臺灣南投地方法院民事判決

108年度簡上字第17號

上　訴　人　王麗雪

兼

訴訟代理人　林敬堯

被上訴人　　國軍退除役官兵輔導委員會清境農場

法定代理人　董玉文

訴訟代理人　洪嘉鴻律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國107 年12月10日本院埔里簡易庭107年度埔簡字第136號第一審民事簡易判決提起上訴，本院合議庭於108年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人部分

一、被上訴人起訴主張：

㈠坐落南投縣○○鄉○○段○○○　○○○○號土地（下稱系爭土地）為中華民國所有，並由被上訴人管理，同段511-87地號土地（下稱511-87地號土地）為上訴人王麗雪向訴外人黃春逢購買；被上訴人於民國106 年8 月間發現系爭土地上有未經被上訴人同意設置之如南投縣埔里地政事務所複丈日期107年7 月11日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A 部分，面積89平方公尺之二層半鋼骨建物（下稱系爭建物）、編號B 部分，面積3 平方公尺之水塔（下稱系爭水塔）；上訴人王麗雪買受511-87地號土地後，系爭建物及水塔（下合稱系爭地上物）應由上訴人取得事實上處分權，且均由上訴人使用。又兩造間就系爭土地並無租賃、借貸或其他合法占用之法律關係存在，是上訴人顯係無權占有系爭土地，經被上訴人屢次勸告，上訴人仍置之不理，被上訴人自得依民法第767 條第1 項之規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將占

用部分返還被上訴人。

㈡又上訴人無權占有系爭土地而獲得相當於租金之不當得利，被上訴人於106年8月間即已發現系爭地上物之存在，故請求上訴人返還自106年9月1日至107年2月28日止相當於租金之利益，而自系爭土地周遭環境以觀，以申報地價5%計算相當於租金之不當得利應屬適當，系爭土地106年1月、107年1月之申報地價均為每平方公尺新臺幣（下同）320元，依此計算，被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利即為736元；且在上訴人拆除系爭地上物返還土地前，被上訴人仍繼續受有無法完整管理使用之損害，是被上訴人亦得請求上訴人自107年3月1日至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人123元，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：1.上訴人應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分，面積89平方公尺之二層半鋼骨建物、編號B部分，面積3平方公尺之水塔拆除，並將該部分土地返還與被上訴人。2.上訴人應給付被上訴人736元，及自107年3月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自107年3月1日起至返還前項土地之日止，按月給付被上訴人123元。3.被上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、於本院補稱：

系爭地上物自興建迄今已逾15年，於原審現場履勘所見及被上訴人於原審所提供之現場建物照片可知，上訴人對於系爭建物有為整修與維護之情狀，進一步可認定上訴人取得系爭建物之實質權利等語。

貳、上訴人部分：

一、於原審抗辯略以：

上訴人王麗雪前於97年間自訴外人黃春逢處買受511-87地號土地時，即有系爭地上物之存在，黃春逢有交付系爭建物之鑰匙與上訴人使用；又上訴人林敬堯僅於假日前往511-87地號土地巡視查看甜柿園生長之情形，系爭地上物只知上訴人

王麗雪買受時即已存在，然並非上訴人所興建，上訴人亦非所有權人或事實上處分權人，俱無拆除之權利，被上訴人無法舉證證明上訴人為所有權人或事實上處分權人，即請求上訴人拆除系爭地上物並返還土地併為不當得利之請求，均屬無理等語資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

二、於本院補稱：

系爭建物早於92年2 月22日即有存在之事實，而黃春逢係於93年1 月2 日始取得系爭土地，原審對於黃春逢為系爭建物之原始興建人或已因前手之交付及讓與合意取得系爭建物之事實上處分權之認定，均未依卷內資料認定事實予以審酌，遽為上訴人敗訴之判決，顯有疏失等語。並聲明：原判決廢棄。

