

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第599號

原告 厚生玻璃工業股份有限公司

法定代理人 徐正青

訴訟代理人 呂函諭律師

陳國華律師

複代理人 連德照律師

被告 左弘賢

追加 被告 胡正錦

胡賢祺

胡家琳

胡家銘

訴訟代理人 胡正忠

兼上三人共同

訴訟代理人 胡正錦

追加 被告 楊清芬

訴訟代理人 蔡志忠律師

被告 謝增桂（即謝蓮發之承受訴訟人）

謝增文（即謝蓮發之承受訴訟人）

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告謝增桂、謝增文（下合稱謝增桂等2人）應給付原告新臺幣（下同）1萬4,896元，及自114年2月12日起至清償日

- 01 止，按年息5%計算之利息。
- 02 二、追加被告胡賢祺應給付原告1,758元，及自114年5月15日起
03 至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 04 三、追加被告胡正錦應給付原告8,813元，及自114年4月11日起
05 至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 06 四、追加被告胡家銘、胡家琳（下合稱胡家銘等2人）應將坐落
07 苗栗縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）如附圖
08 即苗栗縣苗栗地政事務所114年3月3日土地複丈成果圖所示
09 編號E、F部分面積28.24平方公尺地上物拆除，並將該部分
10 土地返還原告。
- 11 五、胡家銘等2人應給付原告8,578元，及自114年4月11日起至清
12 償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年4月11日起至返還
13 第4項土地之日止，按月給付147元予原告。
- 14 六、被告左弘賢應將坐落系爭土地如附圖所示編號G部分面積3.4
15 3平方公尺地上物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 16 七、左弘賢應給付原告1,038元，及自114年1月14日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息，暨自114年1月5日起至返還第6項
18 土地之日止，按月給付18元予原告。
- 19 八、追加被告楊清芬應將坐落系爭土地如附圖所示編號H、I部分
20 面積65.55平方公尺地上物拆除，並將該部分土地返還原
21 告。
- 22 九、楊清芬應給付原告1萬9,911元，及自114年4月11日起至清償
23 日止，按年息5%計算之利息，暨自114年4月11日起至返還第
24 8項土地之日止，按月給付341元予原告。
- 25 十、本判決第1項如原告以4,965元為謝增桂等2人供擔保，得假
26 執行，但謝增桂等2人如以1萬4,896元為原告供擔保，得免
27 為假執行。
- 28 十一、本判決第2項如原告以586元為胡賢祺供擔保，得假執行，
29 但胡賢祺如以1,758元為原告供擔保，得免為假執行。
- 30 十二、本判決第3項如原告以2,938元為胡正錦供擔保，得假執
31 行，但胡正錦如以8,813元為原告供擔保，得免為假執

- 01 行。
- 02 十三、本判決第4項如原告以5萬9,304元為胡家銘等2人供擔保，
03 得假執行，但胡家銘等2人如以17萬7,912元為原告供擔
04 保，得免為假執行。
- 05 十四、本判決第5項前段如原告以2,859元為胡家銘等2人供擔
06 保，得假執行，但胡家銘等2人如以8,578元為原告供擔
07 保，得免為假執行；本判決第5項後段如原告按月於履行
08 期屆至後以49元為胡家銘等2人供擔保，得假執行，但胡
09 家銘等2人如按月以147元為原告供擔保，得免為假執行。
- 10 十五、本判決第6項如原告以7,203元為左弘賢供擔保，得假執
11 行，但左弘賢如以2萬1,609元為原告供擔保，得免為假執
12 行。
- 13 十六、本判決第7項前段如原告以346元為左弘賢供擔保，得假執
14 行，但左弘賢如以1,038元為原告供擔保，得免為假執
15 行；本判決第7項後段如原告按月於履行期屆至後以6元為
16 左弘賢供擔保，得假執行，但左弘賢如按月以18元為原告
17 供擔保，得免為假執行。
- 18 十七、本判決第8項如原告以13萬7,655元為楊清芬供擔保，得假
19 執行，但楊清芬如以41萬2,965元為原告供擔保，得免為
20 假執行。
- 21 十八、本判決第9項前段如原告以6,637元為楊清芬供擔保，得假
22 執行，但楊清芬如以1萬9,911元為原告供擔保，得免為假
23 執行；本判決第9項後段如原告按月於履行期屆至後以114
24 元為楊清芬供擔保，得假執行，但楊清芬如按月以341元
25 為原告供擔保，得免為假執行。
- 26 十九、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 27 二十、訴訟費用（除減縮部分外）由謝增桂等2人負擔1%，由胡
28 正錦負擔1%，由胡家銘等2人負擔11%，由左弘賢負擔1%，
29 由楊清芬負擔25%，餘由原告負擔。

