

臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第596號

原告 黃鴻哲

訴訟代理人 葉銘進律師

複代理人 陳靖昇律師

被告 黃水玉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段○○○○○號土地上如附圖所示編號1709(1)面積七一平方公尺之A建物、編號1709(2)面積一六平方公尺之B建物拆除，並將土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬伍仟壹佰貳拾貳元，及自民國一〇九年十月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇九年八月一日起至將前項土地返還原告之日止，按年給付原告新臺幣參仟零玖拾柒元，及各自次年八月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾貳萬肆仟柒佰元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參拾柒萬肆仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹萬伍仟壹佰貳拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項就已到期部分得假執行。但被告如以新臺幣參仟零玖拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時請求：(一)被告應將坐落

屏東縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）如起訴狀地籍圖謄本所示編號A部分面積150平方公尺之地上物拆除，將土地返還原告。（二）被告應自民國104年9月1日起按年於每年9月1日給付原告新臺幣（下同）1萬680元至被告返還系爭土地予原告之日止。（三）前項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院囑託屏東地政事務所測量坐落於系爭土地上門牌號碼屏東縣○○鄉○○路○○巷○○號三合院建物之占用系爭土地面積，屏東地政事務所於110年1月18日出具土地複丈成果圖（即本件附圖）後，原告於110年10月20日提出之民事陳述意見狀變更聲明為：（一）被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號1709(1)之A部分面積71平方公尺建物及編號1709(2)之B部分面積16平方公尺建物（以下合稱系爭建物）拆除，並將上開土地返還原告。（二）被告應自104年9月1日起按年於每年9月1日給付原告6,194元，其於109年8月1日以前已到期部分金額，應自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；其自109年8月1日起應按年給付之金額，應各自該年度9月1日起至返還系爭土地予原告之日或鈞院所定期限日止按年息百分之5計算之利息。（三）前二項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。原告上開聲明之變更核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告因法院拍賣取得系爭土地所有權，系爭土地上有被告占用如附圖所示之系爭建物，占用面積各為71、16平方公尺，被告為系爭建物之事實上處分權人，被告無其他合法占有權源而無權占有系爭土地，對於原告所有權之行使有所妨害。為此，依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告將系爭建物拆除後返還土地予原告。又被告無合法權源占有系爭土地，即屬獲有相當於租金之利益，使原告無法使用系爭土地而受有損害，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利。為此，依土地法第105條準用同法第97條第

01 1 項規定，請求自104年9月1日起以系爭土地之申報地價
02 每平方公尺712元之年息百分之10計算，原告每年得請求被
03 告給付相當於租金之不當得利金額為6,194元（計算式：71
04 2元×87平方公尺×年息10%=6,194，元以下四捨五入，
05 下同），爰依民法第179條之規定，請求被告返還其利益。
06 並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上如附圖所示系爭建物拆
07 除，並將上開土地返還原告。(二)被告應自104年9月1日起
08 按年於每年9月1日給付原告6,194元，其於109年8月1
09 日以前已到期部分金額，應自起訴狀繕本送達翌日起至清償
10 日止，按年息百分之5計算之利息；其自109年8月1日起
11 應按年給付之金額，應各自該年度9月1日起至返還系爭土
12 地予原告之日或鈞院所定期限日止按年息百分之5計算之利
13 息。(三)前二項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：系爭建物對於系爭土地有法定地上權，原告無權
15 請求拆除等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
16 聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為
17 假執行。

18 三、本件不爭執事項（見本院卷第248頁）：

19 (一)附圖所示之系爭建物坐落於系爭土地上，有土地複丈成果圖
20 在卷可稽（見本院卷第141頁），系爭建物為被告之父親黃
21 三和於50幾年間所起造，黃三和於75年間去世後，由被告取
22 得系爭建物之事實上處分權。

23 (二)被告於73年10月5日因農地重劃取得系爭土地所有權，系爭
24 土地於74年6月25日拍賣由訴外人黃貴梁取得所有權，有系
25 爭土地舊簿手抄本在卷可參（見本院卷第57頁），系爭建物
26 並未一併經法院拍賣，系爭建物之事實上處分權仍為被告所
27 有。

