臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第745號

原　　告　華王股份有限公司
法定代理人　黃清桂
訴訟代理人　陳家暄律師
　　趙芯儀
被　　告　洪宏記

上列當事人間拆屋還地等事件，本院民國109年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地上，如附圖所示623(1)部分，面積為三十七平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣捌仟貳佰零玖元，及自民國一0八年十一月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一0八年九月一日起至將本判決第一項所示之土地返還予原告之日止，按月給付原告新臺幣伍佰壹拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，其餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告所有門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號磚造建物跟隔壁相連之磚造建物（下稱系爭建物）坐落於系爭土地及相連土地，未經原告同意被告使用系爭土地，且系爭建物並無使用系爭土地之權源。系爭建物無故佔有使用系爭土地如起訴狀附圖所示623(1)部分，原告本於所有權請求被告將所佔用系爭土地之系爭建物部分拆除，並將佔用之該部分土地返還。此外，原告依民法第179條請求被告返還無權佔用系爭土地，因此可獲得相當租金之不當得利，以系爭土地民國107年起至108年間申報地價新臺幣（下同）5,600元/㎡之年息10%計算，自原告取得系爭土地107年5月7日起至107年12月31日止，給付原告相當租金之不當得利

12,834元（5,600元/㎡x 35㎡x 10%x 239/36 5＝12,834元）；108年1月1日起至108年8月31日止，給付原告相當租金之不當得利13,049元（5,600元/㎡x 35㎡x 10%x 243/365＝13,049元）；則自107年5月7日起至108年8月31日止應給付金額共為25,883元（12,834元＋13,049元＝25,883元）；另應自108年9月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當租金之不當得利1,633元（5,600元/㎡x 35㎡x 10%÷ 12＝1,633元）。為此，原告爰依所有權、不當得利之法律關係提起本訴，並聲明：㈠被告應將系爭土地如附圖所示623(1)部分之系爭建物部分拆除，將上開土地返還予原告。㈡被告應給付原告25,883元，及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，暨自108年9月1日起按月給付原告1,633元。

二、被告則以：系爭建物及其上基地所有人原為訴外人簡用砂，系爭建物原供飼養豬牛，約已有80年屋齡。因伊與簡用砂有親戚關係，約在60年以前，簡用砂提議伊可將兩間舊房整修後即可借予伊使用，伊依其建議搬入整修後之系爭建物迄今。該兩間房間基地之原地號為高雄市○○區○○○段○○○○○○○○○號土地，整編後為高雄市○○區○○段○○○○○○○○○號土地。57年間伊尚未當兵前，簡用砂當時急需用錢，要求伊先借其2萬元，願將伊所住之該兩間房間和基地出售並登記予伊。伊給付2萬元後，嗣經伊多年催促，簡用砂才於63年間補開一張收據予伊存證，告知伊之後土地分割才登記予伊。伊後來調閱前開山子頂段413地號土地舊謄本，始知簡用砂於61年8月已將該土地出售予他人，現簡用砂過世，其土地已由其子孫繼承，該內厝段630地號土地仍未過戶予伊等語為辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地（即系爭土地）登記為原告所有，被告所有門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號磚造建物跟隔壁相連之磚造建物（即系爭建物）坐落於系爭