30 事實及理由

31 壹、程序部分

01 一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然停
02 止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明。他
03 造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175
04 條分別定有明文。查被告謝蓮發於訴訟繫屬中之114年4月30
05 日死亡，其繼承人為謝增桂等2人及訴外人謝雪英、謝雪
06 花，其中謝雪英、謝雪花已拋棄繼承，有全體繼承人戶籍謄
07 本、手抄戶籍謄本、繼承系統表、本院家事庭公告在卷可稽
08 (卷第509至519、549頁)，謝增桂等2人則經原告於114年6月
09 11日具狀聲明承受訴訟(卷第507至508頁)，核無不合，應予
10 准許。

11 二、左弘賢經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
12 訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯
13 論而為判決。

14 貳、實體部分

15 一、原告主張：

16 (一)系爭土地為原告所有，惟遭謝蓮發所有之未辦保存登記建物
17 (門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○路00巷0號，下稱系爭1號房
18 屋)如附圖所示編號A(面積31.97平方公尺)、B部分(面
19 積15.4平方公尺)無權占用，而就A部分謝蓮發已於114年2
20 月11日前拆除、B部分謝增桂等2人於同年6月9日拆除，故就
21 A部分請求謝增桂等2人給付自109年1月4日起至114年1月4日
22 止及起訴後截至114年2月為止之相當於租金之不當得利199,
23 351元(均以當年度申報地價年息10%計算，下同)，就B部
24 分請求謝增桂、謝增文給付自109年1月4日起至114年1月4日
25 止及起訴後截至114年6月為止之相當租金之不當得利10萬2,
26 488元。

27 (二)胡正錦以未辦保存登記建物(門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○
28 路00巷0號，下稱系爭2號房屋)如附圖所示編號D部分(面
29 積28.47平方公尺)無權占用系爭土地，並於114年5月20日
30 前拆除前開占用部分，故請求胡正錦給付自109年4月10日起
31 至114年5月20日止之相當租金之不當得利共17萬6,885元。

01 (三)胡賢祺所有之棚架無權占用系爭土地如附圖編號C部分(面
02 積5.78平方公尺)，亦於114年5月20日前拆除，故請求胡賢
03 祺給付自109年5月14日起至114年5月20日止之相當租金之不
04 當得利共3萬5,291元。

05 (四)胡家銘等2人以未辦保存登記建物(門牌號碼：苗栗縣○○
06 鄉○○路00巷0號，下稱系爭3號房屋)如附圖所示編號E、F
07 部分(面積28.24平方公尺)無權占用系爭土地，故請求胡
08 家銘等2人拆除前開占用部分，並給付自109年4月10日起至1
09 14年4月10止之相當租金之不當得利17萬1,548元，及自114
10 年4月11日起至拆除前開占用部分之日止，按月給付相當租
11 金之不當得利2,937元。

12 (五)左弘賢以未辦保存登記建物(門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○
13 路00巷0號，下稱系爭7號房屋)如附圖所示編號G部分(面
14 積3.43平方公尺)無權占用系爭土地，故請求左弘賢拆除前
15 開占用部分，並給付自109年1月4日起至114年1月4日止之相
16 當於租金之不當得利2萬1,066元，及自114年1月4日起至拆
17 除前開占用部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利35
18 7元。

