

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度簡上字第37號

上訴人 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 楊明州

訴訟代理人 陳昆宏

蘇家弘

楊海波

歐陽立

被上訴人 郭素華

郭春秀

郭素惠

郭子維

郭子豪

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國112年2月6日本院虎尾簡易庭第一審簡易判決（111年度虎簡字第265號）提起上訴，本院於民國113年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落雲林縣○○鎮○○段○○○地號土地上如內政部國土測繪中心民國一一二年十月三日鑑定圖所示編號甲（E--B--C--F--J--I--G--E連接線所圍區域）部分，面積一點九三平方公尺之房屋、同段五六七地號土地上如上開鑑定圖所示編號乙（G--I--H--G連接線所圍區域）部分，面積三點〇三平方公尺之房屋拆除，並將上開土地騰空後返還予上訴人。

被上訴人郭素華、郭素惠各應給付上訴人自民國一一一年一月一日起至交還土地之日止，按年給付上訴人新臺幣伍佰柒拾柒元。

被上訴人郭子維、郭子豪各應給付上訴人自民國一一一年一月一日起至交還土地之日止，按年給付上訴人新臺幣貳佰捌拾捌元。

被上訴人郭春秀應給付上訴人自民國一一一年一月一日起至交還

01 土地之日止，按年給付上訴人新臺幣壹仟壹佰伍拾肆元。

02 第一、二審訴訟費用由被上訴人郭素華、郭素惠各負擔五分之
03 一、被上訴人郭子維、郭子豪各負擔十分之一、被上訴人郭春秀
04 負擔五分之二。

05 事實及理由

06 壹、程序事項：

07 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
08 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
09 其訴訟以前當然停止；第一百六十八條至第一百七十二條及
10 前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲
11 明，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。查上訴人之法
12 定代理人原為陳昭義，嗣於訴訟進行中變更為楊明州，有該
13 公司變更登記表附卷可稽，楊明州具狀聲明承受訴訟，依民
14 事訴訟法第175條規定，應予准許。

15 二、按在第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，
16 但第二五五條第一項第二款至第六款情形不在此限，民事訴
17 訟法第446條第1項定有明文，故於二審上訴後，上訴人不得
18 為訴之變更、追加，但如有依民事訴訟法第255條第1項第
19 2、3款規定之請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事
20 項之聲明者，並未予限制；上開規定依民事訴訟法第436條
21 之1第3項之規定，於簡易訴訟第二審訴訟程序準用之。本件
22 上訴人於原審原聲明請求被上訴人應將坐落雲林縣○○鎮○
23 ○段000○000地號土地（下稱系爭566、567地號土地）上之
24 門牌號碼：雲林縣○○鎮○○里○○路00巷0號房屋（下稱
25 系爭房屋）拆除，及將占用之土地（面積8.68平方公尺）交
26 還上訴人。嗣經內政部國土測繪中心（下稱國土測繪中心）
27 於民國112年8月29日現場測量，測得系爭房屋占用系爭56
28 6、567地號土地之位置、面積後，上訴人爰於112年10月24
29 日具狀及112年11月1日準備程序期日當庭將請求拆除位置及
30 返還土地之面積更正如主文所示。另上訴人於原審原依不當
31 得利之法律關係聲明請求被上訴人郭素華、郭素惠、郭子

01 維、郭子豪、郭春秀各應給付上訴人自111年1月1日起至交
02 還土地之日止，按日給付上訴人新臺幣（下同）2.94元、2.
03 94元、1.47元、1.47元、5.88元，均及自起訴狀繕本送達翌
04 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣於提起上訴
05 時，追加依共同侵權行為之法律關係請求，爰就上開給付不
06 當得利金額部分改請求被上訴人連帶給付14.7元；再於112
07 年10月24日具狀，將上開按日給付之金額變更為8元；又於1
08 12年11月1日準備程序期日當庭表明就法定遲延利息部分不
09 再請求，並於112年11月16日具狀就上開不當得利數額改請
10 求為：被上訴人郭素華、郭素惠各應按日給付上訴人1.6
11 元、被上訴人郭子維、郭子豪各應按日給付上訴人0.8元、
12 被上訴人郭春秀應按日給付上訴人3.2元；末於112年12月11
13 日準備程序期日當庭就上開共同侵權行為之法律關係請求撤
14 回，並就請求被上訴人給付金額之聲明，改請求為被上訴人
15 郭素華、郭素惠各應按年給付上訴人577元；被上訴人郭子
16 維、郭子豪各應按年給付上訴人288元；被上訴人郭春秀應
17 按年給付上訴人1,154元，經核上訴人所為上開變更、追加
18 均係基於同一基礎事實所為追加、減縮或擴張聲明，合於前
19 開規定，應予准許。

