

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第289號

原告 財團法人台灣省私立台南仁愛之家

法定代理人 陳聰漳

訴訟代理人 雷佳恩

被告 林瑞成律師即林壽山之遺產管理人

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年12月29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000000地號土地上，如附圖所示編號A部分、面積360.28平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
- 二、被告應於管理林壽山之遺產範圍內，自民國114年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣21,451元。
- 三、訴訟費用由被告於管理林壽山之遺產範圍內負擔。

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；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3款、第256條分別定有明文。本件原告於本院囑託地政機關測量後，於民國114年12月18日依臺南市臺南地政事務所複丈日期114年10月14日土地複丈成果圖（下稱附圖）變更聲明為如後述（見本院卷第85頁），核原告更正聲明請求被告拆除之範圍、面積部分，屬不變更訴訟標的而更正事實上陳述；其更正聲明請求被告給付之金額部分，屬減縮應受判決事項之聲明，均與法無違，應予准許。
- 二、原告主張：原告為坐落臺南市○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，林壽山（歿）為門牌號碼臺

01 南市○區○○路0段000號、192號房屋（下分稱186號房屋、
02 192號房屋，合稱系爭房屋）之納稅義務人，占用系爭土地
03 如附圖所示編號A（面積360.28平方公尺）部分，林壽山已
04 於110年5月27日死亡，其繼承人均拋棄繼承，經本院以111
05 年度司繼字第959號裁定選任被告為其遺產管理人。然林壽
06 山於95年間與原告就系爭土地簽訂租期3年之租賃契約後，
07 並無換約紀錄，雙方租賃關係已告終止，林壽山就系爭土
08 地已無合法占有使用權源，則林壽山無權占用系爭土地，致
09 原告無法完整利用，且受有相當於租金之不當得利，使原告
10 受有損害。而系爭土地位於西門路4段，近小北商圈，觀光
11 教育、交通、生活機能均極其便利，且192號房屋係作為販
12 售鞋類之商店使用，有關租金數額應以土地申報地價之8%
13 計算年息始為相當。為此，爰依民法第767條第1項前段、中
14 段及第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應
15 將坐落系爭土地如附圖所示編號A部分、面積360.28平方公
16 尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。(二)被告
17 應於管理林壽山之遺產範圍內，自114年1月1日起至返還第1
18 項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）21,451元。

19 三、被告則以：林壽山生前向原告承租系爭土地建屋，於租賃期
20 限屆至後仍繼續使用收益系爭土地，原告對此並未立即表示
21 反對之意思，並持續向林壽山收取租金，應視為以不定期現
22 繼續租賃契約，林壽山並非無權占有，且雙方之租賃契約應
23 解為定有租賃至系爭房屋不堪使用時為止之期限。又系爭房
24 屋僅供住家使用，原告請求相當於租金之不當得利應減至申
25 報地價年息2%為宜等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
26 回。

27 四、得心證之理由：

28 (一)原告請求被告拆屋還地部分：

29 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。
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
31 段、中段分別定有明文。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，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任（最高法院108年度台上字第1890號判決意旨參照）。又民法第452條前段規定：「承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止租約」，其立法目的旨在使承租人死亡而有繼承人繼承其租賃權時，於其繼承人無須繼續租賃契約者，應使之得以終止契約。惟如承租人死亡，而無繼承人或繼承人全部拋棄繼承時，因已無契約承租人主體存在，應解為其租賃關係當然歸於消滅（最高法院109年度台上字第2112號判決意旨參照）。

2.經查，原告為系爭土地所有權人，被告所有186號房屋為3層樓，現無人居住使用，1樓堆放紙箱雜物，192號房屋為1層樓，現作為經營鞋店使用，占用系爭土地如附圖所示編號A部分等情，有系爭土地之土地登記第二類謄本、登記資料、異動索引、地籍圖謄本、Google街景圖、系爭房屋之房屋稅主檔查詢資料在卷可參（見補字卷第19至25、35至37頁，本院卷第23至27、95至97頁），並經本院會同地政人員履勘現場屬實，製有勘驗測量筆錄及附圖在卷可佐（見本院卷第65至67、71頁），堪以認定。又林壽山於110年5月27日過世，因無人繼承，經本院選任林瑞成律師為其遺產管理人，有本院111年度司繼字第959號民事裁定在卷可佐，則林壽山與原告間就系爭土地縱有租賃關係，於林壽山死亡後因無人繼承應即消滅，是原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除如附圖所示編號A部分之地上物，並將該部分土地騰空返還予原告，即屬有據。

(二)原告請求被告返還相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人土地者，通常可享有相當於租金之不當得利，土地所有權人得請求占用人返還（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總

01 價年息10%為限，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97
02 條第1項、第105條定有明文。而所謂土地總價額，係以法定
03 地價為準，即土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法
04 施行法第25條、土地法第148條亦分別定有明文。而所謂以
05 土地申報總價年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而
06 言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之
07 位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利
08 益等事項，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意
09 旨參照）。

10 2.查系爭土地113年度之申報地價為8,931元，有臺南市113年
11 地價申報書在卷為憑（見補字卷第39頁），又系爭土地對街
12 即為新光三越台南小北門店、小北新成功夜市、小北觀光夜
13 市，鄰近民德國中、臺南車站，觀光、教育、交通、生活機
14 能均佳，則本院審酌上開情狀，認原告主張占用系爭土地所
15 受相當於租金之不當得利，以系爭土地當年度申報地價年息
16 8%計算，尚屬適當。而系爭房屋占用系爭土地360.28平方
17 公尺，據此計算，原告依民法第179條規定，請求被告自114
18 年1月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付相當於租金之
19 不當得利21,451元（計算式：8,931元×360.28平方公尺×0.0
20 8年息÷12月＝21,451，元以下四捨五入），核屬有據。

21 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
22 被告將系爭土地如附圖所示編號A部分之地上物拆除，並將
23 該部分土地騰空返還予原告；並依民法第179條規定，請求
24 被告應於管理林壽山之遺產範圍內，自114年1月1日起至返
25 還前開土地之日止，按月給付原告21,451元，為有理由，應
26 予准許。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經
28 本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不逐一論述，併
29 此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

民事第五庭 法官 王偉為

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，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 115 年 1 月 16 日
書記官 賴葵樺