臺灣臺中地方法院民事判決

109年度豐簡字第657號

原　　告　戴芮妘
訴訟代理人　蔡依宸
原　　告　蔡雨岑
被　　告　陳遠惠
　　陳進順

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於中華民國110 年2 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告陳進順應將坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號土地上如附圖即臺中市雅潭地政事務所複丈日期109 年12月16日複丈成果圖所示之磚、鐵造平房（面積10.30 平方公尺）拆除，並將占用部分土地返還原告。

二、被告陳進順應自民國108 年11月14日起至返還前開第一項所示占用部分土地止，按月給付原告新臺幣409 元。

三、被告陳遠惠應給付原告新臺幣654 元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告陳進順負擔。

六、本判決第一項至第三項原告勝訴部分，得假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。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 項第3 款、第256 條分別定有明文。原告提起本訴，原聲明請求：㈠被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）上於測量後範圍內之建物拆除，並將占用之土地返還原告。㈡被告應給付原告8,095 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，並自109 年6 月26日起至返還聲明第1 項所示部分土地之日止，按月給付原告1,012 元。嗣

經測量後，於民國110 年2 月23日言詞辯論期日時，當庭變更訴之聲明如後述（見本院卷第218 頁至第219 頁），就訴之聲明第一項部分，為補充應受判決事項之聲明；就訴之聲明第二項部分，係減縮訴之聲明，依前開規定，均屬適法。

貳、被告經合法通知，均未於最後1 次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

壹、原告起訴主張：

一、系爭土地為原告所有。然被告陳進順所有之臺中市○○區○○路○○○ 巷○ 號房屋（下稱系爭建物），占用系爭土地如附圖標示磚、鐵造平房部分所示（面積10.30 平方公尺，下稱系爭建物甲部分），而無權占有原告之系爭土地。爰依民法第767 條第1 項之規定，訴請被告拆除系爭建物甲部分。

二、系爭土地係於108 年9 月26日登記為原告所有。被告無權占用系爭土地，享有相當於租金之不當得利，以起訴時原預估之占用面積10.23 平方公尺、系爭土地公告地價10％計算，占用系爭土地每月之不當得利金額為新臺幣（下同）1,012 元（計算式：11,900× 10.203× 0.1 ÷ 12＝1,012 ）。而系爭建物自108 年9 月26日至108 年11月13日間（共計1 月18日），均為被告陳遠惠所有，此部分不當得利金額為1,619 元【計算式：（1,012 元x 1 ）＋（1,012 × 18/30 ）＝1,619 ，元以下四捨五入】，應由被告陳遠惠負擔。嗣於108 年11月13日，被告陳遠惠將系爭建物轉售被告陳進順，自108 年11月14日起，系爭建物即為被告陳進順所有，應由被告陳進順按月給付原告1,012 元。

三、並聲明：

㈠被告陳進順應將坐落系爭土地上如附圖所示之系爭建物甲部分拆除，並將占用部分土地返還原告。

㈡被告陳遠惠應給付原告1,619 元；被告陳進順應自108 年11月14日起至返還訴之聲明第1 項所示占用土地之日止，按月

給付原告1,012 元。

貳、被告答辯則以：

一、被告陳進順部分：被告陳進順購買系爭建物時，不知道系爭建物甲部分有占用系爭土地。

二、被告陳遠惠未於言詞辯論期日到場，惟提出答辯狀以：被告陳遠惠於108 年11月13日即將系爭建物售予被告陳進順，對於系爭建物無處分權等語。

三、並均聲明：原告之訴駁回。

叁、本院之判斷：

一、原告主張其等自108 年9 月26日起，為系爭土地登記所有權人，而系爭土地上如附圖所示未辦理保存登記之系爭建物甲部分，事實上處分權人為被告陳進順等情，核與被告陳遠惠抗辯已將系爭建物售予被告陳進順、被告陳進順陳稱確有購入系爭建物等情相符，且有土地登記第一類謄本、土地所有權狀（見本院卷第23頁至第27頁）、被告陳進順、陳遠惠間房屋買賣契約書（見本院卷第65頁至第67頁，下稱系爭房屋買賣契約書）在卷為證。復經本院於109 年12月16日，會同原告（被告經通知均未到）及臺中市雅潭地政事務所人員至現場勘驗、測量，製有勘驗筆錄在卷可參（見本院卷第145 頁至第152 頁），並囑託該地政事務所人員繪製如附圖所示複丈成果圖附卷為佐（見本院卷第155 頁）。是原告主張上情，堪認為真。

二、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767 條第1 項定有明文。再物之拆除，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（最高法院102 年度台上字第2053號判決參照）。又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）。經查：

㈠原告為系爭土地之所有權人，被告陳進順就系爭建物則擁有事實上處分權，有如前述。而被告陳進順對原告為土地所有權人之事實未予爭執，就其對系爭土地為有權占有之事實，則未提出任何說明或舉證。則原告主張被告陳進順係無權占有系爭土地，堪可採信。