20 三、被上訴人郭素華、郭素惠、郭子維經合法通知，均未於言詞
21 辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
22 依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體事項：

24 一、上訴人起訴主張：

25 (一)系爭房屋為未辦理所有權第一次保存登記建物，於00年0月
26 間即因贈與移轉予訴外人李梅，由李梅取得事實上處分權。
27 因該屋無權占用上訴人所有系爭566、567地號土地，李梅遂
28 與上訴人訂定租用系爭566、567地號土地之契約書（下稱系
29 爭租賃契約），租期自105年1月1日起至109年12月31日止。
30 嗣李梅於108年6月4日死亡，由被上訴人共同繼承系爭租賃
31 契約及系爭房屋之事實上處分權，系爭租賃契約屆期後，被

01 上訴人未與上訴人續約，經上訴人以函文通知被上訴人應儘
02 速辦理續約或清除地上物申辦交還土地，仍未獲置理，系爭
03 房屋仍繼續占用系爭566、567地號土地，顯屬無權占有，並
04 已侵害上訴人之權利。又本件原審時雖經雲林縣虎尾地政事
05 務所及國土測繪中心人員到場勘驗，固以「界址點皆於建築
06 物內無法釘定界標」為由，致無法測量並繪製成果圖，惟兩
07 機關人員皆無反對系爭房屋占用系爭566、567地號土地之客
08 觀事實，再配合上訴人所屬地政職員土地現況示意照片，可
09 知系爭房屋確實有占用系爭566、567地號土地，且上訴人前
10 於000年0月間就系爭房屋無權占用系爭566、567地號土地所
11 積欠上訴人110年度之不當得利5,415元聲請發支付命令，嗣
12 雖經被上訴人異議，惟兩造於111年7月6日達成和解，被上
13 訴人亦願給付110年度之不當得利予上訴人，以了結111年之
14 前兩造間不當得利之債權債務關係，亦可證明被上訴人並無
15 反對系爭房屋占用系爭566、567地號土地之事實。從而，上
16 訴人自得依系爭租賃契約第13條、民法第767條第1項規定，
17 請求被上訴人將系爭566、567地號土地上之系爭房屋拆除，
18 並將占用之土地交還上訴人。

19 (二)被上訴人所有系爭房屋於租期屆至後，仍繼續占有使用系爭
20 566、567地號土地，依系爭租賃契約第7條，尚積欠上訴人
21 依逾期之日數按相當於該租約所定日租金1.2倍之金額計算
22 不當得利，且被上訴人所有系爭房屋於租約屆期後，仍占有
23 系爭566、567地號土地，應屬無法律上原因，上訴人亦得依
24 民法第179條前段、第181條之規定，請求被上訴人各按系爭
25 房屋之應有部分比例（被上訴人郭素華、郭子維、郭子豪、
26 郭春秀、郭素惠分別為1/5、1/10、1/10、2/5、1/5）返還
27 相當於租金之不當得利等語。

28 (三)被上訴人於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：

29 內政部國土測繪中心於112年8月29日施行現場測量，已測得
30 系爭房屋占用系爭566、567地號土地面積各為1.93、3.03平
31 方公尺，足認系爭房屋確係占用該2筆土地無誤，是依民法