19 (六)楊清芬以未辦保存登記建物(門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○
20 路00巷0號，下稱系爭8號房屋)如附圖所示編號H、I部分
21 (面積65.55平方公尺)無權占用系爭土地，其中編號I部分
22 為系爭8號房屋雨遮、圍牆內面積並非該房屋之構成部分，
23 且依楊清芬所述，系爭8號房屋為68年間改建為現有建物，
24 而原告於該房屋進行改建之時並不知悉該房屋已占用系爭土
25 地，是編號H、I部分均不適用民法第796條規定，另原告請
26 求拆除地上物為權利之正當行使並非以損害楊清芬為主要目
27 的，楊清芬亦未舉證原告有何特別情事足以引起其信賴原告
28 不欲主張權利，且107年9月21日開會時尚未測量占用面積，
29 亦未約定租金金額，租賃契約必要之點尚未達成合意，租約
30 尚未成立，原告仍得請求拆除地上物，故請求楊清芬拆除前
31 開占用部分，並給付自109年4月10日起至114年4月10日止相

01 當於租金之不當得利39萬8,189元，及自114年4月11日起至
02 拆除前開占用部分之日止按月給付相當於租金之不當得利6,
03 817元。

04 (七)爰依民法第767條第1項前、中段請求左弘賢、胡家銘等2
05 人、楊清芬拆除占用部分，並依民法第179條前段規定請求
06 被告給付相當租金之不當得利。並聲明：1.謝增桂等2人應
07 給付原告30萬1,839元，及自114年2月12日起至清償日止，
08 按年息5%算之利息。2.胡賢祺應給付原告3萬5,291元，及自
09 114年5月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.胡正
10 錦應給付原告17萬6,885元，及自114年4月11日起至清償日
11 止，按年息5%計算之利息。4.如主文第4項所示。5.胡家銘
12 等2人應給付原告17萬1,548元，及自114年4月11日起至清償
13 日止，按年息5%計算之利息，暨自114年4月11日起至返還第
14 4項土地之日止，按月給付2,937元予原告。6.如主文第6項
15 所示。7.左弘賢應給付原告2萬1,066元，及自114年1月14日
16 起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年1月14日起
17 至返還第6項土地之日止，按月給付357元予原告。8.如主文
18 第8項所示。9.楊清芬應給付原告39萬8,189元，及自114年4
19 月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年4月
20 11日起至返還第8項土地之日止，按月給付6,817元予原告。
21 10.願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告答辯：

23 (一)謝增桂等2人則以：系爭1號房屋為43年間其等父親謝蓮發所
24 建，就占用原告土地即如附圖所示編號A部分已於114年2月2
25 日拆除、B部分亦已於同年6月9日拆除，惟原告主張之相當租
26 金之不當得利之計算方式不合理，應以2%計算。

27 (二)胡正錦則以：系爭2號房屋為伊所建，系爭3號房屋則為其父
28 親即訴外人胡傳盛所建，現為胡家銘等2人共有，如附圖所示
29 編號D部分為伊所有，於111年12月1日所建並於114年5月15日
30 拆除，伊不願意給付相當於租金之不當得利，惟如須給付應
31 以申報地價年息2%計算。

01 (三)胡賢祺則以：如附圖所示編號C部分棚架為伊所有，於112年1
02 1月1日所建並於114年5月15日拆除，希望原告不要向伊請求
03 相當租金之不當得利，惟如須給付應以申報地價年息2%計
04 算。

05 (四)胡家銘等2人則以：如附圖所示編號E、F部分為胡傳盛於105
06 年間所建，由伊等於110年取得，並願意承擔編號E、F部分原
07 所有人對原告所負之不當得利返還債務，希望原告不要向其
08 等請求相當租金之不當得利，惟如須給付應以申報地價年息
09 2%計算。

10 (五)楊清芬則以：伊為訴外人彭森雄之媳婦，伊夫家自50年間即
11 世居當地，起造舊門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○00
12 號三合院平房（下稱系爭象山87號三合院），對外即經過系
13 爭土地現有巷道即象山路98巷（下稱系爭道路），系爭8號房
14 屋為彭森雄於68年間於原址改建加強為磚造二層樓房，當時
15 並不知悉系爭8號房屋主體有占用系爭土地。惟原告於60年1
16 月11日即因買賣取得系爭土地，並在系爭道路南邊、西邊蓋
17 有一棟大型廠房與系爭象山87號三合院臨路相望。嗣後系爭8
18 號房屋改建，原告歷經40多年從未表示過異議，使楊清芬誤
19 認並無越界占用系爭土地，原告現請求拆除越界部分，違反
20 民法第796條、第148條規定及誠信原則。又系爭道路已存在
21 超過一甲子，於70年代頭屋鄉公所鋪設柏油路面時，合理推
22 斷原告應有提供土地使用同意書予鄉公所，是原告甚難將系
23 爭道路占用系爭土地部分收回自用，則楊清芬占用之如附圖
24 所示編號H、I部分已成實質畸零地，縱原告收回亦難利用。
25 再者，原告所有之系爭土地及同段195、204地號土地面積合
26 計19,680.88平方公尺，地形上為一完整廠區輪廓，若原告不
27 收回系爭道路占用部分，僅主張收回楊清芬地上物占用部分
28 土地，均對原告獲益不大卻對楊清芬損害甚鉅，且原告所引
29 最高法院81年度台上字第2844號判決與本件無關，因當時彭
30 森雄等人是與原告之負責人約定待測量後再約定租金金額，
31 依照當時所立契約原告不得主張拆除地上物，否則即違反誠

