

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第533號

原告 劉椿桃

訴訟代理人 吳明璉

被告 吳崑山

訴訟代理人 吳美淑

被告 吳雅云

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應除去坐落臺南市○○區○○段000○○000○○000地號土地如附圖即臺南市安南地政事務所測繪日期民國113年6月19日土地複丈成果圖所示編號A1紅色填充線，面積62.26平方公尺、編號A2紅色填充線，面積98.46平方公尺、編號A3紅色填充線，面積81.09平方公尺、編號A4紅色填充線，面積256.13平方公尺範圍內之石材及雜物、編號C紅色填充線，面積58.55平方公尺、編號D紅色填充線，面積6.21平方公尺之石材，並將占有土地返還原告，暨給付原告新臺幣27,169元及自民國114年1月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國113年2月8日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣7,653元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣3,530,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣10,605,929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、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000○○000○○000地

01 號土地（下合稱系爭土地）原為原告配偶吳永森所有，嗣於
02 民國103年9月17日以配偶贈與為原因登記予原告。吳永森於
03 63年間與其兄即被告吳崑山就系爭土地成立使用借貸契約
04 （下稱系爭使用借貸契約），被告吳崑山於系爭土地上搭建
05 鐵皮屋並以該址設立豐裕實業社經營大理石工廠。豐裕實業
06 社於99年5月3日歇業，被告吳崑山借貸系爭土地之目的已完
07 畢，應返還系爭土地，如系爭使用借貸契約不能依借貸之目
08 的而定使用期限，原告於112年9月18日以臺南安南郵局存證
09 號碼330號存證信函對被告為終止系爭使用借貸之意思表
10 示。系爭使用借貸契約終止後，被告所有如臺南市安南地政
11 事務所測繪日期113年6月19日土地複丈成果圖（下稱附圖）
12 所示，編號A1紅色填充線，面積62.26平方公尺、編號A2紅
13 色填充線，面積98.46平方公尺、編號A3紅色填充線，面積8
14 1.09平方公尺、編號A4紅色填充線，面積256.13平方公尺範
15 圍內之石材及雜物、編號C紅色填充線，面積58.55平方公
16 尺、編號D紅色填充線，面積6.21平方公尺之石材（下合稱
17 系爭地上物）無權占有系爭土地，並受有相當於租金之不當
18 得利，以109年度每平方公尺2,320元計算，請求被告給付自
19 原告取得系爭土地之日即103年9月17日起至113年1月5日止
20 之不當得利即新臺幣（下同）1,215,333元，並按月給付10,
21 879元。依民法第470條第1項、第767條第1項、第179條規定
22 提起本訴。並聲明：被告應除去系爭地上物，並將占有土地
23 返還原告；被告應給付原告1,215,333元及自114年1月22日
24 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應自起訴狀
25 繕本送達翌日（即113年2月8日）起至返還第一項所示土地
26 之日止，按月給付原告10,879元；第一、二項聲明，願供擔
27 保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：系爭地上物為被告所有，且約從65年置放系爭土
29 地至今，惟否認被告吳崑山與原告間有系爭使用借貸關係存
30 在。被告吳崑山於67年5月與大哥吳水稻、二哥吳永豐、弟
31 吳永森簽立分配財產明細單（下稱明細單），明細單將土地

01 劃分為4塊，被告吳崑山分配2號地，原告主張被告占用地係
02 為1號地及2號地，被告吳崑山與其他兄弟多年來以明細單所
03 載分配方式使用土地，被告基於明細單之約定有權占有使用
04 系爭土地。原告因吳永森贈與取得系爭土地，自應受明細單
05 之拘束。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不
06 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)系爭土地於103年9月17日以配偶贈與為原因登記於原告名
09 下。

10 (二)附圖所示編號A1，面積62.26平方公尺、編號A2，面積98.46
11 平方公尺、編號A3，面積81.09平方公尺、編號A4，面積25
12 6.13平方公尺之紅色填充線範圍內之石材及雜物、編號C，
13 面積58.55平方公尺、編號D，面積6.21平方公尺之石材為被
14 告所有，自65年占有系爭土地迄今。

