，該土地北側及西側有架設圍籬，西北側有鋪設水泥地，
26 並坐落一磚造工寮及水塔。其餘空間種植有作物。系爭494
27 地號土地坐落於435地號土地東南側，中間隔有溝渠，其上
28 種植有作物等情，有卷附本院勘驗測量筆錄、現場照片可
29 參，另經本院囑託地政機關測量坐落系爭435地號土地上之
30 地上物如附圖即臺南市佳里地政事務所112年5月22日土地複
31 丈成果圖編號A、B、C、D、E所示，亦有該事務所112年6月8

01 日所測量字第1120052083號函附土地複丈成果圖可查。被告
02 對於其占有原告之系爭494、435地號土地，上開地上物為其
03 所有之事實不爭執，是此部分事實堪先認定。

04 2.被告雖是認占有系爭土地，惟辯稱其非無權占有，依前揭說
05 明，被告應就占有系爭435、494地號土地係有正當權源之事
06 實負舉證之責：

07 (1)被告主張系爭土地原為兩造父親莊火炮所有，莊火炮同意
08 被告使用及設置上開地上物，莊火炮於103年1月17日死
09 亡，原告應繼受莊火炮生前同意被告使用系爭土地之權利
10 義務關係等語，並提出戶籍謄本(訴字卷第99頁)，及聲請
11 調查證人莊金陵到庭證稱(以第一人稱書列證詞)：兩造是
12 我叔叔，莊火炮是我祖父，柚子原是爺爺留下來的，後來
13 交給三叔莊文憲管理，從90幾年，因為我爺爺民國100年
14 過世，在他過世前10年已經無力去田裡工作，都是由我三
15 叔代替我爺爺在操勞這些事情。柚子樹的收成及販賣都是
16 爺爺同意由莊文憲處理，販賣所得都是歸我三叔莊文憲。
17 因為這塊土地我三叔接手之後，他出勞力、成本、管理也
18 是莊文憲負責，種植柚子不是穩賺，收入不高，通常都是
19 不會賺錢，我們整個家族就是以拜託的心態請莊文憲管
20 理。莊文憲要管理這個柚子園以我的立場我是很贊成。圍
21 籬、鋪設水泥、紅色磚造房屋、水塔等建物看起來都蠻新
22 的，我能夠判斷不是我爺爺蓋的，如果不是我爺爺蓋的應
23 該就是莊文憲蓋的，因為長期下來就是莊文憲在管理這片
24 柚子園，我無法代替我爺爺回答他是否同意莊文憲蓋這些
25 地上物。我想應該是全權交給莊文憲。我無法為莊文賢回
26 答其是否知悉莊文憲管理這個柚子園在上面蓋這些東西。
27 這塊土地是我爺爺和奶奶的財產，他們一人有一半的所有
28 權，今天這個案件應該是在討論的是我爺爺的部分，我爺
29 爺的部分在90幾年被法拍，原因是我爺爺幫我二姑姑擔保
30 導致被法拍，二姑姑叫莊雪娥，我父親和我弟弟去法院買
31 回來，登記在我弟弟莊博勝的名下，誰出錢我不知道，後

來過戶時，我父親和我當時的二孀，就是莊文賢的太太有借貸關係，就把這塊土地過戶給我當時的二孀蔡美心，這塊土地在我二叔和我二孀離婚時，財產經過法院分配，我二叔得到這塊土地。我不清楚系爭土地在莊博勝名下時，莊文憲與莊博勝是否就土地使用有任何協議或契約等語（訴字卷第142-148頁）。依證人莊金陵前揭證詞，可認莊火炮生前曾有同意被告占有使用系爭土地之情。

(2)乃繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1147條、第1148條第1項本文固有明文。然此為被繼承人死亡時就其死亡瞬間存在之財產所發生之效力，若為被繼承人死亡時不存在之財產標的或法律關係，自無發生繼承效力之可能。系爭435、494地號土地原登記為訴外人莊火炮所有，95年12月15日因拍賣而移轉為訴外人莊博勝所有，97年12月2日因買賣而移轉為訴外人蔡美心所有，111年10月4日因調解移轉而移轉為本件原告所有等情，有系爭土地之異動索引查詢資料在卷可考（訴字卷第135-137、163-170頁）。基此，莊火炮於103年11月17日死亡之前，系爭土地已經非止一次易其權利主體，莊火炮縱使與被告就系爭土地有同意使用之約定，但基於債之相對性，其後之權利人與被告之間即難認有何同意使用該土地之法律關係。且莊火炮死亡時，系爭土地之權利人已非莊火炮，其就該等土地實不可能與他人存在何法律關係而可由繼承人繼受之情形。因此，被告主張原告應繼受莊火炮生前同意被告使用系爭土地之權利義務關係云云，容有誤會，難以憑採。

