

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第553號

原告 莊玉琳
訴訟代理人 陳冠甫律師
羅子武律師
被告 吳李玉雪

訴訟代理人 吳靖鴻
陳義益

被告 黃寶枝

被告 陳珮如

訴訟代理人 金榮泰

被告 詹尚易

被告 楊美鸞

被告 許顯明

訴訟代理人 許明輝
金榮泰

被告 許明輝
訴訟代理人 鄒榮鎮

被告 陳炳昇

訴訟代理人 陳義益

01 0000000000000000
02 被 告 鄒榮鎮

03 0000000000000000

04 被 告 王儒琛

05 0000000000000000

06 被 告 張效萬

07 0000000000000000

08 訴訟代理人 余至杰

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 被 告 張愛連

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 訴訟代理人 余至杰

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 被 告 蕭朝陽（即蕭素玉承受訴訟人）

19 0000000000000000

20 訴訟代理人 陳潮豐

21 0000000000000000

22 被 告 陳慧娟（即蕭素玉承受訴訟人）

23 0000000000000000

24 訴訟代理人 陳潮豐

25 0000000000000000

26 蕭朝陽

27 被 告 陳潮豐（即蕭素玉承受訴訟人）

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 訴訟代理人 蕭朝陽

01 被 告 陳朝銘（即蕭素玉承受訴訟人）

02
03
04 訴訟代理人 蕭朝陽

05 上列當事人間請求返還共有物等事件，經本院於民國111年10月2
06 8日言詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

- 08 一、被告吳李玉雪應將新北市○○區○○段00000地號土地上如
09 附圖所示A部分（面積9.94平方公尺）範圍內之水泥圍牆、
10 鐵門、鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用
11 之土地返還原告及全體共有人。
- 12 二、被告黃寶枝、陳炳昇應將新北市○○區○○段00000地號土
13 地上如附圖所示B部分（面積8平方公尺）範圍內之水泥圍
14 牆、鐵門、鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將
15 占用之土地返還原告及全體共有人。
- 16 三、被告陳姵如應將新北市○○區○○段00000地號土地上如附
17 圖所示C部分（面積6.94平方公尺）範圍內之水泥圍牆、鐵
18 門、鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用之
19 土地返還原告及全體共有人。
- 20 四、被告詹尚易應將新北市○○區○○段00000地號土地上如附
21 圖所示D部分（面積8平方公尺）範圍內之水泥圍牆、鐵門、
22 鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用之土地
23 返還原告及全體共有人。
- 24 五、被告楊美鸞應將新北市○○區○○段00000地號土地上如附
25 圖所示E部分（面積7.94平方公尺）範圍內之水泥圍牆、鐵
26 門、鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用之
27 土地返還原告及全體共有人。
- 28 六、被告許顯明應將新北市○○區○○段00000地號土地上如附
29 圖所示F部分（面積8平方公尺）範圍內之水泥圍牆、鐵門、
30 鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用之土地
31 返還原告及全體共有人。

- 01 七、本判決第一至六項之履行期間為壹年。
- 02 八、被告吳李玉雪應自民國105年8月5日起至返還第一項土地之
- 03 日止，按月給付原告新臺幣417元。
- 04 九、被告黃寶枝、陳炳昇應自民國105年8月5日起至返還第二項
- 05 土地之日止，按月給付原告新臺幣336元。
- 06 十、被告陳姵如應自民國105年8月5日起至返還第三項土地之日
- 07 止，按月給付原告新臺幣291元。
- 08 ☐、被告詹尚易應自民國105年8月5日起至返還第四項土地之日
- 09 止，按月給付原告新臺幣336元。
- 10 ☐、被告楊美鸞應自民國105年8月5日起至返還第五項土地之日
- 11 止，按月給付原告新臺幣333元。
- 12 ☐、被告許顯明應自民國105年8月5日起至返還第六項土地之日
- 13 止，按月給付原告新臺幣336元。
- 14 ☐、原告其餘之訴駁回。
- 15 ☐、訴訟費用由被告吳李玉雪負擔百分之二十、被告黃寶枝負擔
- 16 百分之八、被告陳炳昇負擔百分之八、被告陳姵如負擔百分
- 17 之十四、被告詹尚易負擔百分之十六、被告楊美鸞負擔百分
- 18 之十六、被告許顯明負擔百分之十六，餘由原告負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序方面：

21 本件被告王儒琛未於言詞辯論期日到場，被告陳姵如未於最

22 後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條所列各款

23 情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張：

- 26 (一)原告為新北市板橋區埔墘段2-160、2-159、2-158、2-157、
- 27 2-156、2-155地號土地（下合稱系爭土地）所有權人之一，
- 28 原告持有系爭土地6筆之權利範圍皆為1/2。系爭土地遭被告
- 29 等人所有之地上物無權坐落占用，故原告依民法第767條第1
- 30 項前段、第821條請求被告拆除地上物返還系爭土地。又系
- 31 爭土地民國105年至111年間公告地價最低金額為新臺幣（下

同) 25,200元，為計算方便，故以申報地價20,160元(25,200元 $\times$ 0.8=20,160元)之年息10%為計算標準，依民法第179條請求被告給付相當於租金之不當得利。詳如下：

1. 被告吳李玉雪所有附表編號1之新北市○○區○○段0000○號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號建物(下稱10號建物)之水泥圍牆、鐵門、欄杆等地上物所圍成之範圍，無權占用原告新北市○○區○○段00000地號土地(下稱2-160號土地)如附圖所示A部分(面積9.94平方公尺)。故吳李玉雪應將附圖所示A部分之水泥圍牆、鐵門、欄杆拆除，及其內地上物全部清除騰空後，將占用土地返還予原告及其他共有人，並應自105年8月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告835元(25,200 $\times$ 0.8 $\times$ 9.94 $\times$ 10% $\div$ 12 $\times$ 1/2=835)。
2. 被告黃寶枝、陳炳昇所共有如附表編號2之新北市○○區○○段0000○號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號建物(下稱12號建物)之水泥圍牆、鐵門、欄杆等地上物所圍成之範圍，無權占用原告新北市○○區○○段00000地號土地(下稱2-159號土地)如附圖所示B部分(面積8平方公尺)。故黃寶枝、陳炳昇應將附圖所示B部分之水泥圍牆、鐵門、欄杆拆除，及其內地上物全部清除騰空後，將占用土地返還予原告及其他共有人。並應自105年8月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告672元(25,200 $\times$ 0.8 $\times$ 8 $\times$ 10% $\div$ 12 $\times$ 1/2=672)。
3. 被告陳姵如所有如附表編號3之新北市○○區○○段0000○號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號建物(下稱14號建物)之水泥圍牆、鐵門、欄杆等地上物所圍成之範圍，無權占用原告新北市○○區○○段00000地號土地(下稱2-158號土地)如附圖所示C部分(面積6.94平方公尺)。故陳姵如應將附圖所示C部分之水泥圍牆、鐵門、欄杆拆除，及其內地上物全部清除騰空後，將占用土地返還予原告及其他共有人。並應自105年8月5日起至返還上開土地

01 之日止，按月給付原告583元（ $25,200 \times 0.8 \times 6.94 \times 10\% \div 12 \times 1/$
02 $2=583$ ）。

