

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第610號

原告 香賓建設股份有限公司（即香賓建設有限公司）

法定代理人 蕭春達

訴訟代理人 姜至軒律師

被告 侯光華

訴訟代理人 洪崇遠律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○○段0000地號土地如複丈成果圖A部分建物（主建物面積109平方公尺）、B1建物（雨遮1平方公尺）、B2建物（雨遮1平方公尺）拆除騰空後，返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣柒萬肆仟貳佰捌拾捌元，及自民國一百一十五年五月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一百一十五年五月三日起至返還占用土地之日為止，按月給付原告新臺幣肆仟捌佰貳拾元，及自每月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第二項得假執行，但被告如以新臺幣柒萬肆仟貳佰捌拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於各期到期後得假執行，但被告如以新臺幣肆仟捌佰貳拾元為原告到期部分預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基

礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款及第7款定有明文。原告於民國115年5月21日因土地複丈完成，以書狀將其原本起訴時之聲明變更為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）如複丈成果圖A部分建物（主建物面積109平方公尺）、B1建物（雨遮1平方公尺）、B2建物（雨遮1平方公尺）拆除騰空後，返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）99,050元，及自115年5月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自115年5月3日起至返還上開占用土地之日為止，按月於每月26日起，給付原告6,427元及自每月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。核無不合，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：原告所有之系爭土地遭被告所有之建物（門牌號碼為桃園市○○區○○○路00號，下稱系爭建物）占用，占用部分及面積如楊梅地政事務所之複丈成果圖所示編號A（面積109平方公尺）、B1（面積1平方公尺）及B2（面積1平方公尺），合計共占用111平方公尺，原告自得依民法第767條第1項前段、中段請求被告拆除占用部分，並將占用部分返還原告。另被告無權占有系爭土地之部分，原告亦得依民法第179條，請求被告給付相當於租金之不當得利，原告自113年12月3日起成為系爭土地之所有權人，故不當得利之起算日應自113年12月3日，系爭土地113年12月3日至114年12月31日之每平方公尺申報地價為6115.2元，115年1月1日起為6,948元，並以申報地價按年息10%計算每年租金，被告占用面積為111平方公尺，故113年12月3日至114年12月31日期間，原告得向被告請求73,272元，115年1月1日起至115年5月2日期間，原告亦得向被告請求25,778元，合計共99,050元，並自115年5月3日起每月得向被告請求6,247元，並聲明：如上開變更後之聲明所示。

01 二、被告答辯：系爭建物於66年6月27日建築完成，原始起造人
02 為訴外人徐鴻爐，經被告之前手訴外人徐秀菊透過拍賣取得
03 ，被告再向徐秀菊購買系爭建物而取得，被告並非無權占用
04 ，被告向前手購入前，即由徐秀菊口中獲悉系爭建物係向麟
05 鳳宮佛祖祀典即回善寺（下稱回善寺）承租土地興建，當時
06 並無簽立書面租賃契約，但在給付相當對價後，有提供土地
07 使用同意書興建房屋，被告取得系爭建物後，有循回善寺與
08 承租戶間之租賃約定繳納租金，即每坪租穀6台斤，後因回
09 善寺管理權有爭議，多年未至被告處收租金，但被告都有與
10 附近鄰居一同辦理租金提存，故被告對於占用系爭土地之部
11 分應屬有權占有。再者，系爭建物辦理第一次所有權登記時
12 ，應提出使用執照，而申請使用執照需原領之建造執照，又
13 建照執照之取得於建物與基地非屬同一人所有之情形時，應
14 提供基地所有人出具土地使用權同意書。由此可證，當時回
15 善寺管理人應有出具土地使用權同意書予起造人，否則根本
16 無從辦理保存登記，此亦足證系爭建物有合法占有權源，並
17 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
18 告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事實

20 (一)系爭建物即桃園市○○區○○○路00號房屋登記為被告所
21 有。

22 (二)系爭建物占用系爭土地之面積為111平方公尺，即如楊梅地
23 政114年11月12日之複丈成果圖所示。

24 (三)原告自113年12月3日起登記為系爭土地之所有權人。

25 (四)系爭建物有辦理第一次建物保存登記。

26 (五)回善寺、麟鳳宮、麟鳳宮佛祖祀典為同一主體。

27 四、

28 (一)關於民事訴訟舉證責任之分配，受訴法院於具體個案決定是
29 否適用民事訴訟法第277條但書，依其情形顯失公平之規定
30 ，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型
31 之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據

01 之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則
02 ，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度，進而為事實之
03 認定並予判決，以符上開但書規定之旨趣，實現裁判公正之
04 目的。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉
05 證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗
06 法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認其已盡
07 舉證之責。

