臺灣基隆地方法院民事判決

109年度訴字第259號

原　　告　震旦行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　袁蕙華

訴訟代理人　黃彰玲

被　　告　胡元興

黃隆慶

謝玉葉（即楊桂松之承受訴訟人）

000000000000000000

楊琄茹（即楊桂松之承受訴訟人）

000000000000000000

謝金虎（即楊桂松之承受訴訟人）

000000000000000000

楊麗春（即楊桂松之承受訴訟人）

000000000000000000

楊麗麗（即楊桂松之承受訴訟人）

000000000000000000

楊麗秋（即楊桂松之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

王泓逸

吳美滿

陳詩璇

上　一　人

訴訟代理人　張心梅

陳宏雄

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告胡元興應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○地號土地上之門牌基隆市○○區○○路○○巷○○○○○號如附圖編號A部分（面積六點九七平方公尺）、C部分（面積二五點八一平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

二、被告黃隆慶應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○地號土地上之門牌基隆市○○區○○路○○巷○○○○○號如附圖編號B部分（面積一四四點二一平方公尺）、B1部分（面積十點七一平方公尺）、D部分（面積四二八點七五平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

三、被告謝玉葉、楊琄茹、謝金虎、楊麗春、楊麗麗、楊麗秋應將坐落基隆市○○區○○段○○○地號土地上之如附圖編號E部分（面積七二點八六平方公尺）、F部分（面積九點五四平方公尺）、G部分（面積三二點五四平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

四、被告王泓逸應將坐落基隆市○○區○○段○○○地號土地上之門牌基隆市○○區○○路○○巷○○○○○號如附圖編號H部分（面積七七點二七平方公尺）、H1部分（面積三七點七一平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

五、被告陳詩璇應將坐落基隆市○○區○○段○○○地號土地上之門牌基隆市○○區○○路○○巷○○○○號如附圖編號I部分（面積六三點九八平方公尺），及坐落同段四三七地號土地上之如附圖編號I1部分（面積七十點三五平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

六、被告吳美滿應自坐落基隆市○○區○○段○○○地號土地上之門牌基隆市○○區○○路○○巷○○○○號如附圖編號I部分（面積六三點九八平方公尺），及坐落同段四三七地號土地上之如附圖編號I1部分（面積七十點三五平方公尺）、J部分（面積六十點零七平方公尺）、K部分（面積一零六點五一平方公尺）所示之地上物遷出。

七、被告胡元興應給付原告新臺幣貳仟參佰柒拾陸元，及自民國一百一十一年十月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十一年九月一日起至騰空返還上開第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣貳拾捌元。

八、被告黃隆慶應給付原告新臺幣肆萬貳仟貳佰玖拾玖元，及自民國一百一十一年十月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十一年九月一日起至騰空返還上開第二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍佰零陸元。

九、被告謝玉葉、楊琄茹、謝金虎、楊麗春、楊麗麗、楊麗秋應於繼承被繼承人楊桂松之遺產範圍內給付原告新臺幣伍仟壹佰貳拾肆元，及自民國一百一十一年十月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十一年九月一日起至騰空返還上開第三項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣陸拾壹元。

十、被告王泓逸應給付原告新臺幣貳仟玖佰柒拾貳元，及自民國一百一十一年十月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十一年九月一日起至騰空返還上開第四項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣陸拾壹元。

十一、被告陳詩璇應給付原告新臺幣貳仟捌佰柒拾伍元，及自民國一百一十一年十月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十一年九月一日起至騰空返還上開第五項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣柒拾貳元。

十二、原告其餘之訴均駁回。

十三、訴訟費用由被告胡元興負擔百分之三；被告黃隆慶負擔百分之六十一；被告謝玉葉、楊琄茹、謝金虎、楊麗春、楊麗麗、楊麗秋負擔百分之八；被告王泓逸負擔百分之八；被告陳詩璇負擔百分之九；被告吳美滿負擔百分之十一。

十四、本判決第一項至第六項部分，於原告分別以新臺幣陸萬元為被告胡元興供擔保、以新臺幣壹佰壹拾肆萬元為被告黃隆慶供擔保、以新臺幣壹拾肆萬元為被告謝玉葉、楊琄茹、謝金虎、楊麗春、楊麗麗、楊麗秋供擔保、以新臺幣壹拾肆萬元為被告王