03 4. 被告詹尚易所有如附表編號4之新北市○○區○○段0000○
04 號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號建物
05 （下稱16號建物）之水泥圍牆、鐵門、欄杆等地上物所圍成
06 之範圍，無權占用原告新北市○○區○○段00000地號土地
07 （下稱2-157號土地）如附圖所示D部分（面積8平方公
08 尺）。故詹尚易應將附圖所示D部分之水泥圍牆、鐵門、欄
09 杆拆除，及其內地上物全部清除騰空後，將占用土地返還予
10 原告及其他共有人。並應自105年8月5日起至返還上開土地
11 之日止，按月給付原告672元（ $25,200 \times 0.8 \times 8 \times 10\% \div 12 \times 1/2=6$
12 72 ）。

13 5. 被告楊美鸞所有如附表編號5之新北市○○區○○段0000○
14 號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號建物
15 （下稱18號建物）之水泥圍牆、鐵門、欄杆等地上物所圍成
16 之範圍，無權占用原告新北市○○區○○段00000地號土地
17 （下稱2-156號土地）如附圖所示E部分（面積7.94平方公
18 尺）。故楊美鸞應將附圖所示E部分之水泥圍牆、鐵門、欄
19 杆拆除，及其內地上物全部清除騰空後，將占用土地返還予
20 原告及其他共有人。並應自105年8月5日起至返還上開土地
21 之日止，按月給付原告667元（ $25,200 \times 0.8 \times 7.94 \times 10\% \div 12 \times 1/$
22 $2=667$ ）。

23 6. 被告許顯明所有如附表編號6之新北市○○區○○段0000○
24 號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號建物
25 （下稱20號建物）之水泥圍牆、鐵門、搭建至2樓之鋁製違
26 建等地上物所圍成之範圍，無權占用原告新北市○○區○○
27 段00000地號土地（下稱2-155號土地）如附圖所示F部分
28 （面積8平方公尺）。故許顯明應將附圖所示F部分之水泥圍
29 牆、鐵門、搭建至2樓之鋁製違建拆除，及其內地上物全部
30 清除騰空後，將占用土地返還予原告及其他共有人。並應自
31 105年8月5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告672元

($19,600 \times 0.8 \times 8 \times 10\% \div 12 \times 1/2 = 672$)。

7. 原告之2-160地號、2-158地號、2-156地號土地上，除前開被告原先1樓建物占有之地上物外，在靠近樓梯之牆柱上分別裝載有樓上左右兩戶(即附表編號7至12所示建物)之對講機(電鈴)、信箱且有相關電線存在於水泥柱內部，是關於2-160地號、2-158地號、2-156地號上靠近樓梯間入口之牆柱(即附圖A-1、C-1、E-1位置)應分別屬於附表編號7至12所示建物所有，故原告依法追加此6戶建物之所有權人為被告，詳如下：

(1)被告鄒榮鎮為附表編號7之新北市○○區○○段0000○號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號4樓建物(下稱10號4樓建物)所有權人。被告王儒琛為附表編號8之新北市○○區○○段0000○號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號4樓建物(下稱12號4樓建物)所有權人。上開2建物所共有如附圖A-1所示(面積0.06平方公尺)之水泥柱及其上所設置對講機、電鈴、信箱等，無權占用2-160地號土地。故被告鄒榮鎮、王儒琛應將2-160地號土地如附圖A-1所示(面積0.06平方公尺)範圍內之水泥柱、對講機、電鈴、信箱，及其內所有地上物清除騰空後，將該部分占用之土地返還予原告及其他共有人。及被告鄒榮鎮、王儒琛應自106年6月15日起至返還上開土地時止，按月給付原告5元($25,200 \times 0.8 \times 0.06 \times 10\% \div 12 \times 1/2 = 5$)。

(2)被告張效萬為附表編號9之新北市○○區○○段0000○號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號4樓建物(下稱14號4樓建物)所有權人。被告張愛連為附表編號10之新北市○○區○○段0000○號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號4樓建物(下稱16號4樓建物)所有權人。上開2建物所共有如附圖C-1所示(面積0.06平方公尺)之水泥柱及其上所設置對講機、電鈴、信箱等，無權占用2-158地號土地。故被告張效萬、張愛連應將2-158地號土地如附圖C-1所示(面積0.06平方公尺)範圍內之水泥柱、對講

01 機、電鈴、信箱，及其內所有地上物清除騰空後，將該部分
02 占用土地返還予原告及其他共有人。及被告張效萬、張愛連
03 應自106年6月15日起至返還上開土地時止，按月給付原告5
04 元（ $25,200 \times 0.8 \times 0.06 \times 10\% \div 12 \times 1/2 = 5$ ）。

05 (3)被告許明輝為附表編號11之新北市○○區○○段0000○號，
06 門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號4樓（下稱1
07 8號4樓建物）建物所有權人。被告蕭朝陽、陳慧娟、陳潮
08 豐、陳朝銘因繼承自其等之被繼承人蕭素玉，而為附表編號
09 12之新北市○○區○○段0000○號、門牌號碼新北市○○區
10 ○○路0段000巷00弄00號4樓建物（下稱20號4樓建物）之所
11 有權人。上開2建物所共有如附圖E-1所示（面積0.06平方公
12 尺）之水泥柱及其上所設置對講機、電鈴、信箱等，無權占
13 用2-156地號土地。故被告許明輝、蕭朝陽、陳慧娟、陳潮
14 豐、陳朝銘應將2-156地號土地如附圖E-1所示（面積0.06平
15 方公尺）範圍內之水泥柱、對講機、電鈴、信箱，及其內所
16 有地上物清除騰空後，將該部分占用土地返還予原告及其他
17 共有人。及被告許明輝、蕭朝陽、陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘
18 應自106年6月15日起至返還上開土地時止，按月給付原告5
19 元（ $25,200 \times 0.8 \times 0.06 \times 10\% \div 12 \times 1/2 = 5$ ）。

20 (二)並聲明：（見本院重訴字卷二第315至321頁、卷三第83頁）

- 21 1. 被告吳李玉雪應將2-160地號土地如附圖A所示，面積9.94平
22 方公尺範圍內之水泥圍牆、鐵門、欄杆拆除，及其內地上物
23 全部清除騰空後，將占用土地返還予原告及其他共有人。
- 24 2. 被告黃寶枝、陳炳昇應將2-159地號土地如附圖B所示，面積
25 8平方公尺範圍內之水泥圍牆、鐵門、欄杆拆除，及其內地上
26 物全部清除騰空後，將占用土地返還予原告及其他共有人。
27 人。
- 28 3. 被告陳佩如應將2-158地號土地如附圖C所示，面積6.94平方
29 公尺範圍內之水泥圍牆、鐵門、欄杆拆除，及其內地上物全
30 部清除騰空後，將占用土地返還予原告及其他共有人。
- 31 4. 被告詹尚易應將2-157地號土地如附圖D所示，面積8平方公

