

臺灣基隆地方法院民事判決

109年度重訴字第56號

原告 德安開發股份有限公司

法定代理人 黃春發

原告 美控開發股份有限公司

設臺北市○○區○○路○段0 ○0號

00樓

法定代理人 黃春發

上二人共同

訴訟代理人 林淑惠律師

被告 余國樑

余國泰

上二人共同

訴訟代理人 倪映驊律師

複代理人 陸詩薇律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國110 年3 月3 日辯論
終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落基隆市○○區○○段000 ○000 ○000 地號土地如
附圖編號A、C、D、E、F所示地上物（門牌號碼「基隆市○
○區○○街00號」一層、二層房屋暨其庭院、車棚；占用土地面
積合計253.24平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全
體共有人。

被告應給付原告德安開發股份有限公司新臺幣貳仟壹佰壹拾參
元，及被告余國樑自民國一百零九年九月十一日起、被告余國泰
自民國一百零九年十月二十八日起，均至清償日止，按週年利率
百分之五計算之利息，並應自民國一百零九年九月一日起至返還
第一項所示土地之日止，按月給付原告德安開發股份有限公司新

01 臺幣貳佰貳拾陸元。

02 被告應給付原告美控開發股份有限公司新臺幣陸萬伍仟肆佰陸拾
03 肆元，及被告余國樑自民國一百零九年九月十一日起、被告余國
04 泰自民國一百零九年十月二十八日起，均至清償日止，按週年利
05 率百分之五計算之利息，並應自民國一百零九年九月一日起至返
06 還第一項所示土地之日止，按月給付原告美控開發股份有限公司
07 新臺幣貳仟參佰伍拾貳元。

08 原告其餘之訴駁回。

09 訴訟費用由被告負擔。

10 本判決第一項命返還土地之部分，於原告以新臺幣貳佰捌拾玖萬
11 伍仟參佰柒拾柒元為被告供擔保；第二項、第三項命給付金錢之
12 部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一金額為被告供
13 擔保後，得為假執行。但被告如就本判決第一項命返還土地之部
14 分以新臺幣捌佰陸拾捌萬陸仟壹佰參拾貳元、第二項、第三項命
15 給付金錢之部分以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執
16 行。

17 原告其餘假執行之聲請駁回。

18 事實及理由

19 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
20 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、訴訟
21 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
22 事人者，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第
23 3 款、第5 款定有明文。且不變更訴訟標的，而補充或更正
24 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟
25 法第256 條亦有明定。本件原告初係主張，本判決主文第一
26 項所示房屋（含其庭院、車棚），乃被告余國樑單獨所有，
27 因上開房屋無權占用原告所有如本判決主文第一項所示土
28 地，原告乃本於民法第767 條、第179 條之法律關係，起訴
29 請求被告余國樑拆屋還地，並給付相當於租金之不當得利，
30 暨聲明「(一)被告余國樑應將坐落基隆市○○區○○段000 ○
31 000 ○000 地號土地上，如起訴狀附件所示編號A 部分土地

(面積約67平方公尺)、編號B部分土地(面積約73平方公尺)及編號C部分土地(面積約72平方公尺),門牌號碼為基隆市○○區○○街00號之房屋及對面之車棚拆除,並將上開土地返還原告及其他全體共有人。(二)被告余國樑應給付原告德安開發股份有限公司(下稱德安公司)新臺幣(下同)1,954元,及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,並自民國109年9月1日起至返還第一項所示土地之日止,按月給付285元。(三)被告余國樑應給付原告美控開發股份有限公司(下稱美控公司)83,067元,及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,並自109年9月1日起至返還第一項所示土地之日止,按月給付2,864元。」(本院卷第9頁至第20頁)惟因原告主張土地遭占用之位置、面積未臻精確,且上開地上物(含房屋、庭院、車棚)亦係余國樑、余國泰2人共有(參見本院卷第119頁至第121頁、第206頁、第442頁),原告遂因應本件調查結果,追加余國泰為被告(參見本院卷第206頁、第339頁至第346頁),並俟本院囑託基隆市地政事務所丈量測繪完成後,於110年1月26日提出民事準備書(一)狀(本院卷第397頁至第407頁),將其聲明更正為「(一)被告余國樑、余國泰應將坐落基隆市○○區○○段000 0000 0000地號土地上,如複丈成果圖(即本判決附圖;下稱附圖)編號A、C、D、E、F所示,門牌號碼為基隆市○○區○○街00號一、二層房屋及車棚拆除,並將上開土地返還原告及其他全體共有人。(二)被告余國樑、余國泰應給付原告德安公司2,353元,及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,並自109年9月1日起至返還第一項所示土地之日止,按月給付326元。(三)被告余國樑、余國泰應給付原告美控公司106,067元,及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,並自109年9月1日起至返還第一項所示土地之日止,按月給付3,811元。」(參見本院卷第397頁至第398