01 信原則而為權利濫用。另附圖所示編號H部分係供住宅建物所
02 用、I部分係供雨遮及圍牆內空地使用，利用狀況不同、社會
03 經濟評價亦不同，原告逕予合併占用面積後以法定租金上限
04 即申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，顯非適當。
05 而伊係於109年間取得系爭8號房屋，並願意承擔彭森雄對原
06 告所負不當得利返還債務。並聲明：原告之訴及假執行之聲
07 請均駁回。

08 (六)左弘賢則以：系爭7號房屋為伊母親自法院拍賣取得，並由伊
09 繼承，為伊單獨所有，惟尚未變更納稅義務人姓名，希望原
10 告不要向伊請求不當得利。

11 三、下列事實有如下所列之證據可資佐證，且為除左弘賢以外之
12 其餘被告所不爭執(卷第558至559、570至571頁)，堪以認
13 定：

14 (一)系爭土地為原告所有(卷第371、373頁系爭土地土地登記第
15 二類謄本)，該地109年1月起申報地價為每平方公尺960
16 元，111年1月起申報地價為每平方公尺1,040元(卷第437頁
17 申報地價查詢結果)。

18 (二)附圖編號A、B地上物為謝蓮發所建(卷第136頁本院114年2
19 月11日言詞辯論筆錄)，C為胡賢祺所建(卷第230頁本院11
20 4年4月17日言詞辯論筆錄)，D為胡正錦所建，E、F為胡家
21 胡家銘等2人共有(卷第137頁本院114年2月11日言詞辯論筆
22 錄、卷第231頁本院114年4月17日言詞辯論筆錄)，應有部
23 分比例各1/2，G為左弘賢所有(卷第137頁本院114年2月11
24 日言詞辯論筆錄)，H、I為楊清芬所有(卷第147頁本院114
25 年2月14日勘驗筆錄)(卷第171頁之附圖)。

26 (三)附圖編號A於114年2月2日拆除(卷第457頁本院114年5月20
27 日言詞辯論筆錄)，編號B於114年6月9日拆除(卷第528頁
28 本院114年6月17日言詞辯論筆錄)，編號C、D於114年5月15
29 日拆除(卷第456頁本院114年5月20日言詞辯論筆錄)。

30 (四)胡賢祺於114年5月14日收受原告民事變更訴之聲明(二)狀繕本
31 (卷第487至488頁中華郵政掛號郵件收件回執)；胡正錦、

01 胡家銘等2人、楊清芬於114年4月10日收受原告民事變更訴
02 之聲明狀繕本（卷第439至440頁中華郵政掛號郵件收件回
03 執）；起訴狀繕本於114年1月3日寄存送達於左弘賢住所地
04 警察機關（卷第129頁本院送達證書）。

