

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第402號

原告 佳大世界股份有限公司

法定代理人 吳大和

訴訟代理人 許峻鳴律師

被告 盧簡粉

盧宥牟

共同

訴訟代理人 蔡孝謙律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告盧簡粉應將坐落新北市瑞芳區吉慶段二六一、二六二、二六三、二六四、二六六地號土地上如附圖1F部分之編號261(1)、261(2)、262(1)、262(2)、263(1)、263(2)、264、266(1)、266(2)之地上物及鐵柱（鐵柱位置如附圖藍色虛線部分所示）拆除，將上開占用土地返還原告。
- 二、被告盧簡粉應給付原告新臺幣壹萬伍仟零玖拾參元，及自民國一百一十一年八月二十七日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣貳佰玖拾貳元。
- 三、被告盧宥牟應將坐落新北市瑞芳區吉慶段二六一、二六二、二六三、二六四、二六六地號土地上如附圖2F部分之編號261(1)、262(1)、263(1)、264、266(1)之地上物拆除，將上開占用土地返還原告。
- 四、被告盧宥牟應給付原告新臺幣參拾玖元，及自民國一百一十一年十月十八日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰參拾元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決主文第一項於原告以新臺幣貳拾肆萬肆仟柒佰壹拾貳元為被告盧簡粉供擔保後，得假執行，但被告盧簡粉如以新臺幣柒拾參萬肆仟壹佰參拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決主文第二項於原告以已到期金額三分之一金額為被告盧簡粉供擔保後，得假執行，但被告盧簡粉如以已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決主文第三項於原告以新臺幣壹拾陸萬參仟貳佰捌拾元為被告盧宥牟供擔保後，得假執行，但被告盧宥牟如以新臺幣肆拾捌萬玖仟捌佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決主文第四項於原告以已到期金額三分之一金額為被告盧宥牟供擔保後，得假執行，但被告盧宥牟如以已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。本件原告起訴係先以盧麗春、盧簡粉為被告，並聲明：(一)被告盧麗春、盧簡粉應將坐落於新北市○○區○○段000○000○000○000○000地號土地（下以系爭261地號土地、系爭262地號土地…等類推稱之，合稱系爭土地）上如起訴狀附圖黃色部分範圍（面積39平方公尺）之地上物全部拆除，並將土地返還原告，並應給付原告新臺幣（下同）30,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地為止，按月連帶給付原告504元。(二)訴訟費用由被告負擔。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告追加盧宥牟為被告，並經變更聲明及撤回對盧麗春之訴訟，原告最後訴之聲明為：(一)被告盧簡粉應將坐落系爭土地上如本判決附圖（下稱附圖）藍色實線範圍內

之建物（門牌號碼：新北市○○區○○路00巷00號，下稱系爭1樓房屋）、地上物及附圖藍色虛線範圍內之鐵柱（與系爭1樓房屋合稱系爭A地上物）全部拆除，將土地返還原告，並應給付原告36,480元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至返還土地之日止，按月給付（誤載為連帶給付）原告608元。（二）被告盧宥牟應將坐落系爭土地上如附圖紅色實線範圍內之建物（門牌號碼：新北市○○區○○路00巷00號〈下稱系爭2樓房屋〉及地上物〈與系爭2樓房屋合稱系爭B地上物〉）全部拆除，將土地返還原告，並應給付原告24,300元，及自民事追加起訴狀（誤載為起訴狀）繕本送達翌日起，至返還土地之日止，按月給付（誤載為連帶給付）原告405元。（三）訴訟費用由被告負擔。（四）原告願供擔保，請准宣告假執行。經核原告上開訴之變更，其請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟終結，參以首開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

（一）系爭土地為原告所有，系爭土地上有一棟2層樓建物（下稱系爭建物），門牌號碼分別為新北市○○區○○路00巷00號、14號及鐵皮屋及鐵柱（即系爭A、B地上物），無權占有系爭土地，而被告盧簡粉、盧宥牟分別為系爭A、B地上物之所有權人或事實上處分權人，系爭A、B地上物無權占有系爭土地，系爭A地上物占有系爭土地面積合計47.06平方公尺，詳如附表一；系爭B地上物占有系爭土地面積合計31.4平方公尺，詳如附表二，爰依民法第767條之規定，請求被告盧簡粉、盧宥牟分別將占用系爭土地之系爭A、B地上物拆除，並將占有土地返還原告，原告並得依民法第179條規定，請求被告應給付相當於租金之不當得利。以系爭土地之鄰近交通狀況及生活機能，以申報地價年息百分之5作為請求相當於租金之不當得利應屬適當，據此計算，被告盧簡粉每月所獲得相當於租金之不當得利金額為608元（計算式：公告地價每平方公尺3,100元×47.06平方公尺×5%÷12月＝608元，