叁、原審斟酌兩造之主張及攻擊防禦方法，判決上訴人應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A 部分，面積89平方公尺之二層半鋼骨建物、編號B 部分，面積3 平方公尺之水塔拆除，並將該部分土地返還與被上訴人。上訴人應給付被上訴人736 元，及自107 年3 月31日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，暨自107 年3 月1 日起至返還前項土地之日止，按月給付被上訴人123 元。並依職權諭知被上訴人就勝訴部分得假執行，但上訴人如以19萬3,936 元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。上訴人不服，提起上訴，並聲明：原判決廢棄，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回；被上訴人則聲明：上訴駁回。

肆、兩造不爭執事項

一、系爭土地之所有權人為中華民國，管理機關為被上訴人。

二、上訴人王麗雪於97年11月24日向黃春逢購入511-87地號土地時，系爭土地即已存在如附圖所示編號A 部分，面積89 平方公尺之二層鋼骨建物（即系爭建物）、編號B 部分，面積3 平方公尺之水塔（即系爭水塔）。

三、訴外人黃春逢於上訴人買受511-87地號土地時，業將系爭建物之鑰匙交付予上訴人使用。

伍、本件爭點應在於：㈠上訴人對於系爭地上物有無事實上處分權？㈡被上訴人依所有權物上請求權請求上訴人應將系爭地上物拆除並返還土地，有無理由？㈢被上訴人依據不當得利之法律關係，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？若有，金額為何？茲分述如下：

㈠上訴人對於系爭地上物有事實上處分權，被上訴人得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物並返還所占用之土地：

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。次按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。又未辦保存登記之建物，無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，但受讓人所取得之事實上處分權，除此之外，較之所有權人之各項使用、收益、處分權能，實屬無異。

2.經查，系爭建物坐落於系爭土地，緊鄰上訴人王麗雪所有之511-87地號土地，為未辦保存登記之建物，亦查無房屋稅籍登記資料等情，業據被上訴人提出航照圖、系爭土地之土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、現場照片等件為證（見原審卷第23頁至第29頁），並有南投縣政府稅務局埔里分局107年7月19日投稅埔字第1071004299號函1份附卷可參（見原審卷第121頁），復經原審會同兩造履勘現場並囑託南投縣埔里地政事務所人員測量，此有原審勘驗筆錄、現場照片及南投縣埔里地政事務所107年8月9日埔地二字第10700081 54號函暨所附土地複丈成果圖在卷足憑（見原審卷第107頁至第115頁、第123頁至第125頁），首堪認定。

3.再查：系爭建物為黃春逢於87年所興建而原始取得所有權，黃春逢並於系爭建物旁設置系爭水塔，嗣因其將511-87地號土地出售給上訴人林敬堯而登記予上訴人王麗雪之名下，同時將系爭地上物之事實上處分權一併讓與給上訴人等節，業

據證人黃春逢於本院審理中略以：其於87年間為了要包裝而搭建一個簡易的鐵皮包裝工寮，系爭水塔亦是其所放置，出售511-87地號土地時，其向上訴人林敬堯說這個工寮給你使用，因其已沒有要使用，水塔也是要給上訴人林敬堯的，便將鑰匙一併給林敬堯等語證述明確（見本院卷第48頁正反面）。從前開證述可知，黃春逢向上訴人林敬堯表示要將系爭地上物給上訴人，並交付鑰匙供上訴人共同使用至今，足認與上訴人間已達成讓與之合意，並將系爭地上物交付上訴人使用，堪認系爭地上物之事實上處分權業於上訴人向黃春逢買受511-87地號土地時同時取得。再者，自原審至現場勘驗結果及現場照片可知，系爭水塔設置於系爭建物旁，自係專供系爭建物使用；系爭建物地下室用以放置農用工具，一樓部分左半部為車庫，右半部則作臥室、休息區、廁所等使用，建物內部整潔明亮，建物外部之鐵皮狀況良好，顯經妥善維護及管理（見原審卷107 頁至第115 頁）；而上訴人亦自承於買受511-87地號土地後，即共同使用系爭建物至今，買賣後未再與黃春逢見面，除上訴人外並無其他人在使用系爭建物，平常不使用時，會以鑰匙鎖上（見原審卷第206 頁）等情，益徵上訴人確實自黃春逢取得系爭地上物之事實上處分權，並長期排除其他人之使用收益至今。是被上訴人主張系爭地上物之事實上處分權人為上訴人乙節，應與事實相符，洵堪認定。