05 四、法院之判斷

06 (一)謝增桂等2人部分

07 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
09 返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別規
10 定甚明。而無權占用他人之物，可能獲得相當於租金之利益
11 為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號原判例意
12 旨參照）。故所有人自得依不當得利之規定，請求無權占用
13 土地者返還相當於土地租金之不當得利。又建築房屋之基地
14 租金，以不超過該土地申報總價年息百分之十為限，而所謂
15 土地總價額，土地價額依法定地價，而法定地價為土地所有
16 權人依本法所申報之地價，土地法第105條準用同法第97條
17 第1項、第148條、土地法施行法第25條分別定有明文。再基
18 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地
19 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及
20 所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最
21 高額（最高法院68年台上字第3071號原判例意旨參照）。查
22 系爭土地鄰近象山路（尖豐公路），距離國道1號高速公路
23 頭屋交流道約2分鐘車程，周圍有楊欣實業有限公司、鼎農
24 業機械有限公司勛、紘信科技行、象山茶行、天一床業、路
25 亞天堂釣具行、漢記茶場、羅德應用材料股份有限公司苗栗
26 廠等公司行號，有Google地圖在卷可按（卷第93至95頁）；
27 又依本院現場履勘結果，被告及追加被告占用系爭土地係作
28 為居住或居住相關使用（如住家周邊之雨遮、棚架、花圃、
29 圍牆等），有本院勘驗筆錄及現場照片在卷可佐（卷第145
30 至146、153至163頁），本院審酌系爭土地之坐落位置、經
31 濟用途及使用狀況等一切情狀，認系爭土地依當年度之申報

01 地價年息6%，計算被告及追加被告無權占用所受相當於租金
02 之不當得利，應為適當，原告主張應以當年度之申報地價年
03 息10%，尚非可採。

04 2.依程序部分一之說明，謝蓮發死亡後其遺產應由謝增桂等2
05 人繼承，而附圖編號A、B屬系爭1號房屋之部分，且謝增桂
06 等2人原應繼承謝蓮發對原告所負相當租金不當得利返還義
07 務，依附圖，附圖編號A、B占用系爭土地之面積各為31.9
08 7、15.4平方公尺，而依本院認定之事實(-)，系爭土地109年
09 1月起申報地價為每平方公尺960元，111年1月起申報地價為
10 每平方公尺1,040元，故依此計算，原告所得請求相當租金
11 之不當得利數額應為：

12 (1)附圖編號A部分，原告雖請求109年1月4日至114年2月之相當
13 租金不當得利（卷第404至405、546頁），但依本院認定之
14 事實(三)，附圖編號A係於114年2月2日拆除，故原告應僅得請
15 求109年1月4日至拆除前1日即114年2月1日止之相當租金之
16 不當得利，總計應為9,828元 {計算式：占用面積共31.97平
17 方公尺×[申報地價每平方公尺960元×109年1月4日至110年12
18 月31日共(1+363/366)年+申報地價每平方公尺1,040元×
19 111年1月1日至114年2月1日共(3+32/365)年]×年息6%=
20 9,827.5，小數點以下四捨五入，以下均同}。

21 (2)附圖編號B部分，原告請求109年1月4日至114年6月9日之相
22 當租金不當得利（卷第547頁），但依本院認定之事實(三)，
23 附圖編號B係於114年6月9日拆除，故原告應僅得請求109年1
24 月4日至拆除前1日即114年6月8日止之相當租金之不當得
25 利，總計應為5,068元 {計算式：占用面積共15.4平方公尺×
26 [申報地價每平方公尺960元×109年1月4日至110年12月31日
27 共(1+363/366)年+申報地價每平方公尺1,040元×111年1
28 月1日至114年6月8日共(3+159/365)年]×年息6%=5,068.
29 2}。

30 (3)總計此部分原告得請求之金額為1萬4,896元（計算式：9,82
31 8+5,068=14,896）。

01 3.給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
02 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
03 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
04 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
05 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
06 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
07 第203條分別定有明文。本件原告對於謝增桂等2人之前揭不
08 當得利返還請求權，係屬給付無確定期限之金錢債權。而因
09 原告起訴狀將謝蓮發之姓名誤載為謝連發，故送達起訴狀繕
10 本不生催告效力，應自本院114年2月11日言詞辯論期日謝增
11 桂等2人方知悉原告請求內容，從而，原告併請求自114年2
12 月12日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利
13 息，亦屬有據。

