

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

110年度苗簡字第171號

原告 周慧瑜

訴訟代理人 林明坤律師

被告 國隆營造工程股份有限公司

法定代理人 黃國華

訴訟代理人 陳泳妍

梁大和

追加被告 黃文好

葉貴鳳

昌快投資有限公司

法定代理人 洪誌宏

上三人共同 國隆營造工程股份有限公司

訴訟代理人

法定代理人 黃國華

複代理人 陳泳妍

梁大和

追加被告 林財生

張奕智

高仁宏

吳思瑩

兼上一人之 徐一恆

訴訟代理人 16號

追加被告 李弘偉

劉煥文

藍紹文

連明政

方虹雅

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國110年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃文好、葉貴鳳、昌快投資有限公司、林財生、張奕智、高仁宏、徐一恆、吳思瑩、李弘偉、劉煥文、藍紹文、連明政、方虹雅應將坐落苗栗縣○○市○○段000○○地號土地如附圖所示紅色線內範圍部分，面積0.49平方公尺之鐵架（含附著之瓦斯管線、瓦斯表、電線、電表、信箱、有線電視及網路連接設備）及青色線內範圍部分，面積0.11平方公尺之水泥柱全部拆除，並將土地騰空返還原告。

二、被告國隆營造工程股份有限公司應給付原告新臺幣224元；被告黃文好、葉貴鳳、昌快投資有限公司、林財生、張奕智、高仁宏、徐一恆、吳思瑩、李弘偉、劉煥文、藍紹文、連明政、方虹雅應給付原告如附表一「應付金額」欄所示之金額，並均自民國110年11月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告黃文好、葉貴鳳、昌快投資有限公司、林財生、張奕智、高仁宏、徐一恆、吳思瑩、李弘偉、劉煥文、藍紹文、連明政、方虹雅應自民國110年8月2日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告如附表一「按月給付金額」欄所示之金額。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第1項、第2項及第3項已到期部分得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，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、3款第256條分別定有明文。原告起訴原請求：(一)欣祿建設有限公司（下稱欣祿公司）、被告國隆營造工程股份有限公司（下稱被告國隆公司）應將坐落苗栗縣○○市○○段000○○地號土地（下稱系爭土地），如起訴狀附圖所示A部分，面積1.885平方公尺之門柱、鐵架、瓦斯管線、瓦斯表、電線、電表拆除，並將土地騰空返還原告；(二)欣祿公司、國隆公司應給付原告2,939元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地日止，按月給付原告285元（見本院卷第15、67頁）。嗣於訴訟進行中，變更請求為：(一)被告應連帶將系爭土地上，如苗栗縣頭份地政事務所民國110年10月1日複丈成果圖（下稱附圖）所示紅色線內範圍部分，面積0.49平方公尺之鐵架（含附著之瓦斯管線、瓦斯表、電線、電表、信箱、有線電視及網路連接設備）及青色線內範圍部分，面積0.11平方公尺之水泥柱全部拆除，並將土地騰空返還原告。(二)被告應連帶給付原告1,621元，及自民國110年11月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年11月10日起至返還土地日止，按月連帶給付原告91元。（見本院卷第398、424頁）。其變更核屬基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

二、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1項、第4項後段定有明文。原告原列欣祿公司、國隆公司為被告，嗣於110年10月21日具狀撤回對欣祿公司、國隆公司之訴。欣祿公司自撤回書狀送達之日起10日內未提出異議，視為同意撤