- 01 尺範圍內之水泥圍牆、鐵門、欄杆、搭建至二樓之木造圍籬
02 拆除，及其內地上物全部清除騰空後，將占用土地返還予原
03 告及其他共有人。
- 04 5. 被告楊美鸞應將2-156地號土地如附圖E所示，面積7.94平方
05 公尺範圍內之水泥圍牆、鐵門、欄杆拆除，及其內地上物全
06 部清除騰空後，將占用土地返還予原告及其他共有人。
- 07 6. 被告許顯明應將2-155地號土地如附圖F所示，面積8平方公
08 尺範圍內之水泥圍牆、鐵門、搭建至二樓之鋁製違建拆除，
09 及其內地上物全部清除騰空後，將占用土地返還予原告及其
10 他共有人。
- 11 7. 被告鄒榮鎮、王儒琛應將2-160地號土地如附圖A-1所示，面
12 積0.06平方公尺範圍內之水泥柱、對講機、電鈴、信箱，及
13 其內所有地上物清除騰空後，將占用土地返還予原告及其他
14 共有人。
- 15 8. 被告張效萬、張愛連應將2-158地號土地如附圖C-1所示，面
16 積0.06平方公尺範圍內之水泥柱、對講機、電鈴、信箱，及
17 其內所有地上物清除騰空後，將占用土地返還予原告及其他
18 共有人。
- 19 9. 被告許明輝、蕭朝陽、陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘應將2-156
20 地號土地如附圖E-1所示，面積0.06平方公尺範圍內之水泥
21 柱、對講機、電鈴、信箱，及其內所有地上物清除騰空後，
22 將占用土地返還予原告及其他共有人。
- 23 10. 被告吳李玉雪應自105年8月5日起至返還第1項之土地時
24 止，按月給付原告835元。
- 25 11. 被告黃寶枝、陳炳昇應自105年8月5日起至返還第2項之土
26 地時止，按月給付原告672元。
- 27 12. 被告陳佩如應自105年8月5日起至返還第3項之土地時止，
28 按月給付原告583元。
- 29 13. 被告詹尚易應自105年8月5日起至返還第4項之土地時止，
30 按月給付原告672元。
- 31 14. 被告楊美鸞應自105年8月5日起至返還第5項之土地時止，

01 按月給付原告667元。

02 15. 被告許顯明應自105年8月5日起至返還第6項之土地時止，
03 按月給付原告672元。

04 16. 被告鄒榮鎮、王儒琛應自106年6月15日起至返還第7項之土
05 地時止，按月給付原告5元。

06 17. 被告張效萬、張愛連應自106年6月15日起至返還第8項之土
07 地時止，按月給付原告5元。

08 18. 被告許明輝、蕭朝陽、陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘應自106年
09 6月15日起至返還第9項之土地時止，按月給付原告5元。

10 二、被告吳李玉雪抗辯：被告是10號建物所有權人，上開建物目
11 前做住家使用，占用2-160地號土地的部分是庭院，被告父
12 親是在79年第一手跟建商買的預售屋，現況就是建商當初蓋
13 的樣子，被告沒有變更。該建商所建設的房子是一個社區，
14 每個房子外觀都大同小異，1樓都是這樣，並不是被告購得
15 房子後自行所建。原告於101年6月20日向社區的原地主買賣
16 部分系爭土地而取得，由上述時序可知，被告購得房屋時，
17 使用建物並無不當，被告質疑原告與原地主買賣系爭土地
18 時，都沒先去履勘過？為何發現系爭土地上有建物時，沒有
19 對原地主提出異議？買賣後原地主與原告也未向被告等住戶
20 告知，迄今才提出訴訟，依此是否可視為原告默許原住戶使
21 用？被告是被動使用，原告的動機很可議，要請原告說明。
22 上述所證，是原告與原地主在101年買賣時衍生的糾紛，與
23 被告根本沒有關係等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回。

24 三、被告黃寶枝、陳炳昇抗辯：被告是12號建物所有權人，是住
25 家使用，占用2-159 地號土地的部分是庭院，是建商蓋的，
26 是第一手跟建商買的預售屋，其餘答辯理由同被告吳李玉雪
27 等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回。

28 四、被告陳佩如抗辯：被告是14號建物所有權人，是住家使用，
29 占用2-158 地號土地的是前庭院部分。被告是買第二手，買
30 的時候屋況就是現況，被告沒有做任何變動，被告是收到原
31 告的訴狀才知道那一塊土地不是被告的等語。並為答辯聲

01 明：原告之訴駁回。。

02 五、被告詹尚易抗辯：被告是16號建物所有權人，是住家使用，
03 占用2-157 地號土地的部分是前庭院，這是建商蓋的。被告
04 是購買二手的房子，購買當時該社區所有房子結構外觀都一
05 樣，甚至整個社區有圍牆，以至於被告不知道社區內有他人
06 的所有地，被告沒有惡意或故意要侵占別人土地。被告的建
07 物只有做一些修繕，沒有超出原來的建物坐落範圍，被告是
08 做一些防水處理，還有做玻璃，如原告所提原證13的照片。
09 當時買的社區的房子每戶戶型是一樣的，但只有被告等人這
10 一排的房子的地目有問題，這可能是建商的操作造成的，被
11 告是消費者，無法辨別差異，只能從外觀上去做判斷。原告
12 有相當專業知識，後續原告購買土地時，經過相當判斷與知
13 識，所以原告很難說不知道有這些問題，被告是受害者一
14 方，請考量房子是海砂屋，且也在都更中，希望原告可否考
15 量這點，避免地震的風險等語。並為答辯聲明：原告之訴駁
16 回。

17 六、被告楊美鸞抗辯：被告是18號建物所有權人，上開建物目前
18 做住家使用，有占用2-156地號土地的部分是前庭院，當初
19 建商把社區水溝、化糞池、水錶就設置在被告庭院旁邊的公
20 共樓梯口前面，所以被告當時就認為是合法的。被告是第一
21 手買預售屋，當時跟建商買就是這樣，沒有更改過。被告是
22 79年間就買了上開建物，原告是101年才買系爭土地，當初
23 原告買的時候就知道有這些建物在上面，原告是不是應該概
24 括承受，被告當初買屋時，土地是2-3地號，還沒有分割，
25 現在原告所屬2-156地號土地是從2-86地號分割出去，2-86
26 地號是從2-3地號分割出去，被告當初買建物坐落就是2-3
27 地號。86年時，好像是都市計畫道路而有變更，所以被告家
28 門前才割出2-86地號。之後101年時，原告去買2-86地號。
29 原告於109年4月22日再從2-86地號分割出2-155到2-160地
30 號，原告買的時候，被告的建物在79年間就在上面了，被告
31 沒有加蓋，也沒有就分割出來的2-155到2-160地號土地做營

利使用，那只是每戶出入的門口而已。2-86號土地上既未做建號1158建物之建築基地使用，地主基於何原因於76年7月20日至78年4月8日讓建商鄭枳富建立水泥圍牆、水泥柱，裡面埋設有電線、電話配管設施，另外有每戶所設獨立自來水表、化糞池、排水溝、樓下門戶的庭園燈，每戶的附設對講機，裝設電腦防盜安全系統，所有住戶的人、車出入口必須經過系爭土地，還有當時台北縣政府工務局核發使用執照，令人懷疑是地主與建商一起欺騙消費者。2-86地號歷代地主及現在3位所有權人的沉默，住戶不知為私人土地，因住戶之建物老舊，家門口漏風雨，才會以木造圍籬及鋁製品來擋風遮雨，故意讓人使用再來告人違法，依社會觀念是有違反道德的。被告的建物所有權狀並沒有這些附屬建物的所有權，被告無權拆除。另外說明土地及地上建物は原告101年6月9日買進，101年7月9日登記，原告理應在登記前就應由原地主清空拆除。社區已在進行都更中，為求雙方利益不受損害，請求判都更時再拆除等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回。

