臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第296號

原　　告　兆淳開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張麗珠

訴訟代理人　郭百祿律師

被　　告　伍玉香

000000000000000000

000000000000000000

兼　上一人

訴訟代理人　伍天壽

000000000000000000

被　　告　林岩金

000000000000000000

　　李祖浩

000000000000000000

　　吳嘉慧

000000000000000000

　　錡貞蓉

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　張捷誠律師（於民國112年6月19日具狀終止委任）

上五人共同

訴訟代理人　陳國雄律師

複　代理人　曾憲忠律師

被　　告　李文杰

000000000000000000

　　李文豪

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　李文聖律師

被　　告　陳彩儉
000000000000000000
　　葉建華
000000000000000000
　　葉宗沛
000000000000000000
　　葉宗和
000000000000000000
　　曾陳春珠
000000000000000000
上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告伍玉香、伍天壽應將坐落基隆市○○區○○段000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖編號A部分（面積154.09平方公尺）拆除，將該土地返還予原告。

二、被告林岩金應將坐落基隆市○○區○○段000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖編號B部分（面積5.42平方公尺）拆除，將該土地返還予原告。

三、被告李祖浩應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋如附圖編號C1部分（面積19.64平方公尺）、C2部分（面積9.91平方公尺）拆除，將該土地返還予原告。

四、被告吳嘉惠應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖編號D部分（面積1.37平方公尺）拆除，將該部分土地返還予原告。

五、被告錡貞蓉應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖編號E部分（面積28.98平方公尺）拆除，將該部分土地返還予原

告。

六、被告李文杰、李文豪應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖編號F部分（面積23平方公尺）拆除，將該部分土地返還予原告。

七、被告伍玉香應給付原告新臺幣（下同）7,335元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告524元。

八、被告伍天壽應給付原告1萬7,114元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,222元。

九、被告林岩金應給付原告860元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告61元。

十、被告李祖浩應給付原告4,689元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告335元。

十一、被告吳嘉慧應給付原告217元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告16元。

十二、被告錡貞蓉應給付原告4,598元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告328元。

十三、被告李文杰、李文豪應各給付原告1,825元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月各給付原告130元。

十四、被告陳彩儉、葉建華、葉宗沛、葉宗和應自坐落基隆市○○區○○段000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖編號A部分（面積154.09平方公尺）遷出。

十五、被告曾陳春珠應自坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋如附圖編號E部分（面積28.98平方公尺）遷出。

十六、原告其餘之訴駁回。

十七、訴訟費用由被告伍玉香、伍天壽負擔52%、被告林岩金負擔2%、被告李祖浩負擔10%、被告錡貞蓉負擔10%、被告李文杰、李文豪負擔8%，餘由原告負擔。

十八、本判決第1項於原告以81萬7,000元供擔保後，得假執行；但

被告伍玉香、伍天壽如以245萬1,000元預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第2項於原告以2萬9,000元供擔保後，得假執行；但被告林岩金如以8萬7,000元預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第3項於原告以15萬7,000元供擔保後，得假執行；但被告李祖浩如以47萬元預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第4項於原告以8,000元供擔保後，得假執行；但被告吳嘉慧如以2萬2,000元預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第5項於原告以15萬4,000元供擔保後，得假執行；但被告錡貞蓉如以46萬1,000元預供擔保，得免為假執行。

十三、本判決第6項於原告以12萬2,000元供擔保後，得假執行；但被告李文杰、李文豪如以36萬6,000元預供擔保，得免為假執行。

十四、本判決第7項至第13項命給付金錢部分，就已到期之金額，於原告以到期金額1/3分別為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告伍玉香、李文杰、陳彩儉、葉建華、葉宗沛、葉宗和（以上4人合稱陳彩儉等4人）、曾陳春珠經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依民事訴訟法第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠原告為基隆市○○區○○段000○000000○000000○000000地號土地（下稱系爭680、680-25、680-27、680-28地號土地）之所有權人，被告伍天壽、伍玉香（下稱伍天壽等2人）為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭105號房屋）之共有人或事實上處分權人，被告林岩金為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱

