

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2698號

原告 李銓水

李正國

李柑鎔

李銘村

共同

訴訟代理人 余淑杏律師

陳育萱律師

雷兆衡律師

複代理人 蘇芃律師

被告 陳報興

徐政（即張春金承受訴訟人）

徐智惠（即張春金承受訴訟人）

上三人共同

訴訟代理人 楊灶律師

複代理人 張祐齊律師

被告 李坤良即坤昌鋼模工業社

黃長順即正坤鳶架油漆工程行

陳盈任

陳網市

陳超才

住○○市○○區○○路○○巷○○弄○○○○

號○樓

李祐誠

薛錫真

李金陵

李祐任

李祐全

林啓田

林邱秋玉

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才應將坐落新北市○○區○○段00地號土地如附圖所示編號A、B地上物（面積分別為54.82平方公尺、31.35平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

二、被告李坤良即坤昌鋼模工業社應自坐落新北市○○區○○段00地號土地如附圖所示編號A、B地上物遷出。

三、被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才應給付原告如附表一「不當得利金額」欄所示金額，及自民國111年5月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及自民國111年5月11日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告如附表五「按月給付金額」欄所示金額。

四、被告徐政、徐智惠應拆除坐落新北市○○區○○段00地號土地如附圖所示編號C部分地上物（面積34.05平方公尺），並將該部分土地騰空返還予原告。

五、被告林啓田應自坐落新北市○○區○○段00地號土地如附圖所示編號C地上物遷出。

六、被告徐政、徐智惠應給付原告如附表二「不當得利金額」欄所示金額，及自民國110年11月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及自民國110年11月24日起至返還第四項土地之日止，按月給付原告如附表六「按月給付金額」欄所示金額。

七、原告其餘之訴駁回。

01 八、訴訟費用由被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才負擔百分
02 之六十一，被告徐政、徐智惠負擔百分之三十九。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 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
06 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
07 款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明為：(一)被告陳報
08 興、被告甲應自坐落新北市○○區○○段00地號土地（下稱
09 系爭土地）上，門牌號碼新北市○○區○○路00號之建物及
10 增建部分（實際面積依現場勘測後之測量圖為準）遷出，並
11 拆除前開建物及其增建部分，暨將前開建物所坐落前開土地
12 （實際面積依現場勘測後之測量圖為準）返還予原告及其他
13 所有人全體。(二)被告陳報興、被告甲應連帶給付如起訴狀附
14 表一起訴前之不當得利欄所示金額及自起訴狀繕本送達翌日
15 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本
16 送達翌日起至返還前項所示土地之日止，按月連帶給付如起
17 訴狀附表一按月給付之不當得利欄所示金額予各原告。(三)被
18 告陳報興、被告李坤良即坤昌鋼模工業社應自坐落於系爭土
19 地上，門牌號碼新北市○○區○○路00號、38號建物及其增
20 建部分（實際面積依現場勘測後之測量圖為準）遷出，並拆
21 除前開建物及其增建部分，暨將前開建物所坐落前開土地
22 （實際面積依現場勘測後之測量圖為準）返還予原告及其他
23 所有人全體。(四)被告陳報興、被告李坤良即坤昌鋼模工業
24 社應連帶給付如起訴狀附表二起訴前之不當得利欄所示金額
25 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
26 之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項所示土地之
27 日止，按月連帶給付如起訴狀附表二按月給付之不當得利欄
28 所示金額予各原告。(五)被告張春金、被告黃長順、被告徐智
29 惠應自坐落系爭土地上，門牌號碼新北市○○區○○路00號
30 建物及其增建部分（實際面積依現場勘測後之測量圖為準）
31 遷出，並拆除前開建物及其增建部分，暨將前開建物所坐落

前開土地（實際面積依現場勘測後之測量圖為準）返還予原告及其他所有人全體。(六)被告張春金、被告黃長順、被告徐智惠應連帶給付如起訴狀附表三起訴前之不當得利欄所示金額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翌日起至返還前項所示土地之日止，按月連帶給付如起訴狀附表三按月給付之不當得利欄所示金額予各原告（見本院110年度重調字第17號卷【下稱重調字卷】第14至15頁），嗣於訴狀送達後，變更、追加聲明為：(一)被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才應拆除新北市新莊地政事務所民國111年7月21日莊土測字第191700號土地複丈成果圖（即附圖）編號A、B部分（面積共86.17平方公尺），門牌號碼新北市○○區○○路00號及38號房屋之1、2樓建物及其增建部分，暨將前開建物及其增建部分所坐落前開土地（面積共86.17平方公尺）騰空並返還予原告。(二)被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才、李坤良即坤昌鋼模工業社、薛錫真、李祐誠、李金陵、李祐任、李祐全應自門牌號碼新北市○○區○○路00號及38號房屋之1、2樓建物及其增建部分遷出。(三)被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才、李坤良即坤昌鋼模工業社、薛錫真、李祐誠、李金陵、李祐任、李祐全應連帶給付如附表三所示「起訴前即95年9月1日到110年9月1日不當得利」所示金額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，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項所示土地之日止，按月連帶給付如附表三「按月給付之不當得利」欄所示金額予各原告。(四)被告徐政、徐智惠應拆除附圖編號C部分（面積34.05平方公尺）門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋之1、2、3樓建物及其增建部分，暨將前開建物及其增建部分所坐落前開土地（面積34.05平方公尺）騰空並返還予原告。(五)被告徐政、徐智惠、林啓田、林邱秋玉、黃長順即正坤鳶架油漆工程行應自門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋之1、2、3樓建物及其增建部分遷出。(六)被告徐政、徐智惠、林啓田、

