

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹東簡字第284號

原告 林清忠
訴訟代理人 蔡伊雅律師
被告 高麗娟

陳啟富

高忠信
高怡君
高怡芬

高忠能
高怡鈴

法定代理人 高麗娟

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年11月21日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段○○○○○地號土地如附圖所示編號A部分(面積五十八平方公尺)之建物拆除，並將土地返還原告。

被告高麗娟、高忠信、高怡君、高忠能、高怡鈴應自民國一一二年十月二十日起、被告陳啟富、高怡芬應自民國一一二年十一月二十四日起，均至返還第一項土地之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣壹佰貳拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，
04 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
05 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明
06 文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被
07 告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262
08 條第1項定有明文。查本件原告起訴時原以江秋月為被告，
09 聲明為：(一)被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段0000
10 0地號土地(下稱系爭土地)上如起訴狀附圖所示A部分面積約
11 55平方公尺(以實測為準)之地上物拆除，並將該部分土地返
12 還原告。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至依前項聲明
13 拆除系爭占用地上物A部分並返還土地與原告之日止，按月
14 於每月末日給付原告新臺幣(下同)117元。嗣經查得占用系
15 爭土地之房屋即門牌號碼新竹市縣○○鄉○○村○鄰○○00
16 號(下稱系爭房屋)之納稅義務人高麗娟、陳啟富、高忠信、
17 高怡君、高怡芬、高忠能、高怡鈴等人繼受被繼承人陳桂權
18 而來，而具狀追加上開納稅義務人為被告，並具狀撤回對江
19 秋月之起訴；又經本院囑請地政人員現場實施測量，原告乃
20 依測量結果，具狀變更聲明為：(一)被告應將系爭土地上，如
21 附圖所示編號A部分面積58平方公尺之地上物拆除，並將上
22 開土地返還予原告。(二)被告應自追加起訴狀繕本送達翌日起
23 至前項聲明拆除系爭占用地上物A部分並返還土地予原告之
24 日止，按月於每月末日連帶給付原告124元。經核原告所為
25 聲明之變更，及補充、更正事實上陳述，揆諸首揭規定，均
26 無不合，應予准許。

27 二、被告陳啟富、高怡鈴經合法通知，未於言詞辯論期日到場；
28 被告高怡君、高怡芬經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
29 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
30 請，由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：系爭土地為原告所有，卻遭被告所有之系爭
02 房屋無權占用如附圖所示A部分，面積58平方公尺，被告等
03 人為系爭房屋之納稅義務人，係繼承陳桂權而繼受取得系爭
04 房屋，故對於系爭房屋，被告有其處分權。爰依法請求被告
05 拆除房屋、返還土地，並請求連帶給付自追加起訴狀繕本送
06 達翌日起至返還土地時止相當於租金之不當得利等語。並聲
07 明：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖編號A部分，面積58平
08 方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告。(二)被告應自追加
09 起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月於每月末日
10 連帶給付原告124元。

11 二、被告則以：

12 (一)被告高麗娟稱：系爭房屋為平房，房子是我的，我與原告不
13 認識，系爭房屋確實占用到原告土地，這是我公公買的時候
14 叫我姑丈過戶給他，但我公公過世之後都沒有過戶，地主就
15 說土地要收回去，不然就叫我們買回土地。系爭房屋不願意
16 拆除，占用的土地已經賣給另一個人，其餘同被告高忠能陳
17 述等語。並聲明：原告之訴駁回。

18 (二)被告高忠能稱：系爭房屋是我們的，聽說老人家有口頭交換
19 土地，我們認為房屋及其坐落土地都是我們的，我們是繼承
20 取得房屋；當初好像只有房屋，沒有過戶到土地；系爭房屋
21 不是我們的，我是義務繼承，買賣契約上是由陳桂權購買，
22 因為被騙而未有房屋權狀，從陳桂權至我父親都未拿到權
23 狀，我媽媽以為有契約書就有系爭房屋所有權，但經過查證
24 房屋、土地都非我們所有，所以白繳房屋稅等語。並聲明：
25 原告之訴駁回。

26 (三)被告高忠信稱：同被告高忠能陳述。並聲明：原告之訴駁
27 回。

28 (四)被告高怡君、高怡芬稱：申請法扶律師中等語。並聲明：原
29 告之訴駁回。

30 (五)被告陳啟富、高怡鈴均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
31 狀作任何聲明或陳述。

01 三、本院之判斷：

02 原告主張其為系爭土地之所有權人，系爭房屋為被告等人繼
03 受被繼承人陳桂權而來，而系爭土地遭系爭房屋占用如附圖
04 所示編號A部分面積58平方公尺土地之事實，有地籍圖謄
05 本、土地登記第一類謄本、現場照片、被告戶籍謄本、除戶
06 謄本、繼承系統表在卷可按(見本院卷第17-23頁、89-103
07 頁)，亦有新竹縣政府稅務局檢送之系爭房屋稅籍證明書附
08 卷可證(見本院卷第43-45頁)，復據本院定期到場履勘及囑
09 託新竹縣竹東地政事務所至現場測繪，有本院勘驗筆錄及新
10 竹縣竹東地政事務所113年3月12日東地所測字第1132300142
11 號函檢送之土地複丈成果圖附卷可稽(見本院卷第139-141
12 頁、第149-151頁)，被告對於系爭房屋有占用系爭土地乙節
13 亦未爭執，然以前詞置辯，是本件本院所應審究者為：(一)原
14 告是否得請求被告拆除如附圖編號A所示部分之建物？(二)原
15 告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？經查：