系爭115號房屋）之所有權人，被告李祖浩為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭91號房屋）之所有權人，被告吳嘉惠為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭110號房屋）之所有權人，被告錡貞蓉為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭132號房屋）之所有人或事實上處分權人，被告李文杰、李文豪（下稱李文杰等2人）為門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷000號房屋（下稱系爭189號房屋）之共有人，上開房屋實際面積已逾越其原登記面積，而分別無權占用原告所有之系爭土地，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告將占用部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

㈡本院於111年9月14日至現場履勘，並囑託基隆市地政事務所進行測量，經實際測量後，被告伍天壽等2人之系爭105號房屋及被告林岩金所有系爭115號房屋，分別占用原告所有系爭680地號土地如基隆市地政事務所111年8月11日基隆土丈字第825號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A（面積154.09平方公尺）、編號B（面積5.42平方公尺）；被告李祖浩所有系爭91號房屋占用原告所有系爭680-25地號土地如附圖編號C1（面積19.64平方公尺）、C2（面積9.91平方公尺）；被告吳嘉惠所有系爭110號房屋占用原告所有系爭680-28地號土地如附圖編號D（面積1.37平方公尺）；被告錡貞蓉之系爭132號房屋及被告李文杰等2人所有系爭189號房屋，分別占用原告所有系爭680-27地號土地如附圖編號E（面積28.98平方公尺）、F（面積23平方公尺）。

㈢原告係於111年1月5日登記取得上開土地之所有權，而上開土地於111年1月申報地價均為每平方公尺2,720元，被告無權占用原告各該土地，乃無法律上原因受有利益，致原告受有損害，依民法第179條規定自應各給付原告每月相當租金之不當得利，爰依土地法第97條第1項、第105條、第148條及土地法施行法第25條規定，被告迄至112年3月4日止共14

個月獲得相當租金利益如下：被告伍玉香為1萬4,671元、伍天壽為3萬4,231元（計算式：2,720元/㎡×154.09㎡×10%÷12月＝3,493元/月，元以下四捨五入〈下同〉，權利範圍各3/10、7/10）、被告林岩金為1,722元（計算式：2,720元/㎡×5.42㎡×10%÷12月＝123/月）、被告李祖浩為9,380元（計算式：2,720元/㎡×29.55㎡×10%÷12月＝670元/月）、被告吳嘉惠為434元（計算式：2,720元/㎡×1.37㎡×10%÷12月＝31元/月）、被告錡貞蓉為9,198元（計算式：2,720元/㎡×28.98㎡×10%÷12月＝657元/月）、被告李文杰、李文豪各為3,647元（計算式：2,720元/㎡×23㎡×10%÷12月＝521元/月，權利範圍各1/2）。

㈣並為聲明：

1.被告伍天壽等2人應將坐落系爭680地號土地上，如附圖編號A所示（面積154.09平方公尺）即系爭105號房屋拆除，並將該土地返還予原告。

2.被告林岩金應將坐落系爭680地號土地上，如附圖編號B所示（面積5.42平方公尺）即系爭115號房屋拆除，並將該土地返還予原告。

3.被告李祖浩應將坐落系爭680-25地號土地上，如附圖編號C1（面積19.64平方公尺）、C2（面積9.91平方公尺）即系爭91號房屋拆除，並將該土地返還予原告。