01 林邱秋玉、黃長順即正坤蔦架油漆工程行應連帶給付如附表
02 四所示「起訴前即95年9月1日到110年9月1日不當得利」所
03 示金額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
04 5%計算之利息，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項所示
05 土地之日止，按月連帶給付如附表四「按月給付之不當得
06 利」欄所示金額予各原告（見本院卷二第75頁至94頁），請
07 求之基礎事實均屬同一，與前開規定並無不合，應予准許。

08 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
09 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
10 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受者，應即
11 為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。當事人不
12 聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟。
13 民事訴訟法第168條、第175條及第178條分別定有明文。查
14 被告張春金於本件訴訟繫屬中即111年5月29日死亡，經其法
15 定繼承人被告徐政、徐智惠於111年7月15日具狀聲明承受訴
16 訟（見本院卷一第409頁），合於前揭規定，應予准許。

17 三、被告李坤良即坤昌鋼模工業社、黃長順即正坤蔦架油漆工程
18 行、陳盈任、陳網市、陳超才、李祐誠、薛錫真、李金陵、
19 李祐任、李祐全、林啓田、林邱秋玉未於言詞辯論期日到
20 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
21 請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體事項：

23 一、原告主張：新北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土
24 地）為原告共有，應有部分分別為原告李銓水1/3、原告李
25 銘村1/3、原告李正國4/15、原告李柑鎔1/15。109年間，原
26 告發現系爭土地上有門牌號碼新北市○○區○○路00號、38
27 號、40號房屋（下分別稱36號房屋、38號房屋、40號房屋，
28 合稱系爭房屋）無權占用系爭土地，36號房屋及38號房屋之
29 事實上處分權人均為被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才
30 等4人，目前均由被告李坤良即坤昌鋼鐵工業社向陳報興承
31 租使用，被告李坤良、薛錫真、李金陵、李祐任、李祐全、

01 李祐誠現設籍並居住於36號房屋內，亦有使用38號房屋之情
02 事。40號房屋之事實上處分權人先前為被繼承人張春金，現
03 由被告徐智惠、徐政繼承，目前由被告林啓田承租，並由被
04 告林啓田、林邱秋玉占用使用中。被告黃長順即正坤蔦架油
05 漆工程行之工商登記設址仍在40號房屋，仍屬占有40號房
06 屋，爰依民法第767條第1項前段、中段、第184條第1項前
07 段、第185條第1項前段、第179條，訴請被告拆屋還地、連
08 帶賠償損害、並給付相當租金之不當得利等語。並聲明：(一)
09 被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才應拆除附圖編號A、B
10 部分（面積共86.17平方公尺），36號及38號房屋之1、2樓
11 建物及其增建部分，暨將前開建物及其增建部分所坐落前開
12 土地（面積共86.17平方公尺）騰空並返還予原告。(二)被告
13 陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才、李坤良即坤昌鋼模工業
14 社、薛錫真、李祐誠、李金陵、李祐任、李祐全應自36號及
15 38號房屋之1、2樓建物及其增建部分遷出。(三)被告陳報興、
16 陳盈任、陳網市、陳超才、李坤良即坤昌鋼模工業社、薛錫
17 真、李祐誠、李金陵、李祐任、李祐全應連帶給付如附表三
18 所示「起訴前即95年9月1日到110年9月1日不當得利」所示
19 金額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
20 計算之利息，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項所示土
21 地之日止，按月連帶給付如附表三「按月給付之不當得利」
22 欄所示金額予各原告。(四)被告徐政、徐智惠應拆除附圖編號
23 C部分（面積34.05平方公尺）門牌號碼40號房屋之1、2、3
24 樓建物及其增建部分，暨將前開建物及其增建部分所坐落前
25 開土地（面積34.05平方公尺）騰空並返還予原告。(五)被告
26 徐政、徐智惠、林啓田、林邱秋玉、黃長順即正坤蔦架油漆
27 工程行應自40號房屋之1、2、3樓建物及其增建部分遷出。
28 (六)被告徐政、徐智惠、林啓田、林邱秋玉、黃長順即正坤蔦
29 架油漆工程行應連帶給付如附表四所示「起訴前即95年9月1
30 日到110年9月1日不當得利」所示金額及自起訴狀繕本送達
31 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自起訴狀