頁、第441 頁) 因本件訴訟標的就原起訴之被告余國樑以及追加被告余國泰必須「合一確定」，故原告於訴狀送達後，追加原非當事人之余國泰為當事人，合於上開規定，應予准許；而原告因應測量結果所為之聲明更異，其中聲明第一項乃不變更訴訟標的，僅止補充或更正事實上或法律上之陳述，原無不可，至於聲明第二、三項，則屬應受判決事項聲明之擴張且其基礎事實同一，合於上開規定，亦應准許。

二、原告主張：

坐落基隆市○○區○○段000 ○000 ○000 地號土地（以下合稱為系爭土地，或各簡稱為系爭497、500、503 地號土地），乃原告及共有人所有（按：108 年9 月1 日迄今，原告德安公司就系爭497、500 地號土地之應有部分，各為000000/0000000000、5711/00000000 ；109 年1 月1 日迄今，原告德安公司就系爭503 地號土地之應有部分，為92291/0000000 ；107 年4 月1 日迄今，原告美控公司就系爭497、500、503 地號土地之應有部分，各為000000000/0000000000、91841/216000、27247/72000）；而門牌號碼「基隆市○○區○○街00號」一層、二層房屋暨其庭院、車棚（房屋未辦保存登記；以下合稱系爭地上物），則為被告余國樑、余國泰2 人共有，占用系爭土地如附圖編號A、C、D、E、F 所示，占地面積合計253.24平方公尺（其中，編號A 為「車棚」之坐落所在，占地面積72.53平方公尺；編號C 為「庭院」之坐落所在，占地面積8.25平方公尺；編號D、E 為「一層房屋」之坐落所在，占地面積各72.62 平方公尺、99.84 平方公尺；編號F 為「二層房屋」之坐落所在，因其坐落於編號E 所示「一層房屋」之上，故編號E 所示占地面積，原已包括編號F 之占地面積在內）。因被告並無占有使用系爭土地之合法權源，是原告乃依民法第821 條、第767 條第1 項規定，請求被告拆除系爭地上物並返還其所占用之土地予全體共有人；且被告無權占有系爭土地，乃無法律上之原因，而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，是原

01 告亦得併依民法第179 條之法律關係，按原告之應有部分，
02 請求被告給付如附表所示「占用期間」之不當得利。基上，
03 爰聲明：

04 (一)被告應將坐落系爭土地如附圖編號A、C、D、E、F所示
05 系爭地上物拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有
06 人。

07 (二)被告應給付原告德安公司2,353 元，及自起訴狀繕本送達之
08 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自109 年
09 9 月1 日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付326
10 元。

11 (三)被告應給付原告美控公司106,067 元，及自起訴狀繕本送達
12 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自109
13 年9 月1 日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付3,81
14 1 元。