14 (二)胡賢祺部分

15 1.附圖編號C部分，依本院認定之事實(二)，附圖編號C為胡賢祺
16 所建，另依本院認定之事實(三)，該部分係於114年5月15日拆
17 除，胡賢祺雖主張該部分係於112年1月1日搭建（卷第556
18 頁），惟依原告所提108年3月間之Google街景照片（卷第57
19 3頁），附圖編號C之棚架於108年3月間即已存在，故胡賢祺
20 上開主張並非可採。而原告請求109年5月14日至114年5月20
21 日之相當租金不當得利（卷第483頁），但依本院認定之事
22 實(三)，附圖編號C係於114年5月15日拆除，故原告應僅得請
23 求109年5月14日至拆除前1日即114年5月14日止之相當租金
24 之不當得利，總計應為1,758元 {計算式：占用面積共5.78
25 平方公尺×[申報地價每平方公尺960元×109年5月14日至110
26 年12月31日共(1+232/366)年+申報地價每平方公尺1,04
27 0元×111年1月1日至114年5月14日共(3+134/365)年]×年
28 息6%=1,758.3}。

29 2.原告於民事變更訴之聲明(二)狀追加胡賢祺為被告（卷第397
30 頁），而依本院認定之事實(四)，胡賢祺於114年5月14日收受
31 原告民事變更訴之聲明(二)狀繕本，故原告另得請求自自114

01 年5月15日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延
02 利息。

03 (三)胡正錦部分

04 1.依本院認定之事實(二)，附圖編號D為胡正錦所建，胡正錦雖
05 主張係於111年12月1日搭建（卷第556頁），惟依原告所提1
06 08年3月間之Google街景照片（卷第573頁），附圖編號D於
07 當時即已存在，故胡正錦上開主張並非可採。而原告請求10
08 9年4月10日至114年5月20日之相當租金之不當得利（卷第48
09 2頁），但依本院認定之事實(三)，附圖編號D係於114年5月15
10 日拆除，故原告應僅得請求109年4月10日至拆除前1日即114
11 年5月14日止之相當租金之不當得利，總計應為8,813元 {計
12 算式：占用面積共28.47平方公尺×[申報地價每平方公尺960
13 元×109年4月10日至110年12月31日共(1+266/366)年+申
14 報地價每平方公尺1,040元×111年1月1日至114年5月14日共
15 (3+134/365)年]×年息6%=8,813.4}。

16 2.原告於民事變更訴之聲明狀追加胡正錦為被告（卷第189
17 頁），而依本院認定之事實(四)，胡正錦於114年4月10日收受
18 原告民事變更訴之聲明狀繕本，故原告另得請求自自114年4
19 月11日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利
20 息。

21 (四)胡家銘等2人部分

22 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對
23 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
24 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物
25 之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅
26 以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉
27 證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
28 之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72
29 年度台上字第1552號判決意旨參照）。可知如原告已證明其
30 為土地所有人，並依民法第767條第1項前段、中段為請求，
31 即應由被告舉證其係有權占用土地。而依本院認定之事實

01 (二)，附圖編號E、F為胡家銘等2人共有，胡家銘等2人雖辯稱
02 附圖編號E之3號鐵皮雨遮已拆除大部分（卷第456頁），附
03 圖編號F之花圃已拆除（卷第528頁），然依其所提照片明顯
04 可見該等部分尚未拆除（卷第531、533頁），所辯顯非可
05 採。而其等並未舉證附圖編號E、F占用系爭土地有何正當權
06 源，故原告依首揭規定請求其等拆除附圖編號E、F自屬有
07 據。

08 2.附圖編號E、F占用系爭土地面積如附圖所示共計28.24平方
09 公尺，而原告係請求109年4月10日至114年4月10日之相當租
10 金不當得利（卷第407至408頁），其所得請求之金額應為8,
11 578元 {計算式：占用面積共28.24平方公尺×[申報地價每平
12 方公尺960元×109年4月10日至110年12月31日共（1+266/36
13 6）年+申報地價每平方公尺1,040元×111年1月1日至114年4
14 月10日共（3+100/365）年]×年息6%=8,578.1}，另自114
15 年4月11日起得按月請求相當租金不當得利之金額為147元
16 （計算式：占用面積共28.24平方公尺×申報地價每平方公尺
17 1,040元×年息6%÷12=146.8）。

18 3.原告於民事變更訴之聲明狀追加胡家銘等2人為被告（卷第1
19 89頁），而依本院認定之事實(四)，胡家銘等2人於114年4月1
20 0日收受原告民事變更訴之聲明狀繕本，故原告另得請求自
21 自114年4月11日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之
22 遲延利息。