08 (二)原告主張被告所有之系爭建物占用原告所有之系爭土地，占
09 用範圍及面積如複丈成果圖所示，被告對此並不爭執，應堪
10 信為真實。然被告提出系爭建物之所有權狀，抗辯系爭建物
11 係辦妥第一次登記之合法建物，起造人係向回善寺承租系爭
12 土地建築房屋，並非無權占用系爭土地。本院依職權向楊梅
13 區公所調取系爭建物之建築執照相關資料，經楊梅區公所函
14 覆本院，並檢附系爭建物之土地使用權同意書（見卷第169
15 頁，下稱系爭同意書），系爭同意書土地所有權人姓名欄有
16 「麟鳳宮」及「吳玉真」之印文，原告對此表示，由其他案
17 件中所調取之相關資料，於同一日即66年5月10日所簽名之
18 「吳玉真」即有不同，應非同一人所寫。因吳玉真已於66年
19 8月11日死亡，已無從確認該簽名是否為其親簽，惟觀諸其
20 於同一日簽名筆跡顯有不同，難信合乎常情。又證人吳兆菁
21 結證略以：伊自82年擔任回善寺之信徒，至113年擔任回善
22 寺之管理人，於66年間時年紀僅約13歲，沒有看過吳玉真之
23 印章，且亦無法確認65、66年間回善寺由何人管理（見卷第
24 453至454頁）等語，其證述無法確認該印文之真偽，原告對
25 於有利於被告之此一事實為否認之爭執，自仍應由被告盡舉
26 證責任，事實陷於真偽不明時，其不利益自應由被告承擔。
27 被告另提出回善寺地租繳納證明（卷第301至307頁）及歷年
28 之租金提存書（卷第101至141頁）主張回善寺將土地出租與
29 承租人後，出具土地使用同意書並收取租金，證人吳兆菁雖
30 結證稱沒有看過地租單據及土地使用同意書，然亦肯認回善
31 寺之收入來源係出租農地給他人使用，亦曾收到「一年一坪

01 稻穀六台斤」之地租，但因地價稅遠高於地租，故拒絕收取
02 地租（卷第453至454頁）等語，觀諸提存書上載部分土地租
03 金按每年每坪稻穀6台斤計算（含系爭土地），部分土地租
04 金按每年每坪稻穀1台斤計算，對照地租繳納證明，回善寺
05 出租土地究竟是基地租賃，還是耕地租賃，亦非無疑。

06 (三)況原告提出原證10照片，主張系爭建物一樓有鋼構樑柱，與
07 原建物不同，應係於84年間經重新拆過重建，與原建築狀況
08 不同，應不為系爭同意書之效力所及（見卷第365頁）等語
09 ；證人范姜輝龍證稱，系爭建物於其印象中為矮房，但後來
10 弟弟在後面有用鋼構蓋起來，後方有無加蓋鐵皮屋亦不是很
11 確定（見卷第449頁），由證人之證述，系爭建物應與原始
12 建築樣貌不同，雖無法由證人之證詞得知是否為拆除重建，
13 然對照原告提出之空照圖（見卷第369至375頁）及本院調取
14 之使用執照（見卷第166頁）及附圖（見卷第162頁），徐鴻
15 爐所起造者為加強磚造一層一棟一戶，與空照圖所示外觀、
16 形狀均不同，被告不能證明系爭建物為原始建物未經重、改
17 、增建，其同一性未盡舉證責任之不利益自應由被告承擔。
18 系爭建物現占用面積為111平方公尺，既不能證明為有權占
19 有，原告自得請求命被告騰空並返還原告。

20 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益。民法第179條前段定有明文。無權占用他人之土地，依
22 一般社會通念，足認為可獲得相當於租金之利益（停止適用
23 之最高法院61年台上字第1695號判例仍值參照）。次按無權
24 占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常觀念
25 ，土地所有人自得依不當得利之規定，請求無權占有人給付
26 相當於租金之損害金，此為我國司法向來固定之見解。原告
27 就被告無權占有系爭土地部分，請求被告給付相當於租金之
28 不當得利，自屬有據。次按城市地方房屋之租金，以不超過
29 土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。租用基地建
30 築房屋者，準用之。土地法第97條、第105條定有明文。所
31 謂土地總價額，係指法定地價而言，即土地所有人依土地法

規定所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。土地法第148條、同法施行法第25條及平均地權條例第16條分別定有明文。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10%最高額（停止適用之同院68年台上字第3071號判例仍值參照）。本院盱衡系爭建物鄰近楊梅區主要道路，附近亦有天成醫院、交流道、購物中心，其交通及商業活動尚屬發達，然終究與市中心鬧區之繁榮程度有別等情，認以申報地價年息7.5%計算為適當。原告請求被告給付自113年12月3日起至115年5月2日及自115年5月3日起按月給付之不當得利，即如附表所示之金額，即屬有據；逾此範圍，尚屬無據。

五、未按給付無確定期限者，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。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203條分別定有明文。原告請求被告給付113年12月3日起至115年5月2日之不當得利並自陳報暨變更聲明狀繕本送達翌日即115年5月26日起至清償日止之法定遲延利息，及請求被告應自115年5月3日起至返還占用土地之日止之自按月於每月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告應將如複丈成果圖所示之A、B1及B2部分共111平方公尺部分拆除並騰空返還原告，及就無權占用之部分請求被告應給付如附表所示之金額及利息，均為有理由，應予准許，逾此範圍，為

無理由，應予駁回。本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額予以宣告，並依職權酌定被告之擔保金額，以臻衡平；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。本判決事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法，均對於判決結果無影響，爰不一一論駁，附此敘明。

據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，應依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 15 日
民事第二庭法 官 毛松廷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 115 年 7 月 16 日
書記官 施依婷

附表 被告應付之不當得利

編號	時間	申報地價	面積 平方公尺	百分比	金額 元以下 四捨五入	利息起 算期間
1	113.12.3至114.12.2	6115.2	111	7.5%	50909	
2	114.12.3至114.12.31	6115.2	111	7.5%	4045	
3	115.1.1至115.5.2	6948	111	7.5%	19334	
4	115.5.3以後	6948	111	7.5%	按月給付 4820	每月26 日起至 清償日 止
	編號1至3合計				74288	115年5 月26日 起至清 償日止

