

臺灣臺中地方法院民事判決

106年度訴字第2174號

原告 祭祀公業江永盛
法定代理人 江福基
訴訟代理人 謝秉錡律師
複代理人 劉靜芬律師
受告知訴訟人 永慶不動產有限公司

法定代理人 周春長
受告知訴訟人 美佳家實業有限公司
人
法定代理人 陳欣瀚
受告知訴訟人 林原吉
人

陳惠芬
江紹德
被告 黃陳麗璇
訴訟代理人 莊慶洲律師
複代理人 姜林青吟律師

蔡芳宜
涂銘辛
被告 卓瑞華
訴訟代理人 蔡得謙律師
蔡奕平律師

複代理人 甘妮右

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國108年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃陳麗璇應將如附表一土地上之如附圖編號A建物拆除，並將如附表一所示占用面積返還原告。

被告黃陳麗璇應給付原告新臺幣壹拾柒萬陸仟零捌拾元，及自民國一〇六年七月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之

利息。

被告黃陳麗璇應自民國一〇六年七月八日起至返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟玖佰參拾伍元。

被告卓瑞華應將如附表一土地上之如附圖編號C建物拆除，並將如附表一所示占用面積返還原告。

被告卓瑞華應自民國一〇七年五月十一日起至返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟陸佰伍拾壹元。

訴訟費用由被告黃陳麗璇、卓瑞華分別負擔如附表二所示，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告分別以如附表二之金額為被告黃陳麗璇、卓瑞華供擔保後，分別得假執行；但被告黃陳麗璇、卓瑞華如分別以如附表二之金額為原告預供擔保後，得分別免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)坐落臺中市〇區〇〇〇段〇〇〇〇〇〇〇號土地（下稱系爭土地）為原告所有，其上如臺中市中山地政事務所106年山土測字第059700號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示A部分、面積62平方公尺之建物（無門牌，下稱A建物），被告黃陳麗璇有事實上處分權；如附圖所示C部分、面積56平方公尺之建物（門牌號碼為臺中市〇區〇〇〇路〇〇號，下稱C建物），被告卓瑞華有事實上處分權。被告黃陳麗璇、卓瑞華具事實上處分權之前開A、C建物，均無權占用原告所有之系爭土地，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告黃陳麗璇、卓瑞華分別將A、C建物拆除，並將各該部分土地返還原告。
- (二)被告黃陳麗璇、卓瑞華無權占有使用系爭土地，受有相當租金之利益，原告受有無法使用收益系爭土地之損害，依民法第179條規定，請求被告黃陳麗璇、卓瑞華分別返還起訴狀繕本送達翌日前5年相當於租金之不當得利。再依系爭土地附近之生活機能佳、公共建設完善，土地之經濟價值高，則被告黃陳麗璇、卓瑞華無權占用系爭土地所受之利益應以申

報地價10%計算為宜，故以系爭土地於民國105年1月申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）5,680元，被告黃陳麗璇應返還17萬6080元（計算式： $5,680 \times 10\% \times 62 \times 5 = 176,080$ ），及自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地為止，按月給付原告2,935元（計算式： $5,680 \times 10\% \times 62 \div 12 = 2,935$ ）；被告卓瑞華應返還15萬9040元（計算式： $5,680 \times 10\% \times 56 \times 5 = 159,040$ ），及自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地為止，按月給付原告2,651元（計算式： $5680 \times 10\% \times 56 \div 12 = 2,651$ ）。綜上，原告依民法第767條第1項前段及第179條規定，先位請求被告黃陳麗璇、卓瑞華拆屋還地及給付相當於租金之不當得利。倘鈞院認定原告與被告卓瑞華間有附負擔之使用借貸關係，因被告卓瑞華未繳納105年、106年之地價稅，被告卓瑞華已違反約定，故原告得依民法第472條第2款終止使用借貸關係，並請求自終止時起之相當於租金之不當得利。