28 (三)黃貴梁於83年9月16日出售系爭土地予鴻然營造有限公司（
29 下稱鴻然營造公司），有系爭土地舊簿手抄本在卷可參（見
30 本院卷第59頁）。被告再於83年9月23日將系爭建物事實上
31 處分權出售予鴻然營造公司，有系爭建物房屋稅籍登記表在

01 卷可參（見本院卷第137頁）。

02 (四)鴻然營造公司於105年8月11日更名為程凱營造有限公司（
03 下稱程凱營造公司），程凱營造公司並於105年9月1日出
04 售系爭建物之事實上處分權予被告，亦有系爭建物稅籍登記
05 表在卷可稽（見本院卷第137頁）。

06 四、本件爭執事項（見本院卷第248頁）：系爭建物坐落於系爭
07 土地上有無法律上之權源？茲分述如下：

08 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民法第277條前段定有明文。次按以無權占有為原因，請求
10 返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無
11 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之
12 事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之
13 事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最
14 高法院72年度台上字第1552號裁判要旨參照）。又按房屋及
15 其坐落之基地為各自獨立之不動產，房屋之占有人即令有占
16 有房屋之正當權源，對於房屋坐落之基地，並不當然成為有
17 權占有（最高法院88年度台上第160號裁判要旨參照）。本
18 件原告主張系爭建物坐落於系爭土地上為無權占有，被告抗
19 辯系爭建物坐落於系爭土地上有合法之占有權源，其自應就
20 合法占有權源負舉證責任。

21 (二)被告抗辯系爭建物坐落於系爭土地上具法定地上權等語。經
22 查，系爭建物為被告父親黃三和於50幾年間所起造，黃三和
23 於75年間去世後，由被告取得系爭建物之事實上處分權，被
24 告於73年10月5日因農地重劃取得系爭土地所有權，復於74
25 年6月25日因拍賣由黃貴梁取得系爭土地所有權，黃貴梁再
26 於83年9月16日出售系爭土地予鴻然營造公司，被告再於83
27 年9月23日將系爭建物事實上處分權出售予鴻然營造公司，
28 此為兩造所不爭執，嗣原告於98年7月14日拍賣取得系爭土
29 地所有權，形成因強制執行之拍賣，其土地為原告所有，建
30 築物之事實上處分權則歸屬鴻然營造公司而各異其所有人之
31 情形，惟民法第838條之1：「土地及其土地上之建築物，

同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍
定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍
由當事人協定定之；不能協定者，得請求法院以判決定之。
其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。前項地上權，因建築
物之滅失而消滅。」之規定係99年2月3日經總統公布，並
於公布後六個月即99年8月3日施行，然本件原告係98年7
月14日因拍賣取得系爭土地所有權，而形成系爭土地及系爭
建物各異其人所有之情形，該時民法第838條之1之規定尚
未施行，則被告自無從依當時尚未施行之民法第838條之1
規定取得法定地上權，被告復未再抗辯其他具合法占有權源
之法律關係，或再舉證有何合法占有權源存在，被告以法定
地上權存在為抗辯，自屬無據。原告為系爭土地之所有權人
，則其請求上開被告將系爭建物拆除並返還土地予原告，即
屬有據。

(三)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得
相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地為使用收
益，而受有同額之損害，應為社會通常之觀念（最高法院61
年台上字第1695號裁判要旨參照）。本件如附圖所示之系爭
建物無權占用系爭土地自原告於98年7月14日取得系爭土地
迄今，被告無法律上原因而受有利益，因而致原告受有損害
，則原告依民法第179條之規定，請求自本件起訴之日即10
9年8月25日回溯5年內即自104年9月1日起至系爭建物
拆除並將該土地返還原告之日止，給付占用系爭土地相當於
租金之不當得利，即屬有據。再按建築房屋之基地租金，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，公有土地以各
該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，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。上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，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（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號裁判要旨參照）。經查，系爭土地位在屏東縣○○鄉○○路○○巷之巷道內，商業機能及交通便利性均普通，鄰近亦無公共設施，此有本院勘驗筆錄及空照圖在卷可參（見本院卷第112、115頁），是本件不當得利以系爭土地之申報地價年息5%計算為允當。則原告請求被告給付104年9月1日起至109年7月31日止相當於租金之不當得利金額1萬5,122元（計算式如附表），並自109年8月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付3,097元，為有理由，逾此部分之請求，則無理由，不應准許。

