臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第113號

原　　告　農業部農田水利署

000000000000000000

法定代理人　蔡昇甫

訴訟代理人　彭成青律師

被　　告　劉美花

訴訟代理人　徐嘉壕

被　　告　林運成

訴訟代理人　吳國輝律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告林運成應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上，如附圖編號976(1)、976(2)、976(3)、976(4)、976(5)、976(6)、976(7)、976(8)、976(9)所示之地上物拆除後，將上開土地及附圖編號976(10)空地騰空返還原告。

二、被告林運成應給付原告新臺幣（下同）1,010,552元，及自民國112年6月19日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告19,618元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告林運成負擔。

六、如原告以4,708,327元為被告林運成預供擔保，本判決第1項得假執行；但如被告林運成以23,541,638元為原告預供擔保，得免為假執行。如原告以205,593元為被告林運成預供擔保，本判決第2項前段得假執行；但如被告林運成以1,010,552元為原告預供擔保，得免為假執行。如原告按月以3,924元為被告林運成預供擔保，本判決第2項後段得假執行；但如被告林運成按月以19,618元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」

二、經查，本件原告起訴時僅以劉美花為被告，訴之聲明為：「被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖黃色部分之地上物拆除後，將上開地上物占用之土地騰空返還原告。（二）被告應給付原告1,105,707元，及自112年6月19日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告21,732元。（三）願供擔保請准宣告假執行。」

三、嗣原告陸續追加被告林運成、變更訴之聲明，其最後先位訴之聲明為：「（一）被告林運成應將坐落系爭土地上，如附圖編號976(1)、976(2)、976(3)、976(4)、976(5)、976(6)、976(7)、976(8)、976(9)、976(10)所示之地上物（以下分稱976(1)至(9)地上物、976(10)空地，合稱系爭地上物及空地）拆除後，將上開地上物占用之土地騰空返還原告。（二）被告林運成應給付原告2,020,814元，及自112年6月19日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告39,236元。（三）願供擔保請准宣告假執行。」備位聲明為：「（一）被告林運成應將坐落系爭土地上之系爭地上物拆除後，並將土地返還原告。（二）被告劉美花。應自坐落系爭土地上之976(2)、976(3)、976(4)、976(5)、976(10)所示之地上物及土地騰空遷出。（二）被告林運成應給付原告2,020,814元，及自112年6月19日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告39,236元。（三）願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第353至355頁）被告並不爭執而為言詞辯論，依上揭規定視為同意變更追加，是原告訴之變更追加合於上揭規定，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張

原告為系爭土地之所有權人，被告林運成為系爭地上物之事實上處分權人而占用系爭土地。被告林運成於起訴前5年共受有不當得利2,020,814元，自112年6月19日起則每月受有39,236元之不當得利。如鈞院認被告劉美花仍占用976(2)、976(3)、976(4)、976(5)地上物及976(10)部分土地，則被告劉美花應自上開建物及土地遷出。爰依民法第767條第1項、第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更追加後先、備位訴之聲明。

二、被告答辯

（一）被告林運成答辯

976(1)、976(6)至(9)地上物為其父親所建，其現為事實上處分權人。然976(2)至976(5)地上物為被告劉美花所建，上開地上物及976(10)空地現仍為被告劉美花占有使用。又被告林運成占有系爭土地，有得到原告同意使用，存在使用借貸或不定期租賃關係。另原告請求之不當得利數額過高，976(2)至976(5)地上物及976(10)空地部分之不當得利並應由被告劉美花負擔等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保請准宣告假執行。

（二）被告劉美花答辯

其前向被告林運成及訴外人林魏寶妹承租系爭地上物及系爭土地，然其已於109年間退租，並未占有976(2)至976(5)地上物，及976(10)空地等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告為系爭土地之所有權人，被告林運成為976(1)、976(6)至(9)地上物之事實上處分權人等事實，有系爭土地登記謄本、桃園市八德地政事務所112年10月31日測法字第010200號複丈成果圖在卷可參（見本院卷第17頁及附圖），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告林運成應將系爭地上物拆除、給付原告不當

得利，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）被告林運成是否為系爭地上物之事實上處分權人，並占有使用系爭地上物及空地？（二）原告得否請求被告林運成拆除系爭地上物，並將系爭土地遭占用部分騰空遷讓返還原告？（三）原告得否請求被告林運成返還不當得利？（四）原告得請求之不當得利金額為何？

