

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第515號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 游瓊鎰
訴訟代理人 何仁歲律師
被告 黃嘉勝
0000000000000000
黃嘉昇
黃嘉淋
黃如山
黃呂綿
范連春
0000000000000000
上列 1人
訴訟代理人 范智凱
被告 范漢麟
0000000000000000
范建龍
賴 淑
0000000000000000
范家榮
范鈺翎
陳范素鳳
0000000000000000
范素貞
陳坤爐
兼 上列1人
訴訟代理人 陳巧爽
0000000000000000
被告 陳坤樹
陳坤榮
陳坤章

01 陳坤灶

02 陳巧雲

03 0000000000000000
04 陳巧雪

05 上列當事人間因請求拆屋還地事件，本院於民國113年10月14日
06 言詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

- 08 一、如附表一編號一至三所示被告應分別將坐落宜蘭縣○○鄉○
09 ○段00000○00000地號土地上各該編號項下所示之地上物拆
10 除，並將土地騰空返還予原告及全體共有人。
- 11 二、被告各應給付原告如附表一(六)欄所示之金額（單位新臺幣，
12 以下同），及各自如附表一(八)欄所示之日起，均至清償日
13 止，按週年利率百分之5計算之利息；並各自如附表一(八)欄
14 所示之日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告如附表
15 二(三)欄所示金額。
- 16 三、原告其餘之訴駁回。
- 17 四、訴訟費用負擔方式、原告得供擔保就主文第二項為假執行之
18 擔保金額各如附表一(七)、附表二(四)、附表三(三)欄所示。
- 19 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序方面

- 22 一、原告於起訴時聲明略以：被告黃嘉政、陳坤爐應分別將坐落
23 宜蘭縣○○鄉○○段00000○00000地號土地（合稱：「系爭
24 土地」）如起訴狀附圖1編號B、C、E之地上物拆除並返還土
25 地。嗣本院審理時，主張前開地上物為訴外人黃招治、范海
26 言及被告陳坤爐手足所共有，故追加黃招治、范海言之全體
27 繼承人及被告陳坤爐之手足為被告而為本件請求，並依測量
28 結果更正聲明。經核原告追加之訴與初始起訴所為主張，均
29 係本於主張被告無權占有系爭土地之基礎事實而為請求，所
30 追加之被告，則屬訴訟標的須合一確定之當事人，合於民事
31 訴訟法第255條1項第2、5款規定，先予敘明。

01 二、未於最後言詞辯論期日到場之被告等人，均經合法送達通
02 知，並無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲
03 請（見本案卷二第176頁），由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面

05 一、原告起訴主張：

06 原告與其餘共有人等共有宜蘭縣○○鄉○○段000地號土
07 地，嗣經法院民事判決分割共有物確定，原告分得系爭土地
08 權利範圍各2分之1，並經登記完成。惟系爭土地上有如宜蘭
09 縣宜蘭地政事務所複丈日期民國（下同）113年4月30日土地
10 複丈成果圖（下稱：「附圖」）所示編號B、C、D部分地
11 上物（下稱：「系爭地上物」）無合法權源占有，妨害原告
12 所有權完整與權利行使，故依民法第767條規定，請求被告
13 拆除系爭土地上之系爭地上物，並將系爭土地騰空返還原告
14 及全體共有人。另被告無權占用系爭土地，致原告受有無法
15 使用系爭土地之利益，而被告則可獲得相當於租金之利
16 益。且系爭土地位處宜蘭縣員山鄉臺七丁線路旁，周邊1公
17 里內有著名大湖等風景區，更係往雙連埤、福山植物園等國
18 內知名景點必經之路，交通尚屬便利，故認被告占有系爭土
19 地所受相當於租金之利益，應以土地申報地價年息百分之8
20 計算，爰依民法179條規定，請求被告應返還原告請求自起
21 訴狀繕本送達翌日回溯5年相當於租金之不當得利，及自起
22 訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地止，按月給付占用系爭
23 土地之不當得利等語。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)、
24 被告應給付如民事更正聲明暨追加被告狀之附表（本案卷二
25 第22頁）所示不當得利之金額。(三)願供擔保請准就第(二)項宣
26 告假執行。

27 二、被告方面：

- 28 (一) 被告黃嘉勝、黃嘉昇：大湖路78號房屋是祖父留下來的，
29 其等父親和他的兄弟共有，房子由長輩處理即可。
- 30 (二) 被告黃如山：之前劃分好時要跟我們講，以前我們都有付
31 錢，但原告都沒有講，告人家要有理由，大家都住了一百