15 (四)願供擔保，請准宣告假執行。

16 三、被告答辯：

17 訴外人精彩國際開發股份有限公司（下稱精彩公司）曾於10
18 6 年間，宣稱原告與其業已簽署土地合作開發契約，藉此邀
19 集被告參與合建並且承諾不予興訟；被告信其所言，遂與訴
20 外人精彩公司簽訂土地合作開發契約。因原告與訴外人精彩
21 公司、訴外人精彩公司與被告之間，各有合建開發之約定，
22 故原告理應受「被告與訴外人精彩公司間合建契約」之拘
23 束，不能再就被告為本件請求。基上，爰聲明：原告之訴駁
24 回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 四、本院判斷：

26 (一)系爭土地乃原告及共有人所有（108 年9 月1 日迄今，原告
27 德安公司就系爭497、500 地號土地之應有部分，各為0000
28 000/0000000000、5711/00000000；109 年1 月1 日迄今，
29 原告德安公司就系爭503 地號土地之應有部分，為92291/00
30 00000；107 年4 月1 日迄今，原告美控公司就系爭497、
31 500、503 地號土地之應有部分，各為000000000/0000000000

、91841/216000、27247/72000)，而被告則為系爭地上物之事實上處分權人，且系爭地上物占用系爭土地如附圖編號A、C、D、E、F所示，面積合計253.24平方公尺（其中，編號A為「車棚」之坐落所在，占地面積72.53平方公尺；編號C為「庭院」之坐落所在，占地面積8.25平方公尺；編號D、E為「一層房屋」之坐落所在，占地面積各72.62平方公尺、99.84平方公尺；編號F為「二層房屋」之坐落所在，因其坐落於編號E所示「一層房屋」之上，故編號E所示占地面積，原已包括編號F之占地面積在內）等前提事實，除有原告提出之土地登記第三類謄本（本院卷第21頁至第99頁）在卷可考，並經本院職權查詢系爭地上物之房屋稅籍資料確認屬實，有基隆市稅務局109年9月14日基稅房貳字第1090015278號函暨基隆市稅務局房屋稅籍證明書（本院卷第117頁至第122頁）在卷可稽，復經本院會同兩造前往現場履勘暨囑託基隆市地政事務所複丈屬實，有本院勘驗筆錄、現場照片（本院卷第359頁至第369頁）、基隆市地政事務所110年1月5日基地所測字第1100000006號函暨土地複丈成果圖（本院卷第387頁至第389頁）、基隆市地政事務所110年2月25日基地所測字第1100002080號函（本院卷451頁）存卷為憑，且為兩造之所不爭。

(二)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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前段、中段、第821條定有明文；而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占有」資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘被告不能證明其占有權源，原告之請求即有理由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。再者，房屋之拆除為一種事實上之處

01 分行爲，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限（最高法
02 院97年度台上字第2158號判決意旨參照），而未經保存登記
03 建物之讓與，雖因不能為移轉登記，致不能為不動產所有權
04 之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與
05 人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人，是以請求他人拆
06 除未經保存登記房屋者，不以該房屋原始取得之所有權人為
07 限，亦得祇就建物有事實上處分權人為請求對象。承前(一)所
08 述，被告乃系爭地上物之事實上處分權人，且系爭地上物占
09 用原告共有土地如附圖編號A、C、D、E、F之所示；而
10 被告抗辯訴外人精彩公司藉詞「原告與其已有土地合作開發
11 契約」，邀集被告參與合建並且承諾不予興訟，被告遂與訴
12 外人精彩公司簽訂土地合作開發契約等情，雖據被告提出
13 「被告與精彩公司之合作興建契約書」（本院卷第239 頁至
14 第278 頁）、原告德安公司寄發予精彩公司之郵局存證信函
15 （本院卷第279 頁至第282 頁）為證，並有原告提出之「原
16 告與訴外人精彩公司之土地開發合作備忘錄」（本院卷第41
17 1 頁至第420 頁）、土地開發補充合作備忘錄（本院卷第42
18 1 頁至第424 頁）在卷可佐，然「被告與訴外人精彩公司合
19 建約定」之法律關係，僅止於「被告、訴外人精彩公司」雙
20 方「內部之間」發生效力，就「外部關係」而言，除非第三
21 人明示其願受拘束，否則，與被告意思表示一致而應受拘束
22 之交易相對人，恆僅止於訴外人精彩公司而難及於其他第三
23 人，從而，被告本即不得援「自己與訴外人精彩公司之合建
24 約定」，就「包括原告在內之其他第三人」為任何權利之主
25 張，遑論強邀「包括原告在內之第三人」遵循「訴外人精彩
26 公司就其所為之允諾」，至於「原告與訴外人精彩公司間之
27 土地合作開發契約」，亦僅事涉「原告與訴外人精彩公司」
28 間特定債之關係，客觀上洵無允由被告持以主張之餘地，遑
29 論允許被告藉此對抗原告拆屋還地之請求。從而，被告偏執
30 前詞，抗辯其非無權占有云云，尚欠根據，概非可取；原告
31 本於土地所有權人之地位，起訴請求被告拆屋還地，要屬適