泓逸供擔保、以新臺幣壹拾柒萬元為被告陳詩璇供擔保、以新臺幣參拾捌萬元為被告吳美滿供擔保後，得假執行；惟被告胡元興如以新臺幣壹拾玖萬參仟肆佰零貳元為原告供擔保、被告黃隆慶如以新臺幣參佰肆拾肆萬參仟陸佰伍拾參元為原告供擔保、被告謝玉葉、楊琄茹、謝金虎、楊麗春、楊麗麗、楊麗秋如以新臺幣肆拾參萬陸仟柒佰柒拾貳元為原告供擔保、被告王泓逸如以新臺幣肆拾參萬陸仟玖佰貳拾肆元為原告供擔保、被告陳詩璇如以新臺幣伍拾壹萬零肆佰伍拾肆元為原告供擔保、被告吳美滿如以新臺幣壹佰壹拾肆萬參仟肆佰伍拾捌元為原告供擔保後，得免為假執行。

十五、本判決第七項至第十一項之各前段部分，於原告分別以新臺幣柒佰元為被告胡元興供擔保、以新臺幣壹萬肆仟元為被告黃隆慶供擔保、以新臺幣壹仟柒佰元為被告謝玉葉、楊琄茹、謝金虎、楊麗春、楊麗麗、楊麗秋供擔保、以新臺幣玖佰元為被告王泓逸供擔保、以新臺幣玖佰元為被告陳詩璇供擔保後，得假執行；惟被告胡元興如以新臺幣貳仟參佰柒拾陸元為原告供擔保、被告黃隆慶如以新臺幣肆萬貳仟貳佰玖拾玖元為原告供擔保、被告謝玉葉、楊琄茹、謝金虎、楊麗春、楊麗麗、楊麗秋如以新臺幣伍仟壹佰貳拾肆元為原告供擔保、被告王泓逸如以新臺幣貳仟玖佰柒拾貳元為原告供擔保、被告陳詩璇如以新臺幣貳仟捌佰柒拾伍元為原告供擔保後，得免為假執行。

十六、本判決第七項至第十一項之各後段部分，原告於所命各期給付到期後，每期分別以新臺幣玖元為被告胡元興供擔保、以新臺幣壹佰陸拾捌元為被告黃隆慶供擔保、以新臺幣貳拾元為被告謝玉葉、楊琄茹、謝金虎、楊麗春、楊麗麗、楊麗秋供擔保、以新臺幣貳拾元為被告王泓逸供擔保、以新臺幣貳拾肆元為被告陳詩璇供擔保後，得假執行；惟於所命各期給付到期後，被告胡元興如每期以新臺幣貳拾捌元為原告供擔保、被告黃隆慶如每期以新臺幣伍佰零陸元為原告供擔保、被告謝玉葉、楊琄茹、謝金虎、楊麗春、楊麗麗、楊麗秋如每期以新臺幣陸拾壹元為原告供擔保、被告王泓逸如每期以新臺幣陸拾壹元為原告

供擔保、被告陳詩璇如每期以新臺幣柒拾貳元為原告供擔保後，得免為假執行。

㘝原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條各有明定。查被告楊桂松於原告起訴後之民國111年1月1日死亡，其繼承人為被告謝玉葉、楊琄茹、謝金虎、楊麗春、楊麗麗、楊麗秋(下稱謝玉葉6人)，此有繼承人戶籍謄本、繼承系統表、除戶謄本、查無拋棄繼承事件紀錄可按（卷一頁415至424，卷二頁11至27、29至33），且原告於同年3月14日具狀聲明謝玉葉6人承受訴訟（卷二頁9），核無不合，程序上應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，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2款、第3款、第7款、第256條分別定有明文。查原告起訴之聲明原為：㈠被告胡元興應將坐落基隆市○○區○○段○00000地號土地上門牌基隆市○○區○○路00巷00○00號，如起訴狀附圖編號A所示部分、門牌基隆市○○區○○路00巷00○00號，如起訴狀附圖編號B所示部分，及如起訴狀附圖編號C、D所示部分拆除，並將占用之土地騰空返還原告。㈡被告楊桂松應將坐落基隆市○○區○○段○000地號土地上如起訴狀附圖編號E所示、如起訴狀附圖編號F所示部分，及如起訴狀附圖編號G所示部分拆除，並將占用之土地騰空返還原告。㈢被告王泓逸應將坐落基隆市○○區○○段○000地號土地上門牌基隆市

