

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

114年度羅簡字第46號

原告 初魚投資有限公司

法定代理人 童琬諭

訴訟代理人 陳一銘律師

張軒律師

被告 潘建良

潘柏志

潘俊旻

上列當事人間拆除地上物等事件，本院於民國114年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地上，如附圖（宜蘭縣羅東地政事務所114年5月15日土地複丈成果圖）編號A（面積9.07平方公尺、一層磚造鐵皮頂）、編號B（面積34.72平方公尺、二層加強磚造透天樓房）所示地上物拆除，並將占用之土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）1,063元，及被告潘建良自114年9月26日起、被告潘柏志自114年9月13日起、被告潘俊旻自114年9月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自114年7月1日起至拆除前項所示地上物返還占有土地之日止，按月85元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項得假執行。被告如以19萬7,055元為原告供擔保後得免為假執行。

六、本判決第2項得假執行。被告如以1,063元及按月以85元為原告供擔保後得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。
事實及理由

01 壹、程序方面

02 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
03 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
04 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
05 人得聲請法院裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條
06 第1項、第2項定有明文。經查，本件原列原告朱冠昌於訴訟
07 繫屬中將訴訟標的法律關係移轉原告取得，原告聲請承當訴
08 訟，業經本院裁定准許確定，是原列原告朱冠昌脫離本件訴
09 訟。

10 二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
11 之基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，
12 追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法
13 第255條第1項第2、5款定有明文。次按不變更訴訟標的，而
14 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
15 加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴時原聲
16 明：(一)被告潘建良應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土
17 地（下稱系爭土地）上之地上物拆除，並將該部分土地騰空
18 返還原告。(二)被告潘建良應給付原告，無權占用土地所受相
19 當於租金之不當得利，暨起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按年利率5%計算之利息。嗣經查明地上物之事實上處分
21 權人實為被告潘建良、潘柏志、潘俊旻等3人（下合稱被
22 告，分則逕稱其名）公同共有，而於114年9月8日具狀追加
23 潘柏志、潘俊旻為被告（本院卷第171頁至第183頁），並於
24 114年8月12日、114年10月28日言詞辯論程序依次更正聲明
25 為：(一)被告應將坐落於系爭土地上如附圖編號A、B所示地上
26 物拆除（以下合稱系爭地上物），並將該部分土地騰空返還
27 原告。(二)被告應給付原告9,527元，暨自起訴狀繕本送達翌
28 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。暨自114年7
29 月1日起至騰空返還第1項土地之日止，按月給付原告1,401
30 元。(三)前項給付，如被告中之一人已為給付，其餘被告於其
31 給付範圍內，免給付義務。是上開追加被告及更正聲明，與

01 前述規定相符，應予准許。

02 三、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事
03 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
04 論而為判決。

05 貳、實體方面

06 一、原告起訴主張：系爭土地為原告所有，而系爭土地上目前
07 坐落有被告為處分權人之系爭地上物。然系爭地上物並無
08 占有系爭土地之合法權源，已妨害系爭土地之所有權，且
09 被告亦無法律上原因而受有相當於租金之不當得利，致原
10 告受有損害。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段及
11 第179條前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明如前述，
12 及陳明願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
14 狀為任何聲明或陳述。

15 三、得心證之理由

16 (一)原告請求拆除系爭地上物，並返還占用土地部分：

17 1.原告上開主張被告所有之系爭地上物無權占用原告所有
18 之系爭土地等情，業據證人蘇國順具結證述明確（見本
19 院卷第153頁至第155頁），並有系爭土地所有權狀、宜
20 蘭縣政府113年12月30日府地籍字第1130219232號函暨
21 附件、宜蘭縣○○鄉○○000○○0○○00○○鄉○○○○0000
22 00000號函暨附件、被告戶籍謄本、被告之父潘金財之
23 繼承系統表（見本院卷第87頁、第41頁至第69頁、第16
24 3頁至第165頁、第175頁至第182頁、第183頁），復經
25 本院囑託宜蘭縣羅東地政事務所派員會同履勘現場並鑑
26 測屬實，此有本院114年3月25日勘驗筆錄、照片及附圖
27 附卷可佐（見本院卷第109頁至第121頁）。而被告對原
28 告所主張之上開事實，經相當時期受合法通知，無正當
29 理由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
30 陳述，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項
31 規定，應視同自認。本院綜合上開事證，堪信原告主張