(三)縱認被告黃陳麗璇、卓瑞華係基於契約占有系爭土地具合法權源，且該契約尚未終止，但被告黃陳麗璇未繳納租金，致原告無法使用收益系爭土地遭占用部分，故依民法第179條規定，備位請求被告黃陳麗璇返還相當起訴狀繕本送達翌日起回溯5年租金之不當得利；因被告被告卓瑞華於105年起未繳納費用，故請求被告卓瑞華自105年起之相當於租金之不當得利。

(四)並聲明：

1.先位聲明：

- (1)被告黃陳麗璇應將坐落臺中市○區○○○○段○○○○○○○號土地上如臺中市中山地政事務所，收件日期文號為106年11月29日山土測字第059700號之土地複丈成果圖所示編號A部分，面積62平方公尺之建物拆除，並將土地返還予原告。
- (2)被告黃陳麗璇應給付原告17萬6080元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- (3)被告黃陳麗璇應自起訴狀繕本送達被告翌日起至返還前開土

地之日止，按月給付原告2,935元。

- (4)被告卓瑞華應將坐落臺中市○區○○○○段○○○○○○○號土地上如臺中市中山地政事務所，收件日期文號為106年11月29日山土測字第059700號之土地複丈成果圖所示編號C部分，面積56平方公尺之建物拆除，並將土地返還予原告。
- (5)被告卓瑞華應給付原告9萬5424元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- (6)被告卓瑞華應自起訴狀繕本送達被告翌日起至返還前開土地之日止，按月給付原告2,651元。
- (7)願供擔保，請准為假執行之宣告。

2.備位聲明：

- (1)被告黃陳麗璇應給付原告17萬6080元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- (2)被告黃陳麗璇應自起訴狀繕本送達被告翌日起至返還前開土地之日止，按月給付原告2,935元。
- (3)被告卓瑞華應給付原告15萬9040元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- (4)被告卓瑞華應自起訴狀繕本送達被告翌日起至返還前開土地之日止，按月給付原告2651元。
- (5)願供擔保，請准為假執行之宣告。

二、被告抗辯：

(一)被告黃陳麗璇抗辯：

- 1.被告黃陳麗璇占用系爭土地之A建物為原告派下員訴外人江懋種，經原告同意無償使用系爭土地後，出資於49年9月19日興建，嗣後將A建物事實上處分權讓與訴外人張春發，張春發再將事實上處分權讓與訴外人黃明勝，再由被告黃陳麗璇於76年10月21日以30萬元向黃明勝購買A建物之事實上處分權，故被告黃陳麗璇係基於占有連鎖之關係，合法占有系爭土地。
- 2.縱使被告黃陳麗璇未具有合法占有系爭土地之權源，而受有相當於租金之不當得利，但被告黃陳麗璇向前手黃明勝以30

萬元價金買受A建物，繳納76年10月21日起迄今之房屋稅及地價稅及占有期間建物裝潢、維修費用，原告應扣除被告黃陳麗璇支出之相關費用後，始得作為其實際所受之利益。故原告請求被告黃陳麗璇給付之不當得利數額，應扣除已支出部分37萬2712元（計算式：價金300,000元＋房屋稅39,312元＋契稅33,400元＝372,712元）。

3. A建物為原告派下員江懋種於49年9月間經原告同意而興建迄今，原告明知系爭土地有上開建物存在，並歷經被告黃陳麗璇及前手使用收益，均未曾提出異議，至106年6月間始提起本件訴訟，請求拆屋還地及給付不當得利，其主張顯屬權利濫用，有違誠信原則。

4. 並聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二) 被告卓瑞華抗辯：

1. 坐落系爭土地上如附圖所示C建物，係訴外人孫靜萍出資興建，嗣後將事實上處分權讓與江紹德，江紹德再將事實上處分權讓與被告卓瑞華。故被告卓瑞華係基於占有連鎖之關係，合法占有系爭土地。