○○區○○路00巷00○00號，如起訴狀附圖編號H所示部分拆除，並將占用之土地騰空返還原告。㈣被告陳詩璇應將坐落基隆市○○區○○段○000地號土地上門牌基隆市○○區○○路00巷00○0號，如起訴狀附圖編號I所示部分拆除，並將占用之土地騰空返還原告。㈤被告吳美滿應自坐落基隆市○○區○○段○000○000地號土地上，如起訴狀附圖編號I、J、K所示部分遷出。㈥被告胡元興應給付原告新臺幣(下同)808,359元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自109年6月8日起至騰空返還上開第一項所示土地之日止，按月給付原告4,567元。㈦被告楊桂松應給付原告188,859元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自109年6月8日起至騰空返還上開第二項所示土地之日止，按月給付原告1,067元。㈧被告王泓逸應給付原告75,579元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自109年6月8日起至騰空返還上開第三項所示土地之日止，按月給付原告427元。㈨被告陳詩璇應給付原告18,939元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自109年6月1日起至騰空返還上開第四項所示土地之日止，按月給付原告107元等語。嗣原告於109年7月28日追加黃隆慶為被告，且經本院於訴訟繫屬中囑託基隆市地政事務所測量上開土地遭實際占用之位置及面積，並製繪基隆市地政事務所111年8月18日基地所測字第1110203097號函檢附之複丈成果圖(卷二頁59至63；下稱附圖)，原告乃先後於111年9月26日具狀、同年11月9日言詞辯論期日變更及補充訴之聲明，最終聲明則為：㈠被告胡元興應將坐落基隆市○○區○○段○00000地號土地上之門牌基隆市○○區○○路00巷00○00號如附圖編號A部分（面積6.97平方公尺）、C部分（面積25.81平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。㈡被告黃隆慶應將坐落基隆市○○區○○段○00000地號土地上之門牌基隆市○○區○○路00巷00

◯00號如附圖編號B部分（面積144.21平方公尺）、B1部分（面積10.71平方公尺）、D部分（面積428.75平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。㈢被告謝玉葉6人應將坐落基隆市◯◯區◯◯段◯000地號土地上之如附圖編號E部分（面積72.86平方公尺）、F部分（面積9.54平方公尺）、G部分（面積32.54平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。㈣被告王泓逸應將坐落基隆市◯◯區◯◯段◯000地號土地上之門牌基隆市◯◯區◯◯路00巷00◯00號如附圖編號H部分（面積77.27平方公尺）、H1部分（面積37.71平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。㈤被告陳詩璇應將坐落基隆市◯◯區◯◯段◯000地號土地上之門牌基隆市◯◯區◯◯路00巷00◯0號如附圖編號I部分（面積63.98平方公尺），及坐落同段第437地號土地上之如附圖編號I1部分（面積70.35平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。㈥被告吳美滿應自坐落基隆市◯◯區◯◯段◯000地號土地上之門牌基隆市◯◯區◯◯路00巷00◯0號如附圖編號I部分（面積63.98平方公尺），及坐落同段第437地號土地上之如附圖編號I1部分（面積70.35平方公尺）、J部分（面積60.07平方公尺）、K部分（面積106.51平方公尺）所示之地上物遷出。㈦被告胡元興應給付原告57,652元，及自訴之聲明更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年9月1日起至騰空返還上開第一項所示土地之日止，按月給付原告284元。㈧被告黃隆慶應給付原告708,120元，及自訴之聲明更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年9月1日起至騰空返還上開第二項所示土地之日止，按月給付原告5,058元。㈨被告謝玉葉6人應於繼承被繼承人楊桂松之遺產範圍內給付原告124,439元，及自訴之聲明更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年9月1日起至騰空返還上開第三項所示土地