元以下四捨五入，下同），起訴回溯5年間，被告盧簡粉占用系爭土地相當於租金之不當得利合計為36,480元（計算式：608元×5年×12月＝36,480元），被告盧宥牟每月所獲得相當於租金之不當得利金額為405元（計算式：公告地價每平方公尺3,100元×31.4平方公尺×5%÷12月＝405元），自起訴回溯5年間，被告盧宥牟占用系爭土地相當於租金之不當得利合計為24,300元（計算式：405元×5年×12月＝24,300元）。並聲明：(一)被告盧簡粉應將坐落系爭土地上如附圖藍色實線範圍內之建物（門牌號碼：新北市○○區○○路00巷00號，即系爭1樓房屋）、地上物及附圖藍色虛線範圍內之鐵柱（即與系爭1樓房屋合稱之系爭A地上物）全部拆除，將土地返還原告，並應給付原告36,480元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至返還土地之日止，按月給付原告608元。(二)被告盧宥牟應將坐落系爭土地上如附圖紅色實線範圍內之建物（門牌號碼：新北市○○區○○路00巷00號〈即系爭2樓房屋〉及地上物〈即與系爭2樓房屋合稱之系爭B地上物〉）全部拆除，將土地返還原告，並應給付原告24,300元，及自民事追加起訴狀繕本送達翌日起，至返還土地之日止，按月給付原告405元。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均抗辯略以：

(一)被告盧簡粉自60年間即遷居至坐落與系爭土地相鄰之新北市○○區○○段000地號（下稱系爭265地號土地）之建物（門牌新北市○○區○○路00巷00號），嗣被告盧簡粉於94年9月12日因繼承取得系爭265地號土地權利8分之5及建物所有權，被告盧宥牟則係於111年7月14日向盧麗春購得系爭265地號土地8分之3權利及系爭2樓房屋。系爭建物主要結構均坐落於系爭265地號土地上，僅部分越界至系爭土地，且系爭建物已存在半世紀，於原告提起本件訴訟前，均未見越界部分之鄰地原所有權人提出相關異議及請求，顯見系爭建物越界部分均經鄰地所有人同意與明知，此亦為原告購買系爭

01 土地時所知悉。又依附圖所示，系爭建物越界部分均涉及房
02 屋主結構之樑柱，倘依原告請求而予以拆除，將使系爭建物
03 變成危樓而難以居住，依民法第796條第1項、第796條之1第
04 1項之規定，原告請求拆除系爭建物越界部分，不應准許。

05 (二)原告請求相當於租金之不當得利部分，本件系爭建物雖鄰近
06 瑞芳區大埔路，但巷道狹小，離四腳亭火車站尚有一段距
07 離，腹地不大，交通不便，均未開發，生活機能難謂完備，
08 是以原告請求被告返還相當於租金之不當得利數額，以系爭
09 土地公告地價年息百分之5計算顯屬過高，應以年息百分之3
10 計算較為合適。

11 (三)原告取得系爭土地中之系爭263地號、264地號土地所有權之
12 時間係108年4月30日，故原告請求取得所有權前之相當於租
13 金之不當得利，顯屬無據。被告盧宥牟係於111年7月14日始
14 取得系爭265地號土地及系爭2樓房屋，故原告請求被告盧宥
15 牟111年7月14日以前相當於租金之不當得利部分，亦無理
16 由。