七、被告許顯明抗辯：被告是20號建物所有權人，目前做住家使用，占用2-155地號土地的是前庭院。被告是在79年買第一手的預售屋，買的時候屋況就是現況，被告沒有做任何變動，被告是收到原告的訴狀才知道那一塊不是被告的。被告外面加蓋鋁門窗是因為被告的房子是邊間，風雨來時，會有雨水進來，所以才加蓋鋁門窗。如果要拆除，希望給緩衝時間等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回。

八、被告蕭朝陽、陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘、許明輝、鄒榮鎮、王儒琛、張效萬、張愛連抗辯：

(一)附表編號7至12所示建物為被告等人所購入，當初該房屋對講機（門鈴）即設於1樓門口之水泥柱上，依據楊美鸞提出之建材設備說明表內附屬設備第5項清楚說明：「每戶附設電視對講機」，再依本件法院111年5月11日現場勘驗筆錄內容，顯見位於1樓之水泥柱及對講機確實由建商統一建造、

01 裝設，為被告等人購屋當時即已存在，並非被告等人私自設
02 立。另依地籍測量對講機實為整個水泥柱上 $0.12 \times 0.2 = 0.02$
03 4平方公尺。被告等人購入房屋時，對講機及公共安全之滅
04 火器公物均掛於此水泥柱上，依公寓大廈管理條例第10條第
05 3項規定，共用部分若涉及公共消防滅火器材之維護相關設
06 施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，就公共安全滅火
07 器被告無拆除權限。又原告訴請被告等人將每柱面積0.024
08 平方公尺之地上物拆除返還土地，而該地上物為附屬建物，
09 均係建商所建，建商並保證產權清楚無其他糾紛，故建商與
10 原地主間就該土地應有合意使用之情形，具有合法權源。

11 (二)觀新北市○○區○○段0000○000○00000○0000地號土地登
12 記簿所載，2-3、2-147、16-2地號土地為建商相關人員鄭忞
13 惠、鄭忞娟於76年間向原所有權人何東壺購買，並在其上建
14 造含本件涉訟房屋一批。而當時2-86地號土地所有權人是何
15 東壺，顯見當時建商與何東壺因買地建屋一事有所接觸。再
16 依被告李玉雪所提出房屋委建合約第七條：「乙方保證本約
17 之房屋產權清楚，絕無來歷不明、債務糾紛或產權爭執，乙
18 方願負完全責任，不得使甲方絲毫受損。」，該合約書之乙
19 方即為建商代表人鄭枳富（參新北市政府工務局提供之建造
20 執照申請書）。因而，位於1樓之水泥柱及對講機係由建商
21 統一建造、裝設之附屬建物，建商亦於合約保證房屋產權清
22 楚，被告等人購屋至今已30年，從未接獲他人主張佔用土
23 地，應可合理推斷建商與2-86地號土地所有權人何東壺間，
24 具有建商可以占用2-86地號部分土地之合意存在，被告等於
25 使用位於1樓之水泥柱及對講機應具有合法權源。

26 (三)再者，本件涉訟之房屋位於板橋富豪社區，該社區房屋經鑑
27 定為高氯離子建築物即俗稱之海砂屋，具有房屋傾斜、牆壁
28 剝落、鋼筋外露等狀況，已由新北市政府公告列管，並依據
29 新北市政府111年3月30日發布之「新北市高氯離子鋼筋混凝
30 土建築物處理自治條例」規定，該社區房屋應拆除重建。新
31 北市政府亦重點輔導富豪社區推動都更，於今年進入審議程

01 序，最快明年即可拆除重建。

02 (四)本件原告請求清空地上物並返還之2-156地號等土地，係於1
03 09年4月22日自2-86地號土地分割而來，據全國土地使用分
04 區資料查詢系統及新北市城鄉資訊查詢平台網頁顯示，2-86
05 地號土地及2-156地號土地於板橋擴大都市計畫使用分區內
06 之道路用地，故2-156地號土地僅得供公眾使用，原告別無
07 其他用途。

08 (五)因此，被告等人遭控占用土地範圍僅0.06平方公尺，且該土
09 地位於巷弄內，僅供被告等人及對面幾戶住戶通行使用，對
10 於公眾通行影響甚微。更何況被告房屋為海砂屋，依法須拆
11 除重建，亦已進入都更審議程序，不久即將拆除重建，屆時
12 4樓房屋連同位於1樓之水泥柱及對講機等附屬建物均會遭拆
13 除，顯無必要急於此時命被告拆除。況且被告拆除位於1樓
14 之水泥柱及對講機須另行雇工為之，並須再另為對講機安
15 裝、水泥廢料清運等，相關費用支出不少，而該土地遭占用
16 原告所得請求相當於租金之不當得利，據原告自行計算為每
17 月5元，一年60元，待至連同整間房屋拆除重建時點，亦僅
18 有數百元，相較被告現時雇工拆除所需支付之費用，顯然所
19 得利益極少，而被告等人所受損害甚大，揆諸最高法院71年
20 度台上字第737號、96年度台上字第1526號判決意旨，原告
21 行使權利顯有民法第148條規定之權利濫用情事。

22 (六)退萬步言，縱認被告等人無合法占用2-156地號等土地之權
23 源，原告請求以土地申報地價年息10%計算相當於租金之不
24 當得利數額亦有過高之情形，蓋原告土地為道路用地，原告
25 顯無利用該土地之價值，且該土地位於巷弄內，僅供鄰近住
26 戶通行使用，亦位於住宅內，揆諸最高法院46年度台上字第
27 855號、68年度台上字第3071號判決意旨，應予以酌減為妥
28 適。

29 (七)被告鄒榮鎮、王儒琛之10號4樓、12號4樓建物，於1樓之對
30 講機，已於111年7月15日庭期後自行拆除，對講機是建商裝
31 設的，被告為表示誠意，既然原告起訴，被告鄒榮鎮就將之

01 拆除。該水泥柱是一樓在用，被告等樓上住戶沒有權利去拆
02 除，而且該水泥柱所坐落占到的土地有2/3是屬於被告的土地
03 地，1/3是屬於原告的土地，但被告鄒榮鎮還是配合原告，
04 將對講機全部拆除，被告不知道原告還要告被告什麼。

05 (八)答辯聲明：原告之訴駁回。

06 九、下列事實有以下證據可證，而堪認定：

07 (一)原告於101年7月9日以買賣為原因移轉登記而為系爭土地之
08 共有人，原告就系爭土地6筆之權利範圍均為1/2。系爭土地
09 6筆均係於109年4月22日分割自同段2-86地號土地（下稱2-8
10 6號土地）。此有系爭土地登記第一類謄本附卷可證（見本
11 院板司調字卷第193至216頁）。

12 (二)2-86號土地係於64年12月1日自2-3地號分割轉載，2-86號土
13 地於74年7月3日他部分面積因分割移載於2-147、2-148地
14 號。2-86號土地自64年12月1日起登記所有權人為訴外人何
15 東垚（權利範圍：全部），迄101年5月21日因分割繼承，變
16 更所有權人登記為訴外人陳家仁。101年7月9日以買賣為原
17 因移轉所有權登記與葉錦森、葉錦發及原告莊玉琳。其後於
18 109年4月22日分割出2-155至2-160地號之系爭土地6筆。其
19 餘2-86號土地於109年7月13日因買賣變更所有權人為京捷建
20 設股份有限公司，110年3月5日因贈與變更所有權人為新北
21 市，目前2-86號土地為新北市所有（管理者：新北市政府養
22 護工程處）。以上有2-86號土地登記謄本、土地登記簿、異
23 動索引附卷可證（見本院重訴字卷二第43至49頁、第191至1
24 97頁）。