之日止，按月給付原告613元。㈩被告王泓逸應給付原告124,439元，及自訴之聲明更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年9月1日起至騰空返還上開第四項所示土地之日止，按月給付原告613元。㈪被告陳詩璇應給付原告29,356元，及自訴之聲明更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年9月1日起至騰空返還上開第五項所示土地之日止，按月給付原告716元等語（卷二頁73至79、115至116）。經核原告上開追加被告黃隆慶，並變更請求被告應給付相當於租金之不當得利金額部分，係屬基礎事實同一之請求，且屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，合於前揭規定，應予准許；至原告陳明各被告實際占用土地之具體位置及範圍，則為事實上之補充，非訴之變更或追加，亦無不合。

三、本件被告謝玉葉6人經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠基隆市○○區○○段○00000○000○000○000地號之土地(下稱系爭土地)自94年9月8日起係原告單獨所有，詎被告未經原告同意占用系爭土地，位置及面積如附圖所示，致原告所有權受有妨害，為此，爰依民法第767條第1項前段、中段規定提起本件訴訟，請求被告拆屋還地，並將各占用土地騰空返還原告。又被告無權占有系爭土地，可獲得相當租金之利益而屬不當得利，原告亦得依民法第179條規定，按系爭土地申報地價之年息10%計算相當於租金之不當得利；又被告陳詩璇係自其取得占用系爭土地之建物所有權起(即108年4月1日)至原告提出訴之聲明更正狀時(計算至111年8月31日)，以41個月計算；被告黃隆慶於99年間即占用系爭土地，自100年1月1日起至原告提出訴之聲明更正狀時(計算至

111年8月31日），以140個月計算；其餘被告均自原告於94年9月8日取得系爭土地所有權起，至原告提出訴之聲明更正狀時(計算至111年8月31日)，各占有203個月，以此計算相當於租金之不當得利。

㈡聲明：

1.被告胡元興應將坐落基隆市○○區○○段○00000地號土地上之門牌基隆市○○區○○路00巷00○00號如附圖編號A部分（面積6.97平方公尺）、C部分（面積25.81平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

2.被告黃隆慶應將坐落基隆市○○區○○段○00000地號土地上之門牌基隆市○○區○○路00巷00○00號如附圖編號B部分（面積144.21平方公尺）、B1部分（面積10.71平方公尺）、D部分（面積428.75平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

3.被告謝玉葉6人應將坐落基隆市○○區○○段○000地號土地上之如附圖編號E部分（面積72.86平方公尺）、F部分（面積9.54平方公尺）、G部分（面積32.54平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

4.被告王泓逸應將坐落基隆市○○區○○段○000地號土地上之門牌基隆市○○區○○路00巷00○00號如附圖編號H部分（面積77.27平方公尺）、H1部分（面積37.71平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

5.被告陳詩璇應將坐落基隆市○○區○○段○000地號土地上之門牌基隆市○○區○○路00巷00○0號如附圖編號I部分（面積63.98平方公尺），及坐落同段第437地號土地上之如附圖編號I1部分（面積70.35平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

6.被告吳美滿應自坐落基隆市○○區○○段○000地號土地上之門牌基隆市○○區○○路00巷00○0號如附圖編號I部

分（面積63.98平方公尺），及坐落同段第437地號土地上之如附圖編號I1部分（面積70.35平方公尺）、J部分（面積60.07平方公尺）、K部分（面積106.51平方公尺）所示之地上物遷出。

7.被告胡元興應給付原告57,652元，及自訴之聲明更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年9月1日起至騰空返還上開第一項所示土地之日止，按月給付原告284元。

8.被告黃隆慶應給付原告708,120元，及自訴之聲明更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年9月1日起至騰空返還上開第二項所示土地之日止，按月給付原告5,058元。

9.被告謝玉葉6人應於繼承被繼承人楊桂松之遺產範圍內給付原告124,439元，及自訴之聲明更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年9月1日起至騰空返還上開第三項所示土地之日止，按月給付原告613元。

10.被告王泓逸應給付原告124,439元，及自訴之聲明更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年9月1日起至騰空返還上開第四項所示土地之日止，按月給付原告613元。

11.被告陳詩璇應給付原告29,356元，及自訴之聲明更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年9月1日起至騰空返還上開第五項所示土地之日止，按月給付原告716元。