4.被告吳嘉惠應將坐落系爭680-28地號土地上，如附圖編號D所示（面積1.37平方公尺）即系爭110號房屋拆除，並將該土地返還予原告。

5.被告錡貞蓉應將坐落系爭680-27地號土地上，如附圖編號E所示（面積28.98平方公尺）即系爭132號房屋拆除，並將該土地返還予原告。

6.被告李文杰等2人應將坐落系爭680-27地號土地上，如附圖編號F所示（面積23平方公尺）即系爭189號房屋拆除，並將該土地返還予原告。

7.被告伍玉香應給付原告1萬4,671元、被告伍天壽應給付原告

3萬4,231元，及均自112年3月5日起至返還上開土地之日止，被告伍玉香應按月給付原告1,048元、被告伍天壽應按月給付原告2,445元。

8.被告林岩金應給付原告1,722元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告123元。

9.被告李祖浩應給付原告9,380元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告670元。

10.被告吳嘉惠應給付原告434元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告31元。

11.被告錡貞蓉應應給付原告9,198元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告657元。

12.被告李文杰、李文豪應各給付原告3,647元，及自112年3月5日起至返還上開土地之日止，按月各給付原告261元。

13.被告陳彩儉等4人應自坐落系爭680地號土地上，如附圖編號A所示（面積154.09平方公尺）之系爭105號房屋遷出。

14.被告曾陳春珠應自坐落系爭680-27地號土地上，如附圖編號E所示（面積28.98平方公尺）之系爭132號房屋遷出。

15.原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告陳彩儉等4人、曾陳春珠均未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述；其餘被告則均聲明請求判決駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行，並分別答辯略以：

㈠被告伍天壽等2人：

1.基隆市○○區○○段000○號建物，於65年5月10日建築完成，面積66.1平方公尺，被告伍天壽於81年間購得該建物暨坐落土地，並於88年間贈與其胞姊伍玉恆所有，作為宣揚佛道之道館，因信徒眾多，原本合法建物之場地不敷使用，伍玉恆遂擴建成現今系爭105號房屋之規模。伍玉恆圓寂前交代原合法建物產權部分，回歸被告伍天壽所有，另伍玉恆所自行擴建部分，則遺留給法名釋圓滿之小師傅，以便其繼續弘揚佛法。系爭105號房屋中增建1樓部分，目前仍作佛慈學

院道場使用，增建2樓部分改作虎仔山咖啡店使用，均有獨立之出入口，具有構造上及使用上獨立性，應屬獨立建築物。原告未舉證證明被告伍天壽等2人對於擴建占用部分之建物有事實上處分權，訴請拆屋還地，洵非有理。

2.系爭680地號土地形狀狹長、呈現匚字型，申報地價每平方公尺僅2,720元，且正中心存有被告伍天壽等2人所有合法之基隆市○○區○○段000地號暨其上490建號建物，堪認無法整體開發。原告因拆除系爭105號房屋中增建部分所得受之利益極少，影響被告伍天壽等2人所有合法建物之結構安全且有倒塌之虞，與社會經濟成本耗損相較，客觀上已不相當，顯屬權利濫用。

㈡被告林岩金、李祖浩、吳嘉慧：

系爭680、680-25、680-28地號土地土地形狀狹長、崎嶇，申報地價每平方公尺僅2,720元，被告林岩金、李祖浩、吳嘉慧占用部分僅占各該土地之0.38%、4.89%、0.3%，縱拆除些微占用部分，因上開土地旁存有前開被告合法建物，堪認仍無法整體開發。原告因拆除前開被告建物越界部分所得受之利益極少，與前開被告所需支出之拆除及修補費用數百萬元損害，及造成其等流離失所之社會經濟成本耗損相較，客觀上已顯不相當。而被告吳嘉慧之建物越界使用部分為牆角，若冒然拆除恐危及房屋整體結構安全；被告李祖浩之建物越界使用部分，多屬廚房、浴廁等與日常生活使用密切相關之空間，如予拆除，勢將對其建物之整體用益影響深鉅；被告林岩金之建物越界使用部分為後方擋土牆，若驟予拆除恐有倒塌危及系爭115號房屋結構安全。綜合上情，原告請求拆除越界占用之建物，有違物盡其用之公共利益及當事人利益，故應依民法第796條之1第1項規定，免除其等拆屋還地義務等語。