繕本送達翌日起至返還前項所示土地之日止，按月連帶給付
如附表四「按月給付之不當得利」欄所示金額予各原告。

二、被告部分：

(一)陳報興則以：36號房屋及38號房屋係由伊父親陳水金於61年4月18日向訴外人翁水生以21萬54元購得，惟當時雖有點交36號房屋、38號房屋，但未履行土地、建物之所有權移轉登記事宜，於73年6月25日陳水金委請律師發函催告翁水生履行前開義務，始知悉36號、38號房屋無建照、亦無所有權狀，遂於73年9月26日與翁水生辦理房屋稅、水、電名義移轉，陳水金購屋當時，36號、38號房屋係已建妥、且有電氣設備之房屋，可證翁水生為有權出賣人。且時隔甚久，原告始提起本件訴訟，顯見原告本已知情翁水生建屋時與當時土地所有權人有法律關係存在，係合法於土地上建屋，陳水金過世後由陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才因繼承而共同共有36、38號房屋事實上處分權等語，資為抗辯，並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)徐政、徐智惠則以：訴外人黃澄夫於61年4月13日以8萬5,000元向訴外人翁水田購入40號房屋，復於65年12月24日將40號房屋賣給被繼承人張春金，並於68年4月25日辦理水電使用人之變更，其等並非無權占有40號房屋。且時隔甚久，原告始提起本件訴訟，顯見原告本已知情翁水田建屋時與當時土地所有權人有法律關係存在，係合法於土地上建屋等語，被告徐政、徐智慧於張春金死亡後，因繼承而共同共有40號房屋事實上處分權等語資為抗辯，並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)李坤良即坤昌鋼模工業社則以：伊係向被告陳報興承租36號、38號房屋，並經營坤昌鋼模工業社等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(四)被告陳超才則以：伊沒有住在36、38號房屋，伊在70幾年間就搬走了，搬走後都是被告陳報興在處理該房屋事宜，伊沒

01 有經手，也未從中分配租金。36、38號房屋並非無權占用土
02 地，當初是伊母親陳錢英以父親陳水金的名義向「水生」購
03 買系爭土地，但當時沒有辦理登記，伊還有請伊母親去提告
04 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 (五)被告黃長順即正坤蔦架油漆工程行（其子黃啓書曾提答辯書
06 狀到院，惟未提出委任狀，是此部分不列入答辯內容）、陳
07 盈任、陳網市、李祐誠、薛錫真、李金陵、李祐任、李祐
08 全、林啓田、林邱秋玉均未於言詞辯論期日到場，亦未提出
09 書狀作何聲明或陳述。

10 三、經查，系爭土地為原告共有，應有部分分別為原告李銓水1/
11 3、原告李銘村1/3、原告李正國4/15、原告李柑鎔1/15。36
12 號房屋、38號房屋、40號房屋係坐落於系爭土地上，占用部
13 分及面積如附圖所示等節，有原告提出之系爭土地謄本、現
14 場照片及土地建物查詢資料、附圖在卷可參（見本院卷一第
15 207頁至208頁、第213頁、第415頁至417頁、置於限閱
16 卷），且為原告、被告陳報興、徐智惠、李坤良即坤昌鋼模
17 工業社所不爭執（見本院卷一第86頁）。36號、38號、40號
18 房屋均為未辦理保存登記建物，36號房屋之事實上處分權人
19 為陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才等4人，目前由李坤良
20 即坤昌鋼鐵工業社向陳報興承租使用，李坤良、薛錫真、李
21 金陵、李祐任、李祐全、李祐誠現設籍並居住於該屋。38號
22 房屋之事實上處分權人為陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才
23 等4人，目前由李坤良即坤昌鋼鐵工業社向陳報興承租使
24 用。40號房屋之事實上處分權人先前為被繼承人張春金，現
25 由被告徐智惠、徐政繼承，目前由林啓田承租乙節，經被告
26 李坤良即坤昌鋼鐵工業社自承在卷（見本院卷一第86頁），
27 並有李坤良、薛錫真、李金陵、李祐任、李祐全、李祐誠、
28 林啓田之戶籍謄本、新北市政府稅捐稽徵處新莊分處111年1
29 月22日新北稅莊二字第1115483392號函檢送之系爭房屋稅籍
30 資料、新北市政府警察局新莊分局111年3月14日新北警莊刑
31 字第1114019100號函暨檢送之職務報告、現場查訪紀錄表等

01 資料、住宅租賃契約書在卷可參（見本院卷一第111頁至133
02 頁、第215頁至231頁、第263頁至287頁），且為原告及被告
03 陳報興、徐智惠、徐政所不爭執（見本院卷二第44頁），前
04 情應堪認定為真。

05 四、得心證之理由

06 (一)原告主張被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才應拆除36號
07 及38號房屋之1、2樓建物及其增建部分，暨將前開建物及其
08 增建部分所坐落土地（面積共86.17平方公尺）騰空並返還
09 予原告，為有理由：

