

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第515號

原告 游瓊鎰
訴訟代理人 何仁歲律師
被告 蕭鴻盛

李惠貞
蕭惠秋
李長明
蕭惠敏

上列當事人間因請求拆屋還地事件，本院於民國113年11月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、如附表一編號一所示被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段0000
0地號土地上該編號項下所示之地上物拆除，並將土地騰空
返還予原告及全體共有人。
- 二、被告應給付原告如附表一(六)欄所示之金額（單位新臺幣，以
下同），及自如附表一(八)欄所示之日起，至清償日止，按週
年利率百分之5計算之利息；並自如附表一(八)欄所示之日起
至返還第一項土地之日止，按月給付原告如附表二(三)欄所示
金額。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 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
擔保金額如附表一(七)、附表二(四)、附表三(三)欄所示。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴意旨略以：被告蕭鴻盛應將坐落宜蘭縣○○鄉○○
段00000地號土地（下稱：「系爭土地」）如起訴狀附圖1編
號A之地上物拆除並返還土地。嗣本院審理時，主張前開地

01 上物為訴外人蕭王阿美所有，故追加蕭王阿美之全體繼承人
02 為被告而為本件請求，並依測量結果更正聲明。經核原告追
03 加之訴與初始起訴所為主張，均係本於主張被告無權占有系
04 爭土地之基礎事實而為請求，所追加之被告，則屬訴訟標的
05 須合一確定之當事人，合於民事訴訟法第255條1項第2、5款
06 規定，先予敘明。

07 貳、實體方面

08 一、原告起訴主張：

09 原告與其餘共有人等共有宜蘭縣○○鄉○○段000地號土
10 地，嗣經法院民事判決分割共有物確定，原告分得系爭土地
11 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
12 縣宜蘭地政事務所複丈日期民國（下同）113年4月30日土地
13 複丈成果圖（下稱：「附圖」）所示編號A部分地上物（下
14 稱：「系爭地上物」）無合法權源占有，妨害原告所有權完
15 整與權利行使，故依民法第767條規定，請求被告拆除系爭
16 土地上之系爭地上物，並將系爭土地騰空返還予原告及全體
17 共有人。另被告無權占用系爭土地，致原告受有無法使用系
18 爭土地之利益，而被告則可獲得相當於租金之利益，且系爭
19 土地位處宜蘭縣員山鄉臺七丁線路旁，周邊1公里內有著名
20 大湖等風景區，更係往雙連埤、福山植物園等國內知名景點
21 必經之路，交通尚屬便利，故認被告占有系爭土地所受相當
22 於租金之利益，應以土地申報地價週年利率百分之8計算，
23 爰依民法179條規定，請求被告應返還原告自起訴狀繕本送
24 達翌日回溯5年相當於租金之不當得利，及自起訴狀繕本送
25 達翌日起至返還系爭土地止，按月給付占用系爭土地之不當
26 得利等語。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)被告應給付如
27 民事追加被告狀之附表（本案卷二第240頁）所示不當得利
28 之金額。(三)願供擔保請准就第(二)項宣告假執行。

29 二、被告到庭表示意旨略以：

30 系爭地上物為其等所共有，尚未辦理繼承，對原告請求拆除
31 無意見，請依證據判斷(見本案卷二第277頁)。

01 參、得心證之理由

02 一、原告請求被告拆除地上物返還土地部分：

03 (一) 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
04 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之」，民法第767
05 條第1項前段、中段定有明文。

06 (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
07 被繼承人所有或有事實上處分權如附圖編號A之系爭地上
08 物坐落其上等節，為被告等人所不爭執，並據原告提出土
09 地登記謄本、本院民事判決、蕭王阿美之繼承系統表及繼
10 承人戶籍謄本等為證（見本案卷一第27至48頁、本案卷二
11 第205至217頁），另有宜蘭縣政府財政稅務局112年11月1
12 4日宜財稅產字第1120074597號函檢送之宜蘭縣○○鄉○
13 ○路00號房屋平面圖、稅籍證明書（見本案卷一第89至91
14 頁）在卷可查，且經本院至現場履勘明確，製有勘驗筆
15 錄、照片可按（見本案卷一第273至277頁、第289至290
16 頁），本院復囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所測量繪製如附圖
17 所示之土地複丈成果圖。從而，被告等人既對系爭土地為
18 原告所共有乙節並不爭執，亦不爭執其等確有附圖編號A
19 所示系爭地上物之所有權或事實上處分權，且對原告請求
20 拆除系爭地上物之主張，亦不爭執，從而，原告依民法第
21 767條第1項之規定，請求被告等人拆除系爭地上物，並返
22 還占有之土地，自屬有據。

23 二、原告請求相當於租金之不當得利為有理由：

24 (一) 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之建
26 物，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最
27 高法院61年臺上字第1695號民事裁判意旨參照）。次按民
28 法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就
29 共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得
30 利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付
31 可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法