15 (三)原告以112年9月18日臺南安南郵局存證號碼330號存證信函
16 對被告為終止使用借貸並請求返還系爭土地之意思表示；被
17 告於112年9月19日收受。

18 四、兩造爭執事項：

19 (一)原告依民法第767條第1項規定請求被告除去系爭地上物並返
20 還占有土地，是否有據？

21 (二)原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得
22 利，是否有據？

23 五、得心證之理由：

24 (一)按不動產物權，依法律行為而取得，設定、喪失及變更者，
25 非經登記，不生效力；前項行為，應以書面為之，民法第75
26 8條定有明文。參以民法第758條第1項之規定，可知我國民
27 法就不動產物權採登記要件主義，除法律另有規定外，不動
28 產物權之有無，全依土地或建物登記簿登載之狀態為準，未
29 登記者，應視為物權不存在。經查：依上開規定及說明，系
30 爭土地之所有權人應依土地登記謄本記載為準，系爭土地於
31 103年9月17日經吳永森以配偶贈與為原因登記予原告，已如

01 前述，足知系爭土地原為吳永森所有，嗣於103年9月17日移
02 轉登記予原告，為原告所有迄今。

03 (二)按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
04 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之；但經過相當時
05 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
06 求；借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
07 與人得隨時請求返還借用物；所有人對於無權占有或侵奪其
08 所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除
09 去之，民法第470條、第767條第1項前段、中段定有明文。
10 請求權，因15年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權可行
11 使時起算；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第125條
12 本文、第128條前段、第144條第1項分別定有明文。土地所
13 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就
14 其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台
15 上字第1120號判決意旨參照）。經查：

16 1.系爭土地原為吳永森所有，於103年9月17日移轉登記予原
17 告，為原告所有迄今，系爭地上物為被告所有，自65年間占
18 有系爭土地迄今，已如前述，並經本院函囑臺南市安南地政
19 派員會同本院及兩造於113年6月17日勘驗現場查明屬實，有
20 勘驗測量筆錄、現場照片、附圖在卷可憑（本院卷第297-33
21 4、337頁），則被告所有系爭地上物占有系爭土地，依上開
22 規定，被告應舉證證明其等所有系爭地上物占有系爭土地具
23 合法權源。

24 2.被告以明細單為據，抗辯被告吳崑山分配2號地，乃有權占
25 有使用系爭土地等等。觀諸67年5月明細單所示（本院卷第1
26 51-153頁），其上未明載土地之地段、地號，其分配標的是
27 否包含系爭土地尚有疑問。縱明細單所分配標的包含系爭土
28 地，然明細單所繪之1-4號四宮格圖形及標示方位，1號地應
29 係分配給吳永豐，2號地分配給吳永森，是被告所抗辯2號地
30 分配給被告吳崑山一節，並無憑據。是被告以明細單之約定
31 抗辯其等有權占有系爭土地，並不可採。

01 3.系爭土地原為吳永森所有，於103年9月17日移轉登記予原
02 告，為原告所有迄今，系爭地上物為被告所有，自65年間占
03 有系爭土地迄今，已如前述，被告抗辯其等基於明細單之約
04 定有權占有系爭土地，難以採信，已如前述。原告主張其前
05 手即其配偶吳永森於63年間無償借用被告吳崑山經營豐裕實
06 業社大理石工廠等語，審酌吳永森與被告吳崑山為兄弟關
07 係，吳永森將其所有系爭土地提供被告吳崑山使用，尚無違
08 常情，又未見其等約定被告吳崑山使用系爭土地應給付對
09 價，是原告主張吳永森係將系爭土地出借與被告吳崑山使
10 用，其等就系爭土地有使用借貸契約，堪可採信。原告主張
11 借貸之目的係供被告吳崑山經營豐裕實業社等等，經被告吳
12 崑山所否認，依前揭說明，應由原告就借貸之目的係供被告
13 吳崑山經營豐裕實業社一節負舉證責任。豐裕實業社於99年
14 5月3日歇業，為被告肯認（本院卷第404頁），惟自豐裕實
15 業社99年5月3日歇業至原告於113年1月8日提起本件訴訟已
16 近14年，吳永森是否將系爭土地借貸予被告吳崑山僅供其經
17 營豐裕實業社之用，自非無疑，原告就此節亦未舉證以實其
18 說，是原告主張豐裕實業社已歇業，系爭土地之借貸目的已
19 使用完畢，系爭使用借貸契約於99年5月2日已終止等等，尚
20 難憑採。