之事實為真正。

- 2.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。查被告所有系爭地上物無權占用系爭土地，已如前述，侵害原告之權利，原告依民法第767條第1項前段、中段，請求被告拆除系爭地上物，並將占用土地返還予原告，為有理由。

(二)原告請求相當租金不當得利部分：

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而占有、使用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。就此，被告既有上述無權占用系爭土地之情形，依照前述說明，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付無權占用系爭土地相當於租金之不當得利及其利息，即屬有據。
- 2.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10%為限，土地法第97條定有明文。又按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價，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，平均地權條例第16條前段定有明文。再按基地租金之數額，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，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決參照）。本院審酌系爭土地坐落宜蘭縣三星鄉天送埤社區，附近多為農地，有零星住宅，商店不多，聯外道路僅容一車通行，距離較近之三星市區

01 行車需約10分鐘等情，此有本院勘驗筆錄可證（見本院
02 卷第109頁），認本件以系爭土地各年度申報地價總額
03 年息5%計算之不當得利，始屬允當。

04 3.查系爭土地113年公告地價為每平方公尺580元（申報地
05 價為464元）、114年公告地價為每平方公尺580元（申
06 報地價為464元），此有系爭土地公告土地現值及公告
07 地價查詢可佐。是查原列原告朱冠昌於113年6月14日取
08 得系爭土地所有權，此有朱冠昌土地所有權狀可證（見
09 本院卷第19頁），是原告自得請求自113年6月14日起至
10 114年6月30日止，相當租金之不當得利為1,063元（計
11 算式： $464 \times 43.79 \times 5\% \times (1 + 17/365) = 1063$ ，元以下四捨
12 五入）；自114年7月1日起至拆除系爭地上物並返還占
13 有土地之日止，每月之不當得利為85元（計算式： $464 \times$
14 $43.79 \times 5\% / 12 = 85$ ，元以下四捨五入）。

15 4.是原告請求被告給付相當租金之不當得利1,063元，及
16 潘建良應自追加被告狀繕本寄存送達生效日即114年9月
17 26日起（見本院卷第185頁），潘柏志應自追加被告狀
18 繕本送達翌日即114年9月13日起（見本院卷第187
19 頁），潘俊旻應自追加被告狀繕本寄存送達生效日即11
20 4年9月26日起（見本院卷第189頁）均至清償日止，按
21 年息百分之5計算之利息。暨自114年7月1日起至拆除系
22 爭地上物並返還占有土地之日止，每月85元之範圍內，
23 為有理由，逾此部分之請求則無理由。

24 5.未按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，
25 除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分
26 受之。其給付本不可分而變為可分者，亦同。民法第2
27 71條定有明文。本件原告請求被告給付上述相當租金不
28 當得利，係金錢之給付應屬可分，且原告之聲明亦是請
29 求被告共同給付，依上說明，自應由被告各平均分擔
30 之。則原告另聲明「前項給付，如被告中之一人已為給
31 付，其餘被告於其給付範圍內，免給付義務」乙節，即

與共同債務之性質不符，而無必要，自應駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告應將系爭土地上之系爭地上物拆除，將占有土地返還原告；及請求被告給付1,063元，及潘建良自114年9月26日起、潘柏志自114年9月13日起、潘俊旻自114年9月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自114年7月1日起至拆除系爭地上物返還占有土地之日止，按月85元等情，為有理由，應予准許；至逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，應依民事訴訟法第389條第1項第5款依職權宣告假執行，並依職權諭知被告得供擔保後免為假執行，至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，則應駁回。又本件原告部分敗訴部分係有關不當得利之請求，本未併算在訴訟標的價額內，故有關訴訟費用，仍應由被告負擔，一併敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
羅東簡易庭 法 官 蔡仁昭

上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補具上訴理由（均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 114 年 11 月 13 日
書記官 高雪琴