4. 至上訴人辯稱雖自黃春逢取得鑰匙，但與黃春逢間並無讓與合意，僅是基於使用借貸之法律關係而使用系爭地上物等語，然其所辯顯與證人黃春逢前開證述不符，又其抗辯基於使用借貸之法律關係占有系爭地上物部分，則未見上訴人提出適足反證，自無可採。又上訴人另以原審至現場勘驗測量系爭地上物後，地方稅務局曾通知上訴人辦理房屋稅設定稅籍，但上訴人並未申請，且系爭建物之電費目前仍是黃春逢名義等情，辯稱上訴人未受讓系爭地上物之事實上處分權等語，惟房屋稅籍登記僅是稅務機關徵收房屋稅之管理稽核依據

，用電申請名義亦僅為台灣電力公司就電力申用者之記錄資料，均未能作為系爭建物事實上處分權歸屬之認定依據。縱上訴人作為系爭建物之實際使用人而怠於履行繳納房屋稅之義務、未更改申請用電人之名義，亦無從據以證明其主觀上無受讓系爭地上物事實上處分權之意思。另上訴人亦未舉證證明其等就系爭地上物所坐落土地與被上訴人間有租賃、借貸或其他合法占用權源之法律關係，即為無權占用。是以，被上訴人依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請求上訴人應將系爭地上物拆除，並將此部分土地返還被上訴人，當屬有據。

㈡被上訴人得依不當得利之法律關係，請求上訴人給付相當於租金之不當得利：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。又無權占有他人土地，可能受有相當於租金之利益，為社會通常之觀念。經查，上訴人係自黃春逢處受讓系爭建物及水塔，然就系爭建物及水塔所坐落土地並未與被上訴人成立租賃、借貸或其他得合法占用系爭土地之法律關係，已如前述，自屬無權占用，而受有相當於租金之不當利益，並致被上訴人受有損害，則被上訴人依據不當得利之法律關係，請求上訴人給付相當於租金之損害，於法有據。

2.又地租不得超過地價8%，約定地租或習慣地租超過地價8%者，應比照地價8%減定之，不及地價8%者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近3年之平均地價。土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。土地法第110 條、第148 條分別定有明文。又所謂法定地價，依土地法第148 條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80% 為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。另基地租金之

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，以為決定。

3.查系爭土地經原審至現場勘驗結果，可知位於自清境農場國民賓館往上約7分鐘車程處，周圍均為林樹，且系爭建物後方即為懸崖，地處偏僻、交通不便，周邊並無商店、住宅等情（見原審卷107頁至第115頁），足見系爭土地所在地點生活機能非佳，復參酌系爭土地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別為林業用地，雖非耕地，依其性質仍有類推適用土地法第110條有關地租最高額限制之必要。查系爭土地107年1月之申報地價為每平方公尺320元，有土地登記第一類謄本在卷可參（見原審卷第81頁），本院審酌上情認以系爭土地申報地價總價之年息5%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。又上訴人對於其等自買受511-87地號土地後即開始占有使用系爭地上物並未爭執，是被上訴人請求上訴人給付自106年9月1日至107年2月28日止相當於租金之不當得利736元（計算式：【89＋3】平方公尺X320元/平方公尺X5%÷12×6＝736元）；暨自107年3月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人123元（計算式：【89＋3】平方公尺X320元/平方公尺X5%÷12＝123元，元以下四捨五入），自屬可採。

陸、綜上所述，上訴人就系爭地上物有事實上處分權，且未有合法占用系爭土地之正當權源，自受有相當於租金之不當得利。被上訴人本於所有權人之地位，請求上訴人拆除系爭地上物，並將該部分土地返還被上訴人；及請求上訴人給付被上訴人736元，暨自起訴狀繕本送達翌日即107年3月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自107年3月1日起至返還占有土地之日止，按月給付被上訴人123元，均有理由，應予准許。是原審判決諭知如原審判決主文，並為假執行及免假執行之宣告，經核並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

捌、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　25　　日

民事第一庭　審判長法　官　林永祥

法　官　許凱傑

法　官　張毓珊

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　27　　日

書記官　王聖貿