(3)至被告另稱原告既已知悉系爭土地上之使用狀態及目的，仍願予取得系爭土地之所有權，可認其行使所有物返還請求權，實違反誠信原則或公共利益云云。然按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，為民法第148條第2項所明定。此所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具

體之情形，依正義衡平之理念加以調整，以求其妥適正當者而言。然則原告請求被告返還系爭土地，乃是依據民法第767條第1項規定而為，此為我國民法物權編就權利主體之物權(所有權)保障的重要權能規範，原告為系爭土地所有權人，本對於系爭土地享有法律保障的占有使用收益等權益，被告既無法證明其占有之合法權源，則原告依前揭法律規定實現其權利，核屬正當允適，難認有違反誠信之問題。

(4)依上，被告之主張與舉證，尚未能證明其占有使用系爭土地具有合法權源。則原告主張被告無權占有系爭土地，自屬有理。

3.循上，原告請求被告應將附圖所示編號A、B、C、D、E部分之地上物予以拆除，並將臺南市○○區○○段000○○000地號土地返還原告，有其依據，應予准許。

(二)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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，此於租用基地建築房屋時亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。至所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。查：

1.被告無權占有系爭土地而受有利益，致原告受有損害，原告自得依不當得利之規定，請求被告返還相當於租金之不當利益。查系爭435、494地號土地為特定農業區之農牧用地，屬非都市土地使用分區，系爭435地號土地於111年1月申報地

01 價為272元/平方公尺，面積為573平方公尺，系爭494地號土
02 地於111年1月申報地價為240元/平方公尺，面積為959平方
03 公尺(訴字卷第133、156頁)。審酌系爭435、494地號土地使
04 用類別、所在位置、被告占用面積、使用收益情形、周邊交
05 通、繁榮程度、經濟用途等因素，依土地法第105條、第97
06 條規定，認該相當租金數額應以系爭地申報地價年息百分之
07 6計算為允當。因此，被告所受占有該等土地之不當得利，
08 就系爭435地號土地部分為每月779元(計算式：
09 $272 \times 573 \times 6\% \div 12 = 779$ 元，元以下四捨五入)，就系爭494地號
10 土地部分為每月1,151元(計算式： $240 \times 959 \times 6\% \div 12 = 1,151$
11 元，元以下四捨五入)

12 2.又原告係自111年10月4日取得系爭土地所有權，則原告請求
13 被告自111年10月5日起至交還系爭435地號土地之日止，按
14 月給付原告779元，及自111年10月5日起至交還系爭494地號
15 土地之日止，按月給付原告1,151元，為有理由。逾此範圍
16 之請求，則應駁回。

17 (三)綜上，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告
18 應將如附圖所示之編號A部分(面積3.76平方公尺)、編號B部
19 分(面積1.87平方公尺)、編號C部分(面積13.83平方公尺)、
20 編號D部分(面積0.45平方公尺)、編號E部分(面積3.37平方
21 公尺)之地上物予以拆除，並將系爭435地號土地返還原告，
22 暨自111年10月5日起至交還系爭435地號土地之日止，按月
23 給付原告779元，及應將系爭494地號土地返還原告，暨自
24 111年10月5日起至交還系爭494地號土地之日止，按月給付
25 原告1,151元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則
26 應駁回。

27 四、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原
28 告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金
29 額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附
30 麗，應併予駁回之。

31 五、本件雖為一部勝訴一部敗訴，但因原告敗訴部分屬於附帶請

01 求，故依民事訴訟法第79條規定，仍命訴訟費用由被告全部
02 負擔。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所
03 用之證據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

04 六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
05 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
07 民事第一庭 法 官 盧亨龍

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
10 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
13 書記官 彭蜀方