

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第140號

原告 王俊雄

訴訟代理人 楊正民

被告 王俊添

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺東縣○○市○○段000地號土地上如附圖所示紅色斜線部分鐵皮倉庫（面積292平方公尺）拆除，並將土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣5萬3,700元，及自民國113年6月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國113年6月27日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣895元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣29萬2,000元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣87萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段，於原告以新臺幣1萬7,900元供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣5萬3,700元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第二項後段所命按月給付部分，原告於各期到期後，以每期新臺幣298元供擔保後，得假執行；但被告如以每期新臺幣895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：

(一)原告為坐落臺東縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告為系爭土地上紅色斜線鐵皮倉庫（即坐落「臺東縣○○市○○里○○○路000號旁」之未辦保存登記建物，稅籍編號00000000000，下稱系爭鐵皮倉庫）之

事實上處分權人。系爭鐵皮倉庫無權占用系爭土地，妨礙原告就系爭土地所有權之行使。

(二)系爭土地原屬兩造父親即訴外人王燈照所有，王燈照於民國80年8月30日將系爭土地贈與原告，並於80年10月2日以贈與為原因登記為原告所有。系爭鐵皮倉庫則為王燈照所出資興建，並於82年間完成興建而由王燈照原始取得系爭鐵皮倉庫之所有權，斯時系爭鐵皮倉庫坐落之系爭土地，已非王燈照所有，而屬原告所有，亦即系爭土地及系爭鐵皮倉庫原非同屬一人所有，故王燈照於98年10月16日將系爭鐵皮倉庫贈與被告，並無民法第425條之1之適用，業經兩造間臺灣高等法院花蓮分院107年度上易字第61號確定判決（下稱前案判決）認定在案。

(三)又系爭鐵皮倉庫無權占用系爭土地，被告受有系爭鐵皮倉庫收租之利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，原告自得向被告請求返還不當得利。參被告於前案判決就其自100年6月29日起至103年5月止以每月租金新臺幣（下同）1萬9,000元、自103年6月起至105年5月止以每月租金1萬8,000元將系爭鐵皮倉庫出租予訴外人張信次等情不爭執，本件被告所受利益應以每月1萬8,000元計算。是被告應返還原告於本件起訴狀送達翌日前5年所受不當得利108萬元（計算式：1萬8,000元×12月×5年＝108萬元），及自起訴狀送達翌日起至返還系爭土地之日止每月1萬8,000元之不當得利。

(四)爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應將坐落系爭土地如附圖斜線部分之系爭鐵皮倉庫拆除，將上開土地返還予原告。2.被告應給付原告108萬元及自本起訴狀送達之翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，暨自本起訴狀送達之翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告1萬8,000元。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：前案判決及本院105年度訴字第187號判決已說明伊可以使用系爭土地到不能使用為止，原告也有收取租金。

且到目前為止，原告將系爭鐵皮倉庫圍起來，甚至在系爭鐵皮倉庫前堆物品和丟鐵釘，不讓伊等進入；伊若要進入系爭鐵皮倉庫，須從別地方進入，並非伊不去使用。另原告請求的租金金額也不合理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張系爭土地原為訴外人王燈照所有，王燈照於80年10月2日以贈與為原因將系爭土地移轉登記予原告所有，復於88年1月18日以其本人為納稅義務人申設系爭鐵皮倉庫之房屋稅籍，嗣於98年10月16日將系爭鐵皮倉庫贈與被告，並於98年10月將系爭鐵皮倉庫之房屋稅納稅義務人變更為被告；系爭鐵皮倉庫位置如附圖紅色斜線部分所示，稅籍編號00000000000號，總面積303平方公尺，占用系爭土地部分面積共計292平方公尺等情，業據原告提出土地複丈成果圖、系爭土地之土地登記謄本、本院105年訴字第187號判決、前案判決及現場照片為證（見本院卷第15至51頁），並有本院依職權調閱本院105年訴字第187號事件卷宗可佐，且為被告所不爭執（見本院卷第119頁），堪信為真實。至原告主張被告占用系爭土地為無權占有，請求被告拆除系爭鐵皮倉庫返還系爭土地等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件之爭點為：被告占有系爭土地是否為無權占有？原告請求被告拆除系爭鐵皮倉庫後返還土地有無理由？原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？茲論述如下：

(一)原告請求被告拆除地上物返還土地部分：

- 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。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事

實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。又所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。依上開說明，本件自應由被告就其有占用系爭土地之正當權源之事實，負舉證責任。