(四)末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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付104年9月1日至109年7月31日之不當得利1萬5,122元部分，被告因原告起訴請求而須負遲延責任，原告對此請求自起訴狀繕本送達翌日加計法定遲延利息，即被告自109年10月7日起（見本院卷第31頁）至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，即為有據。又原告請求被告自109年8月1日起按年給付不當得利部分，該部分除已屆期者外屬將來給付之訴，被告既否認其有無權占有之情事，針對已發生之返還不當得利債務即無可能清償，對尚未發生或屆期之相同債務顯有到期不履行之虞，原告預為請求於法並無不合，且該等部分因原告起訴時已預為催告，原告請求被告應自109年8月1日起按年給付，並於未給付時自次年8月

2 日起加給法定遲延利息，亦屬有據。至於原告請求應自該年度9月1日起算法定遲延利息部分，因原告請求被告應自109年8月1日起按年給付不當得利金額，則被告應自該年度之次年8月2日始負遲延責任，是原告請求自該年度9月1日即起算法定遲延利息，應屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告應拆除附圖所示系爭建物，並將土地返還原告，及依不當得利返還之法律關係請求被告給付104年9月1日起至109年7月31日止相當於租金之不當得利金額1萬5,122元，並自109年10月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息；暨自109年8月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付3,097元，並自次年8月2日起加給法定遲延利息為有理由，應予准許；逾前開範圍及數額所為之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行及免為假執行，就本判決主文第1項部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。另本判決主文第2、3項部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，原告就此部分為假執行之聲請僅係促請本院依職權為假執行之宣告，本院就此部分不另為准駁之諭知，又被告亦陳明願供擔保聲請免為假執行之宣告，依法核無不合，爰依其聲請酌定相當金額後准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不再一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告之請求一部有理由、一部無理由，本院審酌原告起訴請求拆屋還地部分為全部勝訴，僅請求被告返還不當得利駁回部分之金額及利息，依該比例及利害關係，認訴訟費用仍

01 由被告負擔為適當。

02 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日

03 民事第三庭 法 官 李育任

04 正本係照原本作成。

05 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
06 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（
07 均須按他造當事人之人數附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日

10 書記官 張文玲

11 附表：

12 一、104 年 9 月 1 日至 104 年 12 月 31 日（104 年度申報地價每平
13 方公尺 640 元，見本院卷第 47 頁）：

14 (一) $640 \text{ 元} \times 87 \text{ 平方公尺} \times 5 \% = 2,784 \text{ 元 (年)}$ ； $2,784 \text{ 元} \div$
15 $12 \text{ 個月} = 232 \text{ 元 (月)}$ 。

16 (二) 104 年 9 月 1 日至 104 年 12 月 31 日共 4 個月； $232 \text{ 元} \times 4 = 92$
17 8 元 。

18 二、105 年 1 月 1 日至 109 年 7 月 31 日（105 年度至 109 年度申
19 報地價每平方公尺 712 元，見本院卷第 47 頁）

20 (一) $712 \text{ 元} \times 87 \text{ 平方公尺} \times 5 \% = 3,097 \text{ 元 (年)}$ ； $3,097 \text{ 元} \div 12$
21 $\text{個月} = 258 \text{ 元 (月)}$ 。

22 (二) 105 年 1 月 1 日至 109 年 7 月 31 日共 4 年 7 個月； $3,097 \text{ 元}$
23 $\times 4 \text{ 年} = 1 \text{ 萬 } 2,388 \text{ 元}$ ； $258 \text{ 元} \times 7 \text{ 個月} = 1,806 \text{ 元}$ ； $1 \text{ 萬 } 2,38$
24 $8 \text{ 元} + 1,806 \text{ 元} = 1 \text{ 萬 } 4,194 \text{ 元}$ 。

25 三、104 年 9 月 1 日至 109 年 7 月 31 日相當於不當得利之金額：
26 $928 \text{ 元} + 1 \text{ 萬 } 4,194 \text{ 元} = 1 \text{ 萬 } 5,122 \text{ 元}$ 。

27 四、109 年 8 月 1 日起至返還土地之日止按年給付之金額：

28 $712 \text{ 元} \times 87 \text{ 平方公尺} \times 5 \% = 3,097 \text{ 元 (年)}$ 。