23 (五)左弘賢部分

- 24 1.依本院認定之事實(二)，附圖編號G為左弘賢所有，而左弘賢
25 並未舉證附圖編號G占用系爭土地有何正當權源，故原告依
26 民法第767條第1項前段、中段規定請求其拆除附圖編號G自
27 屬有據。
- 28 2.當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同
29 自認。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之
30 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執
31 者，準用第一項之規定，民事訴訟法第280條第1項前段、第

01 3項前段定有明文。本件左弘賢經合法通知，未於言詞辯論
02 期日到場，亦未提出書狀作何聲明、陳述，依民事訴訟法第
03 280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，堪認原告主張
04 附圖編號G無權占用系爭土地之期間為真實。而原告係請求1
05 09年1月4日至114年1月4日之相當租金不當得利（卷第407至
06 408頁），所得請求之金額應為1,038元 {計算式：占用面積
07 共3.43平方公尺×[申報地價每平方公尺960元×109年1月4日
08 至110年12月31日共（1+363/366）年+申報地價每平方公
09 尺1,040元×111年1月1日至114年1月4日共（3+4/365）年]×
10 年息6%=1,037.9}，另自114年1月5日起得按月請求相當租
11 金不當得利之金額為18元（計算式：占用面積共3.43平方公
12 尺×申報地價每平方公尺1,040元×年息6%÷12=17.8）。至原
13 告就114年1月4日重複請求部分應予駁回。

14 3.依本院認定之事實(四)，起訴狀繕本於114年1月3日寄存送達
15 於左弘賢住所地警察機關，依民事訴訟法第138條第2項規定
16 於000年0月00日生送達效力，故原告另得請求自自114年1月
17 14日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息。

18 (六)楊清芬部分

19 1.依本院認定之事實(二)，附圖編號H、I為楊清芬所有，而楊清
20 芬並未舉證附圖編號H、I占用系爭土地有何正當權源，故原
21 告依民法第767條第1項前段、中段規定請求其拆除附圖編號
22 H、I自屬有據。

23 2.楊清芬雖抗辯本件有民法第796條規定之適用、原告行使權
24 利違反誠信原則為權利濫用、本件有權利失效原則之適用，
25 惟查：

26 (1)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
27 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
28 房屋；前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準
29 用之，民法第796條第1項前段、第796條之2分別定有明文。
30 且依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於民法物權
31 編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請

01 求移去或變更其房屋時，亦適用之。惟所謂土地所有人建築
02 房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界，而不即提出異
03 議，不得請求移去或變更其建築物，係指鄰地所有人於土地
04 被越界建築當時明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建
05 築物而言（最高法院81年度台上字第938號判決意旨參
06 照）。主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此
07 項事實負舉證責任（最高法院69年度台上字第535號判決意
08 旨參照）。所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋
09 構成部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂
10 有該等規定之適用（最高法院59年台上字第1799號原判例意
11 旨參照）。本件附圖編號I部分並非房屋構成部分，亦非與
12 具有與房屋價值相當之其他建築物，依前揭法律規定及最高
13 法院原判例意旨，已無民法第796條第1項前段規定之適用。
14 又原告否認知悉系爭8號房屋改建之事實，楊清芬就此亦無
15 舉證，故本件附圖編號H、I部分既屬系爭8號房屋之部分，
16 自無民法第796條第1項前段規定之適用。

17 (2)權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
18 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
19 8條定有明文。該條規定係以行使權利，不得以損害他人為
20 主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟
21 非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高
22 法院45年台上字第105號原判例意旨參照）。又權利之行
23 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所
24 能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
25 失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少
26 而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他
27 人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋
28 （最高法院71年台上字第737號原判例、88年度台上字第357
29 號判決意旨參照）。再權利人在相當期間內不行使其權利，
30 依特別情事，足以引起義務人之正當信賴，認為權利人不欲
31 行使其權利，或不欲義務人履行其義務，或以此信賴為其行