21 4.被告占有使用系爭土地之使用借貸關係未定期限，亦無得依
22 借貸之目的而定其期限，已如前述，繼受吳永森權利義務之
23 原告依民法第470條2項規定得隨時請求返還借用物即系爭土
24 地。原告於112年9月18日以臺南安南郵局存證號碼330號存
25 證信函對被告為終止系爭使用借貸契約並請求返還系爭土地
26 之意思表示；被告於112年9月19日收受，業如前述，則系爭
27 使用借貸契約已終止，被告未能提出其他證據證明占有系爭
28 土地具合法權源，被告即無繼續占有系爭土地之正當權源，
29 對系爭土地之所有權人即原告而言，自屬無權占有，原告依
30 民法470條第2項、第767條第1項前段、中段規定，請求被告
31 除去系爭地上物並返還占有土地，依法有據。

01 (三)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人之土
03 地，依一般社會通念，占有人可獲得相當於租金之利益，致
04 所有權人受有無法使用該土地之損害，則依上開規定，占有
05 人自應返還所有權人相當於租金之利益。此種不當得利返還
06 請求權，為債權，且為可分之金錢債權，各共有人得按其應
07 有部分請求返還所受利益（最高法院85年度台上字第2391號
08 判決意旨參照）。

09 1.被告所有系爭地上物無權占有系爭土地，已如前述，足見被
10 告占有系爭土地受有相當於租金之利益，使原告受有無法使
11 用土地之損害。是原告請求被告給付自系爭使用借貸契約終
12 止後之112年9月20日起被告無權占有系爭土地所受相當於租
13 金之不當得利，應屬有據。

14 2.臺南市○○區○○段000○○000○○000地號土地為自西往
15 東相鄰之4筆土地，北臨○○區○○街000巷柏油道路，00
16 0、000、000地號土地為都市計畫區住宅區，000地號土地為
17 都市計畫區道路用地，未開設道路，系爭土地坐落門牌號碼
18 臺南市○○區○○街000巷00號鐵架石棉瓦屋頂建物，並有
19 被告所有系爭地上物放置於系爭土地上，系爭土地周圍大多
20 住家，交通、生活機能尚可等情，有本院上開勘驗測量筆
21 錄、現場照片、街景空照圖在卷可參（本院卷第169-190、2
22 97-334頁）。是本院審酌四周環境之繁榮程度及被告利用之
23 情形，認以系爭土地申報地價按年息6%計算相當於租金之不
24 當得利，應屬適當。系爭土地112、113年度申報地價為每平
25 方公尺2,720元，被告無權占有系爭土地面積合計562.7平方
26 公尺（計算式： $62.26 + 98.46 + 81.09 + 256.13 + 58.55 + 6.$
27 $21 = 562.7$ ），則原告請求自112年9月20日至113年1月5日相
28 當於租金之不當得利27,169元【計算式： $562.7 \times 2,720 \times 6\% \times$
29 $(103/365 + 5/366) = 27,169$ ，元以下四捨五入】，及自起
30 訴狀繕本送達翌日即113年2月8日（調字卷第117-119頁）起
31 按月給付相當於租金之不當得利7,653元，核屬有據。【計

01 算式：562.7×2,720×6%÷12=7,653，元以下四捨五入】，逾
02 此範圍，無法無據。

03 六、綜上所述，原告依民法470條第2項、第767條第1項前段、中
04 段、第179條規定，請求被告除去系爭地上物並返還占有土
05 地予原告，暨給付原告27,169元及自114年1月22日起至清償
06 日止，按週年利率5%計算之利息；自113年2月8日起至返還
07 占有土地之日止，按月給付原告7,653元，為有理由，應予
08 准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

09 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原
10 告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額併准
11 許之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，
12 應併予駁回。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，均併此敘明。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
17 民事第二庭 法 官 楊亞臻

18 以上正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
22 書記官 陳雅婷