臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

108年度宜簡字第181號

原　　告　張金鳳
　　林舜青
共　　同
訴訟代理人　林益通
　　林玉玲
被　　告　呂永聰
　　黃俊翔
　　呂素月
　　游素珠
　　游素真
上　五　人
共　　同
訴訟代理人　謝庭恩律師
被　　告　李盈貞　住宜蘭縣○○鄉○○路○○○巷○號
　　李建宏　住同上
　　李建緯　住同上
　　李盈靜　住同上
　　李建興　住同上
　　李盈萩　住同上
　　李盈潔　住宜蘭縣○○鄉○○路○○○○○號

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）上如附圖編號A部分面積29.6平方公尺之水泥瓦頂、鐵皮頂磚造及鐵皮造一層建物（門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○○○○號，下稱系爭建物）拆除，並將上開土地返還原告。

二、被告應自108年11月起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）17元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用6,025元由被告連帶負擔。

五、本判決主文第一、二項得假執行；但被告以4萬1,440元，為原告供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告李盈貞、李建宏、李建緯、李盈靜、李建興、李盈萩、李盈潔經合法通知未於言詞辯論期日到場，依原告聲請為一造辯論判決。

二、原告起訴主張：

系爭土地為原告所有，然系爭土地上有訴外人游桂英所有或有事實上之處分權人之系爭建物，游桂英死亡後，由游桂英之法定繼承人即全體被告繼承。惟被告占用系爭土地並無法律上權源，妨害原告所有權之行使，原告自得依民法第767條規定，請求被告將系爭建物拆除，將土地騰空返還原告。又被告無權占有系爭土地而受益，致原告受有同額之無法使用土地之損害，故被告應給付原告相當於租金之不當得利。而為起訴聲明：㈠、被告應拆除系爭建物，將土地返還原告。㈡、被告應自起訴狀繕本送達被告之當月起至拆除系爭建物返還系爭土地之日止，按月給付原告5,000元。

㈢、願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告方面：

㈠、被告呂永聰、黃俊翔、呂素月、游素珠、游素真（下稱呂永聰等人）均聲明原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行，答辯意旨：

1、系爭建物係已故游桂英夫婦所建，游桂英並於60年11月1日向台灣電力公司申請裝表供電，日常用水則倚賴房屋旁之井水，嗣於103年間方申請自來水使用。而系爭建物多年來均供作游桂英夫婦及其子女居住使用，目前則由被告黃俊翔使用中。準此，游桂英於58年間興建系爭建物，並以行使地上權之意思而占有使用系爭土地，則依民法第772條規定，游

桂英應已時效取得地上權。而被告等人又為游桂英之繼承人，當已繼受地上權而屬有權占有系爭土地，故原告請求拆屋還地並無理由，應予駁回。另游桂英夫婦於58年間在系爭土地上興建房屋，而游桂英嗣已時效取得地上權而屬有權占用系爭土地，且系爭建物僅占用原告所有系爭土地面積約百分之一，倘拆除系爭建物恐導致全部塌陷而不復使用。再者，系爭建物至少在83年以後就存在已久，也占有系爭土地，原告迄今才提出為主張，也有權利濫用之情形。

2、縱認被告等人確屬無權占用系爭土地，惟觀諸系爭建物乃一石、磚造建物，又已二年久失修、老舊不堪，經濟價值甚低，則參以系爭土地非座落熱鬧街區，僅為農牧用地，被告亦占用僅僅一隅，原告請求每月給付租金5,000元，實屬過可苛而有失公允。

㈡、被告李建宏、李建緯、李盈靜、李建興、李盈萩、李盈潔經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠、本件原告主張系爭土地為其所有，其上有被告等人繼承自游桂英夫婦之如附圖所示編號A之系爭建物坐落其上等節，業據原告提出土地登記謄本為證（見本院卷第12頁），並經本院至現場履勘明確，製有勘驗筆錄、照片附卷可憑（見本院卷第26頁至第30頁），系爭建物占有情形並經本院囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所測量人員實地測量後繪製如附圖所示之土地複丈成果圖可按，被告對此均無爭執或未到場爭執，是上開事實自堪信為真實。

