臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1139號

原　　告　慶達汽車股份有限公司
法定代理人　周大弼
訴訟代理人　廖年盛律師
被　　告　黃文松
訴訟代理人　黃光霖
被　　告　蘇欽榮
　　林麗雲
　　陳大隆

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109 年2 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告黃文松應將坐落桃園市○○區○○段○　○號上如附圖編號A 所示建物（面積41平方公尺）拆除，並將占用土地返還予原告。

二、被告蘇欽榮應將坐落桃園市○○區○○段○　○號上如附圖編號B 所示建物（面積25平方公尺）拆除，並將占用土地返還予原告。

三、被告陳大隆應將坐落桃園市○○區○○段○　○號上如附圖編號C 所示建物（面積65平方公尺）拆除，並將占用土地返還予原告。

四、被告林麗雲自坐落桃園市○○區○○段○　○號上如附圖編號A 所示建物（面積41平方公尺）遷出。

五、被告黃文松、蘇欽榮、陳大隆應分別給付原告如附表「甲」欄所示金額，及其中被告黃文松、陳大隆部分均自民國108 年7 月6 日起，其中被告蘇欽榮部分自民國108 年6 月22日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

六、被告黃文松、蘇欽榮、陳大隆應自民國108 年5 月23日起至返還前開土地之日止，按月分別給付原告如附表「乙」欄所示金額及自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

七、原告其餘之訴駁回。
八、訴訟費用由被告負擔。
九、本判決第一項，於原告以新臺幣58萬4,000元供擔保後得假執行。
十、本判決第二項，於原告以新臺幣35萬6,000元供擔保後得假執行。
十一、本判決第三項，於原告以新臺幣92萬5,000元供擔保後得假執行。
十二、本判決第四項，於原告以新臺幣58萬4,000元供擔保後得假執行。
十三、本判決第五項，於原告分別以新臺幣3,000元、2,000元、5,000元為被告黃文松、蘇欽榮、陳大隆供擔保後得假執行。
十四、本判決第六項所命各期給付到期部分，於原告分別以新臺幣400元、200元、600元為被告黃文松、蘇欽榮、陳大隆供擔保後得假執行。
十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，同法第262條第1項、第2項定有明文。經查，本件原告起訴時主張黃文松、蘇欽榮、林麗雲、陳大隆（下合稱被告，如單指其一則逕稱其名）及黃光霖無權占有其所有坐落桃園市○○區○○段○○號土地（下稱系爭土地），並受有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項及第179條規定提起本訴，

嗣查知黃光霖非占有人而撤回對其起訴，並經黃光霖同意（見本院卷第62至第63頁），復依桃園市桃園地政事務所（下稱桃園地政所）民國108年10月14日桃地所測字第1080013827號函附土地複丈成果圖（見本院卷第126頁至第128頁，即本判決附圖）變更聲明如後述訴之聲明所示（見本院卷第146頁至第147頁、第154頁），經核原告所為追加陳大隆拆除地上物及變更相當於租金之不當得利之金額，與原起訴之基礎事實尚屬同一，自應准許。至原告依測量後特定被告應返還位置及範圍僅屬補充、更正事實上陳述，非為訴之變更或追加，併此敘明。

二、被告林麗雲經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，准由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為伊所有，詎被告未經同意無權占有系爭土地如附圖編號A、B、C所示部分，並於其上興建建物及經營販售傢俱、高爾夫用具及堆高機（其中編號A部分為黃文松所有，門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○○○○號，下稱A建物；編號B部分為蘇欽榮所有，門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○○○○號，下稱B建物；編號C部分為陳大隆所有，門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○○號，下稱C建物，與A、B建物合稱系爭建物），已妨礙伊所有權之行使，並致伊受有相當於租金之損害，爰依民法第767條第1項及第179條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：（一）黃文松應將坐落系爭土地上如附圖編號A所示建物（面積41平方公尺）拆除，並將占用土地返還予原告。（二）蘇欽榮應將坐落系爭土地上如附圖編號B所示建物（面積25平方公尺）拆除，並將占用土地返還予原告。（三）陳大隆應將坐落系爭土地如附圖編號C所示建物（面積65平方公尺）拆除，並將占用土地返還予原告。（四）林麗雲應自坐落系爭土地上如附圖編號A所示之建物遷出。（五）黃文松應給付原告1

萬8,426 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自108 年5 月23日起至返還上開土地日止，按月給付原告2,405 元暨自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（六）蘇欽榮應給付原告1 萬1,235 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自108 年5 月23日起至返還上開土地日止，按月給付原告1,467 元暨自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（七）陳大隆應給付原告2 萬9,211 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自108 年5 月23日起至返還土地日止，按月給付原告3,813 元暨自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（八）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯略以：