01 多年。黃招治是我母親，大湖路78號房屋，在祖父時房子
02 就在了，我母親過世了，由法律規定的繼承人來繼承，目
03 前繼承人只剩伊一人，所以由伊繼承。

04 (三) 被告范連春之訴訟代理人范智凱：希望能與每戶私下先協
05 商，看要一起處理或是分別處理。伊的主張是原告買下伊
06 的地上物或是做補償。如果可以拆除，伊同意拆除，但是
07 要賠償。

08 (四) 被告兼陳坤爐訴訟代理人陳巧爽：大湖路79號房屋最早是
09 伊父親陳連水的名字，現由兄弟姐妹共有的，本來是爸爸
10 的，他過世後過戶給其等8人，其等並無侵占原告土地。
11 原本其等就有地有屋，附近的也是同樣的情形，都已經領
12 有補償，希望比照辦理。原告先前地被徵收時有領到補
13 償，現在要來拆房子，也應該補償。

14 (五) 被告陳坤榮：伊出生的時候房子（按：指大湖路79號）就
15 在了，分割的時候，是為了要讓原告方便，所以給原告前
16 面的，現在卻來請求拆屋。79號原本是伊父親的，現在要
17 分空地給伊，其等的房子被原告分過去，是否要賠償一點
18 錢。原告買的房子本來是在大湖路的旁邊，後來路拓寬有
19 領到錢，房子破爛的都賠到錢，其等的房子要原告賠一點
20 錢。

21 (六) 被告陳坤灶：同陳坤榮所述。

22 (七) 被告賴淑：同范智凱所述。

23 (八) 其餘被告等人，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
24 狀為聲明或陳述。

25 參、得心證之理由

26 一、原告請求被告拆除地上物返還土地部分：

27 (一) 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
28 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之」，民法第767
29 條第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，
30 請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
31 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地

01 被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係
02 有正當權源之事實證明之（最高法院99年度臺上字第1169
03 號民事判決意旨參照）。

04 （二）查本件原告主張系爭土地為其所共有，其上有被告等人之
05 被繼承人所有或有事實上處分權如附圖編號B、C、D之
06 系爭地上物坐落其上等節，業據提出土地登記謄本、本院
07 民事判決、黃昭治、范海言之繼承系統表及繼承人戶籍謄
08 本為證（見本案卷一第第27至49頁、第133至176頁），並
09 有宜蘭縣政府財政稅務局於112年11月14日宜財稅產字第1
10 120074597號檢送宜蘭縣○○鄉○○段00號、80號房屋之
11 平面圖、稅籍證明書（見本案卷一第93至97頁），且經本院
12 至現場履勘明確，製有勘驗筆錄、照片可按（見本案卷一
13 第273至277頁、第289至292頁），復就房屋坐落情形囑託
14 宜蘭縣宜蘭地政事務所指派測量人員實地測量後繪製如附
15 圖所示之土地複丈成果圖在卷可按，而為到庭之被告等人
16 所不爭執，未到庭之被告等人，則已於相當時期受合法通
17 知，均未到場辯論，亦未提出書狀為任何爭執，依法視同
18 自認，故上開事實自堪信為真實。從而，被告等人既對系
19 爭土地為原告所共有乙節並不爭執，亦不爭執其等確有附
20 圖編號B、C、D所示系爭地上物之所有權或事實上處分
21 權，依前開說明，自應就其等對系爭土地有何有權占有使
22 用之正當權源，負說明及舉證之責任。

23 （三）被告就其等有何占有使用系爭土地之正當權源，被告范連
24 春、陳坤爐、陳巧爽、陳坤樹、陳坤灶僅泛稱：其等占有
25 系爭土地已多年，原告應予補償等語（見本案卷二第77、
26 176、177頁），均未能提出何有權占有之合法依據：被告
27 黃如山亦泛稱最早時有付錢給綽號「阿菜（同音）」之
28 人，以前是付米，後來用現金等語，但自承不知道阿菜之
29 正確姓名（見本案卷二第178頁），故均未提出證據以實
30 其說，從而，被告等人均未舉證證明其等有何有權占有系
31 爭土地之正當權源，自應認被告等人占有使用系爭土地