16 (一)原告得請求被告拆除如附圖所示編號A部分之建物：

17 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
18 任，民事訴訟法第277條定有明文。又原告以無權占有為
19 原因，提起返還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，
20 即應就其占有權源之存在負舉證責任(最高法院98年度台
21 上字第863號判決意旨可資參照)，如不能證明，則應認物
22 之所有權人之請求為有理由。而所謂正當權源，係指依法
23 律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用
24 之義務而言。本件原告主張系爭房屋無權占用系爭土地等
25 節，業經本院勘驗及囑託新竹縣竹東地政事務所測量屬
26 實，有上開本院勘驗筆錄及土地複丈成果圖附卷可稽，而
27 被告亦未指明該測量結果有何不可採信之具體理由，故原
28 告上開主張，堪予採認。

29 2.系爭房屋占有系爭土地等節，既經認定如前，依上說明，
30 被告自應舉證證明其占有系爭土地有正當權源。而被告高
31 麗娟對於越界建築部分不爭執(見本院卷第109-110頁)，

01 被告高忠能亦僅辯稱：聽說當初老人家口頭交換土地，房
02 屋下的土地為我們所有等語，並提出房屋買賣契約為據。
03 惟查，該房屋買賣契約僅能證明系爭房屋為訴外人陳桂權
04 購買取得，並由被告等人繼承事實上處分權等情，並不能
05 證明系爭房屋占用系爭土地部分有正當權源，因此被告等
06 未提出證據足證其係有權占有系爭土地，是原告主張被告
07 無權占有系爭土地乙節，亦堪採認。

08 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
09 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
10 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
11 承前，原告為系爭土地之所有人，被告所有之系爭房屋無
12 權占有系爭土地如附圖所示編號A部分，則原告依民法第7
13 67條第1項規定，請求被告應將坐落系爭土地如附圖所示
14 編號A部分，面積58平方公尺之建物拆除，並將土地返還
15 予原告，自屬有理，應予准許。

16 (二)原告得請求被告返還相當於租金之不當得利：

17 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人土
19 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高
20 法院61年度台上字第1695號判決意旨參照)。被告之系爭
21 房屋占用系爭土地如附圖所示編號A部分，屬無權占有乙
22 節，已如前述，堪認被告就上開無權占有部分，受有相當
23 於租金之利益，且無法律上原因，同時致原告受有損害，
24 是原告依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金
25 之不當得利，自屬有據。

26 2.被告就原告主張之不當得利金額、計算方式並無何爭執，
27 本院審酌系爭土地坐落位置、交通及生活機能，認原告以
28 系爭土地111年1月申報地價每平方公尺256元之年息百分
29 之10計算，請求相當於租金之不當得利尚非過苛，又被告
30 係因繼承取得系爭房屋之事實上處分權，業如前述，準
31 此，原告自得向被告請求給付相當於租金之不當得利。惟

01 按「數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責
02 任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，
03 以法律有規定者為限」，此觀民法第272條規定自明。被
04 繼承人死亡後，無權占用土地之建物為繼承人所繼承而成
05 為共同共有之物，此際無權占用土地者為該繼承人數人，
06 其等所負不當得利債務，係因其自己本身侵害土地所有人
07 之歸屬利益而生，並非屬於被繼承人之債務（最高法院10
08 6年度台上字第1380號民事判決意旨參照）。是本件被告
09 所負上開債務，並非被繼承人之債務，而係本於系爭房屋
10 之共同共有人之身分占用系爭土地，因共同共有房屋無權
11 占用系爭土地而受利益，復未經明示或依法律規定成立連
12 帶債務，故被告應共同給付相當於租金之不當得利予原
13 告。是原告請求被告自追加起訴狀送達翌日起，即被告高
14 麗娟、高忠信、高怡君、高忠能、高怡鈴應自112年10月2
15 0日起、被告陳啟富、高怡芬應自112年11月24日起（見本
16 院卷第69-85頁）起至返還土地時止，按月給付原告相當於
17 租金之不當得利124元（計算式：公告現值256元x58平方
18 公尺x10%÷12個月，元以下四捨五入），應屬有據。逾此範
19 圍之請求，則屬無據。

20 四、綜上所述，被告之系爭房屋無權占有原告所有系爭土地如附
21 圖所示編號A部分，原告依民法第767條第1項前段規定，請
22 求被告將上開占用部分之建物拆除，並將占用之土地返還予
23 原告，另依不當得利之法律關係請求被告高麗娟、高忠信、
24 高怡君、高忠能、高怡鈴自112年10月20日起、被告陳啟
25 富、高怡芬自112年11月24日起至返還前開土地之日止，按
26 月於每月末日給付124元，為有理由，應予准許。逾此範圍
27 之請求，則屬無據，應予駁回。

28 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
29 告部分敗訴之判決，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執
30 行。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

04 竹東簡易庭 法 官 黃世誠

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

09 書記官 楊霽