17 (四)聲明：

18 1.原告之訴駁回。

19 2.訴訟費用由原告駁回。

20 3.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 三、本院之判斷：

22 (一)系爭土地為原告所有，系爭A地上物為被告盧簡粉所有，系
23 爭B地上物為被告盧宥牟所有，系爭A地上物占用系爭土地如
24 附圖1F部分之編號261(1)、261(2)、262(1)、262(2)、263(1)、2
25 63(2)、264、266(1)、266(2)，鐵柱占用位置如附圖藍色虛線
26 部分所示；系爭B地上物占用系爭土地如附圖2F部分編號261
27 (1)、262(1)、263(1)、264、266(1)所示等情，有原告提出土地
28 登記第二類謄本影本及照片在卷可稽，並有新北市政府稅捐
29 稽徵處瑞芳分處111年9月27日新北稅瑞一字第1115628374號
30 函檢附房屋稅籍證明書可資佐證，且經本院勘驗及囑託新北
31 市瑞芳地政事務測量屬實，有測量勘驗筆錄、照片及新北市

01 瑞芳地政事務所112年1月11日新北瑞地測字第1125940352號
02 函附該所112年1月11日（收件日期文號111年9月21日瑞土測
03 字第689號，複丈日期112年12月27日）複丈成果圖（即附
04 圖）在卷可憑，且為被告所無爭執，堪信為真。

05 (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。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。復按「以
08 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存
09 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權
10 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
11 取得占有係有正當權源之事實證明之」，此有最高法院85年
12 度台上字第1120號判決意旨參照。經查：本件系爭A地上物
13 占用系爭土地如附圖1F部分之編號261(1)、261(2)、262(1)、2
14 62(2)、262(3)、263(1)、263(2)、264、266(1)、266(2)，鐵柱占
15 用位置如附圖藍色虛線部分所示；系爭B地上物占用系爭土
16 地如附圖2F部分編號261(1)、262(1)、263(1)、264、266(1)所
17 示等情，業如前述，被告雖辯稱：其建物僅部分越界，前未
18 見越界部分之鄰地原所有權人提出相關異議及請求，顯見建
19 物越界部分均經鄰地所有人同意與明知，此亦為原告購買系
20 爭土地時所知悉。又依附圖所示，建物越界部分均涉及房屋
21 主結構之樑柱，倘依原告請求而予以拆除，將使建物變成危
22 樓而難以居住，依民法第796條第1項、第796條之1第1項之
23 規定，原告不得請求拆除云云。按土地所有人建築房屋非因
24 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
25 提出異議，不得請求移去或變更其房屋。土地所有人建築房
26 屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公
27 共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土
28 地所有人故意逾越地界者，不適用之。民法第796條第1項前
29 段、第796條第1項分別定有明文。次按「土地所有人建築房
30 屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不
31 得請求移去或變更其建築物，固為民法第七百九十六條前段

之所明定。惟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之責任」，最高法院45年台上字第931號民事判例意旨參照。經查，被告雖主張系爭1樓房屋、系爭2樓房屋係越界建築而有民法796條、796條之1規定之適用，惟被告對於建築房屋當時係「非因故意或重大過失逾越地界」，及鄰地所有人「知其越界而不即提出異議」等要件，並未提出證據證明之。此外，被告並未具體指明及舉證證明占有系爭土地有何正當權源，原告主張被告無權占有系爭土地，自屬可採。而被告無權占有系爭土地，原告請求拆屋還地，係正當權利行使，與公共利益無涉，被告雖辯稱：拆除建物占用部分將影響房屋主結構之樑柱而使建物變成危樓等情，惟被告既無權占有系爭土地，即負有拆除占用部分房屋並返還系爭土地之義務，其於履行義務之際，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，如何不妨害系爭1樓房屋、系爭2樓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，尚無從因此解免被告返還系爭土地之義務，被告抗辯依民法第796條之1第1項規定，原告不得請求拆除系爭1樓房屋、系爭2樓房屋，亦屬無據。綜上，被告所辯並非可採，原告請求被告盧簡粉將系爭A地上物占用系爭土地如附圖1F部分之編號261(1)、261(2)、262(1)、262(2)、263(1)、263(2)、264、266(1)、266(2)部分及鐵柱（鐵柱位置如附圖藍色虛線部分所示）拆除，請求被告盧宥牟將系爭B地上物占用系爭土地如附圖2F部分編號261(1)、262(1)、263(1)、264、266(1)部分拆除，將占用土地返還原告，為有理由。