12.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠被告胡元興：

伊不動產所在位置為附圖之編號A、C，如附圖編號A部分及附圖編號C部分均為伊所有，伊同意拆除；就相當於租金之不當得利部分，伊為5年消滅時效之抗辯等語。

㈡被告黃隆慶：

伊不動產所在位置為附圖之編號B(含B1)、D，伊同意拆除並返還占用之土地；就相當於租金之不當得利部分，伊為5年消滅時效之抗辯等語。

㈢被告謝玉葉6人經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，然其等承受訴訟前，楊桂松及其訴訟代理人楊麗秋曾到場陳述略謂：

楊桂松確實所有並居住使用如附圖編號E、F、G部分，系爭土地原所有權人美上美公司曾來請求拆屋，後來楊桂松有與美上美公司訂立書面協議；就相當於租金之不當得利部分，伊為5年消滅時效之抗辯等語。

㈣被告王泓逸：

附圖編號H(含H1)部分即門牌基隆市○○區○○路00巷00○00號建物原為訴外人徐豫新所有，伊於104年8月5日至106年8月4日向徐豫新承租上開建物，徐豫新過世後，上開建物輾轉由訴外人丁玉蓮取得，107年8月5日伊向丁玉蓮買得上開建物等語。

㈤被告陳詩璇：

附圖編號J、K部分非伊所有；伊所取得地上物與所坐落土地原同屬美上美公司所有，後分售兩造，依法不得拆除建物；原告於109年起訴時聲明主張伊占有之土地面積，與最後測繪所得差距甚大；原告僅因伊越界建築占用系爭土地20平方公尺，即訴請拆屋還地，顯係權利濫用；伊僅使用原告所有之系爭土地14個月，且該地位處山區野外、人煙稀少、交通不便，應將原告請求之相當租金之不當得利金額減少等語。並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈥被告吳美滿：

伊為附圖編號I(含I1)、J、K部分之使用人，而附圖編號I(含I1)部分係向被告陳詩璇承租，附圖編號J、K部分係伊向「徐先生」承租，但「徐先生」已過世，伊不知附圖編號J、K部分現為何人所有，至放置於附圖編號I、J、K部分之

物品都是伊所有，伊同意遷出等語。

三、本院之判斷：

㈠原告主張系爭土地自94年9月8日起為其所有，被告未經原告同意占用系爭土地，位置及面積如附圖所示，致原告所有權受有妨害等情，業據原告提出系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、被告無權占有系爭土地之地上物現況照片、被告吳美滿向被告陳詩璇承租附圖編號I(含I1)部分之租賃契約書等件為證（卷一頁19至55），並經本院調取土地建物查詢資料、房屋稅籍證明書、異動索引查詢資料、土地登記簿資料等件確認無誤（卷一頁109至163），復由本院於109年10月6日會同基隆市地政事務所人員至現場勘驗，此有勘驗照片、勘驗筆錄暨基隆市地政事務所111年8月18日基地所測字第1110203097號函檢附之附圖在卷可稽（卷一頁307至339、卷二頁59至63），堪信原告此部分之主張屬實。再者，就原告主張被告胡元興就如附圖編號A、C部分、被告黃隆慶就如附圖編號B（含B1）、D部分、楊桂松就如附圖編號E、F、G部分、被告王泓逸就如附圖編號H（含H1）部分，分別有事實上處分權，被告吳美滿就如附圖編號I、J、K部分，係實際占有使用人乙情，亦為被告胡元興、黃隆慶、王泓逸、吳美滿所不爭執（楊桂松於死亡前亦表示不爭執；卷一頁198至199、265至267、347至349、367至385、卷二頁116至117），並有基隆市稅務局109年6月10日基稅房貳字第1090009642號函暨檢附房屋稅籍證明及107年8月5日被告王泓逸與訴外人丁玉蓮訂定之買賣契約書可佐（卷一頁109、115至116、385）。又如附圖編號E、F、G部分之事實上處分權人為楊桂松，嗣楊桂松於111年1月1日死亡，其繼承人為被告謝玉葉6人，其等皆未辦理拋棄繼承等情，此有繼承人戶籍謄本、繼承系統表、除戶謄本、索引卡查詢證明在卷可稽（卷一頁415至424，卷二頁11至27、29至33），堪信為真實。

㈡就原告請求拆屋還地部分：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還

之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉証責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實証明之。如不能証明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號裁判意旨參照）。