01 回；被告國隆公司110年11月5日具狀表示不同意撤回（見本
02 院卷第413頁），依前開規定，不生撤回之效果，本院應予
03 審理，先予說明。

04 三、除被告國隆公司、黃文好、葉貴鳳、昌快投資有限公司（下
05 稱昌快公司）、林財生外，其餘被告經合法通知，均未於最
06 後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
07 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人，被告國隆公司及訴
10 外人欣祿公司於其等所有鄰地即同段333、333之1地號土地
11 設置鐵架及水泥柱時，未經原告同意而將其中部分鐵架及水
12 泥柱設置於系爭土地上，占有範圍分別詳如附圖紅色線（下
13 稱系爭鐵架）及青色線（下稱系爭水泥柱，與系爭鐵架和稱
14 系爭地上物）範圍內所示，且系爭鐵架並附著瓦斯管線、瓦
15 斯表、電線、電表、信箱、有線電視及網路連接設備。嗣系
16 爭地上物由被告黃文好、葉貴鳳、昌快公司、林財生、張奕
17 智、高仁宏、徐一恆、吳思瑩、李弘偉、劉煥文、藍紹文、
18 連明政、方虹雅（下稱黃文好等13人）分向被告國隆公司及
19 欣祿公司買受而共有。系爭地上物無權占有系爭土地，侵害
20 原告之所有權，並受有相當於租金之利益。爰依民法第767
21 條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物，騰空
22 返還系爭土地予原告；並依民法第179條規定，請求被告返
23 還自109年1月1日起至110年7月1日止之相當於租金之不當得
24 利1,621元，及自110年11月10日起至返還土地日止，按月給
25 付連帶給付91元等語。並聲明：(一)、(二)如上述變更後所示；
26 (三)就第1項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告部分：

28 (一)被告國隆公司：被告國隆公司與欣祿公司於系爭土地之鄰地
29 即同段333、333之1地號土地共同起造「欣祿珍鑽第一期社
30 區」建物，系爭地上物為欣祿公司發包予訴外人楷欣土木包
31 工業建造，所以要由欣祿公司及楷欣土木包工業負責拆除。

01 (二)被告林財生：管線、網路是我們在使用，我們是跟欣祿公司
02 購買的，請法院依法判斷，法院怎麼說我們怎麼做。（見本
03 院卷第422、423頁）。

04 (三)被告徐一恆、吳思瑩：當初買房子並沒有提到房子去侵占別
05 人的問題，今天拆或是改建弄的不好就是我跟建商的問題。
06 如果費用不是我們出，使用性、外觀也沒有改變的話我會同
07 意由建商去拆。但是還有管線的問題，不知道改善的後果會
08 不會影響到我們的使用。（見本院卷第346頁）。

09 (四)被告藍紹文：我同意拆除，後續契約問題會再找建商。（見
10 本院卷第346頁）。

11 (五)其餘被告未於言詞辯論期日到場亦未提出書狀作何聲明或陳
12 述。

13 三、本院得心證之理由：

14 (一)經查，原告為系爭土地之所有權人，系爭鐵架占有系爭土地
15 如附圖紅色線內範圍所示面積0.49平方公尺（且含附著之瓦
16 斯管線、瓦斯表、電線、電表、信箱、有線電視及網路連接
17 設備），及系爭水泥柱占有系爭土地如附圖青色線內範圍所
18 示面積0.11平方公尺，且均為被告黃文好等13人分向被告國
19 隆公司及欣祿公司買受社區不動產時而一併取得上開附屬之
20 系爭地上物所有權，現為全體住戶即被告黃文好等13人所使
21 用而分別共有等情，業經本院會同頭份地政人員履勘現場確
22 認屬實，並有系爭土地登記第一類謄本、勘驗筆錄、照片、
23 附圖在卷可參（見本院卷第23、355至356之2、365頁），復
24 為兩造所不爭執，堪信為真實。而系爭地上物既為社區之附
25 屬設施，爰以被告黃文好等13人買受地上物所坐落之同段33
26 3、333之1號土地之應有部分比例計算其等就系爭地上物所
27 有權之應有部分。

28 (二)原告請求被告黃文好等13人拆除系爭地上物並騰空返還系爭
29 土地，為有理由；至請求被告國隆公司拆除系爭地上物及連
30 帶拆除部分，為無理由：

31 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實，有舉證責任，

民事訴訟法第277條定有明文。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，則應就其取得占有具有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨）。無權占有並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務（最高法院73年度台上字第2950號判決意旨）。又物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨）。