01 第767條前段、第179條規定，上訴人自得請求被上訴人拆屋
02 還地，及返還相當於租金之不當得利等語。

03 二、被上訴人則以：

04 (一)李梅往生後，系爭房屋由被上訴人所繼承，於上訴人要求簽
05 訂租約前，被上訴人提出要求土地鑑界以釐清事實，之後經
06 過兩次測量均無法測出系爭房屋占用系爭566、567地號土地
07 之正確位置、面積，因此上訴人要求拆屋還地，被上訴人亦
08 無從著手處理。至被上訴人當時同意先繳付租金是為了讓上
09 訴人職員結算入帳，以便於向其等上司交差，待事後雙方再
10 議，最後被上訴人仍決定依程序聲請土地鑑界。當年上訴人
11 只憑目測即斷定被上訴人共有系爭房屋占用系爭566、567地
12 號土地之面積與位置，此方式顯然有失公允，且上訴人自60
13 年間收租迄今，長年以來恐有誤收或溢收之虞等語。

14 (二)被上訴人郭春秀於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補
15 稱：就國土測繪中心112年10月3日鑑定圖（下稱鑑定圖）之
16 測量結果沒意見，我們只是要求上訴人按照被上訴人之房屋
17 稅籍持有的比例，來向被上訴人各收不當得利價額而已，但
18 上訴人以規章為由說只能開一張繳費單，而由被上訴人其中
19 一人負責繳納，之後該負責人再向其他的人收，所以兩造才
20 談不攏等語。

21 (三)被上訴人郭子豪於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補
22 稱：就國土測繪中心之測量結果沒意見，請求駁回上訴人之
23 上訴等語。

24 (四)其餘被上訴人於本院審理時均未到庭，亦未提出書狀作何聲
25 明及主張。

26 三、原審對於上訴人之請求，判決上訴人之訴駁回。上訴人聲明
27 不服，提起上訴並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將坐
28 落系爭566地號土地上如鑑定圖所示編號甲（E--B--C--F—J
29 —I—G—E 連接線所為區域）部分，面積1.93平方公尺之房
30 屋（下稱系爭甲房屋）、坐落系爭567地號土地上如鑑定圖
31 所示編號乙（G—I—H—G連接線所為區域）部分，面積3.03

01 平方公尺之房屋（下稱系爭乙房屋）拆除，並將上開土地騰
02 空後返還予上訴人。(三)被上訴人郭素華、郭素惠各應給付上
03 訴人自111年1月1日起至交還土地之日止，按年給付上訴人5
04 77元；被上訴人郭子維、郭子豪各應給付上訴人自111年1月
05 1日起至交還土地之日止，按年給付上訴人288元；被上訴人
06 郭春秀應給付上訴人自111年1月1日起至交還土地之日止，
07 按年給付上訴人1,154元。被上訴人則聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執之事實：

09 (一)系爭566、567地號土地為上訴人所有。

10 (二)系爭房屋為未辦理所有權第一次保存登記建物，由被上訴人
11 之被繼承人李梅於00年0月間以贈與原因取得事實上處分
12 權。

13 (三)上訴人與李梅訂定系爭租賃契約，租期自105年1月1日至109
14 年12月31日止。嗣李梅於108年6月4日死亡，被上訴人為其
15 繼承人，其中系爭租賃契約由被上訴人繼承取得，另系爭房
16 屋事實上處分權則由被上訴人郭素華、郭素惠以繼承原因各
17 取得1/5事實上處分權，被上訴人郭子維、郭子豪以繼承原
18 因各取得1/10事實上處分權，被上訴人郭春秀以繼承原因取
19 得2/5事實上處分權。

20 (四)系爭甲房屋占有系爭566 地號土地，面積1.93平方公尺；系
21 爭乙房屋占有系爭567地號土地，面積3.03平方公尺。

22 (五)系爭房屋坐落系爭566、567地號土地之所在地位置是在虎尾
23 鎮市中心，附近周遭商業活動及車輛往來尚稱頻繁，雖四週
24 大部分為老舊平房或樓房，惟生活機能甚佳。

25 五、本件兩造所爭執之處，應在於：

26 (一)上訴人請求被上訴人拆除系爭甲、乙房屋，是否有理由？

27 (二)上訴人請求被上訴人給付自111年1月1日起至交還土地日止
28 之相當於租金之不當得利數額為何？

29 六、茲論述如下：

30 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
31 民法第767條前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返

01 還所有物之訴，占有人對於所有權人就其物有所有權存在之
02 事實無爭執，而僅以有權占有為抗辯者，所有權人於占有人
03 無權占有之事實，無舉證責任。占有人應就其取得占有，係
04 有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認所有權人之
05 請求為有理由，最高法院72年度台上字第1552號判決可資參
06 考。