（一）黃文松：伊係於10年前向訴外人黃大銘購買A 建物，現出租予林麗雲經營傢俱行，而伊並不知有占用系爭土地，又建物如拆除部分恐影響結構安全等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

（二）蘇欽榮：伊係於103 年6 月18日向訴外人即前地主葉坤城購買土地及其上B 建物，嗣於同年8 月4 日經鑑界後始發現有占有系爭土地部分約4 坪，而經伊向葉坤城表示願價購此部分土地，惟未得葉坤城允諾僅表示同意伊使用。再者，建物如拆除部分恐影響結構安全等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

（三）陳大隆：伊前向黃光霖承租土地，嗣地主屢有更易，惟伊已承租30餘年，並得地主同意始興建建物等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

（四）林麗雲未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告主張伊為系爭土地之所有人，而黃文松所有A 建物占有系爭土地如附圖編號A 所示、面積41平方公尺部分土地；蘇

欽榮所有B建物占有系爭土地上如附圖編號B所示、面積25平方公尺部分土地；陳大隆所有C建物占有系爭土地如附圖編號C所示、面積65平方公尺部分土地等情，業據提出地籍圖謄本及土地登記第二類謄本為證（見本院卷第7頁、第9頁），且為黃文松、蘇欽榮及陳大隆所不爭執（見本院卷第155頁），復經本院至現場勘驗屬實，製有勘驗筆錄及桃園地政所製作之土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第118頁至第123頁、第126頁至第128頁），堪信為真實。

四、原告另主張被告無權占有系爭土地，並受有相當於租金之不當得利，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭執論斷如下：

（一）被告占有系爭土地是否有合法權源？原告訴請拆屋還地有無理由？

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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。本件原告主張系爭建物無權占有其所有系爭土地，被告則抗辯占有系爭土地有正當權源等情，既已為原告所否認，依上開說明，被告自應就此有利於己之事實負舉證責任。

2、黃文松雖辯稱伊係向黃大銘購買A建物，伊並不知有占用系爭土地云云，固據其提出不動產買賣契約書為證（見本院卷第88頁至第109頁），惟該買賣契約既存在於黃文松與黃大銘間，且黃文松所購買之A建物基地亦非系爭土地，自無從以此執為有權占有之依據。至林麗雲雖係向黃文松承租A建物經營e發精品傢俱行，然黃文松既無權占有原告所有之基地，縱其同意林麗雲使用A建物，惟因使用基地對土地所有人而言，仍屬無權占有。

3、陳大隆則辯稱伊已承租土地經營傳隆堆高機30餘年，且伊係經地主同意始興建C 建物云云，雖據其提出土地租賃契約書為證（見本院第76頁至第87頁），惟觀諸其所提契約內容，陳大隆係向黃光霖承租坐落桃園市○○區○○段○○○○ ○○○○ ○○ ○號土地，並非系爭土地，實難憑為有利之認定。另其僅空言係經地主同意而興建，惟始終未就此舉證以實其說，亦無足採。

4、蘇欽榮固辯稱伊向葉坤城購買土地其及上B 建物，嗣經鑑界始知有部分占有系爭土地，惟業經葉坤城允諾使用云云，雖據其提出不動產買賣契約書為證（見本院卷第66頁至第75頁），然依證人葉坤城到庭證稱：伊原欲收購幸福路與春日路交口之整塊土地，嗣因有地主不同意，遂放棄開始出售土地，而其上建物都係違章建築，就一併贈與購買土地之人，而伊購買系爭土地及B 建物時，B 建物已蓋好而占用到系爭土地，而伊將B 建物及其坐落基地出售予蘇欽榮，伊有告知蘇欽榮如伊日後要使用系爭土地，蘇欽榮即須拆除其上建物並返還予伊，嗣原告向其購得系爭土地等語（見本院卷第164 頁至第168 頁），可知系爭土地、B 建物及其坐落基地（即桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○ ○○○○○ ○○○○ ○號土地）原均為葉坤城所有，嗣經出售蘇欽榮而分屬不同人，惟於葉坤城出售予蘇欽榮之際，業已告知就B 建物占用系爭土地部分倘日後有使用必要即須拆除等情，堪認葉坤城與蘇欽榮間就此部分已約定為使用借貸關係，而無民法第425 條之1 第1 項規定推定在房屋得使用期限內有租賃關係之適用，且基於債之相對性，於葉坤城將系爭土地所有權移轉登記予原告後，蘇欽榮已無從對原告主張為有權占有，是其此部分所辯，尚無可取。