（一）被告林運成是否為系爭地上物之事實上處分權人，並占有使用系爭地上物及空地？

1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年台上字4835號判決意旨參照）。

2.查被告劉美花自96年12月5日起向被告林運成承租976(2)至976(5)地上物、976(10)空地處之土地，有租賃契約在卷可參（見本院卷第61頁）。而比對111年11月22日及94年6月6日之現場空照圖，系爭地上物於94年6月6日均已存在（見本院卷第228、232頁），可知976(2)至976(5)地上物於被告劉美花承租前即已存在，顯非被告劉美花所興建，被告林運成所辯並不可採。

3.而被告林運成既自陳將976(2)至976(5)地上物、976(10)空地處之土地出租予被告劉美花（見本院卷第440頁第8、9行），應可認定被告林運成為976(2)至976(5)地上物之事實上處分權人。被告林運成復未提出其他證據供本院審酌，難認其所辯可採。

4.被告林運成復辯稱976(2)至976(5)地上物及976(10)空地仍為被告劉美花所占有使用云云。然依被告林運成於履勘期日自陳：被告劉美花109年就跟我說不租了等語（見本

院卷第280頁第2行）。足見被告林運成亦自認與被告劉美花已無租賃關係存在，則被告林運成自應就被告劉美花仍占有976(2)至976(5)地上物及976(10)空地一事，負舉證責任。然被告林運成就此並未提出證據供本院審酌，是難認被告林運成所辯可採。應認被告林運成為系爭地上物之事實上處分權人，並占有使用系爭地上物及空地。

（二）原告得否請求被告林運成拆除系爭地上物，並將系爭土地遭占用部分騰空遷讓返還原告？

1.按民法第767條第1項規定：「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。」

2.查原告為系爭土地所有權人，且被告林運成為事實上處分權人之系爭地上物占用系爭土地，均如前述，是依上揭規定，原告請求被告林運成將系爭地上物拆除，並將系爭土地遭占用部分騰空遷讓返還原告，自屬有據。被告林運成雖辯稱其有得到原告同意占有系爭土地等語，並提出用水使用費同意書為證。然查上開用水使用費同意書，僅約定被告林運成得使用系爭土地上儲蓄之池水，難認原告有同意被告林運成占有使用系爭土地，是被告林運成此部分所辯，並不可採。

3.至於原告請求將976(10)地上物拆除部分，依附圖所示976(10)現為空地，並無地上物可供拆除，是原告此部分主張，尚屬無據。惟976(10)為其餘地上物所包圍，並為被告林運成占有使用，亦如前述，是原告請求被告林運成返還976(10)空地部分，仍屬有據。

（三）原告得否請求被告林運成返還不當得利？

1.按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例參照）。

2.查系爭地上物無權占用系爭土地，已如前述，而系爭地上

物妨害原告之使用收益，被告林運成自屬無法律上之原因而受有占有系爭土地之利益，致原告受有損害，惟因占有土地之利益依其性質無法返還，原告依不當得利之法律關係，自得請求被告林運成返還以相當於租金之價額核算占有之利益。

3.被告林運成雖辯稱976(2)至976(5)地上物及976(10)空地部分之不當得利應由被告劉美花負擔云云，然被告林運成現為976(2)至976(5)地上物及976(10)空地之占有使用人，已如前述，是被告林運成此部分所辯，並不可採。

（四）原告得請求之不當得利金額為何？

1.按土地法第105條規定：「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」同法第97條第1項規定：「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。」土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價。」土地法第148條規定：「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」又依土地法第97條計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。

2.查系爭土地周邊為水塘、空地，無商業活動，且系爭土地部分為水池等事實，有GOOGLEMAP截圖在卷可參（見本院卷第453頁），本院審酌上開情形，認以申報地價之5%計算其每年相當於租金之不當得利為適當。

3.次查系爭地上物及空地占用面積為3621.8平方公尺，有附圖可參。再查自系爭土地自107年6月19日起至110年12月31日止申報地價為每平方公尺1,040元，自111年1月1日起之申報地價為每平方公尺1,300元，有系爭土地地價查詢資料在卷可參（見本院卷第19頁）。

4.是原告自107年6月19日起至112年6月18日止，得請求之不當得利數額即為1,010,552元【計算式：3,621.8×1,040×0.05×(3+196/365)+3,621.8×1,300×0.05×(1+169/365)=1,010,552，四捨五入至整數，下同】。而原告自112年6月19日起按月得請求之不當得利數額即為19,618元【計算式：3,621.8×1,300×0.05÷12=19,618】。原告請求在此範圍，，為有理由；逾此部分之請求則屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請求被告林運成將系爭地上物拆除後，將如附圖編號976(1)至976(10)所示土地返還原告；並請求被告林運成給付原告1,010,552元，及自112年6月19日起至返還上開土地之日止，按月給付原告19,618元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

六、又本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，經核均無不合，爰均酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應予駁回。

七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　周仕弘

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　1　　日

書記官　蘇玉玫