25 (三)新北市○○區○○段00000地號土地（下稱2-147號土地）係
26 於74年7月3日分割自2-86號土地。原所有權人為何東垚（權
27 利範圍：全部），於76年3月23日因買賣而移轉所有權登記
28 與鄭志惠（權利範圍：全部），於76年6月23日2-147號土地
29 併入同段2-3地號土地（下稱2-3號土地）。以上有新北市板
30 橋地政事務所111年6月13日新北板地資字第1116019757號函
31 檢送前開土地之人工登記作業簿、登記謄本、異動索引等資

料附卷可證（見本院重訴字卷二第339至344頁）。

(四)新北市○○區○○段0000地號土地（下稱16-2號土地）於43年2月8日起，登記所有權人為何東垚（權利範圍：全部），於76年3月23日以買賣為原因移轉所有權人登記與鄭恣娟（權利範圍：全部）。16-2號土地於76年6月23日併入2-3地土地。以上有新北市板橋地政事務所111年6月13日新北板地資字第1116019757號函檢送前開土地之人工登記作業簿、登記謄本、異動索引等資料附卷可證（見本院重訴字卷二第345至347頁）。

(五)2-3號土地自51年3月26日起，登記所有權人為何東垚（權利範圍：全部），76年3月23日以買賣為原因移轉所有權登記與鄭恣惠（權利範圍：全部）。76年6月23日2-147號土地及16-2號土地併入2-3號土地，2-3號土地因合併於76年6月23日變更登記所有權人為鄭恣娟（權利範圍：4434/10000）、鄭恣惠（權利範圍：5566/10000）。以上有新北市板橋地政事務所111年6月13日新北板地資字第1116019757號函檢送前開土地之人工登記作業簿、登記謄本、異動索引等資料附卷可證（見本院重訴字卷二第349至720頁）。

(六)被告分別為附表所示建物之所有權人，其等登記取得附表所示建物所有權之日期，以及附表所示建物坐落之基地等，均詳如附表所載，此並有上開建物之建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院板司調字卷第133至148頁、重訴字卷一第211至230頁）。又附表所示建物之建造執照號碼為78板建字第622號、使用執照號碼為78板使字第1900號，有上開建物登記謄本之登載可證，並經本院向新北市政府工務局調閱上開執照卷。

(七)新北市政府工務局76板建622號建造執照（使用執照號碼：78板使1900號）建案（下稱系爭建案），建築基地為16-2、2-3、2-147號土地，起造人為鄭枳富、鄭恣惠、鄭恣娟。76年3月11日由何東垚出具2-3、16-2、2-147號土地使用同意書，上載其同意由智慧建設企業有限公司（代表人鄭枳富）

01 等人於上開3筆土地上建築建物申請執照等語。76年4月7日
02 由鄭恣惠、鄭恣娟出具上開3筆土地使用同意書，上載其等
03 同意由鄭枳富、鄭恣惠、鄭恣娟等3人於上開3筆土地上建築
04 建物申請執照等語。此有新北市政府工務局111年5月27日新
05 北工施字第1110992338號函檢送之78板使字第1900號使用執
06 照、78板建字第622號建造執照之建照申請書（76年3月）、
07 使用執照存根、土地使用同意書、委託書、平面圖等全部資
08 料影本附卷可證（見本院重訴字卷二第209至238-1頁），並
09 經本院調閱上開執照全卷，有建造執照申請書（78年6月2
10 日）暨起造人名冊、建造執照申請書（78年1月5日）暨起造
11 人名冊、土地登記簿等件影本附卷可證（見本院重訴字卷二
12 第765至790頁）。

13 十、本院之判斷：

14 (一)被告吳李玉雪、黃寶枝、陳炳昇、陳姵如、詹尚易、楊美
15 鸞、許顯明（下合稱被告吳李玉雪等7人）部分：

16 原告主張被告吳李玉雪所有如附圖所示A部分之地上物，無
17 權占用2-160號土地、被告黃寶枝、陳炳昇所有如附圖所示B
18 部分之地上物，無權占用2-159號土地、被告陳姵如所有如
19 附圖所示C部分之地上物，無權占用2-158號土地、被告詹尚
20 易所有如附圖所示D部分之地上物，無權占用2-157號土地、
21 被告楊美鸞所有如附圖所示E部分之地上物，無權占用2-156
22 號土地、被告許顯明所有如附圖所示F部分之地上物，無權
23 占用2-155號土地，故被告吳李玉雪等7人應拆除、騰空上開
24 地上物返還占用之系爭土地與原告及全體共有人，及給付原
25 告自105年8月5日起至返還土地之日止，相當於租金之不當
26 得利等語。被告吳李玉雪等7人則以前開情詞為辯。經查：

- 27 1. 按民法第767條第1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪
28 其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求
29 除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」、第82
30 1條規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本
31 於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體

之利益為之。」。又以無權占有為原因，請求返還土地者，
占有人以非無權占有為抗辯者，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
當權源之事實證明之，此有最高法院85年度台上字第1120號
裁判要旨可參。查系爭建案於76年間向主管機關申請建造執
照時所提出之前開建照申請書以及土地使用同意書，均記載
建築基地為2-3、16-2、2-147號土地，其後主管機關核給之
建造執照、使用執照之建築基地，亦為上開3筆土地，業如
前述，並經本院調閱上開執照全卷。又16-2、2-147號土地
於76年6月23日併入2-3號土地，故被告等如附表所示建物之
登記謄本記載建築基地僅2-3號土地。至於原告之系爭土地6
筆，係於109年4月22日分割自2-86號土地。而2-147號土地
於74年7月3日即已自2-86號土地分割出來。足證何東垚於76
年3月11日出具之前開2-3、16-2、2-147號土地使用同意
書、76年4月7日由鄭恣惠、鄭恣娟於76年4月7日出具之前開
2-3、16-2、2-147號土地使用同意書，均不含2-86號土地，
即不含原告之系爭土地6筆甚明。是自無從認系爭土地之前
所有權人何東垚，業已同意系爭建案之起造人得於系爭土地
上興建系爭建物。被告又抗辯：其等如附表所示建物於系爭
建案建物興建之初建商即建築圍牆、水泥柱，另將化糞池、
排水溝、自來水錶等設計其內，是有取得執照之合法建物，
且被告等人購屋至今多年，從未接獲他人主張占用土地，應
可合理推斷建商與2-86號土地所有權人何東垚間，具有建商
可以占用2-86地號部分土地之合意存在等節，為原告所否
認。而依卷附系爭建案執照卷內之一樓平面圖（見本院重訴
字卷二第232頁），以及被告所有附表一所示建物興建完成
當時，78年12月29日地政機關之建物測量成果圖，可知附表
所示建物當初設計並合法興建而完成登記部分，均係落在2-
3號土地上，並無附圖A至F、A-1、C-1、E-1所示之圍牆、水
泥柱等增建物（下合稱系爭增建物），此有新北市板橋地政
事務所111年5月20日新北板地測字第1116018549號函檢送之