2. 被告卓瑞華對C建物有事實上處分權，曾繳納上開建物於103年、104年之地價稅共3萬6676元（每年1萬8338元）予原告，且原告曾向被告卓瑞華收取上開建物之地價稅及原告所有道路用地之地價稅20%，而被告卓瑞華繳納之目的係為取得使用系爭土地之對價，非僅由原告代被告卓瑞華繳納稅捐。又系爭土地上C建物之占用面積僅56平方公尺，但原告當時係以86.30平方公尺之面積向被告收取地價稅款項，足見原告向被告卓瑞華收取之款項，為使用系爭土地之對價而具租金性質，原告與被告卓瑞華間已就C建物占用系爭土地部分成立不定期之租賃契約。原告未曾合法催告被告卓瑞華支付租金，則原告依民法第440條第1項規定，以書狀作為終止雙方間租約之意思表示，於法不符。另被告卓瑞華曾將105年、106年之租金匯款至原告帳戶。故原告與被告卓瑞華間確

01 已成立不定期限之土地租賃契約，原告於未經合法催告並終
02 止契約前，請求被告卓瑞華拆屋還地及給付相當於租金之不
03 當得利，顯無理由。

04 3.縱使本院認被告卓瑞華給付之前開款項非系爭土地之使用對
05 價，而不具租金性質，但原告與被告卓瑞華間亦應成立附負
06 擔之使用借貸關係，則原告未合法催告被告卓瑞華繳納費用
07 前，終止與被告卓瑞華間之使用借貸契約，並請求被告卓瑞
08 華拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，亦無理由。

09 4.原告於被告卓瑞華購買上開建物時，業經仲介之不動產公司
10 委請陳惠芬地政事務所寄送優先承買通知予原告，原告應知
11 悉建物出售之事實，則其為避免被告卓瑞華購屋受騙，當時
12 即應否認建物與系爭土地間有租賃關係存在，但原告並未否
13 認，甚至於103年、104年向被告卓瑞華收取款項，至106年
14 再以被告卓瑞華無權占用原告所有系爭土地，請求拆屋還地
15 ，原告主張不符民法第148條第2項規定之誠信原則，且建物
16 迄今仍堅固完整，拆除亦有浪費經濟資源之情事，足見原告
17 請求亦有違同條第1項規定，不應允許。

18 5.原告於起訴前，僅要求被告卓瑞華繳納103年、104年使用系
19 爭土地之對價，應認已默許被告卓瑞華於103年前可無償使
20 用系爭土地，而不得請求103年前相當於租金之不當得利。
21 且被告亦已將105年、106年使用系爭土地之對價匯款至原告
22 帳戶。故原告請求被告卓瑞華給付起訴前5年相當於租金之
23 不當得利，為無理由。

24 6.並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣
25 告免為假執行。

26 三、本件經本院整理並簡化兩造不爭執事項及爭執事項如下（經
27 本院採為判決之基礎）：

28 （一）不爭執事項

29 1.系爭土地為原告所有。

30 2.被告黃陳麗璇有事實上處分權之A建物，占用原告系爭土地
31 如附圖A部分（面積62平方公尺）。上開建物為江懋種出資

興建，江懋種嗣後將上開建物事實上處分權讓與張春發，張春發再將事實上處分權讓與黃明勝，再由黃陳麗璇自黃明勝以30萬元購買上開建物之事實上處分權。

- 3.被告卓瑞華所有事實上處分權之C建物，占用原告系爭土地如附圖C部分（面積56平方公尺）。被告卓瑞華已向原告交付103年度、104年度地價稅共3萬6676元（每年1萬8338元）。孫靜萍出資興建上開建物後，將事實上處分權讓與江紹德，江紹德再將事實上處分權讓與被告卓瑞華。

(二)爭執事項：

- 1.江懋種是否有獲得原告之同意而於系爭土地A部分土地興建上開建物？被告黃陳麗璇是否有占有系爭土地A部分土地之正當權源？
- 2.原告與被告卓瑞華間為使用借貸關係或租賃關係？原告是否已終止原告與被告卓瑞華間使用借貸關係或租賃關係？