㈢被告錡貞蓉：

系爭132號房屋增建之第2、3層，係被告錡貞蓉於97年8月27日以買賣取得該屋所有權前即蓋好，當時於公契上載明「含

增建部分一併移轉」，故被告錡貞蓉並無故意或重大過失越界建屋可言。原告請求被告錡貞蓉拆除部分僅有面積28.98平方公尺，僅占系爭680-27地號土地面積之1.43%，價值亦僅有47萬5,272元，而該地為坵形並不規則且未直接臨路，縱拆除占用部分，於原告取得被告錡貞蓉所有同段697地號土地所有權前，勢必無法單獨為何有效利用，頂多充作法定空地，對原告經濟效用及使用利益顯然極微。原告請求拆除部分為系爭132號房屋1樓之室內承重牆拆除，將致1樓唯一廁所遭破壞，該承重牆已與2樓之地板附合，2樓之天花板亦與3樓附合成為3樓之地板基礎，如遭拆除其2樓及3樓進入室內營業空間部分皆被破壞，因系爭132號房屋1樓屬加強磚造，如其承重牆遭拆除，極可能導致該2、3樓向西南方滑落塌陷而影響該屋1樓之安全性，同時損及被告錡貞蓉與家人之居住安全及經濟來源。是原告請求拆除獲利甚微，卻對被告錡貞蓉權利損失甚大，非不得視為以損害被告錡貞蓉為目的，而屬權利濫用，故請求依民法第796條之1第1項規定，免為被告錡貞蓉拆除占用部分。

㈣被告李文杰等2人：

1.原告為不動產開發公司，依常情投標前必會先行測量確定欲購買之土地是否有地上物或遭他人占有情況，故原告取得系爭680-27地號土地時，應已知悉系爭189號房屋越界存在，卻自始未對被告李文杰等2人為任何表示，足見原告已默示同意系爭189號房屋可繼續占用系爭土地，故其等為有權占有。

2.系爭189號房屋於66年建造完成，嗣被告李文杰等2人於87年登記買受系爭189號房屋暨其坐落土地，就系爭189號房屋逾越基隆市○○區○○段000地號土地地界並不知情，自無故意或重大過失，被告李文杰等2人越界面積為23平方公尺，占用系爭680-27地號土地之比例僅1.1%，而拆除系爭189號房屋越界部分，除損壞屋內之生活設備外，亦同時破壞房屋之結構安全、耐震能力，進而對該屋所在地區建物財產、其

他居住使用者之人身安全等造成潛在危險性。系爭189號房屋現由被告李文杰等2人與家人居住中，倘逕予拆除將對其等生活造成偌大影響及損失，對社會經濟未有任何助益，但對其等居住權影響重大，甚至損及同一地區其他居民財產、人身安全之虞。原告對於該地遭占用知之甚詳，仍執意拍賣取得系爭680-27地號土地，達其投資、開發之自身經濟上利益，是兩相權衡，原告主張拆屋還地所獲得之利益，遠小於被告李文杰等2人居住權受侵害之損失，李文杰等2人願支付償金，請求依民法第796條或第796條之1規定，免除其等之拆除義務。

3.被告李文杰等2人所有系爭189號房屋固無權占用系爭680-27地號土地，然拆除越界部分，被告李文杰等2人需斥重資重建補強系爭189號房屋之結構避免倒塌，將受有拆除及重建費用之重大不利益，原告行使權利實際利益甚小，與其等所受損害間客觀上顯不相當，應認原告請求拆屋還地，已構成民法第148條第1項權利濫用。

4.原告並未就其所有系爭680-27地號土地遭被告李文杰等2人無權占有，而受有何種具體損害為舉證，故其請求相當租金之不當得利，不符合民法第179條之要件，而被告李文杰等2人並非惡意占用，考量雙方間權利義務關係、比例原則與誠信原則，原告請求相當租金之不當得利，難謂有理。

四、本院之判斷：

㈠原告主張系爭680、680-25、680-27、680-28地號土地為其所有，被告伍天壽等2人之系爭105號房屋、被告林岩金之系爭115號房屋、被告李祖浩之系爭91號房屋、被告吳嘉惠之系爭110號房屋、被告錡貞蓉之系爭132號房屋、被告李文杰等2人之系爭189號房屋，分別無權占用原告所有系爭680地號土地如附圖A、B、系爭680-25地號土地如附圖C1及C2、系爭680-28地號土地如附圖D、系爭680-27地號土地如附圖E、F所示部分之事實，業據原告提出現場照片及土地、建物登記第二類謄本為證，並經本院囑託基隆市地政事務所派員會