01 法有據，為有理由，應予准許。

02 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害，應返還其利
03 益，民法第179 條定有明文；而無權占有他人房屋或土地，
04 可能獲得相當於租金之利益，此復為社會一般通常之觀念
05 （最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查：

06 1.承前所述，108 年9 月1 日迄今，原告德安公司就系爭497
07 、500 地號土地之應有部分，各為00000000/0000000000 、57
08 11/00000000 ；109 年1 月1 日迄今，原告德安公司就系爭5
09 03 地號土地之應有部分，為92291/00000000 ；107 年4 月1
10 日迄今，原告美控公司就系爭497 、500 、503 地號土地之
11 應有部分，各為000000000/0000000000 、91841/216000、272
12 47/72000。是原告逕以上開期日，作為「被告無法律上原因
13 受有利益並致原告受有損害」之始點，請求被告給付如附表
14 所示「占用期間」之不當得利，首即適法有據而無不當。

15 2.其次，城市地方房屋租金，以不超過土地及其建築物申報總
16 價額年息10% 為限；土地申報總價額，依法定地價，建築物
17 價額，依該管市縣地政機關估定之價額，土地所有權人依土
18 地法所申報之地價為法定地價，在平均地權條例實施區域，
19 法定地價係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規
20 定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，
21 以公告地價之80% 為其申報地價。土地法第97條第1 項、第
22 148 條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16條亦有明
23 定。且土地法第97條第1 項所稱之「年息10% 為限」，乃指
24 租金之最高限額，並非一律必須按照申報價額年息10% 計
25 算，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地
26 之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為
27 決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。本院
28 審酌系爭地上物坐落於系爭土地之位置，其往返四鄰尚可仰
29 賴每30分鐘一班之市區公車，步行約15分鐘可達傳統市場、
30 便利商店，步行約5 分鐘可達堵南國小，堪認其雖非繁華亦
31 未至偏僻程度，凡此均有本院109 年11月5 日勘驗筆錄暨現

場照片（本院卷第359 頁至第369 頁）在卷可稽；經斟酌系爭土地之利用價值及被告占用系爭土地之所受利益，認本件應以申報地價5%計算相當於租金之損害，方屬適當。因系爭土地於107 年1 月、109 年1 月之申報地價，各為5,440元/ m^2 、5,760元/ m^2 ，此徵原告提出之地價第二類謄本（本院卷第143 頁至第154 頁）即明；而系爭地上物占用系爭497 、500 、503 地號土地之面積，各為99.84 平方公尺、80.87 平方公尺、72.53 平方公尺（以上合計253.24平方公尺），此亦有附圖所示面積可參。基此，本院乃依上開標準，按原告就系爭土地之應有部分以及原告主張之時間起迄，核算原告所能請求返還之利得數額各如附表所示。