四、得心證之理由：

- (一)按以無權占有為原因，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，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。故本件應由被告黃陳麗璇、卓瑞華舉證證明，其等對於系爭土地具有正當之占有權源。

(二)被告黃陳麗璇A建物部分

- 1.被告黃陳麗璇雖抗辯：原告派下員江懋種，經原告同意無償使用系爭土地後，出資於49年9月19日興建，其輾轉購得，基於占有連鎖而有權占有云云。惟查：對於原告同意江懋種無償使用之事實，被告黃陳麗璇始終未能舉證以實其說，故本院實難為對其有利之論斷，難認其主張為真實，被告黃陳麗璇上開抗辯，並不可採。
 - 2.被告黃陳麗璇有事實上處分權之A建物無權占有系爭土地
- 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

01 益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地、房屋
02 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
03 61年台上字第1695號判例意旨參照）。被告黃陳麗璇占用
04 系爭土地無合法權源，為無法律上之原因，而受有使用系爭
05 土地之利益，並致原告受有無法使用該土地之損害，且被告
06 黃陳麗璇所受利益與原告所受損害間具有直接之因果關係，
07 原告自得依民法第179條規定請求被告黃陳麗璇返還不當得
08 利。又被告黃陳麗璇所受使用上開土地之利益，性質上不能
09 「原物」返還，依民法第181條之規定，自應償還其價額即
10 相當於租金之價額。原告據以請求被告黃陳麗璇返還起訴前
11 5年相當於租金之不當得利，應屬有據。

- 12 ②按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
13 額週年利率10%為限之規定，此於租地建屋準用之，土地法
14 第105條、第97條第1項定有明文。又土地法第97條第1項所
15 謂之土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價，
16 而土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地
17 價為法定地價。又平均地權條例第16條規定「舉辦規定地價
18 或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者
19 ，以公告地價百分之八十為其申報地價」。查系爭土地之使
20 用分區空白（見本院卷一第4頁之系爭土地登記謄本），上
21 開建物為磚造1樓建物，上有鐵皮屋頂，現無人使用；被告
22 黃陳麗璇占用之系爭土地A部分面臨復興園路，前為園道、
23 江川公園，附近為建成路、五權南路，近國立公共資訊圖書
24 館，多為住宅，交通繁忙，業據本院勘驗屬實（見本院卷一
25 第109頁），爰審酌系爭土地之坐落位置、附近環境、經濟
26 價值、被告黃陳麗璇使用之情形等一切因素，本院認為被告
27 黃陳麗璇占用系爭土地A部分所可獲得相當於租金之不當得
28 利，以系爭土地之申報地價10%計算，尚屬妥適。系爭土地
29 之申報地價為5,680元/m²，故原告請求被告黃陳麗璇無權占
30 用系爭土地如附圖A部分，被告黃陳麗璇應自起訴狀繕本送
31 達之日起即106年7月7日回溯5年（即自101年7月8日起至106

01 年7月7止)起之不當得利17萬6080元($5,680 \times 10\% \times 62 \times 5$
02 $= 176,080$),及自106年7月8日起至返還所占用之土地之日
03 止按月給付2,935元(計算式: $5,680 \times 10\% \times 62 \times 1/12$ 個月
04 $= 2,935$,元以下四捨五入),自屬有據,應予准許。

05 ③被告黃陳麗璇抗辯:依據最高法院61年台上字第1695號判例
06 意旨,不當得利請求返還之範圍,應以對方所受利益為度,
07 故應另扣除其購買上開房屋之價金、契稅、歷年繳納之房屋
08 稅云云。惟上開判例係用以說明:無償占用他人土地,可能
09 獲得相當於租金之利益,為社會之通念,故土地占用人占有
10 土地之利益,應為相當租金之數額,而非意指占有土地之人
11 之相關花費,均可扣除土地占有人所受之利益。況被告黃陳
12 麗璇上開花費,均係其為取得、維持上開房屋所為之支出,
13 被告黃陳麗璇購入上開房屋,為享受上開房屋之使用價值,
14 自須為上開支出,上開支出顯與其因占用系爭土地所得相當
15 於租金之不當得利無涉。被告黃陳麗璇上開抗辯,應有誤會
16 ,顯不可採。