07 (二)本件被上訴人並不否認系爭566、567地號土地現登載為上訴
08 人所有，僅置辯因上訴人不同意按被上訴人共有系爭房屋之
09 應有部分比例開立繳費單，而談不攏，且因被上訴人無法拆
10 除系爭甲、乙房屋，上訴人可自行拆除等語，然此部分抗辯
11 難認被上訴人共有系爭甲、乙房屋占有系爭566、567地號土
12 地部分有正當權源。此外，被上訴人迄今仍無法舉證證明其
13 等係有權占有系爭566、567地號土地，則揆之首開判決要旨
14 可知，要難認被上訴人共有系爭甲、乙房屋占有系爭566、5
15 67地號土地係有正當權源，而按上開民法第767條前段規
16 定，本件被上訴人無任何正當權源而占用系爭566、567地號
17 土地之情，業如前述，是上訴人依前開規定，請求被上訴人
18 應將系爭甲、乙房屋拆除，並將上開土地騰空後返還予上訴
19 人，於法自屬有據，應予准許。

20 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其
22 價額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占
23 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念
24 （最高法院61年度台上字第1695號判決參照）。本件被上訴
25 人共有系爭甲、乙房屋既無合法權源占有系爭566、567地號
26 土地，已如上述，則被上訴人共有系爭甲、乙房屋占有系爭
27 566、567地號土地，即受有使用系爭566、567地號土地之利
28 益，致上訴人受有損害，該項利益依其性質無法返還，上訴
29 人自得請求被上訴人償還相當於租金之利益。審諸系爭租賃
30 契約第1、5、7條約定，可知系爭566、567地號土地租金計
31 算標準為當期該2筆土地申報地價7%，及租賃期滿未續約，

而仍繼續使用土地時，仍按第1條約定租金計算標準計算，並以相當於日租金1.2倍給付不當得利，是本院認以此數額為被上訴人共有系爭甲、乙房屋使用系爭566、567地號土地所受之利益，並為上訴人所受無法使用收益系爭566、567地號土地之損害，應屬允當。又兩造均不否認被上訴人繳納使用系爭566、567地號土地之相當於租金之利益至110年12月31日止予上訴人乙情，則上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人郭素華、郭素惠各應給付上訴人自111年1月1日起至交還土地之日止，按年給付上訴人577元（計算式： $\{ \langle 8,113 \times 1.93 \times 7\% \rangle + \langle 6,160 \times 3.03 \times 7\% \rangle \} \times 1.2 = 2,884$ 【元以下四捨五入，下同】； $2,884 \times 1/5 = 577$ ）；被上訴人郭子維、郭子豪各應給付上訴人自111年1月1日起至交還土地之日止，按年給付上訴人288元（計算式： $2,884 \times 1/10 = 288$ ）；被上訴人郭春秀應給付上訴人自111年1月1日起至交還土地之日止，按年給付上訴人1,154元（計算式： $2,884 \times 2/5 = 1,154$ ），要屬有據，均應予准許。

七、從而，上訴人依民法第767條前段、第179條規定，請求(一)被上訴人應將系爭甲、乙房屋拆除，並將上開土地騰空後返還予上訴人；(二)被上訴人郭素華、郭素惠各應給付上訴人自111年1月1日起至交還土地之日止，按年給付上訴人577元；被上訴人郭子維、郭子豪各應給付上訴人自111年1月1日起至交還土地之日止，按年給付上訴人288元；被上訴人郭春秀應給付上訴人自111年1月1日起至交還土地之日止，按年給付上訴人1,154元，均為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判，如主文第2至5項所示。

八、本件上訴人雖併依系爭租賃契約第13條、第7條約定提起本件訴訟，然屬選擇之訴之合併，上訴人上開請求既有理由，則其餘之請求，自無再為審理之必要，附此敘明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰不逐一論
02 述，附此敘明。

03 十、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
04 3項、第450條、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
06 民事第二庭 審判長法官 陳秋如
07 法官 黃一馨
08 法官 黃偉銘

09 以上正本係照原本作成。

10 本件不得上訴。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
12 書記官 林家莉