㈡、請求拆屋還地部分：

1、按因時效取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得對土地所有人抗辯係有權占有。又占有人之占有，縱已具備時效取得地上權之要件，倘係在土地所有權人或管理權人依民法767條規定提起訴訟後，始向管轄地政機關聲請登記者，受訴法院毋庸就占

有人是否具備時效取得地上權登記之要件，為實體上裁判，有最高法院88年度台上字第1729號民事裁判要旨可資參照。本件被告抗辯以：游桂英於58年間以行使地上權意思興建系爭建物占有使用系爭土地迄今，應已時效取得地上權，且已向地政機關提出登記聲請云云，然被告並未提出其於原告提起本件訴訟前，已向為時效取得地上權登記聲請之證明，其此一抗辯，即無可採憑自明。另以系爭土地之使用分區及使用地類別，經編為一般農業區農牧用地，亦即屬農業發展條例第3條第1項第11款之耕地，依「時效取得地上權登記審查要點」第3點規定，屬不得申請時效取得地上權登記情形，則被告亦無從因而取得地上權登記，其抗辯為無理由，仍無權占有系爭土地至明。則原告依民法第767條之規定，本於系爭土地所有權人之地位，請求被告等人拆屋還地，自屬有據，應予准許。

㈡、原告行使本件權利無權利濫用情形：

被告以原告長期不為所有權之行使，且請求拆除面積並返還之面積僅有29.6平方公尺，所獲利益甚小，造成被告等人害甚大，構成權利濫用情形云云。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，固為民法第148條第1項所明定。惟如權利人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制，其理至明。經查，原告為系爭土地所有人，其於法令限制範圍內，本得自由使用、收益系爭土地，而被告等人占有系爭土地並無正當權源，已如前述，則原告本於所有權之權能，請求被告等人拆除系爭建物，自屬合法權利之行使，無何權利濫用情事可言。被告此辯，諉無足取。

㈢、返還相當於租金之不當得利部分：

按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。為民法第179條所明定。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，有最高法院61年台上字第1695號判例意旨可參。經查，被告等人之系爭建物無

權占有系爭土地，有如前述，自可認因使用系爭土地而受有相當於土地租金之不當利益。次按，建築建物之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所稱土地申報價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價，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，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前段分別定有明文。又法院定無權占有土地相當於租金之不當得利時，尚須斟酌基地之位置，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。有最高法院68年台上字第3071號判例意旨可參。查系爭土地坐落宜蘭縣○○鄉○○路旁，週邊多為農地，附近房屋多為透天或獨棟民宅，無商業發展跡象等情，有本院勘驗筆錄及現場照片在卷可按。本院斟酌被告係以房屋占用系爭土地居住使用、系爭土地週邊雖無明顯頻繁商業活動，然生活機能尚可等客觀情狀後，認被告占用系爭土地所受相當於租金之利益，應以系爭土地之申報價額年息5%計算為適當。是以，以系爭土地於107年1月之申報地價每平方公尺136元，系爭建物占有系爭土地之面積合計29.6㎡計算，得被告應給付原告每月相當於租金之不當得利應為17元（136元/㎡ x 29.6㎡x5%X÷ 12個月=17元，元以下四捨五入）。故原告此部分主張，於每月17元部分應予准許，超過部分則不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定請求被告拆屋還地，及給付相當於租金之不當得利，應予准許如主文第一、二項所示；超逾部分不當得利之請求，則無理由，應予駁回。又本件係適用簡易程序之判決，就被告敗訴部分應依職權宣告假執行；另依被告聲請酌定免為假執行之擔保金額准許之。至原告敗訴部分假執行之聲請，因該部分訴經駁回已失所依附，應併駁回之。並由本院依職權酌定訴訟費用之負擔，裁判如主文所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附予敘明。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　27　　日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法　官　張軒豪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。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　　109　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　林憶蓉

訴訟費用計算式：

第一審裁判費1,000元+測量規費（原告預墊）5,025元=6,025元