五、從而，原告依民法第767 條、第821 條等規定，請求被告將系爭土地如附圖編號A、C、D、E、F所示系爭地上物拆除，將其占有之土地返還予原告及其他全體共有人，兼本於不當得利之法則，請求被告給付原告德安公司「108 年9 月1 日迄109 年8 月31日之所受利得合計2,113 元」、給付原告美控公司「107 年4 月1 日迄109 年8 月31日之所受利得合計65,464元」，並均自起訴狀繕本送達之翌日起（即被告余國樑自109 年9 月11日起，見本院卷第201 頁；被告余國泰自109 年10月28日起，見本院卷第347 頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109 年9 月1 日至返還土地之日止，按月給付原告德安公司、美控公司各226 元、2,352 元，均有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，則乏根據，為無理由，應予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌以後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此說明。

七、訴訟費用由被告負擔。

八、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴之部分核無不合，爰酌定相當之擔保准許之，並酌情宣告被告提供相當擔保後免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即

失附麗，爰併予駁回之。

九、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79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 10 日
民 事 庭 法 官 王 慧 惠

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 110 年 3 月 10 日
書 記 官 姚 安 儒

附表：109年度重訴字第56號

	占用面積 (m ²)	占用期間 (民國)	申報地價 (新臺幣)	不當得利之計算式 (小數點以下四捨五入)	應付金額 (新臺幣)
一、原告德安開發股份有限公司	①系爭497地號土地：99.84 m ² (原告德安公司應有部分00000000/00000000)	自108年9月1日至108年12月31日	5,440元	5,440元×(99.84m ² ×00000000/000000000+80.87m ² ×5711/000000)×5%÷12個月×4個月=308元	(一)系爭土地自108年9月1日至109年8月31日之不當得利，合計為2,113元【計算式：308元+653元+1,152元=2,113元】。 (二)系爭土地自109年9月1日起至返還土地日止之不當得利，每月226元【計算式：82元+144元=226元】。
	②系爭500地號土地：80.87 m ² (原告德安公司應有部分5711/0000000)	自109年1月1日至109年8月31日	5,760元	5,760元×(99.84m ² ×00000000/000000000+80.87m ² ×5711/000000)×5%÷12個月×8個月=653元	
		自109年9月1日起至返還土地之日	5,760元	5,760元×(99.84m ² ×00000000/000000000+80.87m ² ×5711/000000)×5%÷12個月=82元	
	③系爭503地號土地：72.53 m ² (原告德安公司應有部分92291/0000000)	自109年1月1日至109年8月31日	5,760元	5,760元×72.53m ² ×92291/000000×5%÷12個月×8個月=1,152元	
二、原告美控開發股份有限公司		自109年9月1日起至返還土地之日	5,760元	5,760元×72.53m ² ×92291/000000×5%÷12個月=144元	
	①系爭497地號土地：99.84 m ² (原告美控公司應有部分00000000/000000000)	自107年4月1日至108年12月31日	5,440元	5,440元×(99.84m ² ×00000000/000000000+80.87m ² ×91841/216000+72.53m ² ×27247/72000)×5%÷12個月×21個月=46,648元	(一)系爭土地自107年4月1日至109年8月31日之不當得利，合計為65,465元【計算式：46,648元+18,816元=65,464元】。 (二)系爭土地自109年9月1日起至返還土地日止之不當得利，每月2,352元。
	②系爭500地號土地：80.87 m ² (原告美控公司應有部分91841/216000)	自109年1月1日至109年8月31日	5,760元	5,760元×(99.84m ² ×00000000/000000000+80.87m ² ×91841/216000+72.53m ² ×27247/72000)×5%÷12個月×8個月=18,816元	
	③系爭503地號土地：72.53 m ² (原告美控公司應有部分27247/72000)	自109年9月1日起至返還土地之日	5,760元	5,760元×(99.84m ² ×00000000/000000000+80.87m ² ×91841/216000+72.53m ² ×27247/72000)×5%÷12個月×8個月=18,816元	

(續上頁)

01

				$\frac{1}{216000} + 72.53 \text{ m}^2 \times 27247 / 72000 \times 5\% \div 12 \text{ 個月} = 2,352 \text{ 元}$	
--	--	--	--	---	--