10 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
12 前、中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地
13 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
14 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
15 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
16 明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。是
17 本件兩造就原告為系爭土地所有權人乙節並無爭執，已如前
18 述，被告陳報興、陳超才抗辯36號房屋及38號房屋均係有權
19 占有系爭土地乙節，自應由被告陳報興、陳超才負舉證責
20 任。

21 2. 經查，被告陳超才辯稱：當初是母親陳錢英以父親陳水金
22 的名義向「水生」購買系爭土地，但當時沒有辦理登記等語
23 （見本院卷一第372頁至373頁）；被告陳報興辯稱：36號房
24 屋及38號房屋係由被告陳報興之父陳水金於61年4月18日向
25 訴外人翁水生以21萬54元購得，係有權占有等語（見本院卷
26 一第27頁），並提出陳水金與翁水生之買賣契約書、契稅繳
27 納通知書、律師函、和解筆錄等件為證（見本院卷一第37頁
28 至43頁、第509頁），前開買賣契約書買賣標的雖載有房
29 屋、土地，陳水金亦曾以前開律師函催告翁水生移轉登記36
30 號房屋及38號房屋坐落之土地，並與翁水生間成立和解，約
31 定翁水生應將36號房屋及38號房屋納稅義務人變更為陳水生

01 及於坐落基地開放登記時移轉所有權登記予陳水生，然前開
02 資料僅能證明陳水金係向前手翁水生買受36號房屋、38號房
03 屋暨坐落土地，翁水生僅交付36號房屋、38號房屋而未移轉
04 坐落土地之所有權，翁水生對於陳水金負有履行債務之責，
05 被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才繼承陳水金就36號房
06 屋、38號房屋而有事實上處分權等節為真，然依系爭土地重
07 測前土地登記簿資料（見本院卷一第51頁），並未登載翁水
08 生為系爭土地之所有權人，是翁水生並非系爭土地之所有權
09 人，本即無法移轉系爭土地所有權登記予陳水金，又依被告
10 陳報興所提之前開資料，亦無法證明翁水生為有權占有系爭
11 土地並得於其上建屋而被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超
12 才繼受其合法占有權源，是被告陳超才、陳報興上開所辯，
13 均不足採。又被告陳報興抗辯陳水金購買36號房屋、38號房
14 屋時因系爭土地無法移轉所有權登記，故翁水生始未移轉系
15 爭土地所有權予陳水金等語（見本院卷一第507頁、第545
16 頁），然縱使系爭土地當時無法移轉所有權登記予他人，亦
17 無法據此推論翁水生興建36號房屋、38號房屋時為有權占有
18 系爭土地之人或翁水生為有權出賣系爭土地之人等節為真。
19 而被告陳盈任、陳網市則未提出任何陳述。從而，原告依民
20 法767條第1項前段、中段規定請求被告陳報興、陳盈任、陳
21 網市、陳超才拆除36號、38號房屋，並將前開房屋所坐落土
22 地（面積共86.17平方公尺）騰空並返還予原告，為有理由，
23 應予准許。至被告陳報興抗辯：原告至今日始提起本件
24 訴訟，時隔甚久，顯見原告本已知情翁水生建屋時與當時土
25 地所有權人有法律關係存在，係合法於土地上建屋等語（見
26 本院卷一第29頁、本院卷二第72頁），惟被告陳報興未提出
27 具體事證以實其說，前開推測之詞，自不足採。

28 (二)原告主張被告李坤良即坤昌鋼模工業社、應自36號及38號房
29 屋之1、2樓建物及其增建部分遷出，為有理由，另主張被告
30 薛錫真、李祐誠、李金陵、李祐任、李祐全、陳報興、陳盈
31 任、陳網市、陳超才應自前開建物遷出，則無理由：

01 按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋
02 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房
03 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
04 權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地
05 時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自
06 房屋遷出，然不得「單獨」或「一併」請求該使用房屋而間
07 接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行（最高法
08 院102年度台上字第232號、106年度台上字第1253號判決意
09 旨參照），經查，36號、38號房屋無權占用系爭土地，業如
10 前述，是本件原告主張請求36號、38號房屋之承租人即被告
11 李坤良即坤昌鋼模工業社應自前開建物遷出，應有理由。又
12 按僱用人、學徒或基於其他類似之關係，受他人指示，而對
13 於物有管領力者，僅該他人為占有人，民法第942條定有明
14 文。36號及38號房屋係由李坤良即坤昌鋼模工業社承租，是
15 李坤良即坤昌鋼模工業社應為占有人，其家屬薛錫真、李祐
16 誠、李金陵、李祐任、李祐全縱使與李坤良同住或使用36
17 號、38號房屋，仍未取得獨立支配使用系爭房屋之管領力，
18 而均屬占有輔助人，是本判決只須排除自主占有人即被告李
19 坤良即坤昌鋼模工業社之占有，占有輔助人亦應隨之離去，
20 自無再命薛錫真、李祐誠、李金陵、李祐任、李祐全遷出之
21 必要。至原告請求命被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才
22 自36號、38號房屋遷出部分，本院業已准許原告請求被告陳
23 報興、陳盈任、陳網市、陳超才應拆除36號、38號房屋，並
24 將前開建物占用土地騰空返還予原告，自無再命其等遷出之
25 必要。