同履勘測量，製有勘驗測量筆錄、現場照片及基隆市地政事務所111年12月9日基地所測字第1110204698號函檢送之111年8月11日基隆土丈字第825號土地複丈成果圖（即附圖）在卷可憑，復有上開土地建物查詢資料、上開房屋稅籍證明書在卷可稽（詳本院卷一第357頁、第77-83、91、95-105頁、第275-279頁），且為被告所不爭執，本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告之主張為真實。

㈡按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張（最高法院110年度台上字第1169號民事判決意旨參照）。查系爭105號房屋本體為加強磚造1樓，面積僅66.1平方公尺，其三面均有增建，與房屋本體共用牆壁，2樓增建部分係沿原房屋結構並1樓增建部分往上搭建，而附著於原房屋本體，並與房屋本體共用同一門牌，與原屋間無何可資區別之標識，房屋本體與增建部分外觀上連為一體，有兩造所提之內、外部照片及本院勘驗之現況照片在卷可稽（見本院卷一第69、273-274頁、卷二第129-139頁），縱增建1樓及2樓部分各自設有單獨出入口，物理上仍依附原房屋無法獨立存在，而欠缺構造上之獨立性；而系爭105號房屋之納稅義務人為「伍玉恆」，除原始房屋自65年7月起課外，其餘增建部分均自「99年7月」起課房屋稅（見本院卷一第275頁），足認被告伍天壽等2人稱該增建部分係其姊伍玉恆因原房屋作佛教道館不敷使用所興建，尚非無據，又其增建目的係與原房屋作為佛教道場一體使用，而有助房屋本體之效用，故增建部分亦不具使用上之獨立性，復參被告伍天壽受讓該屋

之建築改良物所有權贈與移轉契約書於申請登記以外之約定事項欄記載「未辦保存登記部分一併移轉」（詳本院卷二第152頁），且該增建2樓部分業經被告伍天壽出租他人營業等節，為其所自陳，倘被告伍天壽等2人就增建部分無處分權，如何能將之交付他人使用？況被告伍天壽於本院112年4月11日言詞辯論期日當庭稱「我承認我的房子有占用到原告的土地，…，我們已經使用了30多年」等語（見本院卷一第466頁），堪認該增建部分非獨立之建築物，而屬系爭105號房屋之部分，被告伍天壽等2人既為系爭105號房屋之所有權人，就該屋之增建部分自有拆除之權限。

㈢次按「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、中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決要旨參照）。經查：

1.被告李文杰等2人辯稱原告為不動產開發公司，應知悉系爭189號房屋越界，卻未為任何表示，已默示同意繼續占用云云，惟所有權人未行使權利之原因不一而足，單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，縱原告於買受前已知悉土地遭無權占有之事實，然此非占有人得強令原告容忍其使用之事由，否則無異不當剝奪原告身為土地所有權人而得享有之法律上權利，況原告於取得系爭680-27地號土地所有權後未滿半年即提起本件訴訟，自難認有默示同意被告李文杰等2人無權占有該土地。

2.被告李文杰等2人固主張依民法第796條第1項規定免除拆除義務，惟按「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求

移去或變更其房屋」，民法第796條第1項前段定有明文。而主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第651號民事判決要旨參照）。查被告李文杰等2人就系爭189號房屋於66年建築當時係「非因故意或重大過失逾越地界」，及鄰地即系爭680-27地號土地所有人「知其越界而不即提出異議」等要件，並未提出任何證據證明，自無適用民法第796條第1項規定之餘地。