(三)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法第179條所明定。故得請求之不當得利範圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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。最高法院著有61年度台上字第1695號判例要旨可資參照。被

告無權占有系爭土地，則原告請求被告給付相當於租金之不
當得利，自屬有據。次按「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百分之十為限。」、「土地法
第九十七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。」、「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地
價。」、「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，以公告地價百分之八十為其申報
地價。」，土地法第97條第1項及土地法施行法第25條、同
法148條、平均地權條例第16條前段分別定有明文。又按計
算相當於租金之不當利益數額，除以基地申報地價、課稅現
值為基礎外，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，最高法院著有68
年度台上字第3071號判例要旨可資參照。本院審酌系爭土地
所在位置，交通不便，生活機能尚可等情形，認以原告主張
以系爭土地申報地價年息百分之5計算相當於租金之不當得
利數額，並無不當。原告取得系爭土地之時間，系爭261、2
62、266地號土地為97年6月12日、系爭263、264地號為108
年4月30日，被告盧宥牟主張取得系爭2樓房屋之時間為111
年7月14日等情，為原告所未爭執。則原告請求自起訴時回
溯5年相當於租金之不當得利，就被告盧簡粉就系爭263、26
4地號，僅能請求自108年4月30日起算之不當得利，就被告
盧宥牟就系爭土地僅能請求自111年7月14日起算之不當得
利。則原告所得請求回溯之不當得利金額，原應按附表三所
示，被告盧簡粉為25,163元、被告盧宥牟為97元；按月請求
不當得利之金額，被告盧簡粉為486元〈計算式：47.06平方
公尺 $\times$ 2,480元 $\times$ 5% $\div$ 12月=486元〉，被告盧宥牟則為324元
〈即附表三編號2計算式(1)所示〉。惟系爭1樓房屋、系爭2
樓房屋既係以重疊方式占有系爭建物，則應以各建物（地上
物）合計面積與各建物（地上物）面積之比例計算占有土地
之不當得利，始為合理。是以，被告盧簡粉應給付回溯之不

01 當得利金額為15,093元【計算式： $25,163 \text{元} \times \langle 47.06 / (47.06 + 31.4) \rangle = 15,093 \text{元}$ 】。被告盧簡粉應給付之按月不當
02 得利金額為292元【計算式： $486 \text{元} \times \langle 47.06 / (47.06 + 31.4) \rangle = 292 \text{元}$ 】。被告盧宥牟應給付回溯期間不當得利金額
03 為39元【計算式： $97 \text{元} \times \langle 31.4 / (47.06 + 31.4) \rangle = 39 \text{元}$ 】。被告盧宥牟應給付之按月不當得利金額為130元【計
04 算式： $324 \text{元} \times \langle 31.4 / (47.06 + 31.4) \rangle = 130 \text{元}$ 】。
05
06
07

08 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
09 被告盧簡粉將系爭A地上物占用系爭土地如附圖1F部分之編
10 號261(1)、261(2)、262(1)、262(2)、263(1)、263(2)、264、266
11 (1)、266(2)部分及鐵柱（鐵柱位置如附圖藍色虛線部分所
12 示）拆除，請求被告盧宥牟將系爭B地上物占用系爭土地如
13 附圖2F部分編號261(1)、262(1)、263(1)、264、266(1)部分拆
14 除，將占用土地返還原告，及請求被告盧簡粉給付原告15,0
15 93元，及自起訴狀繕本送達被告盧簡粉之翌日即111年8月27
16 日起至返還土地之日止，按月給付原告292元，請求被告盧
17 宥牟給付原告39元及自追加起訴狀送達被告盧宥牟之翌日即
18 111年10月18日起至返還土地之日止，按月給付原告130元，
19 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
20 回。

21 五、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無
22 不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

23 六、本件事證已經明確，兩造其餘主張、舉證及攻擊或防禦方法
24 及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之
25 結果，爰不逐一論列，附此敘明。

26 參、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
27 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
28 文。