2. 查被告黃文好等13人既為系爭地上物之所有權人，復未能提出系爭地上物有何占有系爭土地具有正當權源之主張或相關事證，堪認原告主張系爭地上物無權占有系爭土地之事實為可採。則原告請求被告黃文好等13人拆除系爭地上物，為有理由。至被告國隆公司因已將系爭地上物之所有權移轉予被告黃文好、葉貴鳳、昌快公司、徐一恆及吳思瑩，而非系爭地上物之所有人，並無拆除權限，是原告主張被告國隆公司應拆除系爭地上物；被告國隆公司主張應由欣祿公司及楷欣土木包工業拆除系爭地上物，均無理由。另被告黃文好等13人是否另依契約責任向被告國隆公司、欣祿公司主張債務不履行責任，無礙本院前開之認定。

3. 又按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限。民法第272條定有明文。本件被告並無明示對原告連帶拆除系爭地上物及騰空返還之責任，法律上民法第767條亦無連帶拆除地上物、騰空返還土地之規定，則原告請求被告連帶拆除系爭地上物及騰空返還系爭土地之「連帶」部分，即非有據，不應准許。

(三)原告請求被告國隆公司及黃文好等13人各自給付相當於租金

之不當得利，為有理由：

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。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨）。
2. 查原告主張系爭地上物為無權占有，業經本院認定如前。原告係於101年5月24日買賣取得系爭土地，被告黃文好等13人取得系爭地上物所有權之日則詳附表「登記日期」欄所示，是原告依民法第179條規定，僅請求被告給付自109年1月1日起至返還系爭土地之日止之不當得利，即屬有據。
3. 不當得利之數額應以系爭土地每年申報地價之7%為適當：
 - (1)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條第1項定有明文，而依土地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言，依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價；另依土地法第105條規定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之。是城市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%為上限。惟基地租金之數額，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號判例要旨）。
 - (2)查系爭土地做檳榔攤使用，坐落位置屬市區，連接中華路，且周邊使用現狀為商業區及住宅區，附近有零星商家（車行、剪髮、診所、小吃），此有本院履勘筆錄在卷可憑（見本院卷第355頁），可見交通、周邊生活機能便利、完善，可認有一定經濟用途，本院審酌上情，並考量被告占用系爭土地所得之經濟價值與所受利益，認本件租金之核定，應以系爭土地每年申報地價年息7%計算租金之標準為適當。原告主張以系爭土地每年申報地價年息10%計算，礙難採取。
 - (3)而系爭土地之109年度申報地價為每平方公尺1萬8,128元

(見本院卷第23頁)，復依系爭地上物占有系爭土地0.6平方公尺(計算式： $0.49+0.11=0.6$)。循此計算原告得按月請求給付之不當得利為63元(計算式： $18,128\text{元}\times7\div100\times0.6\div12=63$ ，元以下四捨五入)。

4. 被告國隆公司及被告黃文好等13人就不當得利部分不負連帶給付責任：

(1)按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條前段定有明文。次按，因不當得利發生之債，同時有多數利得人，應按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任(最高法院100年度台上字第76號判決意旨)。

(2)查，原告依民法第179條規定，雖得請求被告黃文好等13人返還所受之利益，並向被告國隆公司請求依其原應有部分比例回溯至109年1月1日之部分，因而對於被告國隆公司及被告黃文好等13人有同一債權，惟此部分不當得利，屬於可分之給付，應為可分之債，被告國隆公司及被告黃文好等13人因屬同時有多數利得人之情形，依前揭說明，被告國隆公司應自109年1月1日起(詳附表二即被告國隆公司移轉予被告黃文好、被告葉貴鳳、被告昌快公司、被告徐一恆及被告吳思瑩)；被告黃文好等13人自應就其等買受不動產而一併取得系爭地上物所有權之日起(詳附表一「登記日期」欄及「應有部分比例」欄)，各按其利得數額即其等就系爭地上物之應有部分比例負責(詳附表「應付金額」欄及「按月給付金額」欄)。至原告請求被告國隆公司及被告黃文好等13人負連帶責任，不符前開規定，即屬無據。