26 (三)原告主張被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才、李坤良即
27 坤昌鋼模工業社、薛錫真、李祐誠、李金陵、李祐任、李祐
28 全應連帶給付如附表三所示「起訴前即95年9月1日到110年9
29 月1日不當得利欄」所示金額及自起訴狀繕本送達翌日起至
30 清償日止之遲延利息，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前
31 項所示土地之日止，按月連帶給付如附表三「按月給付之不

01 當得利」欄所示金額予各原告，是否有理由，分述如下：

02 1. 按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會
03 通常之觀念，土地所有人自得請求無權占有人返還相當於租
04 金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參
05 照）。又因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償
06 責任，除法律另有規定或契約另有訂定，應回復他方損害發
07 生前之原狀；不能回復原狀或回復原狀顯有重大困難者，應
08 以金錢賠償其損害，亦為民法第184條第1項前段、第213條
09 第1項、第215條所明定。無權占有他人之房屋者，可成立不
10 當得利，亦可構成侵權行為，且所受損害之金額得以相當於
11 租金之金額做為計算標準。復按房屋性質不能脫離土地之占
12 有而存在，倘房屋占有基地無正當權源，則獲有占地利益，
13 致基地所有權人受損者，應對基地所有權人返還使用土地不
14 當得利者，乃房屋所有權人，而非使用人（最高法院111年
15 度台上字第610號判決意旨參照）。查36號及38號房屋係無
16 權占用原告所有之系爭土地，業如前述，然被告陳報興、陳
17 盈任、陳網市、陳超才係繼承自陳水金之事實上處分權，自
18 無侵權行為之故意、過失可言，是原告依民法第184條第1項
19 前段、第185條第1項前段請求被告陳報興、陳盈任、陳網
20 市、陳超才對此負連帶賠償責任，並無理由。而不當得利之
21 返還義務的成立，並不以故意過失，明知或可得而知為要
22 件，是本件原告請求被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才
23 負不當得利之返還責任，則屬有理由。而李坤良即坤昌鋼模
24 工業社係36號房屋、38號房屋之承租人、薛錫真、李祐誠、
25 李金陵、李祐任、李祐全為其占有輔助人等節，亦如前述，
26 依前開說明，其等並非獲得占有系爭土地利益之人，自毋庸
27 負侵權行為損害賠償責任或不當得利之返還責任，是原告此
28 部分請求，則無理由，應予駁回。

29 2. 原告得對被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才請求之不當
30 得利數額：

31 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

週年利率10%為限，土地法第97條第1項定有明文；本條項規定係屬強制規定，如當事人間約定之租金超過此限制，其超過部分無請求權（最高法院43年度台上字第392號判決先例意旨參照）。而所謂土地價額，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。倘土地所有權人未於公告期間申報地價者，即以公告地價80%為其申報地價。至建築物價額，若地政機關未依土地法施行法第25條規定估定價額，應以課徵房屋稅之房屋現值為準。至於所謂週年利率10%為限，乃指房地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額週年利率10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，妥為衡酌決定（最高法院68年度台上字第3071號判決先例意旨參照）。參以36號、38號房屋坐落位置在輔大商圈，附近交通發達，商家林立等情，有GOOGLE地圖及本院勘驗筆錄在卷可佐（見重調字卷第61頁、本院卷一第408-5頁至408-7頁），本件原告起訴請求95年9月1日到110年9月1日之不當得利金額，本院考量前開房屋坐落整體區域位置、交通條件、經濟活動及生活機能狀況等因素，認被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才之36號、38號房屋無權占有坐落土地可能獲得相當於租金之利益，於95年至110年以系爭土地申報總價之週年利率6%計算為適當，並參以36號房屋、38號房屋占用系爭土地面積共86.17平方公尺，系爭土地自95年至104年公告地價為5,700元，申報地價為4,560元，105年至110年公告地價為7,200元，申報地價為5,760元（見本院卷一第451頁至452頁），據此計算如附表一所示，本院認原告請求被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才給付95年9月1日到110年9月1日之不當得利如附表一「不當得利金額」欄所示之金額為有理由，應予准許，逾此部分則無理由，應予駁回。又按給付無確定期限者，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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才給付前開期間受有之不當得利，屬於未定給付期限之金錢債權，被告應自受催告時起負遲延責任。本件原告原起訴被告陳報興，於111年4月18日追加被告陳盈任、陳網市、陳超才，此有原告之民事訴訟追加被告暨準備(四)狀在卷可參（見本院卷一第289頁至296頁），因此本件原告起訴請求前開不當得利金額部分應以起訴狀送達最後一位被告陳超才之翌日即111年5月11日起算（見本院卷一第309頁至313頁、第351頁），故依前開說明，本件原告自得請求被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才自起訴狀繕本送達翌日即111年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

