

臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度簡字第1號

原告 賴文添

被告 賴清泉

訴訟代理人 莊美玉

上列當事人間因請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落宜蘭縣○○市○○○段00地號土地上，如附圖即宜蘭縣宜蘭地政事務所民國113年11月19日複丈之土地複丈成果圖所示C部分（面積0.56平方公尺）之建物拆除，並將占有土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣1,404元，及自民國113年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國113年7月1日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣34元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之85，餘由原告負擔。

五、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣40,040元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項前段得假執行，但被告如以新臺幣1,404元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項後段就已到期之部分得假執行，但被告如每月各以新臺幣34元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣（下同）50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序，民事訴訟法第427條第1項定有明文。次按簡易事件誤分為通常訴訟事件者，法院應依下列方式處理：二、當事人已為本案之言詞辯

01 論者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事
02 件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序
03 繼續審理，同一地方法院適用簡易程序審理事務分配辦
04 法第5條第2款亦有明文。

05 二、查原告起訴請求之訴訟標的價額，經本院核定為48,783元
06 （見本案卷第63頁），是依民事訴訟法第427條第1項規定，
07 應行簡易訴訟程序，惟本件於分案時，分為通常訴訟事件，
08 因當事人已為本案言詞辯論，爰依前揭規定，裁定改行簡易
09 訴訟程序（見本案卷第125頁），並由原法官依簡易訴訟程
10 序繼續審理，先予敘明。

11 貳、兩造聲明及陳述要旨

12 一、原告方面：

13 其為宜蘭縣○○市○○○段00地號土地「下稱：（系爭土
14 地）」之共有人，權利範圍原為2分之1，被告於109年3月間
15 整修其所有之房屋時，明知無權占用超過其應有部分2分之
16 1，仍將房屋整修完畢，伊只得退讓選擇與被告訂立使用協
17 議書，將當時認為被告無權占有之土地面積共4.83平方公
18 尺，讓與給被告使用。惟因簽訂該使用協議書之時，並未委
19 請專業單位進行占用面積之測量，其嗣後自行委請健安國土
20 測繪有限公司進行專業測量，始確定被告所無權占有之面
21 積，應為5.335平方公尺，與原先所認之4.83平方公尺，尚
22 有0.56平方公尺即如附圖即宜蘭縣宜蘭地政事務所複丈日期
23 113年11月19日土地複丈成果圖所示C部分建物（下稱：

24 「系爭建物」）無合法權源占有，本應屬原告之土地應有部
25 分可使用面積，然被告未取得原告之同意，且無其他合法占
26 有權源，而無權占用之，已然侵害原告之權益，是原告得依
27 第767條第1項前段、中段及第821條之規定，請求被告拆屋
28 還地。另被告無權占用系爭土地，致原告受有無法使用系爭
29 土地之利益，而被告占有系爭土地，所受相當於租金之利
30 益，應以土地申報地價年息百分之10計算，爰依民法179條
31 規定，請求被告應返還原告109年11月起至113年6月止，相

01 當於租金之不當得利共計新臺幣(下同)12,320元，及自113
02 年7月1日起至返還系爭土地時止，按月給付占用系爭土地之
03 不當得利280元等語。並聲明：(一)如主文第一項所示。(二)被
04 告應給付原告新臺幣(下同)12,320元，及起訴狀繕本送達翌
05 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自113
06 年7月1日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原
07 告280元。

08 二、被告方面：

09 其房屋有蓋到原告的土地，就超過部分，之前有向原告買4.
10 83平方公尺。兩造係按系爭土地應有部分比例，南北分管系
11 爭土地。原告有說超過部分要賠錢還是要拆掉。聲明：原告
12 之訴駁回。

13 參、得心證之理由

14 一、原告請求被告拆除地上物返還土地部分為有理由：

15 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
16 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之」，民法第767
17 條第1項前段、中段定有明文。次按，「張○○基於分管
18 契約對附圖所示A、B部分之土地固有專用權，惟附圖所
19 示A部分現設有固定之木板頂蓋，B部分則為鐵皮屋，該
20 土地之使用方式，顯逾越分管契約之內容，妨害各共有人
21 對共有物之所有權，亦違反共用部分之專用約定，林○○
22 依上開民法、○○華廈管理委員會依大廈管理條例第9條
23 第4項規定，請求被上訴人將如附圖所示A部分之木板頂
24 蓋、B部分之鐵皮屋拆除，即屬有據，應予准許」(最高
25 法院103年度臺上字第282號民事判決意旨參照)。「顏○
26 ○依上開分管契約就系爭畸零地固有專用權，惟其使用土
27 地之方式，顯逾越分管契約之內容，妨害各共有人對共有
28 物之所有權，上訴人依民法第767條第1項規定，請求顏○
29 ○將系爭畸零地上之系爭增建物拆除、清空，即屬有據，
30 應予准許」(臺灣高等法院103年度重上字第899號民事判
31 決意旨參照)。