3.被告林岩金、李祖浩、吳嘉慧、錡貞蓉、李文杰等2人均主張依民法第796條之1第1項規定免除拆屋還地義務，惟按「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之」，民法第796條之1第1項定有明文。查上開被告分別無權占有原告所有土地，而原告已有推動都市更新開發各該土地之規劃，其請求拆屋還地，乃正當權利行使，無礙於公共利益，上開被告雖辯稱拆除各房屋占用部分將危及其房屋整體結構安全、致上層增建部分滑落塌陷影響安全、對該屋所在地區建物財產、人身安全造成潛在危險等情，惟上開被告所有房屋既無權占用原告所有土地，其等即負有拆除占用部分房屋並返還該部分土地之義務，於履行義務之際，自應注意拆除之安全，作好必要之防護及補強措施，縱使強制執行，如何不妨害各該房屋之結構安全而予拆除占用部分，亦屬強制執行方法之問題，尚無從因此解免上開被告返還占用土地之義務，是被告伍天壽等2人、錡貞蓉及李文杰等2人聲請鑑定拆屋是否影響結構安全乙節，核無必要，亦無由依民法第796條之1第1項規定免為拆除義務。

4.被告伍天壽等2人、錡貞蓉、李文杰等2人再以原告主張拆屋還地獲益甚小，卻對被告損害甚大，而屬權利濫用云云。惟按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的」，民法第148條第1項固有明文。所謂權利濫用，係在

外觀上為權利之行使，實質上卻違反權利之社會性，因此不能認為正當行使權利的行為。然權利人行使權利，不免對義務人或他人造成不利益的結果，此乃不可避免的正常現象，不能指為權利的濫用。查上開被告所有房屋既無權占用原告所有土地，原告本於土地所有權人身分，請求上開被告分別拆除其占有部分，並返還無權占有之各該土地，係屬合法權利之正當行使，並非以損害該等被告為目的，雖使上開被告所有房屋之占用部分必須拆除而無法再繼為使用，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承受之當然結果。故其等此部分抗辯，亦屬無據。

5.承上，被告伍天壽等2人、林岩金、李祖浩、吳嘉慧、錡貞蓉、李文杰等2人均未能舉證證明其房屋有占用原告所有各該土地之法律上權源，自屬無權占有。從而，原告本於土地所有權人之地位，起訴請求其等拆屋還地，要屬適法有據，為有理由，應予准許。爰判決如主文第1至6項所示。

㈣再按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害，應返還其利益」，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限。至基地租金之數額，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，承租人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（最高法院94年度台上字第1094號、88年度台上字第1894號民事判決要旨可參）。本件被告伍天壽等2人、林岩金、李祖浩、吳嘉慧、錡貞蓉、李文杰等2人並無占有使用原告所有土地之正當權源，其等所有房屋分別占用各該土地，而獲有相當租金之利益，並致原告就該土地之使用收益權能受損害，則原告依民法第179條規定，請求其等給付相當於租金之不當得利，核屬有據。而依城市地方租用基地建築房屋之租金，以不超過土地申報總價年息10%為限，土地法第105條準用同法第97條亦有明定，所謂之土地

申報總價，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段規定（見附錄1、2、3），即指土地所有權人依土地法所申報之地價而言，如未申報則以土地公告地價80%為申報地價。另就基地租金之數額，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，承租人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（最高法院68年台上字第3071號民事判決要旨可參）。本院審酌系爭105、115、91、110、132、189號房屋坐落於系爭680、680-25、680-28、680-27地號土地之位置，巷道狹窄，多以階梯通行，其往返四鄰尚非便給，位處半山腰，無可直達之大眾運輸交通工具，當地住民必須自備車輛代步，及少見「可供當地住民採辦日常所需之店家」之商業發展程度；經斟酌前開土地之利用價值及上開被告占用各該土地之所受利益，認本件應以申報地價5%，推算上開被告之占用利益（即原告所受相當於租金之損害），如此方稱合理允當。