2.被告雖辯稱：前案判決及本院105年度訴字第187號判決已說明被告可以使用系爭土地到不能使用為止等語。惟查，前案判決及本院105年度訴字第187號判決對於被告之系爭鐵皮倉庫就原告之系爭土地有使用權限乙節並未認定（見本院卷第19至49頁），是被告此部分所辯，尚屬無據。又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。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制；前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第425條之1固有明文。惟系爭土地原屬王燈照所有，王燈照於80年10月2日以贈與為原因登記為原告所有，有系爭土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第17頁）。而系爭鐵皮倉庫興建完成係在系爭土地贈與之後，此為前案判決所認定且為兩造所不爭執如上。從而王燈照取得系爭鐵皮倉庫所有權時，系爭鐵皮倉庫坐落之系爭土地，已非王燈照所有，而屬原告所有，亦即系爭土地及系爭鐵皮倉庫原非同屬一人所有，則王燈照於98年10月16日將系爭鐵皮倉庫贈與被告，並無民法第425條之1之適用。是被告亦難據此主張系爭鐵皮倉庫就系爭土地有使用權限。

3.綜上，被告無法證明其對原告而言，有何合法占用系爭土地之權源。是原告自得主張被告係無權占有系爭土地，原告訴請被告應將系爭土地上之系爭鐵皮倉庫拆除並將土地返還予原告，自屬有據。

01 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

02 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
03 其利益，民法第179 條定有明文。又依不當得利之法則請求
04 返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有
05 損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為
06 度，非以請求人所受損害若干為準，無權佔有他人土地，可
07 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
08 度台上字第1695號裁判意旨參照）。是以請求人請求無權
09 占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地
10 之租金額為限。復參以土地法第105 條準用同法第97條第1
11 項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
12 申報價額年息10%為限」，而基地租金之數額，除以基地申
13 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度
14 ，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租
15 金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額
16 。次按租金之請求權因5 年間不行使而消滅，既為民法第12
17 6條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利
18 益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租
19 金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金
20 之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。

21 2.系爭鐵皮倉庫並未增建，且系爭土地之現況與本院105年訴
22 字第187號事件履勘時之狀態相同，並無變更等情，為兩造
23 所不爭執（見本院卷第118頁），而系爭土地坐落於正氣北
24 路旁，有國土測繪圖資網路地圖服務列印資料、空照圖及現
25 場照片可證（見本院105年訴字第187號卷一第37頁至第39
26 頁、第185頁至第209頁）；又系爭土地公告現值為每平方公
27 尺3,000元、申報地價為每平方公尺368元，有系爭土地登記
28 謄本在卷可查（見本院卷第17頁）。本院斟酌系爭土地交通
29 尚屬便利，且依該地之公告現值、地處狀況以及被告占有使
30 用系爭土地之經濟價值與用途、可能之利得等情，依社會通
31 常之觀念，認依系爭土地申報地價年息10%計算租金即每月8

95元【計算式：292平方公尺×申報地價368元×10%÷12月＝895元（元以下四捨五入）】，應屬適當。至就不當得利數額之計算方式，原告雖主張以系爭鐵皮倉庫出租予他人每月租金1萬8,000元計算，惟上開租金標準，並非全然利用系爭土地所產生之收益，尚含有利用系爭鐵皮倉庫之對價，故尚難逕為援用。而本件起訴狀繕本於113年6月26日送達被告住所地，有本院送達證書可證（見本院卷第55頁），是自本件起訴狀繕本送達被告之翌日前回溯五年（即108年6月27日起至113年6月26日止）之租金為5萬3,700元（計算式：895元×12月×5年＝5萬3,700元）。

3.從而，原告依民法第179規定請求被告給付自收受起訴狀繕本翌日前回溯五年期間所受利益5萬3,700元，即屬有據；另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告此部分請求既有理由，並請求自起訴狀繕本送達翌日即113年6月27日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，於法有據。此外，原告請求被告應自113年6月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付895元部分，併予准許。逾上開範圍之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求如主文第1項所示；並依民法第179條規定，請求如主文第2項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、按依民事訴訟法第389條第1項第5款宣告假執行者，其金額

或價額之計算，以各個判決所命給付之金額或價額為準，以一訴主張數項標的與「共同訴訟」，其合併判決者，固應合併計算其金額或價額，以定其得否依職權宣告假執行，如係分別判決者，則應各依其判決所命給付之金額或價額，定其得否依職權宣告假執行。是在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以一訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定其得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號參照）。本判決主文第2項原告勝訴部分，所命被告給付之金額雖未逾50萬元，惟既係經原告合併起訴，且合併計算之價額已逾50萬元，依前揭說明，本院即不得依職權宣告假執行。而原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。並依職權酌定相當之擔保金額預供擔保後，宣告被告得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因其餘之訴已經駁回，失所依附，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
民事第一庭 法 官 朱家寬

以上為正本係照原本作成。

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，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 114 年 3 月 10 日
書記官 樂秉勳