29 中 華 民 國 112 年 5 月 24 日
30 民事庭法 官 高偉文

31 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 112 年 5 月 24 日
書記官 王靜敏

附表一			
地號	編號	面積(平方公尺)	備註
新北市○○區 ○○段000地號	261(1)	0.77	1樓房屋含屋簷
	261(2)	3.45	1樓鐵皮棚架
同上段262地號	262(1)	0.22	1樓房屋含屋簷
	262(2)	8.20	1樓鐵皮棚架
同上段263地號	263(1)	2.98	1樓房屋含屋簷
	263(2)	4.24	1樓鐵皮屋
同上段264地號	264	11.88	1樓房屋含屋簷
同上段266地號	266(1)	2.95	1樓房屋含屋簷
	266(2)	12.37	1樓鐵皮屋
	合計	47.06	

附表二			
地號	編號	面積(平方公尺)	備註
新北市○○區 ○○段000地號	261(1)	7.58	2樓房屋含屋簷
同上段262地號	262(1)	2.68	2樓房屋含屋簷
同上段263地號	263(1)	3.89	2樓房屋含屋簷
同上段264地號	264	11.88	2樓房屋含屋簷
同上段266地號	266(1)	5.37	2樓鐵皮屋及棚架

(續上頁)

01

	合計	31.4	
--	----	------	--

02

附表三								
編號	被告	地號	占用期間 (民國)	占用面積(平 方公尺)	申報地價(為公 告地價80%，新 臺幣)	年息	計算式(占面積×申報 地價×年息÷12月×占用 期間，元以下四捨五 入)	不當得利金額 (新臺幣)
1	盧簡粉	新北市○○區○○段000地號	106年7月23日起至106年12月31日止(共計5月8日)	0.77 + 3.45 = 4.22	2,800元	5%	(1) 4.22 × 2,800元 × 5% ÷ 12月 = 49.2元 (2) 49.2元 × 5月 + 49.2元 × 8/30月 = 259元	259元
			107年1月1日起至111年7月22日(共計54月21日)		2,480元		(1) 4.22 × 2,480元 × 5% ÷ 12月 = 43.6元 (2) 43.6元 × 54月 + 43.6元 × 21/30日 = 2,385元	2,385元
		同上段262地號	106年7月23日起至106年12月31日止(共計5月8日)	0.22 + 8.20 = 8.42	2,800元		(1) 8.42 × 2,800元 × 5% ÷ 12月 = 98.2元 (2) 98.2元 × 5月 + 98.2元 × 8/30月 = 517元	517元
			107年1月1日起至111年7月22日(共計54月21日)		2,480元		(1) 8.42 × 2,480元 × 5% ÷ 12月 = 87元 (2) 87元 × 54月 + 87元 × 21/30日 = 4,759元	4,759元
		同上段263地號	108年4月30日起至111年7月22日(共計38月22日)	2.98 + 4.24 = 7.22	2,480元		(1) 7.22 × 2,480元 × 5% ÷ 12月 = 74.6元 (2) 74.6元 × 38月 + 74.6元 × 22/30日 = 2,890元	2,890元
		同上段264地號	108年4月30日至111年7月22日(共計38月22日)	11.88	2,480元		(1) 11.88 × 2,480元 × 5% ÷ 12月 = 122.7元 (2) 122.7元 × 38月 + 122.7元 × 22/30日 = 4,753元	4,753元
		同上段266地號	106年7月23日起至106年12月31日止(共計5月8日)	2.95 + 12.37 = 15.32	2,800元		(1) 15.32 × 2,800元 × 5% ÷ 12月 = 178.7元 (2) 178.7元 × 5月 + 178.7元 × 8/30月 = 941元	941元
			107年1月1日起至111年7月22日		2,480元		(1) 15.32 × 2,480元 × 5% ÷ 12月 = 158.3元 (2) 158.3元 × 54月 + 158.3元 × 21/30日 = 8,659元	8,659元

(續上頁)

01

			(共計54月 21日日)				元	
							合計	25,163元
2	盧宥牟	同上段26 1地號	111年7月1 4日起至11 1年7月22 日(共計9 日)	7.58	2,480元	5%	(1)(7.58 + 2.68 + 3.89 + 11.88 + 5.37)×2,4 80元×5%÷12月 = 324. 4元 (2)324.4元×9/30日 = 97 元	97元
		同上段26 2地號	同上	2.68				
		同上段26 3地號	同上	3.89				
		同上段26 4地號	同上	11.88				
		同上段26 6地號	同上	5.37				