01 院88年度臺上字第1341號、94年度臺上字第668號民事判
02 決要旨參照)。查原告就系爭土地之應有部分比例為2分
03 之1(見本案卷一第47頁系爭土地登記謄本),依上述說
04 明,僅得按其應有部分之比例,請求返還相當於租金之不
05 當得利。從而,原告就附圖編號A部分請求給付自「民事
06 追加被告狀」繕本最後送達蕭王阿美之繼承人(最後於11
07 3年10月29日寄存送達被告李惠貞、李長明、蕭惠敏,見
08 本案卷二第185頁、第189至191頁送達證書)翌日即113年
09 11月9日起,回溯5年相當於租金之不當得利,及至返還系
10 爭土地之日止,按月依原告應有部分比例給付相當於租金
11 之利益,自屬有據,至原告其餘不當得利之請求,則屬無
12 據,應予駁回。

13 (二)末按城市地方房屋之租金,以不超過土地及其建築物申報
14 總價額年息百分之10為限,土地法第97條第1項定有明
15 文。所謂土地及建築物之總價額,依土地法施行法第25條
16 規定,土地價額依法定地價;建築物價額則依該管市縣地
17 政機關估定之價額而定。又所謂法定地價,依土地法第14
18 8條規定,係土地所有權人依該法規定所申報之地價。土
19 地所有權人未於公告期間申報地價者,以公告地價百分之
20 80為其申報地價。平均地權條例第16條前段亦有明文。此
21 外,基地租金之數額,除以基地申報地價為基礎外,尚須
22 斟酌基地之位置,工商業繁榮之程度,占有人利用基地之
23 經濟價值及所受利益等項,並與鄰地租金相比較,以為決
24 定(最高法院68年臺上字第3071號民事裁判意旨參照)。
25 爰審酌系爭土地位處宜蘭縣員山鄉臺七丁線路旁,係前往
26 雙連埤、福山植物園等知名景點必經之路旁,有公車站牌
27 「明光寺」站可往來員山、宜蘭市區,而系爭土地周圍多
28 為民宅,故考量系爭土地坐落位置、繁榮程度、經濟用
29 途、交通便利性及生活機能完善度等因素,認原告主張以
30 系爭土地申報地價週年利率百分之8(見本案卷二第239
31 頁)計算相當於租金之不當利得為適當。

01 (三) 原告請求被告給付自書狀繕本送達翌日起回溯5年相當於
02 租金之不當得利，及自書狀繕本送達翌日起至返還系爭土
03 地之日止之不當得利，並以340-7地號土地於107年至108
04 年1月之申報地價1,466元/m²、109年至112年1月之申報地
05 價1,520元/m²、113年1月申報地價1,600元/m²（見本院卷
06 二第221頁）計算被告等人應給付原告相當於租金之不當
07 得利，於其應有部分範圍內為有理由，應予准許；逾上開
08 部分則無理由，不應准許。

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

12 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
13 行，關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金
14 額准許之，如附表一(七)、附表二(四)欄所示。原告其餘假執行
15 之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

16 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
17 判決結果不生影響，爰不另逐一論述，併此敘明。

18 柒、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

20 臺灣宜蘭地方法院民事庭

21 法 官 伍偉華

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

26 書記官 邱淑秋

27 附表一：

28

(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(新臺幣， 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 (新臺幣)	遲延利息起算 日
一	蕭鴻盛	宜蘭縣○○	宜蘭縣○	如附圖編號	1、107年9月27日至108	5,121元	113年11月9日

(續上頁)

01

李惠貞 蕭惠秋 李長明 蕭惠敏	鄉○○段00 000地號土 地	○鄉○○ 路00號	A部分面積5 1.04平方公 尺之一層磚 造鐵皮頂	年12月31日： (107至108年之申報地 價1,466元/m ² x51.04m ² x8% \times (1+96/365) \times 1/2 =3,780元 2、109年1月1日起至11 2年9月27日止： (109年至112年)之申報 地價1,520元/m ² x51.04 m ² x8% \times (3+269/365) x 1/2=11,582元 3、合計應給付： 15,362元
--------------------------	-----------------------	--------------	------------------------------------	---

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 止按月給付之金額(新臺 幣,元以下四捨五入)	就(三)部分准假執行 之擔保金額(新臺 幣)
一	蕭鴻盛 李惠貞 蕭惠秋 李長明 蕭惠敏	自113年11月9日起至騰空 返還土地之日止按月給付 272元(113年之申報地價 1,600元/m ² x51.04m ² x8% \times 1/2/12=272元)	各到期部分,每期 以91元

04

附表三：

05

(一)□	(二)□	(三)
編號	應為給付之被告	應連帶負擔訴訟費用額比例
一	蕭鴻盛 李惠貞 蕭惠秋 李長明 蕭惠敏	20分之4