17 3.原告本件之請求並未違反誠信原則或有權利濫用情形

18 ①按權利之行使,不得違反公共利益,或以損害他人為主要目
19 的,民法第148條第1項固定有明文。惟該條所稱權利之行使
20 ,不得以損害他人為主要目的者,係指行使權利,專以損害
21 他人為目的之情形而言,若為自己之利益而行使,縱於他人
22 之利益不無損害,既非以損害他人為主要目的,自不在該條
23 所定範圍之內(最高法院45年台上字第105號判例意旨參照
24)。前開權利濫用之規範是屬對權利行使之限制,其要件自
25 應嚴格界定,除具備主觀上專以損害他人為主要目的外,客
26 觀上尚須因所取得之利益與他人之損害顯不相當,始足當之
27 ;次按行使權利,履行義務,應依誠實及信用方法,民法第
28 148條第2項定有明文。所謂誠實信用之原則,係在具體的權
29 利義務之關係,依正義公平之方法,確定並實現權利之內容
30 ,避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己,自應以權利人及
31 義務人雙方利益為衡量依據,並應考察權利義務之社會上作

01 用，於具體事實妥善運用之方法（最高法院86年度台再字第
02 64號判決意旨參照）。

- 03 ②已登記不動產所有人行使回復請求權並無民法第125條消滅
04 時效規定之適用（司法院釋字第107號解釋參照）。故已登
05 記不動產所有權人縱在相當期間內未行使該權利，除有特別
06 情事足以引起他人之正當信任，以為其已不欲行使權利外，
07 尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後行使權利乃有違誠信
08 原則。本件被告黃陳麗璇所有之A建物長期占用系爭土地未
09 支付對價，原告不能為使用收益，則其基於全體派下權益，
10 收回系爭土地重新規劃、利用，乃訴請拆屋還地，自非以損
11 害被告黃陳麗璇為主要目的，且為無權占有使用他人土地者
12 ，於所有權人依法主張權利時所應容受之當然結果，不論從
13 權利本質、經濟目的、社會觀念而言，本件請求乃原告依法
14 行使正當權利，難認逾越必要範圍。從而，被告黃陳麗璇主
15 張：原告訴請拆屋還地乃違反誠信原則、權利濫用云云，均
16 不足憑採。

17 (三)被告卓瑞華C建物部分

- 18 1.被告卓瑞華雖抗辯，係基於占有連鎖關係合法占有系爭土地
19 云云。惟查。被告卓瑞華對於其前手（孫靜萍、江紹德）有
20 合法使用系爭土地之正當權源之事實，始終未能舉證以實其
21 說，故本院實難為對其有利之論斷，已難認其抗辯為有理由
22 ；坐落系爭土地上如附圖所示C建物係證人孫靜萍出資興建
23 ，原有房屋已幾乎全部拆除，孫靜萍並未獲得承諾可使用系
24 爭土地，也不知道有無合法權源，當時僅係覺得能用多久是
25 多久等語，業據證人孫靜萍、江紹德於本院具結證述明確（
26 見本院卷一第157頁反面至第160頁），且有臺中市政府地方
27 稅務局大智分局107年2月13日函在卷足憑（見本院卷一第
28 176頁），更足以認定C建物之原始起造人孫靜萍，於興建C
29 建物時，即無取得系爭土地之合法使用權源，更可認被告卓
30 瑞華上開抗辯，並不可採。
31 2.原告已終止其與被告卓瑞華間之附負擔使用借貸契約

01 ①租賃與使用借貸，均係將物交付他人使用，其區別主要在於
02 使用人是否支付代價予交付人，故如土地所有人將土地交付
03 他人使用，僅由使用人負擔於收受稅單後代為繳納稅捐，並
04 非以之為使用土地之代價者，仍屬無償之使用借貸，即所謂
05 附負擔之使用借貸（最高法院84年度台上字第2627號、86年
06 度台上字第1286號判決意旨參照）。有左列各款情形之一者
07 ，貸與人得終止契約：二、借用人違反約定或依物之性質而
08 定之方法使用借用物，或未經貸與人同意允許第三人使用者
09 。民法第472條第2款定有明文。