②又本件原告起訴按月給付不當得利金額部分亦應以起訴狀送達最後一位被告陳超才之翌日即111年5月11日起算，是本件原告主張自111年5月11日起至返還系爭土地之日止，按月給付如附表五「按月給付金額」欄所示之不當得利金額即屬有據，逾此部分之請求，則無理由。

③復按因不當得利同時有多數利得人所生之債，原即應各按其利得之數額負責，並非須負「連帶」返還責任（最高法院96年度台上字第1470號判決意旨參照）。是本件原告請求被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才「連帶」給付起訴前不當得利及「連帶」按月給付不當得利部分，均屬無據，應予駁回。

(四)原告主張被告徐政、徐智惠應拆除40號房屋之1、2、3樓建物及其增建部分，暨將前開建物及其增建部分所坐落前開土地（面積34.05平方公尺）騰空並返還予原告，為有理由：

1. 本件兩造就原告為系爭土地所有權人乙節並無爭執，已如前

01 述。被告徐政、徐智惠抗辯40號房屋係有權占有系爭土地乙
02 節，自應由被告徐政、徐智惠負舉證責任。本件被告徐政、
03 徐智惠固抗辯黃澄夫於61年4月13日以8萬5,000元向訴外人
04 翁水田購入40號房屋，復於65年12月24日將40號房屋賣給被
05 繼承人張春金，並於68年4月25日辦理水電使用人之變更，
06 其等並非無權占有40號房屋等語，並提出黃澄夫、翁水田之
07 讓渡證書、張春金及黃澄夫土地買賣所有權移轉契約書等件
08 為證（見本院卷一第45頁至49頁），然依系爭土地重測前土
09 地登記簿資料（見本院卷一第51頁），並未登載翁水田、黃
10 澄夫為系爭土地之所有權人，是其等並非系爭土地之所有權
11 人，本即無法移轉系爭土地所有權登記予張春金，被告徐
12 政、徐智惠所提前開資料僅能證明張春金有向黃澄夫購買40
13 號房屋，而取得事實上處分權，被告徐政、徐智惠繼承張春
14 金就40號房屋而有事實上處分權，並無證據足證前手黃澄
15 夫、翁水田為有權移轉系爭土地所有權之人或有權占有系爭
16 土地而被告徐政、徐智惠繼受其合法占有權源等節為真，是
17 被告徐政、徐智惠上開所辯，並不足採。又被告徐政、徐智
18 惠抗辯張春金購買40號房屋時因系爭土地無法移轉所有權登
19 記，故當時未辦理系爭土地之所有權移轉登記等語（見本院
20 卷一第545頁），然縱使系爭土地當時無法移轉所有權登記
21 予他人，亦無法據此推論翁水田興建40號房屋時為有權占有
22 系爭土地或其為有權移轉系爭土地所有權之人，亦無法證明
23 翁水田、黃澄夫為有權占有系爭土地之人，是此部分所辯，
24 亦不足採。

- 25 2. 從而，原告請求被告徐政、徐智惠拆除40號房屋，並將前開
26 房屋所坐落土地騰空並返還予原告，為有理由，應予准許。
27 至被告徐政、徐智惠抗辯：原告至今日始提起本件訴訟，時
28 隔甚久，顯見原告本已知情翁水田建屋時與當時土地所有權
29 人有法律關係存在，係合法於土地上建屋等語（見本院卷一
30 第29頁），則未見被告徐政、徐智惠提出具體事證，前開推
31 測之詞，自不足採。至被告聲請傳喚翁水田到庭作證，然其

並無法特定翁水田具體人別（見本院卷二第62頁），依辯論主義原則，事實主張及證據方法原則上應由當事人提出，且當事人負有具體化之事實提出責任，倘若當事人未具體化其證據聲明之應證事實，即難認為符合具體化義務之要求，則其應不得透過證據之聲請以填補其事實主張之不足，否則將有架空其主張責任與具體事實提出責任之危險，並將造成法院對於證據重要性或關連性審查判斷之困難，致在訴訟程序運作上發生法院介入證據及事實之調查強度增高，有違辯論主義之要求，自不應容許當事人於此情形調查證據，是本院認此部分無調查之必要。

(五)原告主張被告林啓田應自40號房屋之1、2、3樓建物及其增建部分遷出，為有理由，至請求被告徐政、徐智惠、林邱秋玉、黃長順即正坤蔦架油漆工程行應自前開建物遷出，則無理由：