建物平面圖、新北市政府工務局111年5月27日新北工施字第1110992338號函檢送之78板使字第1900號使用執照、78板建字第622號建造執照之一樓平面圖影本附卷可稽（見本院重訴字卷二第135至208頁、第232頁）。另被告李玉雪所提出76年4月15日購買10號建物房地之「預定土地買賣契約書」影本，其上所載預定買賣土地標示為板橋市埔墘段2-3、2-85、2-147、2-148、16-2地號（見本院重訴字卷二第151至159頁）；所提「房屋委建合約書」，其上所載房屋基地係坐落於板橋市○○段000○0000○00000○00000地號（見本院重訴字卷二第163至175頁），均無2-86地號土地。故系爭增建物並非經地政機關辦理保存登記之合法增建，系爭增建物所坐落之土地亦非被告所買受之標的範圍甚明。則縱然系爭增建物は系爭建案興建後，經建商二度施工而越界增建，已存在相當時間，以及期間2-86號土地所有權人何東垚未曾就系爭增建物有部分占用2-86號土地乙節表示異議，亦僅係單純沈默，其原因多端，可能係當時2-86號土地地主何東垚不知遭越界占用等原因，難以憑此即謂何東垚有默示同意建商可興建系爭增建物予以占用。此外，被告未能提出證據證明系爭增建物有何坐落占用系爭土地之權源，是被告辯稱系爭增建物非無權占用系爭土地，即無可採。

2. 被告楊美鸞等人另抗辯其等無權拆除附圖A至F之增建物一節，則查，經本院於111年5月11日履勘現場並囑託地政機關測量結果：附圖所示A部分，坐落占用2-160號土地面積9.94平方公尺，是被告吳李玉雪之10號建物之1樓圍牆包覆之範圍，現況如原告所提原證6照片所示（見本院板司調字卷第81、83頁）、附圖所示B部分，坐落占用2-159號土地面積8平方公尺，是被告黃寶枝、陳炳昇之12號建物1樓之圍牆包覆之範圍，現況如原告所提原證9照片所示（見本院板司調字卷第89、91頁）、附圖所示C部分，坐落占用2-158號土地面積6.94平方公尺，是被告陳姵如之14號建物1樓之圍牆包覆之範圍，現況如原告所提原證11照片所示（見本院板司調字

卷第95、97頁）、附圖所示D部分，坐落占用2-157號土地面積8平方公尺，是被告詹尚易之16號建物1樓之圍牆包覆之範圍，其中一部分有木造圍籬，搭建高度到2樓，現況如原告所提原證13照片所示（見本院板司調字卷第103、105頁）、附圖所示E部分，坐落占用2-156號土地面積7.94平方公尺，是被告楊美鸞之18號建物1樓之圍牆包覆之範圍，現況如原告所提原證15照片所示（見本院板司調字卷第111、113頁）、附圖所示F部分，坐落占用2-155號土地面積8平方公尺，是被告許顯明之20號建物1樓之圍牆包覆之範圍，該圍牆上另有搭建鐵皮到2樓，現況如原告所提原證17照片所示（見本院板司調字卷第117、119頁）。以上有本院勘驗筆錄、原告所提上開照片，以及新北市板橋地政事務所111年5月18日新北板地測字第1116018501號函檢送之土地複丈成果圖（收件日期文號：111年4月15日111年板土複字第067600號）附卷可稽（見本院重訴字卷二第93至109頁、第125至127頁），是系爭增建物縱然非被告等人所興建，然系爭增建物並不具構造上及使用上之獨立性，而已分別附屬至被告吳李玉雪等7人所有之系爭10、12、14、16、18、20號建物，成為上開建物之一部分，而同屬各該建物所有權人所有，是上開建物之所有權人即被告吳李玉雪等7人，分別就附屬至其等上開建物之附圖所示A至F部分之增建物，自具有拆除之事實上處分權能。

3. 至於被告吳李玉雪等7人抗辯系爭增建物為建商所興建出售並交付，其等係受害者一節，則按買賣契約為債權契約，被告與建商或其等前手間買賣契約之法律關係所生之權利義務，僅能向其等之出賣人為請求，並無從以之對抗該買賣契約以外之第三人，故此並非得作為其等有權占用原告系爭土地之正當理由。
4. 被告吳李玉雪等7人抗辯原告請求其等拆除系爭增建物違反誠信，為權利濫用一節，則查系爭土地於109年4月22日分割自2-86號土地，已如前述。而分割前之2-86號土地係位於新

01 北市板橋區中山路二段416巷38弄之巷道，該巷道於系爭
02 建案興建前即已存在，於系爭建案之建物興建後，係供被告
03 等人附表所示建物之連棟公寓及其對面門牌號碼9、9-1、
04 7、7-1號之連棟公寓住戶通行出入使用，系爭土地自2-86號
05 土地分割出來後，其使用分區仍為道路用地，以上有新北市
06 政府工務局111年5月27日新北工施字第1110992338號函檢送
07 之系爭建案一樓平面圖（見本院重訴字卷二第232頁）、原
08 告所提前開現場照片，以及原告所提新北市板橋地政事務所
09 土地合併分割成果圖影本（原證4；見本院板司調字卷第77
10 至頁）、新北市板橋地政事務所提供之建物平面圖（見本院
11 重訴字卷二第139頁）、被告所提全國土地使用分區資料查
12 詢及新北市城鄉資訊查詢平台網頁資料（見本院重訴字卷三
13 第55至59頁）等件在卷可稽，並可參本院勘驗筆錄、原告所
14 提附圖（見本院重訴字卷二第101、105頁）。故2-86號土地
15 遭系爭增建物坐落占用之部分，嗣雖經原告等人之前手另行
16 申請分割成為系爭土地6筆（參原證4；見本院板司調字卷第
17 77至頁），然系爭土地仍為具供公眾通行目的之道路用地，
18 是於系爭土地上增建系爭增建物，已然逾越供公眾通行之目
19 的範圍。而民法第148條所稱權利濫用之禁止，係規定行使
20 權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖
21 足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在
22 該條所定範圍之內。本件被告吳李玉雪等7人所舉證據不足
23 以證明其等系爭增建物有合法占用原告系爭土地之權源，原
24 告自無容忍之義務，且系爭增建物為被告吳李玉雪等7人附
25 表編號1至6所示建物前方之庭園部分，僅拆除系爭增建物，
26 並未妨礙被告自系爭土地通行出入之權利，亦無礙被告吳李
27 玉雪等7人對其等附表編號1至6所示建物之正常利用，是原
28 告基於土地所有人之地位，請求被告吳李玉雪等7人分別拆
29 除附圖所示A至F之增建物，難認以損害被告吳李玉雪等7人
30 為主要之目的，雖影響被告吳李玉雪等7人現實使用系爭增
31 建物之利益，然不論從權利本質、經濟目的及社會觀念而

言，原告請求被告吳李玉雪等7人拆除附圖所示A至F之增建物乃權利之正當行使，並無權利濫用可言，況已登記不動產所有人行使除去妨害請求權並無民法第125條消滅時效規定之適用，自難以分割前2-86號土地前所有權人或原告先前長期未積極行使其權利，即謂其後原告權利之行使係屬權利濫用。