四、法定遲延利息部分：

(一)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付

金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。

(二)本件原告對於被告之前揭不當得利請求權，係屬給付無確定期限之金錢債權，亦無約定遲延利息之利率，因原告聲明被告按月給付不當得利之日期並未特定，是被告至遲得於當月末日以前給付，於當月期限屆滿即次月1日起始負遲延責任。而原告就已到期部分，僅請求自110年11月10日起算，合於上開規定，為有理由。

五、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求被告黃文好等13人拆除系爭地上物，並請求被告國隆公司給付224元；被告黃文好等13人各給付附表一「應付金額」欄所示之金額，及均自110年11月10日起至清償日止，計算之法定遲延利息，暨請求被告黃文好等13人各自110年8月2日起至返還系爭土地之日止，按月給付如附表一「按月給付金額」欄所示之金額，即屬有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決所命第1項、第2項及第3項已到期部分，給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不為假執行擔保金之諭知。至原告敗訴部分，假執行之聲請已失所依附，即應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，認於判決結果不生影響，爰不另逐一論駁。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額。民事訴訟法第77之2條第2項定有明文。本院審酌被告僅就附帶請求部分勝訴，因被告勝訴部分不影響訴訟標的價額計算，是本件訴訟費用仍應由被告負擔，爰

諭知如主文第5項所示。

中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

苗栗簡易庭 法 官 顏碩瑋

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。

書記官 陳慧玲

中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

附表一：

編號	被告	苗栗縣○○市○○段 000地號應有部分	共有33 3、333之 1地號之 應有部分 比例	登記日期	至110年7月1日 經過日數	應付 金額	按 月 給 付 金 額
		苗栗縣○○市○○段 000○○地號應有部分					
1	黃文好	333/1000	73/200	109 年 4 月 1 日	457天	350元	23元
		397/1000					
2	葉貴鳳	111/1000	61/500	109 年 4 月 27 日	431天	110元	8元
		133/1000					
3	昌快投資 有限公司	110/1000	243/2000	109 年 5 月 14 日	414天	106元	8元
		133/1000					
4	林財生	33/1000	11/400	109 年 9 月 29 日	276天	16元	2元
		22/1000					
5	張奕智	33/1000	11/400	109 年 9 月 29 日	276天	16元	2元
		22/1000					
6	高仁宏	54/1000	43/1000	109 年 12 月 23 日	191天	17元	3元
		32/1000					
7	徐一恆	55/1000	243/4000	109 年 12 月 23 日	191天	24元	3元
		133/2000					
8	吳思瑩	55/1000	243/4000	109 年 12 月 23 日	191天	24元	3元
		133/2000					
9	李弘偉	54/1000	43/1000	110 年 1 月 20 日	163天	15元	3元
		32/1000					
10	劉煥文	54/1000	43/1000	110 年 3 月 24 日	100天	9元	3元
		32/1000					
11	藍紹文	54/1000	43/1000	110 年 4 月 22 日	71天	6元	3元
		32/1000					
12	連明政	27/1000	43/2000	110 年 6 月 2 日	30天	1元	1元
		16/1000					
13	方虹雅	27/1000	43/2000	110 年 6 月 2 日	30天	1元	1元
		16/1000					
計	1. 應付金額＝63元/30日×應有部分比例×至110年7月1日經過日數						

(續上頁)

01

算式	2. 按月給付金額=63元×應有部分比例
----	----------------------

02

附表二：

03

編號	姓名	應有部分比例	登記日期	109年1月1日起至登記日前1日經過日數	應付金額	合計
1	黃文好	73/200	109 年 4 月 1 日	91天	70元	224元
2	葉貴鳳	61/500	109 年 4 月 27 日	117天	30元	
3	昌快投資有限公司	243/2000	109 年 5 月 14 日	133天	34元	
4	徐一恆	243/4000	109年12月23日	356天	45元	
5	吳思瑩	243/4000	109年12月23日	356天	45元	
計算式	1. 應付金額＝63元/30日×應有部分比例×109年1月1日起至登記日前1日經過日數					