㈤上開土地於111年1月之申報地價均為2,720元/㎡，系爭105、115、91、110、132、189號房屋占用之面積分別為154.09平方公尺、5.42平方公尺、29.55平方公尺、1.37平方公尺、28.98平方公尺、23平方公尺，有原告提出之土地登記第二類謄本及附圖可參（見本院卷一第31-34頁、第357頁）。基此，本院乃依上開標準暨各被告權利範圍，按原告主張之111年1月5日至112年3月4日共14個月核算，原告得請求被告伍玉香給付7,335元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每月給付524元；被告伍天壽給付1萬7,114元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每月給付1,222元；被告林岩金給付860元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每月給付61元；被告李祖浩給付4,689元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每月給付335元；被告吳嘉慧給付217元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每月給付16元；被告錡貞蓉給付4,598元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每

月給付328元；被告李文杰、李文豪各給付1,825元，及自112年3月5日起至返還土地日止，每月各給付130元（計算式均詳附表），爰判決如主文第7至13項所示。至原告逾此範圍之請求，則乏根據，為無理由，應予駁回。

㈥又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號民事判決意旨可參）。經查，系爭105號房屋2樓增建部分出租予被告陳彩儉、葉建華及葉宗和合夥經營之「虎仔山咖啡休閒館」、系爭132號房屋增建2樓之部分出租予被告曾陳春珠獨資經營「一九七三咖啡坊」，現由其等占有使用，有現場照片、經濟部商工登記公示、財政部稅務入口網網頁資料可稽，且被告陳彩儉等4人、曾陳春珠均未到庭亦未具狀爭執，而被告伍天壽等2人、錡貞蓉就系爭105、132號房屋占用系爭土地部分既不能證明有權占有，則原告請求被告陳彩儉等4人、曾陳春珠各應自該屋占用部分遷出，亦有理由，應予准許。爰判決如主文第14至15項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

六、訴訟費用由被告伍天壽等2人負擔52%、林岩金負擔2%、李祖浩負擔10%、錡貞蓉負擔10%、李文杰等2人負擔8%，餘由原告負擔。

七、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。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失附麗，爰併予駁回之。

八、結論：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85第1項但書、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　8　　日

民事庭法　官　林淑鳳

以上正本係照原本作成。

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。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　　112　　年　　8　　月　　8　　日

書記官　張景欣

附錄：

1.土地法施行法第25條

土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。

2.土地法第148條

土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。

3.平均地權條例第16條前段

舉辦規定地價或重新規定地價時，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。

附表：不當得利計算式（單位：新臺幣，元以下四捨五入）

編號	被告	占用面積	111年1月5日至112年3月4日止之不當得利數額	自112年3月5日起每月不當得利數額
1	伍玉香（權利範圍3/10）	154.09㎡	2,720元/㎡×154.09㎡×5%÷12月×14月×3/10＝7,335元	2,720元/㎡×154.09㎡×5%÷12月×3/10＝524元
2	伍天壽（權利	154.09㎡	2,720元/㎡×154.09㎡×5%÷12月×14月×7/10	2,720元/㎡×154.09㎡×5%÷12月×7/10＝

	範圍7/10）		＝17,114元	1,222元
3	林岩金	5.42㎡	2,720元/㎡×5.42㎡×5%÷12月×14月＝860元	2,720元/㎡×5.42㎡×5%÷12月＝61元
4	李祖浩	29.55㎡（19.64＋9.91）	2,720元/㎡×29.55㎡×5%÷12月×14月＝4,689元	2,720元/㎡×29.55㎡×5%÷12月＝335元
5	吳嘉慧	1.37㎡	2,720元/㎡×1.37㎡×5%÷12月×14月＝217元	2,720元/㎡×1.37㎡×5%÷12月＝16元
6	錡貞蓉	28.98㎡	2,720元/㎡×28.98㎡×5%÷12月×14月＝4,598元	2,720元/㎡×28.98㎡×5%÷12月＝328元
7	李文杰（權利範圍1/2）	23㎡	2,720元/㎡×23㎡×5%÷12月×14月×1/2＝1,825元	2,720元/㎡×23㎡×5%÷12月×1/2＝130元
8	李文豪（權利範圍1/2）	23㎡	2,720元/㎡×23㎡×5%÷12月×14月×1/2＝1,825元	2,720元/㎡×23㎡×5%÷12月×1/2＝130元