5、至黃文松及蘇欽榮另辯稱拆除部分建物恐影響整體結構安全云云，然以現今之建築技術，是否僅因拆除上開面積之建物即會影響其餘建物之整體結構安全，且無法以補強方式維護建物安全，已有疑問，且本院原依黃文松及蘇欽榮

聲請囑託桃園市結構工程技師公會進行鑑定，嗣經其等捨棄此項調查證據之聲請（見本院卷第177 頁至第178 頁、第186 頁至第187 頁），惟其等既能未舉證證明，所辯自無足採。

6、從而，原告依民法第767 條第1 項規定，請求黃文松、蘇欽榮、陳大隆分別將坐落系爭土地上如附圖編號A 所示建物（面積41平方公尺）、編號B 所示建物（面積25平方公尺）及編號C 所示建物（面積65平方公尺）拆除，並將占有部分土地返還，暨請求林麗雲應自坐落系爭土地上如附圖編號A 所示部分之建物遷出，於法均屬有據。

（二）原告請求相當於租金之不當得利，有無理由？應以若干為適當？

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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179 條前段、第181 條但書分別定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查本件黃文松、蘇欽榮、陳大隆既分別無權占有系爭土地如附圖編號A 、B 、C 所示部分，因此受有使用該土地之利益，致原告受有損害，並無法律上之原因，且該等利益依其性質不能返還，則依上說明，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利。

2、次按依土地法第97條第1 項、第105 條之規定，租用基地建築房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10% 為限。所謂土地總價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148 條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。上開計收租金限制之規定，應得據為計算本件相當租金利益之標準。經查，系爭土地鄰近春日路（四線道、約20公尺寬）及幸福路（四線道、約30公尺寬），距國道一號南崁交流道車程約3 分鐘，周圍多有住家及店家，生活機能尚屬便

利，而A建物現由林麗雲經營e發精品傢俱行，為1層樓磚造加蓋鐵皮之建物，B建物現由蘇欽榮經營高爾夫用具，為2層樓加蓋鐵皮之建物，C建物現由陳大隆經營傳隆堆高機，為1至2層高不等加蓋鐵皮之建物等情，有本院108年9月19日勘驗筆錄在卷可參（見本院卷第118頁至第122頁），爰審酌系爭土地繁榮狀況及黃文松、蘇欽榮、陳大隆占有系爭土地等情狀暨107年1月系爭土地申報地價為每平方公尺7,040元（見本院卷第9頁），認黃文松、蘇欽榮、陳大隆無權占有系爭土地所得利益，以申報地價年息5%計算為適當，並分別計算原告所得請求相當於租金之不當得利如附表所示。從而，原告請求黃文松、蘇欽榮、陳大隆給付自107年10月2日起至108年5月22日止之不當得利數額如附表「甲」欄所示之範圍，及自108年5月23日起至返還系爭土地之日止，按月給付之附表「乙」欄所示之範圍，應屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求黃文松、蘇欽榮、陳大隆分別拆除坐落系爭土地上如附圖編號A所示建物（面積41平方公尺）、編號B所示建物（面積25平方公尺）及編號C所示建物（面積65平方公尺），並將占有土地返還予原告；另請求林麗雲應自坐落系爭土地上如附圖編號A所示部分之建物遷出；暨依民法第179條規定，請求黃文松、蘇欽榮、陳大隆分別給付原告如附表「甲」欄所示金額及自起訴狀繕本送達翌日起（其中黃文松、陳大隆部分均自108年7月6日起，見本院卷第23頁、第27頁；其中蘇欽榮部分自108年6月22日起，見本院卷第24頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自108年5月23日起至返還系爭土地之日止，按月分別給付原告如附表「乙」欄所示金額及自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：

本件原告勝訴部分，原告已陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390 條第2 項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：

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，或命兩造各自負擔，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告請求被告給付系爭地上物占用系爭土地相當於租金之不當得利部分，雖為一部有理由，惟不影響訴訟標的價額計算，本件訴訟費用仍由被告全部負擔，併此說明。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　20　　日

民事第一庭　　法　官　　張永輝

附表

被告	占有面積（平方公尺）	應給付相當於租金之不當得利金額（新臺幣）	
		<甲> 自107 年10月2日起至108 年5 月22日止之不當得利（計算式：申報地價× 5%×　　×　　間，元以下四捨五入）	<乙> 自108 年5 月23日起至返還占有土地之日止，按月給付之不當得利（計算式：申報地價× 5%×　　有面積× 1/12，元以下四捨五入）
黃文松	41	9,213 元	1,203元
蘇欽榮	25	5,618 元	733 元

（續上頁）

陳大隆	65	14,606元	1,907 元

附圖（本院卷第128頁）

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 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　　109　　年　　3　　月　　23　　日

書記官　　劉雅婷