2.就被告胡元興、黃隆慶、王泓逸、謝玉葉6人部分：

(1)查系爭土地為原告單獨所有，而如附圖編號A至K所示之地上物無權占有系爭土地，位置及面積如附圖各編號所示，且被告胡元興對附圖編號A、C部分；被告黃隆慶對附圖編號B（含B1）、D部分；被告謝玉葉6人對附圖編號E、F、G部分；被告王泓逸對附圖編號H（含H1）部分，均占有、使用並有事實上處分權等情，業如前述。又本院於111年11月9日言詞辯論時提示基隆市地政事務所之複丈成果圖，被告胡元興雖表示無法看出占有之範圍為何、被告黃隆慶表示其占有面積沒那麼大等語(卷二頁117)，然本院於109年10月6日至現場勘驗，並會同基隆市地政事務所人員測量，均有通知兩造，且被告胡元興、黃隆慶業已到場確認其等占用系爭土地之情形，本院並拍攝勘驗照片、作成勘驗筆錄，嗣後由基隆市地政事務所以111年8月18日基地所測字第1110203097號函檢附其勘測所得之土地複丈成果圖在卷可稽（卷一頁307至339、卷二頁59至63），是被告胡元興、黃隆慶上開所辯，應不足採。

(2)至附圖編號H（含H1）部分，房屋稅籍證明書記載之納稅義務人雖非被告王泓逸，然按房屋稅納稅義務人並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據亦非即為房屋所有權之證明，換言之，房屋稅收據上關於房屋之納

稅義務人之記載，仍不足據以證明其即為房屋之所有人（最高法院40年台上字第126號、70年台上字第3760號判例參照），且被告王泓逸就附圖編號H（含H1）具有事實上處分權乙情，業經兩造所不爭執，並有契約書為證（卷一頁367至368、385），且被告王泓逸既占有未辦理登記之附圖編號H（含H1）部分，依民法第943條第1項之規定，即應推定其有事實上處分權，併予敘明。

(3)承上，遍觀全部卷證，均查無如附圖上開編號所示之地上物占有系爭土地有何法律上之權源，被告謝玉葉6人復未能提出與系爭土地原所有權人美上美公司間有何使用土地之協議，以證明編號E、F、G部分之地上物占用系爭土地具合法權源乙節。則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告胡元興應將如附圖編號A、C所示之地上物（面積各為6.97、25.81平方公尺）；被告黃隆慶應將如附圖編號B、B1、D所示之地上物（面積各為144.21、10.71、428.75平方公尺）；被告謝玉葉6人應將如附圖編號E、F、G所示之地上物（面積各為72.86、9.54、32.54平方公尺）；被告王泓逸應將如附圖編號H、H1所示之地上物（面積各為77.27、37.71平方公尺），分別拆除，並各將占用之系爭土地範圍騰空返還予原告，核屬有據，應予准許。

3.就被告陳詩璇部分：

(1)如附圖編號I（含I1）部分無權占有原告所有之系爭土地：

如附圖編號I（含I1）部分占有原告所有之系爭土地之事實，已如前述。至被告陳詩璇辯稱附圖編號I（含I1）部分並非無權占有系爭土地云云，即應就附圖編號I（含I1）部分占有原告所有系爭土地具正當權源乙節，負舉證之責。然查，如附圖編號I（含I1）部分所坐落之基隆市○○區○○段○000○000地號土地，原

本所有權人為台北美上美股份有限公司，嗣於94年9月8日由原告因拍賣取得所有權；如附圖編號I（含I1）部分係未辦理保存登記之建物，納稅義務人原為訴外人吳武雄、96年3月7日因買賣申報契稅變更為訴外人徐豫新、107年11月7日因繼承更名為訴外人陳祖美、後於108年4月22日因調解申報契稅變更為被告陳詩璇至今等情，有土地建物查詢資料、房屋稅籍證明書、異動索引查詢資料、土地登記簿資料等件在卷可證（卷一頁109至111、117、129至139、153至163），可知上開房地並無被告陳詩璇所辯原同屬美上美公司所有，嗣後分售兩造乙節。又被告陳詩璇復未提出其他證據，以證明附圖編號I（含I1）部分占用系爭土地具合法權源云云。是其上開所辯，礙難採信。另被告陳詩璇雖辯稱基隆市地政事務所之測量結果即附圖不可採等語，然本院於109年10月6日至現場勘驗，並會同基隆市地政事務所人員一一確認位置、範圍，且委請基隆市地政事務所各別依序進行測量，又於期日前，本院均有依法通知兩造（被告陳詩璇無正當理由未到場，見卷一頁301；實者，其僅於2次期日有委任訴訟代理人到場，其餘期日均無正當理由未到場，可知其不願參與程序，但嗣後卻以其未參與為由質疑基隆市地政事務所之測量結果，心態顯屬可議），並於當日拍攝勘驗照片、作成勘驗筆錄，嗣後由基隆市地政事務所以111年8月18日基地所測字第1110203097號函檢附其勘測所得之土地複丈成果圖在卷可稽（卷一頁307至339、卷二頁59至63），是被告陳詩璇此部分所辯，應不足採。