經查，40號房屋係無權占用系爭土地，業如前述，是本件原告主張請求40號房屋之承租人被告林啓田應自前開建物遷出，應有理由。而林邱秋玉為林啓田之配偶（見本院卷一第113頁），縱同住或使用40號房屋，應僅為占有輔助人，依前所述，無命其遷出之必要。黃長順即正坤蔦架油漆工程行則已非40號房屋之承租人，並無占用40號房屋之事實，此業據被告徐智惠自陳在卷（見本院卷一第86頁），既被告黃長順即正坤蔦架油漆工程行未實際占用40號房屋，自無命遷出之必要，不因正坤蔦架油漆工程行行政登記資料仍設於該址而有影響。又原告請求命被告徐政、徐智惠自40號房屋遷出部分，本院業已准許原告請求被告徐政、徐智惠應拆除40號房屋，並將前開建物占用土地騰空返還予原告，自無再命其等遷出之必要。

(六)原告主張被告徐政、徐智惠、林啓田、林邱秋玉、黃長順即正坤蔦架油漆工程行應連帶給付如附表四所示「起訴前不當得利欄」所示金額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項所示

土地之日止，按月連帶給付如附表四「按月給付之不當得利」欄所示金額予各原告，是否有理由，分述如下：

1. 40號房屋無權占用系爭土地業經本院認定如前，然被告徐政、徐智惠係繼承取得40號房屋，自無侵權行為之故意、過失可言，是本件原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段請求被告徐政、徐智惠對此負連帶賠償責任，應屬無據。原告依民法第179條請求被告徐政、徐智惠負不當得利之返還責任，則屬有理。又被告林啓田為40號房屋承租人，被告林邱秋玉為被告林啓田之占有輔助人，依上開說明，其等並非受有占有系爭土地利益之人，自無須負侵權行為賠償之責或不當得利返還責任，是原告此部分請求，並無理由，應予駁回。被告黃長順即正坤蔦架油漆工程行已無占有40號房屋乙節，業經本院認定如前，原告對其請求侵權行為損害賠償、及相當租金之不當得利均無理由，此部分亦應駁回。

2. 原告得對被告徐政、徐智惠請求之不當得利數額：

本件被告徐政、徐智惠之40號房屋無權占有系爭土地，可能獲得相當於租金之利益，於95年至110年以系爭土地申報總價之週年利率6%計算為適當，並參以40號房屋占用系爭土地之面積為34.05平方公尺，系爭土地自95年至104年公告地價為5,700元，申報地價為4,560元，105年至110年公告地價為7,200元，申報地價為5,760元（見本院卷一第451頁至452頁），據此計算如附表二所示，本院認原告請求被告徐政、徐智惠給付95年9月1日到110年9月1日之不當得利，如附表二「不當得利金額」欄所示之金額為有理由，應予准許，逾此部分則無理由，應予駁回。因此，本件原告主張就前開不當得利部分請求自起訴狀繕本送達翌日起即110年11月24日起（被告徐智惠、徐政均為張春金之承受訴訟人，是以起訴狀繕本送達張春金之日期為據，見本院卷一第67頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據，應予准許。又本件原告請求自起訴狀繕本送達翌日起即110年11月24日起至返還系爭土地之日止，按月給付如附表六所示之「按月

給付金額」欄所示之不當得利金額，亦屬有據，逾此部分之請求，則無理由。又原告請求被告徐政、徐智惠「連帶」給付起訴前不當得利及「連帶」按月給付不當得利部分，同上開說明，均屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條請求如主文第1項至第6項部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又本件原告未聲請准宣告假執行，被告陳報興、徐政、徐智惠陳明願供擔保請准宣告免為假執行，該聲請核屬無必要，應屬誤會，本院自毋庸為准駁之諭知，附此敘明。又原告雖為一部勝訴，一部敗訴，惟其敗訴部分屬附帶請求，其主要請求係屬勝訴，又被告李坤良即坤昌鋼模工業社、林啓田均為房屋承租人，雖亦受部分敗訴之判決，然考量其等就承租之房屋坐落土地是否有合法占有權源乙節，無從知悉，是本院審酌前情認本件訴訟費用由敗訴之被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才及徐智惠、徐政各自依其敗訴比例負擔為當。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
民事第六庭 審判長法官 許瑞東
法官 陳翠琪
法官 謝依庭

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 113 年 6 月 26 日
書記官 邱雅珍

附圖：新北市新莊地政事務所111年7月21日莊土測字第191700號
土地複丈成果圖

01 附表一：本院判決被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才應給付
02 原告之不當得利金額(新臺幣，元以下四捨五入)。
03