01 分，應屬無權占有，從而，原告依民法第767條第1項之規
02 定，請求被告等人拆除系爭地上物，並返還占有之土地，
03 自屬有據。

04 二、原告請求相當於租金之不當得利為有理由：

05 (一) 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之建
07 物，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最
08 高法院61年臺上字第1695號民事裁判意旨參照）。次按民
09 法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就
10 共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得
11 利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付
12 可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法
13 院88年度臺上字第1341號、94年度臺上字第668號民事判
14 決要旨參照）。查原告就系爭土地之應有部分比例為2分
15 之1（見本案卷一第47、49頁系爭土地登記謄本），依上
16 述說明，僅得按其應有部分之比例，請求返還相當於租金
17 之不當得利。從而，原告就附圖編號B部分請求給付「更
18 正被告與聲明狀」繕本最後送達黃招治之繼承人（最後於
19 113年2月2日寄存送達被告黃嘉昇、黃嘉淋、黃如山，見
20 本案卷一第213至215頁送達證書）翌日即113年2月13日
21 起；就附圖編號C部分請求給付自民事追加被告狀繕本最
22 後送達范海言之繼承人（最後於113年9月23日寄存送達被
23 告賴淑，見本案卷二第167頁送達證書）翌日即113年10月
24 4日起；就附圖編號D部分請求給付自「更正聲明暨追加
25 被告狀」繕本最後送達被告陳巧爽等人之日即113年8月9
26 日（見本案卷二第62至73頁送達證書）翌日即113年8月10
27 日起回溯5年相當於租金之不當得利，及均至返還系爭土
28 地之日止，按月依原告應有部分比例給付相當於租金之利
29 益，自屬有據，原告其餘不當得利之請求，則屬無據，應
30 予駁回。

31 (二) 次按「數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連

01 帶債務之規定。民法第292條定有明文。查黃招治、范海
02 言、陳連水之全體繼承人以共同共有之附圖所示編號B、
03 C、D之地上物無權占有系爭土地，所受相當於租金之不
04 當得利，既類如租金，自亦屬不可分之債，而為連帶責
05 任，從而，原告自得請求繼承人連帶給付（民法第273條
06 第1項規定參照，最高法院97年度臺上字第387號民事裁定
07 駁回上訴之臺灣高等法院臺中分院96年度重上更(一)字第
08 3號民事判決，亦同此見解）。

09 (三) 未按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
10 總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明
11 文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條
12 規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地
13 政機關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第14
14 8條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。土
15 地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之
16 80為其申報地價。平均地權條例第16條前段亦有明文。此
17 外，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須
18 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用基地之
19 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
20 定（最高法院68年臺上字第3071號民事裁判意旨參照）。
21 爰審酌系爭土地鄰近系爭土地位處宜蘭縣員山鄉臺七丁線
22 路旁，周邊1公里內有著名螃蟹冒泡、蜆埤湖、大湖等風
23 景區，更係往雙連埤、福山植物園等知名景點必經之路
24 旁，有公車站牌「明光寺」站可往來員山、宜蘭市區，系
25 爭土地周圍多為民宅，故考量系爭土地坐落位置、繁榮程
26 度、經濟用途、交通便利性及生活機能完善度等因素，認
27 原告主張以系爭土地申報地價週年利率百分之8（見本案
28 卷一第13頁）計算相當於租金之不當利得為適當，且較接
29 近市價，而較符公平原則。

30 (四) 原告請求被告各給付自書狀繕本送達翌日起回溯5年相當
31 於租金之不當得利，及自書狀繕本送達翌日起至返還系爭

01 土地之日止之不當得利，並以340-9地號土地於107年至10
02 8年1月之申報地價1,415元/m²、109年至113年1月之申報
03 地價1,458元/m²；340-7地號土地於107年至108年1月之申
04 報地價1,466元/m²、109年至113年1月之申報地價1,520
05 元/m²計算被告等人各應給付原告相當於租金之不當得
06 利，於其應有部分範圍內為有理由，應予准許；逾上開部
07 分則無理由，不應准許。

08 肆、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項、第179條之
09 規定，請求如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許。逾
10 此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

11 伍、原告陳明就附表一(六)、附表二(三)欄願供擔保聲請宣告假執
12 行，關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔
13 保金額准許之，如附表一(七)、附表二(四)欄所示。原告其餘假
14 執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

15 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核對
16 判決結果不生影響，爰不另逐一論述，併此敘明。