(2)被告陳詩璇為如附圖編號I（含I1）部分之事實上處分權人：

查被告陳詩璇除自108年4月22日起即為附圖編號I（含I1）部分之納稅義務人外，且就上開地上物具有事實

上處分權，而與被告吳美滿訂有租賃契約等情，有基隆市稅務局109年6月10日基稅房貳字第1090009642號函暨檢附房屋稅籍證明書、租賃契約書等件可證(卷一頁51至54、109至111)，並經被告吳美滿陳述明確（卷一頁199），且被告陳詩璇僅否認附圖編號J、K部分為伊所有（卷一頁261），可知原告主張被告陳詩璇為附圖編號I（含I1）部分之事實上處分權人乙情，應堪信實。從而，原告為系爭土地之所有權人，被告陳詩璇就附圖編號I（含I1）部分具有事實上處分權，且附圖編號I（含I1）部分占有系爭土地，而被告陳詩璇未證明附圖編號I（含I1）部分占用系爭土地有何合法權源，則原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告陳詩璇將坐落系爭土地上之附圖編號I、I1部分（面積各為63.98、70.35平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告，核屬有據，應予准許。

(3)原告並無權利濫用之情：

查被告陳詩璇有事實上處分權之附圖編號I（含I1）部分，既無權占有原告所有之系爭土地，且占用之面積非小(如附圖編號I、I1所示，面積各為63.98、70.35平方公尺)，則原告以系爭土地之所有權人身分請求被告陳詩璇拆除其有事實上處分權之附圖編號I（含I1）部分，並返還無權占有之系爭土地，乃屬合法權利之正當行使；又此權利之行使，雖使被告陳詩璇有事實上處分權之附圖編號I（含I1）部分必須拆除，但此原係無權占有他人土地者，於所有權人依法主張權利時所應容受之當然結果，且原告此一權利之行使，亦並非專以損害他人為主要目的。職故，被告陳詩璇抗辯依民法權利濫用禁止原則，原告不得請求拆除附圖編號I（含I1）部分云云，亦屬無據。

㈢就原告請求被告吳美滿自附圖編號I(含I1)、J、K遷出部

分：

1.原告主張被告吳美滿因向他人承租而占有使用如附圖編號I(含I1)、J、K部分，且如附圖編號I(含I1)、J、K部分係無權占有原告所有之系爭土地，位置及面積如附圖所示乙情，業如前述，且為被告吳美滿所不爭執，堪信屬實。

2.按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固「得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出」，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行（最高法院102年度台上字第232號判決參照）。

3.被告陳詩璇具事實上處分權之附圖編號I、I1部分，無權占有原告所有之系爭土地；如附圖編號J、K部分，亦查無任何權源而占有原告所有之系爭土地，已如前述。被告吳美滿既係向他人承租並占有使用如附圖編號I、I1、J、K部分，揆諸前開說明，原告一併請求被告吳美滿應自如附圖編號I、I1、J、K部分遷出，即屬於法有據。

㈣就原告請求不當得利部分：

按無法律上之原因受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。又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；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。其次，所謂土地價額係指法定地價而言。土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。準此，土地法第97條第1項、第105條所謂之申報總價，

即指該土地之申報地價而言。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%之最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。經查：