編號	原告	土地 地號	占有期間	總 占 用 面 積 (平 方 公 尺)	申 報 地 價 (元 / 平 方 公 尺)	週 年 利 率 (%)	左 列 原 告 應 有 部 分	小 計 【 計 算 式 = 占 用 面 積 × 申 報 地 價 × 週 年 利 率 × 原 告 應 有 部 分 × 占 有 期 間 】	不 當 得 利 金 額
1	李銓水	新 莊 區 瓊 泰 段 94 地 號	95 年 9 月 1 日 至 104 年 12 月 31 日	86.17	4560	6	3 分 之 1	73398 元	129,722 元
			105 年 1 月 1 日 至 110 年 9 月 1 日	86.17	5760	6	3 分 之 1	56324 元	
2	李正國		95 年 9 月 1 日 至 104 年 12 月 31 日	86.17	4560	6	15 分 之 4	58719 元	103,778 元
			105 年 1 月 1 日 至 110 年 9 月 1 日	86.17	5760	6	15 分 之 4	45059 元	
3	李柑鎔		95 年 9 月 1 日 至 104 年 12 月 31 日	86.17	4560	6	15 分 之 1	14680 元	25,945 元
			105 年 1 月 1 日 至 110 年 9 月 1 日	86.17	5760	6	15 分 之 1	11265 元	
4	李銘村		95 年 9 月 1 日 至 104 年 12 月 31 日	86.17	4560	6	3 分 之 1	73398 元	129,722 元
			105 年 1 月 1 日 至 110 年 9 月 1 日	86.17	5760	6	3 分 之 1	56324 元	

04 附表二：本院判決被告徐政、徐智惠應給付原告之不當得利金
05 額。(新臺幣，元以下四捨五入)
06

編號	原告	土地 地號	占有期 間	總占用 面積 (平方 公尺)	申報地 價 (元/ 平方公 尺)	週年利 率 (%)	左列原 告應有 部分	小計【計算式=占用 面積×申報地價×週 年利率×原告應有部 分×占有期間】	不當得利金 額
1	李銓水	新莊 區瓊 泰段 94地 號	95年9 月1日 至104 年12月 31日	34.05	4560	6	3分之1	29003元	51,260元

		105年1月1日至110年9月1日	34.05	5760	6	3分之1	22257元	
2	李正國	95年9月1日至104年12月31日	34.05	4560	6	15分之4	23203元	41,008元
		105年1月1日至110年9月1日	34.05	5760	6	15分之4	17805元	
3	李柑鎔	95年9月1日至104年12月31日	34.05	4560	6	15分之1	5801元	10,252元
		105年1月1日至110年9月1日	34.05	5760	6	15分之1	4451元	
4	李銘村	95年9月1日至104年12月31日	34.05	4560	6	3分之1	29003元	51,260元
		105年1月1日至110年9月1日	34.05	5760	6	3分之1	22257元	

02 附表三：原告主張被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才、李坤
 03 良即坤昌鋼模工業社、薛錫真、李祐誠、李金陵、李祐任、李祐
 04 全所應連帶給付原告之損害賠償金額或不當得利。

05	應給付對象及其應有部分	起訴前即95年9月1日到110年9月1日不當得利金額（新臺幣）	按月給付之不當得利金額（新臺幣）
----	-------------	---------------------------------	------------------

01

原告李銓水1/3	248,170元	111年前：1,379元 111年後：1,647元
原告李正國4/15	198,535元	111年前：1,103元 111年後：1,317元
原告李柑鎔1/15	49,634元	111年前：275元 111年後：330元
李銘村1/3	248,170元	111年前：1,379元 111年後：1,647元

02 附表四：原告主張被告徐政、徐智惠、林啓田、林邱秋玉、黃長
03 順即正坤蔦架油漆工程行應連帶給付原告之損害賠償金額或不當
04 得利。

應給付對象及其應有部分	起訴前即95年9月1日到110年9月1日不當得利金額（新臺幣）	按月給付之不當得利金額（新臺幣）
原告李銓水1/3	98,064元	111年前：545元 111年後：651元
原告李正國4/15	78,451元	111年前：436元 111年後：521元
原告李柑鎔1/15	19,613元	111年前：109元 111年後：130元
李銘村1/3	98,064元	111年前：545元 111年後：651元

06 附表五：本院判決被告陳報興、陳盈任、陳網市、陳超才應按月
07 給付原告不當得利金額。

編號	原告	土地地號	總占用面積（平方公尺）	申報地價111年	週年利率（%）	左列原告應有部分	按月給付金額（新臺幣）
1	李銓水	新莊區瓊泰段94地號	86.17	6880	6	3分之1	988元
2	李正國		86.17	6880	6	15分之4	790元

(續上頁)

01

3	李柑鎔		86.17	6880	6	15分之1	198元
4	李銘村		86.17	6880	6	3分之1	988元

02

附表六：本院判決被告徐政、徐智惠應按月給付原告不當得利金額。

03

04

編號	原告	土地 地號	總占用 面積 (平方 公尺)	申報地 價 110年/ 111年	週年利 率 (%)	左列原 告應有 部分	按月給付金額 (新臺幣)	
							110年11月24 日至110年12 月31日按月給 付	111年1月1日起 至返還系爭土 地之日止按月 給付
1	李銓水	新莊區 瓊泰段 94地號	34.05	5760	6	3分之1	327元	390元
				6880				
2	李正國		34.05	5760	6	15分之4	262元	312元
				6880				
3	李柑鎔		34.05	5760	6	15分之1	65元	78元
				6880				
4	李銘村		34.05	5760	6	3分之1	327元	390元
				6880				