土地及相連土地。

四、本件之爭點為：㈠原告就系爭土地有無所有權？㈡被告就系爭土地有無合法使用權源？㈢如原告主張被告不當得利為有理由，被告不當得利之金額為何？茲分別論述如下：

㈠原告主張伊自107年5月7日起登記為系爭土地之所有權人乙節，有系爭土地登記公務用謄本在卷可憑（見本院卷第19頁），此部分事實堪以採信。

㈡再者，被告所有之系爭建物占用系爭土地面積37平方公尺，有高雄市政府大寮地政事務所函及所附土地複丈成果圖（見本院卷第145-147頁）在卷可查，堪以認定。至被告抗辯系爭建物所坐落之土地及系爭建物係伊向前手簡用砂購買，並提出房門牌證明書、土地登記第二類謄本、收據、照片及高雄市政工務局函等資料為證（見本院卷第165頁、審查卷39-57頁），惟依被告所提出之上開文件，至多僅能認被告於60年間曾向前手簡用砂買受坐落原地號高雄市○○區○○○段○○ ○○○○○○○號土地上之建物之所有權，尚不能證明被告所買受之權利包括上開建物所占用之土地。此外，觀諸被告提出之門牌證明書內容，其上已明確載明「門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地之產權無關」等語，復細譯上開內政部、臺灣省政府、高雄市政府工務局函文內容，關於建築法修正前合法房屋之認定所需文件，並不含地主同意書或使用基地建築房屋之合法權源證明書，故前揭文件僅係證明系爭建物經行政機關認定為得申請水電及門牌編釘，尚難推論系爭建物係有權占有系爭土地之事實。縱認被告確有向簡用砂購買系爭土地一事，惟依民法第758條：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之」之規定，可見不動產物權係以「登記」為準，被告自承簡用砂未曾將系爭土地登記與其，且簡用砂於61年間又將系爭土地售予柳姓之人等語（見查卷第35頁），既然系爭土地未登記予被告，原告自不得以此為由主張取得系爭土地之所有權。又被告主張原告於取

得系爭土地前，其曾告知原告之監察人張簡吉世，系爭土地為其向簡用砂購買等語（見本院卷第157頁），縱此為真，亦無法證明原告有同意被告繼續使用系爭土地或承認被告為系爭土地為真正所有權人等情。是以，被告抗辯其非無權占用系爭土地云云，自不足採。縱被告自其購買系爭建物之日起即居住於系爭建物，亦無法律依據足認被告就系爭建物所坐落之系爭土地即有合法使用權利，此理甚明。

㈡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；不當得利之受領人應返還之利益，如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。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而如無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例、97年度台上字第294號判決意旨參照）。原告主張被告自系爭土地登記為原告所有之日即107年5月7日起無權占有系爭土地面積37平方公尺，業如前述，則被告受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，於法尚無不合，應予准許。復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息10%為限，土地法第97條定有明文。又土地法第97條第1項所稱「土地價額」，係指法定地價而言，此為土地法施行法第25條所明定，而依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，則土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價。而所謂年息10%為限，係指土地租金之最高限額而言，並非必須依照申報地價年息10%計算，尚須斟酌系爭土地位置、鄰近地區工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定。又本院斟酌系爭土地位於巷弄內，鄰近多為住宅，非商業地段，系爭建物為1層樓磚造建物且老舊等情，有系爭土地登記謄本、系爭建物照片在卷可憑（見本院

卷第99-115頁），核其周邊環境、土地用途等情狀，則原告得請求被告給付相當於租金之不當得利損害金，應以上開土地申報地價3%之標準核算為適當。又系爭土地於107年1月之申報地價為每平方公尺5,600元，有土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第17頁），則原告得請求被告給付相當於租金之不當得利損害金，應以上開土地申報地價計算之。從而，原告自107年5月7日起至108年8月31日止，共計482天，得請求相當於租金之不當得利金額為8,209元（計算式：5,600元/㎡x 37㎡x 3%x 482/365＝8,209元，元以下四捨五入）。另被告應自108年9月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當租金之不當得利518元（5,600元/㎡x 37㎡x 3%÷12＝518元，元以下四捨五入）。

五、從而，原告依民法第767條、第179條等規定，請求被告應將坐落於系爭土地上如附圖所示623(1)之建物拆除，並將該土地返還予原告，及被告應給付8,209元，暨自108年9月1日起至返還前開土地之日止，按月給付原告518元，為有理由，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

七、據上論結，本件本訴原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　28　　日

民事第二庭　法　官　張茹棻

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　　109　　年　　9　　月　　28　　日

書記官　許麗珠