17 柒、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

19 臺灣宜蘭地方法院民事庭

20 法 官 伍偉華

21 以上正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

25 書記官 林憶蓉

26 附表一：

27

(一)□	(二)□	(三)	(四)□	(五)□	□(六)	(七)	(八)
編號	應為給付之被告	坐落地號	門牌號碼	地上物占有土地範圍(附圖編號)	起訴前5年之應返還不當得利金額(以原告之應有部分按申報地價總額週年利率百分之8計算，元以下四捨五入)	就(六)部分准假執行之擔保金額	遲延利息起算日
一	黃嘉勝 黃嘉昇 黃嘉淋 黃如山	宜蘭縣○○ 鄉○○段00 000地號土 地	宜蘭縣○ ○鄉○○ 路00號	如附圖編號 B部分面積 132.83平方 公尺之一層	1、107年9月27日至108 年12月31日： (107至108年之申報地 價1,466元/m ² ×132.83	13,327元	113年2月13日

(續上頁)

01

	黃呂綿			磚造鐵皮頂及鐵皮屋	$m^2 \times 8\% \times (1+96/365) \times 1/2 = 9,838$ 元 2、109年1月1日起至112年9月27日止： (109年至112年)之申報地價 $1,520$ 元/ $m^2 \times 132.83$ $m^2 \times 8\% \times (3+269/365) \times 1/2 = 30,142$ 元 3、合計應連帶給付： $39,980$ 元		
二	范連春 范漢麟 范建龍 范家榮 范鈺翎 陳范素鳳 范素貞 賴淑	宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地	宜蘭縣○○鄉○○路00號	如附圖編號C部分，面積 92.33 平方公尺之一層磚造鐵皮頂	1、107年9月27日至108年12月31日： (107至108年之申報地價 $1,415$ 元/ $m^2 \times 92.33$ $m^2 \times 8\% \times (1+96/365) \times 1/2 = 6,600$ 元 2、109年1月1日起至112年9月27日止： (109年至112年)之申報地價 $1,458$ 元/ $m^2 \times 92.33$ $3m^2 \times 8\% \times (3+269/365) \times 1/2 = 20,097$ 元 3、合計應連帶給付： $26,697$ 元	8,899元	113年10月4日
三	陳坤爐 陳巧爽 陳坤樹 陳坤榮 陳坤章 陳坤灶 陳巧雲 陳巧雪	宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地	宜蘭縣○○鄉○○路00號	如附圖編號D部分，面積 11.29 平方公尺之一層磚造鐵皮頂	1、107年9月27日至108年12月31日： (107至108年之申報地價 $1,415$ 元/ $m^2 \times 11.29$ $m^2 \times 8\% \times (1+96/365) \times 1/2 = 807$ 元 2、109年1月1日起至112年9月27日止： (109年至112年)之申報地價 $1,458$ 元/ $m^2 \times 11.29$ $m^2 \times 8\% \times (3+269/365) \times 1/2 = 2,457$ 元 3、合計應連帶給付： $3,264$ 元	1,088元	113年8月10日

02 附表二：

03

(一)□	(二)□	(三)	(四)
編號	應為給付之被告	自起訴狀繕本最後送達翌日起至騰空返還土地之日止按月連帶給付之金額(元以下四捨五入)	就(三)部分准假執行之擔保金額
一	黃嘉勝 黃嘉昇 黃嘉淋 黃如山	自113年2月13日起至騰空返還土地之日止按月連帶給付673元(113年之申報	各到期部分，每期以225元

01

	黃呂綿	地價1,520元/㎡x132.83㎡x8%x1/2/12=673元)	
二	范連春 范漢麟 范建龍 范家榮 范鈺翎 陳范素鳳 范素貞 賴 淑	113年10月4日起至騰空返還土地之日止按月連帶給付449元(113年之申報地價1,458元/㎡x92.33㎡x8%x1/2/12=449元)	各到期部分，每期以150元
三	陳坤爐 陳巧爽 陳坤樹 陳坤榮 陳坤章 陳坤灶 陳巧雲 陳巧雪	113年8月10日起至騰空返還土地之日止按月連帶給付55元(113年之申報地價1,458元/㎡x92.333㎡x8%x1/2/12=55元)	各到期部分，每期以20元

02

03

附表三：

(一)□	(二)□	(三)
編號	應為給付之被告	應負擔訴訟費用額比例
一	黃嘉勝 黃嘉昇 黃嘉淋	20分之9

	黃如山 黃呂綿	
二	范連春 范漢麟 范建龍 范家榮 范鈺翎 陳范素鳳 范素貞 賴 淑	20分之6
三	陳坤爐 陳巧爽 陳坤樹 陳坤榮 陳坤章 陳坤灶 陳巧雲 陳巧雪	20分之1