01 為之基礎，按一般社會通念，應對義務人加以保護，即認權
02 利人所行使之權利，不發生應有之效果，此乃源於誠信原則
03 之「權利失效原則」（最高法院112年度台上字第2521號判
04 決意旨參照）。查系爭土地為原告所有，楊清芬所有之附圖
05 編號H、I確有無權占用系爭土地之情事，則原告本於系爭土
06 地所有人之地位，請求楊清芬拆除附圖編號H、I，將占用之
07 土地返還原告，雖使楊清芬喪失就系爭地上物使用、收益及
08 處分之利益，惟原告所為，係權利之正當行使。又本院闡明
09 楊清芬是否聲請鑑定拆除附圖編號H有無影響系爭8號房屋之
10 結構安全，能否補強後繼續使用（卷第458頁），楊清芬表
11 示沒有要聲請鑑定（卷第528頁），則其顯然亦未舉證原告
12 所得利益及楊清芬所受損害之確切數額，且拆除該部分僅影
13 響楊清芬及其同住家人之利益，並未使國家社會因而遭受損
14 失，自無從認定原告行使權利所得利益極少，而他人及國家
15 社會所受之損失甚大，其行使權利係以損害他人為主要目
16 的。楊清芬另主張原告曾提供土地使用同意書予苗栗縣頭屋
17 鄉公所鋪設系爭道路，然該所函覆本院因年代久遠，已不可
18 考，該所無土地使用同意書可提供，有該所114年6月10日頭
19 鄉建字第1140005063號函在卷可考（卷第493頁）。另當事
20 人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示
21 意思者，推定其契約為成立；稱租賃者，謂當事人約定，一
22 方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第15
23 3條第2項、第421條第1項分別定有明文。由上開規定可知租
24 賃之標的物與租金為租賃契約必要之點，當事人必須就租賃
25 物與租金達成意思表示合致，始能推定租賃契約成立。而楊
26 清芬所提於原告公司召開，謝蓮發、謝增文、彭森雄等出席
27 之107年9月21日會議記錄（卷第561頁）結論雖記載：「到
28 場房屋所有權人均同意，房屋經測量後如有占用苗栗縣○○
29 鄉○○段000地號土地，願意向土地所有權人承租占用之土
30 地，租金待測量後再行討論。」，然當時既然占用範圍、面
31 積尚有不明，且租金仍待商議，顯然原告仍待測量結果確定

01 遭占用土地之位置、面積及就租金數額與與會人士進行商議
02 後確認租金數額後，方能決定是否出租遭占用之土地，否則
03 當時立即約定遭占用之土地以每平方公尺或每坪租金若干元
04 出租占用人即可，無為如此約定之必要，故尚難據上開結論
05 即認租賃契約已成立，或原告有何法律上之義務必須出租遭
06 占用之土地，亦不能據此即認占用者有權使用占用之土地。
07 故原告並無特別情事，足以引起占用人之正當信賴，認為原
08 告不欲行使其權利，楊清芬顯然亦未能舉證原告請求拆除附
09 圖編號H、I違反誠信原則為權利濫用，及本件得適用權利失
10 效原則，故其所辯均非可採。

11 3.附圖編號H、I占用系爭土地面積如附圖所示共計65.55平方
12 公尺，而原告係請求109年4月10日至114年4月10日之相當租
13 金不當得利（卷第409頁），其所得請求之金額應為1萬9,91
14 1元 {計算式：占用面積共65.55平方公尺×[申報地價每平方
15 公尺960元×109年4月10日至110年12月31日共（1+266/36
16 6）年+申報地價每平方公尺1,040元×111年1月1日至114年4
17 月10日共（3+100/365）年]×年息6%=19,911.3}，另自11
18 4年4月11日起得按月請求相當租金不當得利之金額為341元
19 （計算式：占用面積共65.55平方公尺×申報地價每平方公尺
20 1,040元×年息6%÷12=340.8）。

21 4.原告於民事變更訴之聲明狀追加楊清芬為被告（卷第189
22 頁），而依本院認定之事實(四)，楊清芬於114年4月10日收受
23 原告民事變更訴之聲明狀繕本，故原告另得請求自自114年4
24 月11日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利
25 息。

26 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
27 規定，請求被告給付如主文第1至9項所示，為有理由，應予
28 准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。原告陳明願供擔保
29 請準宣告假執行，就其勝訴部分，核無不合，爰酌定相當擔
30 保金額宣告之。本院另依職權酌定相當擔保金額宣告被告亦
31 得供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，疑假執行之聲請

01 即失所依附，應併予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所舉證據，核與判
03 決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
05 書。

06 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日

07 民事第一庭 法官 王筆毅

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日

14 書記官 歐明秀