5. 從而，原告為系爭土地之共有人，則其依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告吳李玉雪應將附圖所示A部分之地上物拆除，返還占用之2-160號土地與全體共有人；被告黃寶枝、陳炳昇應將附圖所示B部分之地上物拆除，返還占用之2-159號土地與全體共有人；被告陳颯如應將附圖所示C部分之地上物拆除，返還占用之2-158號土地與全體共有人；被告詹尚易應將附圖所示D部分之地上物拆除，返還占用之2-157號土地與全體共有人；被告楊美鸞應將附圖所示E部分之地上物拆除，返還占用之2-156號土地與全體共有人、被告許顯明應將附圖所示F部分之地上物拆除，返還占用2-155號土地與全體共有人，均為有理由，應予准許。
6. 末按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付，經原告同意者，亦同；履行期間，自判決確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算，民事訴訟法第396條第1項、第3項定有明文。本件被告吳李玉雪等7人另以：附表一所示建物為海砂屋，且已進行都更程序中，基於建物安全考量以及為免損及雙方利益，希望能於都更時再行一併拆除系爭增建物一節，有新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物查詢平台網頁資料、新北市政府都市更新處發布新聞網頁資料、網路新聞查詢資料等件附卷可證（見本院重訴字卷一第49至54頁）。原告則以：系爭增建物可否到都更時才拆除，因為訴訟已經一段時間，這當中有協商過，原告也不反對被告藉由都更程序來拆除，但當原告詢問被告具體的拆除期間，被告都無法給予確實的時間，因此原告無法針對

01 被告的訴求給予答案等語（見本院重訴字卷三第84頁）。則
02 查附圖所示A至F之增建物已長期供被告吳李玉雪等7人等人
03 居住使用迄今，本院審酌附圖所示A至F之增建物無權占有系
04 爭土地固應拆除，惟依雙方上開所述，及參酌上開證據，附
05 表所示建物確為海砂屋，且已進行都更程序中，則該主建物
06 連同系爭增建物於都更程序勢必一併全部拆除重建，而原告
07 系爭土地本係供公眾通行之巷弄，其使用分區為道路用地，
08 業如前述，於都更程序中，亦無從為其他供公眾通行以外之
09 其他利用，被告吳李玉雪等7人如需先就系爭附圖所示A至F
10 之增建物各自先自行拆除，則需申請地政機關現場指鑑界、
11 雇請工人等，規劃相關拆除事宜及委託結構專業機構進行評
12 估及施作結構性補強措施等，堪認其等拆除附圖所示A至F之
13 增建物返還土地，非長期間不能履行，並審酌原告表示不反
14 對被告藉由都更程序來拆除，只因被告無法提出具體確定拆
15 除日期致無法達成調解，以及審酌前開新聞資料內容稱附表
16 所示建物之富豪社區最快112年都更拆除重建等語（見本院
17 重訴字卷三第53頁），爰依民事訴訟法第396條第1項前段、
18 第3項規定，酌定被告吳李玉雪等7人拆除附圖所示A至F之
19 增建物返還系爭土地與全體共有人之履行期間為1年。

20 7. 就原告請求相當於租金之不當得利部分：

21 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人土地，可
23 能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念。本件被告
24 吳李玉雪等7人既因無權占有原告系爭土地而受有利益，致
25 原告受有損害，原告自得依上開規定請求被告吳李玉雪等7
26 人給付相當於租金之利益。再按城市地方房屋之租金，以不
27 超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條
28 第1項定有明文，上開規定依同法第105條規定，於租用基地
29 建築房屋準用之。而上開土地法之規定，僅係為就城市地方
30 建築物之基地租用約定之租金限制其最高額而設。再按土地
31 法施行法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地及建物

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。又依土地法第148條規定，土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。是土地法第97條第1項所謂土地申報總價即指該土地之申報地價而言。經查：系爭土地位於新北市板橋區中山路2段416巷38弄內，周遭多為老舊公寓住宅、巷弄狹窄，有本院勘驗筆錄（見本院重訴字卷二第93至115頁）及前開原告所提現場照片附卷可稽；而系爭土地使用分區為道路用地，遭被告吳李玉雪等7人附圖所示A至F之增建物（包含圍牆、鐵門、欄杆等物）無權占用等。茲審酌上情，認原告以系爭土地105至111年間最低申報地價20,160元（25,200元 $\times$ 0.8）之年息10%為計算相當於租金之不當得利之計算標準尚屬過高（參本院板司調字卷第85頁公告地價表及前開系爭土地登記謄本登載之申報地價），應以上開申報地價年息5%即1,008元（20,160元 $\times$ 5% $=$ 1,008元）為計算標準，方屬適當。是以：(1)被告吳李玉雪自105年8月5日起至返還附圖所示A部分土地之日止，應按月給付原告之相當於租金之不當得利為417元（計算式：1,008元 $\times$ 9.94 m^2 $\div$ 12月 $\times$ 1/2 $=$ 417元；元以下四捨五入）。(2)被告黃寶枝、陳炳昇自105年8月5日起至返還附圖所示B部分土地之日止，應按月給付原告之相當於租金之不當得利為336元（計算式：1,008元 $\times$ 8 m^2 $\div$ 12月 $\times$ 1/2 $=$ 336元）。(3)被告陳颯如自105年8月5日起至返還附圖所示C部分土地之日止，應按月給付原告之相當於租金之不當得利為291元（計算式：1,008元 $\times$ 6.94 m^2 $\div$ 12月 $\times$ 1/2 $=$ 291元；元以下四捨五入）。(4)被告詹尚易自105年8月5日起至返還附圖所示D部分土地之日止，應按月給付原告之相當於租金之不當得利為336元（計算式：1,008元 $\times$ 8 m^2 $\div$ 12月 $\times$ 1/2 $=$ 336元）。(5)被告楊美鸞自105年8月5日起至返還附圖所示E部分之土地之日止，應按月給付原告之相當於租金之不當得利為333元（計算式：1,008元 $\times$ 7.94 m^2 $\div$ 12月 $\times$ 1/2 $=$ 333元；元以下四捨五入）。(6)被告許顯明自105年8月5日起至返還附圖所示F部分之土地之日

01 止，應按月給付原告之相當於租金之不當得利為336元（計
02 算式： $1,008\text{元} \times 8\text{m}^2 \div 12\text{月} \times 1/2 = 336\text{元}$ ）。

03 (二)被告鄒榮鎮、王儒琛、張效萬、張愛連、許明輝、蕭朝陽、
04 陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘（下合稱被告鄒榮鎮等9人）部
05 分：

06 原告主張被告鄒榮鎮、王儒琛所有如附圖所示A-1部分之地
07 上物，無權占用2-160號土地、被告張效萬、張愛連所有如
08 附圖所示C-1部分之地上物，無權占用2-158號土地、被告許
09 明輝、蕭朝陽、陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘所有如附圖所示E-
10 1部分之地上物，無權占用2-156號土地，故被告鄒榮鎮等9
11 人應拆除上開地上物返還占用之系爭土地及給付相當於租金
12 之不當得利等語。被告鄒榮鎮等9人則以其等無拆除上開地
13 上物之權限等前開情詞為辯。經查：

14 1. 按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
15 分權之人，方有拆除之權限。此有最高法院102年度台上字
16 第2053號裁判要旨可參。次按所有人於原有建築物之外另行
17 增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存
18 在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立
19 性，不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴
20 張。