1.被告胡元興無權占有系爭土地如附圖編號A、C部分（面積各為6.97、25.81平方公尺）；被告黃隆慶無權占有系爭土地如附圖編號B、B1、D部分（面積各為144.21、10.71、428.75平方公尺）；被告謝玉葉6人無權占有系爭土地如附圖編號E、F、G部分（面積各為72.86、9.54、32.54平方公尺）；被告王泓逸無權占有系爭土地如附圖編號H、H1部分（面積各為77.27、37.71平方公尺）；被告陳詩璇無權占有系爭土地如附圖編號I、I1部分(面積各為63.98、70.35平方公尺），業如前述，則上開被告受有占有、使用系爭土地之利益，致原告受有相當於租金之損害，故原告依不當得利返還請求權，請求上開被告就附圖編號A至I(含I1)無權占用部分給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

2.觀諸被告占用系爭土地之情形（參本院勘驗筆錄、勘驗照片；卷一頁307至339），並審酌系爭土地之位置、利用狀況、交通情形、繁榮程度、使用經濟效益等情，本院認以申報地價1%計算系爭土地之租金數額，方為適當（前往系爭土地之交通相當不便，且山路陡峭濕滑，天氣相當潮濕，土質亦有流失情形）。再依現場勘驗照片及附圖，附圖編號A、B、B1、C、D部分無權占有系爭第430-1地號土地各為6.97、144.21、10.71、25.81、428.75平方公尺；附圖編號E、F、G、I1部分無權占有系爭第437地號土地各為72.86、9.54、32.54、70.35平方公尺；附圖編號H、H1部分無權占有系爭第438地號土地各為77.27、37.71平方公尺；附圖編號I部分無權占有系爭第439地號土地為63.98平方公尺。另佐以被告胡元興、黃隆慶、謝玉葉6人之被

繼承人楊桂松無權占有系爭土地均已逾5年（其等已為消滅時效之抗辯，故原告自起訴時回溯5年之前之請求權，均已罹於時效）；被告王泓逸自107年8月5日取得如附圖編號H、H1所示部分；被告陳詩璇於108年4月22日取得如附圖編號I、I1所示部分，均為各被告所不爭執，且有上開契約書及基隆市稅務局函文可稽。則原告請求被告胡元興、黃隆慶給付自109年5月25日起訴時回溯5年即104年5月25日起；被告謝玉葉6人於繼承被繼承人楊桂松之遺產範圍內給付自109年5月25日起訴時回溯5年即104年5月25日起；被告王泓逸自107年8月5日起；被告陳詩璇自108年4月22日起，均至111年8月31日止之相當於租金之不當得利，暨自111年9月1日起至返還土地日止按月計算之相當於租金之不當得利，洵屬有據。

3.參之系爭土地歷年之申報地價如附表所示，此有上開土地地價謄本附卷可稽（卷一頁203至209）。準此，原告請求被告胡元興、黃隆慶、謝玉葉6人、王泓逸、陳詩璇分別給付至111年8月31日止之相當於租金之不當得利，金額各為2,376元、42,299元、5,124元、2,972元、2,875元（計算式詳如附表，元以下四捨五入），及自原告訴之聲明更正狀繕本送達之翌日（被告胡元興為111年10月1日；被告黃隆慶為111年10月6日；被告謝玉葉6人為111年10月16日；被告王泓逸為111年10月1日；被告陳詩璇為111年10月8日；卷二頁83至109）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年9月1日起至返還上開土地之日止相當於租金之不當得利，每月之金額各為28元、506元、61元、61元、72元（計算式詳如附表，元以下四捨五入），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，尚屬無據，應予駁回。

㈤綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求各被告應將占用系爭土地之地上物拆除、騰空返還占用土地予原告、自地上物遷出；各被告應給付原告相當於租金之不

當得利暨利息，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，尚屬無據，應予駁回。

四、原告及被告陳詩璇均陳明願供擔保，分別聲請宣告就勝訴部分假執行或就敗訴部分免為假執行，經核並無不合，爰依其等聲請宣告之，並依職權宣告其餘被告得提供相當擔保金額後，准許免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。另原告主張返還土地及給付相當於租金之不當得利，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，乃以一訴附帶請求損害賠償，後者不併算價額，是本件給付相當於租金之不當得利部分未徵裁判費，僅就返還土地部分徵裁判費，從而，訴訟費用仍應由被告負擔，附此敘明。

五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　8　　日

民事庭法　官　曹庭毓

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聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　111　　年　　12　　月　　8　　日

書記官　黃婉晴