10 ②被告卓瑞華就C建物占有系爭土地，已於104年間向原告交付
11 103年度、104年度地價稅共3萬6676元（每年1萬8338元），
12 且於土地使用借貸契約書（二）上簽名，此有土地使用借貸
13 契約書（二）1紙在卷可憑（見本院卷一第253頁至第254頁
14 反面），且為原告與被告卓瑞華所不爭執（見本院卷二第90
15 頁），應堪認定為真實。依原告收取地價稅之舉動，足以間
16 接推知其同意被告卓瑞華使用C建物坐落之系爭土地，堪認
17 原告與被告卓瑞華對於C建物就坐落之系爭土地間存有使用
18 借貸關係。

19 ③原告既與被告卓瑞華約定將原告所有系爭土地上C建物占有
20 系爭土地部分供被告卓瑞華使用，而原告僅向被告卓瑞華收
21 取上開地價稅，足認原告收取上開地價稅，並非作為使用系
22 爭土地之對價，再參以原告用以紀錄收取地價稅之土地使用
23 借貸契約書（二），亦係表明使用借貸之意旨，而經被告卓
24 瑞華於其上簽名，更足認原告與被告卓瑞華間就系爭土地有
25 成立使用借貸關係之合意，又被告卓瑞華所繳納地價稅，雖
26 係以86.3平方公尺計算，惟此係以被告卓瑞華占有部分加上
27 系爭土地作為道路使用之面積計算而成，且不限於房屋使用
28 範圍，尚包括房屋周邊土地，此為原告與被告卓瑞華的女兒
29 現場以尺測量而成，為原告與被告卓瑞華所不爭執（見本院
30 卷一第109頁反面、卷二第92頁反面、第149頁正反面），足
31 見原告向被告收取之上開金錢，雖逾被告卓瑞華C建物占有

面積，然仍係基於共同分擔系爭土地之私設道路及C建物周邊之地價稅，仍為收取地價稅之用，故仍應認為原告與被告卓瑞華間，應係成立使用借貸關係無誤。被告卓瑞華辯稱：其與原告間成立租賃契約關係云云，尚非可採。

④原告主張上開附負擔之使用借貸關係定有1年之期限，並以土地使用借貸契約書（一）為證，經被告卓瑞華所否認。查土地使用借貸契約書（一）僅有原告及其代理人之用印，而無被告卓瑞華之簽名或用印（見本院卷一第252頁正反面），故原告顯然無法依此主張原告與被告卓瑞華間之使用借貸契約有1年期限之約定，原告既未能舉證以實其說，此部分之主張，即不可採，故應認原告與被告卓瑞華之上開附負擔使用借貸關係未定期限，且約定被告卓瑞華有繳交每年度地價稅之義務。

⑤被告除繳交前述103年度、104年度地價稅共3萬6676元外，嗣後經原告於107年5月11日以民事準備二狀催告繳交並為終止使用借貸之意思表示，直至107年7月19日方再給付原告3萬6676元等情，有原告民事準備二狀、國泰世華商業銀行匯出匯款憑證在卷可憑（見本院卷一第249頁、卷二第95頁）。原告以被告卓瑞華未繳納105、106年度地價稅，依據民法第472條第2款規定終止契約，其上開催告雖未定期限，因被告卓瑞華已積欠2年之地價稅，原告之催告雖未附期限，惟依誠信原則，仍可認為原告與被告卓瑞華間之附負擔使用借貸契約已於相當期限即催告後1個月後之翌日，因被告卓瑞華仍未給付原告105、106年度地價稅而終止，故上開附負擔使用借貸契約，應已於107年5月11日終止，故此後被告卓瑞華即無合法權源繼續占有系爭土地。。