21 2. 查2-160號土地上如附圖所示A-1部分（面積0.06平方公尺）
22 即原告所稱之水泥柱或牆柱，實係與被告吳李玉雪10號建物
23 1樓前方庭院圍牆之牆面連成一體，為圍繞該庭院之圍牆之
24 一部，無何構造上或使用上之獨立性，並非獨立之物，此有
25 原告所提現場照片附卷可證（原證6：見本院重板司調字卷
26 第81、83頁），故附圖所示A-1部分之增建與附圖所示A部分
27 之增建同係依附於被告吳李玉雪之10號建物之附屬增建，依
28 前開說明，10號建物所有權範圍因而擴張。故附圖所示A-1
29 部分之增建並非屬10號4樓之所有權人鄒榮鎮及12號4樓建物
30 之所有權人王儒琛所共有之物。被告鄒榮鎮、王儒琛就附圖
31 所示A-1部分增建並無事實上處分權。職是，原告依民法第7

67條第1項、第821條規定，請求被告鄒榮鎮、王儒琛拆除附圖所示A-1部分之地上物返還土地，及依同法第179條規定，請求被告鄒榮鎮、王儒琛返還占有附圖A-1所示2-160號土地所受相當於租金之不當利益，為無理由，不准應許。

3. 查2-158號土地上如附圖所示C-1部分（面積0.06平方公尺）即原告所稱之水泥柱或牆柱，實係與被告陳姵如之14號建物前方庭院之圍牆之牆面連成一體，為圍繞該庭院之圍牆之一部，無何構造上或使用上之獨立性，並非獨立之物，此有原告所提現場照片附卷可證（原證11：見本院重板司調字卷第95、97頁），故附圖所示C-1部分之增建與附圖所示C部分之增建同係依附於被告陳姵如之14號建物之附屬增建，依前開說明，14號建物所有權範圍因而擴張。附圖所示C-1部分之增建並非14號4樓之所有權人張效萬及16號4樓建物之所有權人張愛連所共有之物。被告張效萬、張愛連就附圖所示C-1部分之增建並無事實上處分權。職是，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告張效萬、張愛連拆除附圖所示C-1部分之地上物返還土地，及依同法第179條規定，請求被告張效萬、張愛連返還因占有附圖C-1所示之2-158號土地所受相當於租金之不當利益，為無理由，不准應許。

4. 查2-156號土地上如附圖所示E-1部分（面積0.06平方公尺）即原告所稱之水泥柱或牆柱，實係與被告楊美鸞之18號建物1樓前方庭院圍牆之牆面連成一體，為圍繞該庭院之圍牆之一部，無何構造上或使用上之獨立性，並非獨立之物，此有原告所提現場照片附卷可證（原證15、17：見本院重板司調字卷第113、117頁），故附圖所示E-1部分之增建與附圖所示E部分之增建同係依附於被告楊美鸞之18號建物之附屬增建，依前開說明，18號建物所有權範圍因而擴張，附圖所示E-1部分之增建並非18號4樓之所有權人許明輝及20號4樓建物之所有權人蕭朝陽、陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘所共有之物。被告許明輝、蕭朝陽、陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘就附圖所示E-1部分之增建並無事實上處分權。職是，原告依民法

第767條第1項、第821條規定，請求被告許明輝、蕭朝陽、陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘拆除附圖所示E-1部分之地上物返還土地，及依同法第179條規定，請求被告許明輝、蕭朝陽、陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘返還因占有附圖E-1所示之2-156號土地所受相當於租金之不當利益，為無理由，不准應許。

□、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告吳李玉雪將附圖所示A部分（面積9.94平方公尺）範圍內之水泥圍牆、鐵門、鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用之2-160號土地返還原告及全體共有人；請求被告黃寶枝、陳炳昇將附圖所示B部分（面積8平方公尺）範圍內之水泥圍牆、鐵門、鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用之2-159號土地返還原告及全體共有人；請求被告陳姵如將附圖所示C部分（面積6.94平方公尺）範圍內之水泥圍牆、鐵門、鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用之2-158號土地返還原告及全體共有人；請求被告詹尚易將附圖所示D部分（面積8平方公尺）範圍內之水泥圍牆、鐵門、鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用之2-157號土地返還原告及全體共有人；請求被告楊美鸞將附圖所示E部分（面積7.94平方公尺）範圍內之水泥圍牆、鐵門、鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用之2-156號土地返還原告及全體共有人；請求被告許顯明將附圖所示F部分（面積8平方公尺）範圍內之水泥圍牆、鐵門、鐵欄杆拆除及其內之地上物全部清除騰空後，將占用之2-155號土地返還原告及全體共有人；為有理由，應予准許；上開部分，本院並依民事訴訟法第396條第1項前段、第3項規定，酌定履行期間為1年。另原告依民法第179條，請求被告吳李玉雪自105年8月5日起至返還附圖所示A部分土地之日止，按月給付原告417元；被告黃寶枝、陳炳昇自105年8月5日起至返還附圖所示B部分之土地之日止，按月給付原告336元；被告陳姵如自105年8月5日起

至返還附圖所示C部分之土地之日止，按月給付原告291元；被告詹尚易自105年8月5日起至返還附圖所示D部分之土地之日止，按月給付原告336元；被告楊美鸞自105年8月5日起至返還附圖所示E部分之土地之日止，按月給付原告333元；被告許顯明自105年8月5日起至返還附圖所示F部分之土地之日止，按月給付原告336元，亦為有理由，應予准許。原告逾上開部分之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

□、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅列，附此敘明。

結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項但書、第396條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
民事第八庭 法 官 黃信樺

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 111 年 10 月 28 日
書記官 楊振宗

附表：

編號	所有權人	建物建號（新北市板橋區埔墘段）及門牌（新北市板橋區中山路2段416巷38弄）、層次	登記取得建物所有權日期（民國）	建物坐落基地（新北市板橋區埔墘段）
1.	吳李玉雪	1166建號（門牌：10號） （層次：1、2、3層）	79年3月21日	2-3地號
2.	黃寶枝（權利範圍1/2）、 陳炳昇（權利範圍1/2）	1164建號（門牌：12號） （層次：1、2、3層）	黃寶枝（79年3月21日）、 陳炳昇（104年1月7日）	2-3地號
3.	陳婉如	1162建號（門牌：14號） （層次：1、2、3層）	97年9月5日	2-3地號
4.	詹尚易	1160建號（門牌：16號） （層次：1、2、3層）	93年6月28日	2-3地號

(續上頁)

01

5.	楊美鸞	1158建號（門牌：18號） （層次：1、2、3層）	79年3月21日	2-3地號
6.	許顯明	1156建號（門牌：20號） （層次：1、2、3層）	94年2月23日	2-3地號
7.	鄒榮鎮	1167建號（門牌：10號4樓） （層次：4、5層、夾層）	103年1月27日	2-3地號
8.	王儒琛	1165建號（門牌：12號4樓） （層次：4、5層、夾層）	95年4月10日	2-3地號
9.	張效萬	1163建號（門牌：14號4樓） （層次：4、5層、夾層）	79年3月21日	2-3地號
10.	張愛連	1161建號（門牌：16號4樓） （層次：4、5層、夾層）	94年12月13日	2-3地號
11.	許明輝	1159建號（門牌：18號4樓） （層次：4、5層、夾層）	81年3月26日	2-3地號
12.	蕭素玉之繼承人蕭朝陽、陳慧娟、陳潮豐、陳朝銘	1157建號（門牌：20號4樓） （層次：4、5層、夾層）	蕭素玉（110年12月26日過世）登記取得所有權日期：98年1月13日。	2-3地號