01 (二) 查本件原告主張系爭土地為兩造所共有，兩造有協議按系
02 爭土地應有部分比例，南北分管系爭土地，其上有被告所
03 有或具事實上處分權如附圖所示C部分之系爭建物坐落其
04 上等節，為被告所不爭執，並據原告提出土地登記謄本為
05 證（見本案卷第39頁），另有宜蘭縣政府財政稅務局113
06 年11月22日宜財稅產字第1130076623號函檢送之宜蘭縣○
07 ○市○○路0段00巷0號房屋之稅籍證明書（見本案卷第95
08 至99頁）在卷可查，且經本院至現場履勘明確，製有勘驗
09 筆錄、照片可按（見本案卷第79至87頁），本院復囑託宜
10 蘭縣宜蘭地政事務所測量繪製如附圖所示之土地複丈成果
11 圖。

12 (三) 被告既自認系爭土地為兩造所共有，且兩造按系爭土地之
13 應有部分比例南北分管等事實（見本案卷第114頁），亦
14 自認其確有附圖所示C之系爭建物所有權或事實上處分
15 權，依上述說明，被告依兩造分管契約，就系爭土地依其
16 應有部分比例分管之部分，固有專用權，惟被告使用土地
17 之方式，既已逾越分管契約之內容，致妨害原告對共有物
18 之所有權，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告將
19 系爭土地上之系爭建物拆除，並返還占有之土地，自屬有
20 據。

21 二、原告請求相當於租金之不當得利為有理由：

22 (一) 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地之
24 建物，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念
25 （最高法院61年臺上字第1695號民事裁判意旨參照）。查
26 依系爭建物之稅籍資料所示，109年11月開始有鋼鐵造部
27 分（見本案卷第97頁），核與本院現場勘驗照片（見本案
28 卷第85至87頁）與被告所提現場照片（見本案卷第157至1
29 61頁）所示系爭建物之鋼鐵造施作工程相符，且依原告所
30 提、被告不爭執其形式上真正之原證4協議書內容所示
31 （見本案卷第27頁），係因先有系爭建物之存在，方有該

01 109年10月14日協議書之約定，故系爭建物於109年11月前
02 既已存在，從而，原告就附圖所示C部分，請求給付自10
03 9年11月起至113年6月止相當於租金之不當得利，及自起
04 訴狀繕本送達翌日即113年9月20日（見本案卷第49頁送達
05 證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
06 暨自113年7月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相
07 當於租金之不當得益，自屬有據。

08 （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
09 總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明
10 文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條
11 規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地
12 政機關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第14
13 8條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。土
14 地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之
15 80為其申報地價。平均地權條例第16條前段亦有明文。此
16 外，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須
17 斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、占有人利用基地之
18 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
19 定（最高法院68年臺上字第3071號民事判決意旨參照）。
20 爰審酌系爭土地位處宜蘭縣宜蘭市宜興路2段72巷旁，鄰
21 近宜蘭縣宜蘭市東門夜市、宜蘭火車站等，而系爭土地周
22 圍多為民宅，故考量系爭土地坐落位置、繁榮程度、經濟
23 用途、交通便利性及生活機能完善度等因素，認原告主張
24 以系爭土地申報地價週年利率百分之10（見本案卷第7
25 頁）計算相當於租金之不當利得為適當。

26 （三）原告請求被告給付自109年11月起至113年6月止相當於租
27 金之不當得利，及113年7月1日起至返還系爭土地之日止
28 按月給付之不當得利，並以系爭土地109年1月至110年12
29 月之申報地價每平方公尺6,720元、111年1月至112年12月
30 之申報地價每平方公尺6,800元、113年1月迄今之申報地
31 價每平方公尺7,280元，計算被告應給付原告相當於租金

01 之不當得利如附表所示，為有理由，應予准許；逾上開部
02 分則無理由，故不應准許，而應予駁回。

03 肆、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項、第179條之
04 規定，請求如主文第一、二項所示，為有理由，應予准許。
05 逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

06 伍、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
07 告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣
08 告假執行（系爭建物所占有土地之價值，依本案卷第39頁系
09 爭土地謄本所載公告現值每平方公尺71,500元計算占有0.56
10 平方公尺之面積，計為40,040元），並依同法第392條第2項
11 規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。
12 至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，故應併予駁
13 回。

14 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
15 判決結果不生影響，爰不另逐一論述，併此敘明。

16 柒、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日
18 民事庭法官 伍偉華

19 正本係照原本作成

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日
23 書記官 邱淑秋

24 附表：

25

年度 (民國)	請求起算日 (民國年月日)	請求結束日 (民國年月日)	申報地價 (每平方公尺之新臺 幣元)	占有面積 (平方公 尺)	週年 利率 百分 比	不當得利金額 (新臺幣，元 以下4捨5入)
109	0000000	0000000	6,720	0.56	10	438
111	0000000	0000000	6,800	0.56	10	762
113	0000000	0000000	7,280	0.56	10	204
合計						1,404

自民國113年7月1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4捨5入）：

自民國113年7月1日起至騰空返還土地之日止按月給付34元（113年之申報地價7,280元/ $\text{m}^2 \times 0.56\text{m}^2 \times 10\% / 12 = 34$ 元）