3.原告與被告卓瑞華間既已於107年5月11日終止附負擔使用借貸契約，則原告依據民法第767條第1項前段，請求被告卓瑞華拆除C建物，並返還系爭土地如附圖C部分，為有理由；原告另請求被告給付相當於租金之不當得利部分，本院審酌系爭土地之之坐落位置、附近環境、經濟價值、C建物為二層

樓磚造建物、上有鐵皮屋頂（見本院卷一第109頁），以及現由被告卓瑞華使用之情形等一切因素，本院認為被告卓瑞華占用系爭土地所可獲得相當於租金之不當得利以系爭土地之申報地價週年利率10%計算為相當。而系爭土地之申報地價為5,680元/m²，是原告得就被告卓瑞華無權占用系爭土地C部分，請求被告卓瑞華自契約終止日起即107年5月11日起至返還所占用之如附圖C部分土地之日止按月給付2,651元（計算式：5,680×10%×56×1/12個月=2,651，元以下四捨五入）應屬有據，應予准許，逾此部分，即屬無據。

4.原告與被告卓瑞華間使用借貸契約於107年5月11日終止前，被告占有如附圖C部分土地，即有正當權源，且原告對於其已默許被告卓瑞華於103年前使用上開土地，亦無意見（見本院卷二第149頁反面末行），並僅向被告卓瑞華收取103年、104年地價稅，故原告依據民法第179條規定請求至107年5月11日終止使用借貸契約前自起訴狀繕本送達之日起即106年7月7日回溯5年（即自101年7月8日起至106年7月7日止）之不當得利，即無理由，應予駁回。

5.系爭土地為原告所有，被告卓瑞華購買C建物時，是否具有占有系爭土地之正當權源，此為被告卓瑞華購買時應自行查證之事項，原告並無未於被告卓瑞華購買C建物時告知被告卓瑞華之義務。縱使原告未告知被告卓瑞華，再於本件請求拆屋還地，僅係原告正當權利之行使，而無違反誠信原則；另原告本件對被告卓瑞華所為請求，並無專以損害被告卓瑞華為目的之情形，縱對於其權益有所影響，亦顯非屬權利濫用。被告卓瑞華所為原告違反誠信原則、有權利濫用情形等抗辯，均不足採。

(四)原告對被告黃陳麗璇之先位之訴及對被告卓瑞華除107年5月10日以前之不當得利部分外之先位之訴，均為有理由，自無庸再審酌此部分備位聲明；其備位聲明主張依據不當得利法律關係，請求被告卓瑞華給付自105年1月1日起相當於租金之不當得利，亦因原告與被告卓瑞華自105年1月1日起至107

年5月11日終止使用借貸契約期間，仍有使用借貸關係存在，故被告卓瑞華於該期間占有如附圖C部分土地，顯非無法律上原因，故原告備位聲明請求被告卓瑞華給付此期間相當於租金之不當得利，亦無理由，應予駁回。

五、綜上，原告依據民法第767條第1項前段，請求被告2人應分別拆除如主文第1項、第4項所示之建物及返還所占有之土地；依據民法第179條請求被告給付如第2項、第3項、第5項所示之不當得利，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，應無理由，均應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當擔保金准許之；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應予駁回。而被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，併依民事訴訟法第392條第2項規定，依其聲請定相當擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法核與判決結果無影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中華民國 108 年 2 月 21 日
民事第七庭 法官 黃 杰

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 108 年 2 月 25 日
書記官 王素珍

附表一：

編號	被告	占用之土地地號	附圖符號	占用面積
1	黃陳麗璇	臺中市南區頂橋子	A	62平方公尺

(續上頁)

		頭段 393-13地號		
2	卓瑞華	同上	C	56平方公尺

附表二：

編號	被告	訴訟費用負擔比例	原告供擔保之金額	被告預供擔保得免為假執行之金額
1	黃陳麗璇	百分之40	新臺幣87萬5000元	新臺幣262萬2600元
2	卓瑞華	百分之30	新臺幣79萬元	新臺幣236萬8800元