㈡至被告陳進順抗辯其購入系爭建物時，不知有占用系爭土地等語。然依系爭房屋買賣契約書第5條所載：「甲方（即被告陳進順）知悉本件買賣之房屋坐落係為國有地另佔用鄰地3.0864坪，……。」等語（見本院卷第65頁），堪認被告陳進順對於系爭建物確有占用鄰地乙節，應有所悉，其上開所辯已難認可採。再者，占有為事實，倘占有人無正當權源而占用他人所有土地，即應依前開規定負返還義務，此與其占有是否出於惡意無涉。故被告陳進順辯稱不知有占用原告所有之系爭土地等情事，縱係屬實，亦不得執為抗辯。

㈢據上，系爭建物甲部分既無權占用原告所有系爭土地，而妨害原告自由使用、收益系爭土地之圓滿性，則原告依民法第767條之規定，請求事實上處分權人即被告陳進順拆除系爭建物甲部分及返還所占有之土地，為有理由，應予准許。

三、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條第1項定有明文。又無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，固應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，惟請求人請求無權占有人返還占有不動產所受之利益時，原則上應以相當於該不動產之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號民事判決參照）。經查：

㈠系爭建物甲部分事實上處分權原為被告陳遠惠所有，嗣於108年11月13日出售與被告陳進順並移轉占有乙節，業經本院認定如前，並有系爭房屋買賣契約書在卷為證（見本院卷第65頁至第67頁）。而原告係於108年9月26日取得系爭土地

所有權，有土地登記第一類謄本在卷可考（見本院卷第23頁），被告復未舉證或說明有何占有系爭土地之正當權源。則原告主張被告陳遠惠自108 年9 月26日起至108 年11月13日間，無權占有系爭建物甲部分坐落土地；被告陳進順自108年11月14日起至拆除系爭建物甲部分止，亦係無權占有系爭甲建物部分坐落土地，其等均消極減免應支付使用該土地之代價，而受有利益，並因而致原告受有損害，爰依民法第179 條不當得利之規定，訴請被告給付相當於租金之不當得利，當屬有據。

㈡爰就原告得請求被告給付相當於租金之不當得利之數額，分述如下：

1.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年息10%為限，土地法第97條第1 項定有明文。而土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，為土地法施行法第25條所明定。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。惟土地法97條第1 項之以年息10%為限，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之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，彼等關係及社會感情等情事以為決定之（最高法院46年台上字第855 號、68年台上字第3071號判例要旨參照）。

2.系爭甲建物部分之面積為10.30 平方公尺，供被告住家使用，堪認利用之經濟價值不大，所受利益不高；又系爭建物土地附近多為一般住家，亦有原告提出之現場照片可參（見本院卷第189 頁至第191 頁）。本院審酌上情，認為

以系爭土地申報地價5％計算被告無權占用土地相當於租金之不當得利，應屬適當。

3.查系爭土地於108年間公告地價為每平方公尺11,900元，換算為申報地價為每平方公尺9,520元，有土地登記第一類謄本在卷可考（見本院卷第23頁）。而被告占用土地之面積為10.3平方公尺，業如前述。以此計算，被告每月應給付相當於租金之不當得利為409元【計算式：申報地價每平方公尺9,520元x 5％x 10.3平方公尺÷ 12個月＝409元，元以下四捨五入】。

4.從而，原告請求被告陳遠惠給付自108年9月26日起至108年11月13日間（共計1月18日），相當於租金之不當得利654元【計算式：（409元x 1）＋（409 × 18/30）＝654，元以下四捨五入】；及被告陳進順自108年11月14日起至返還占用系爭土地之日止，按月給付原告409元，均有理由，應予准許。逾此部分請求，則屬無據，應予駁回。

肆、綜上所述，原告依民法第767條第1項之法律關係，請求被告陳進順拆除坐落系爭土地上之系爭建物甲部分，並返還前開占用部分土地；及請求被告陳遠惠給付654元、被告陳進順自108年11月14日起至返還前開占用部分土地止，按月給付原告409元，均有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。原告聲請傳喚證人，以佐證被告陳遠惠曾答應要歸還土地，卻將系爭建物售與被告陳進順乙情，核其待證事實尚無礙於本院前開認定，自無傳喚必要，僅此敘明。

陸、本件判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

柒、本院審理結果雖認原告之訴一部有理由，一部無理由，惟該

敗訴部分，僅係就不當得利部分為原告部分敗訴之判決，本院審酌此部分屬民事訴訟法第77條之2 第2 項規定之附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告陳進順負擔本件訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　11　　日

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

法　官　段奇琬

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　110　　年　　3　　月　　11　　日

書記官　許瑞萍