

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第286號

原告 國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人 杜微

訴訟代理人 鄭志政律師

被告 洪文昭

劉俊賢

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告原名稱為交通部臺灣鐵路管理局，嗣於民國113年1月1日改制為國營臺灣鐵路股份有限公司，有行政院112年10月6日院臺交字第1121034314號函、國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例、經濟部113年1月1日經授商字第11230231810號函、股份有限公司設立登記表等件在卷可稽，並經改制後之原告於113年1月29日具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有請求之基礎事實同一、或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；又不變更訴訟標的，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項但書第2、7款及第256條定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資

料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者，均屬之（最高法院91年度台抗字第648號、101年度台抗字第404號裁判意旨參照）。又判斷是否合於民事訴訟法第255條第1項第2款之「請求之基礎事實」同一，應考慮被告之防禦權是否受到不利益及在訴訟之過程，准予為訴之變更、追加後，原來已經進行過之訴訟資料與證據資料，有無繼續使用之可能性及價值（最高法院90年度台抗字第519號裁判意旨參照）。法律所以限制原告於起訴後為訴之變更或追加者，旨在保護被告之利益及防止訴訟之延滯，前者在於保障被告主觀上之訴訟權，後者在於確保法院客觀上應適時審理之公共利益，是判別訴之變更、追加，有無妨礙被告之防禦及訴訟之終結，應以變更、追加後之訴，需否重新認定原告起訴之事實及另行蒐集訴訟資料為斷。經查：

- (一)本件原告原起訴聲明於112年6月20日更正為：(一)被告洪文昭應將無權占有坐落新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地（下稱系爭土地）上，由其自建如附圖1照片所示之新北市○○區○○路0段0巷00號內（沒門牌）鐵皮工廠建物騰空遷讓及拆除（無權占有土地面積約150平方公尺），並將上開無權所占用土地回復原狀騰空返還予原告。(二)被告洪文昭應給付原告相當於租金之不當得利損害金新臺幣（下同）33萬5,876元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；另自112年6月1日起至被告洪文昭將如附圖1照片所示之新北市○○區○○路0段0巷00號內（沒門牌）鐵皮工廠建物騰空遷讓及拆除後，並將該無權所占用土地回復原狀騰空返還予原告之日止，按月給付原告5,688元。嗣於112年11月27日具狀追加劉俊賢為被告及追加聲明，並聲明：(一)被告洪文昭應將無權占有坐落系爭土地上，由其自建如附圖1照片所示之新北市○○區○○路0段0巷00號內（無門牌）鐵皮工廠建物騰空遷讓及拆除（無權占有土地面積約150平方公尺），並將上開鐵皮工廠建物拆除

01 後，將上開無權占有土地騰空返還原告。(二)被告劉俊賢應從
02 如附圖1照片所示之新北市○○區○○路0段0巷00號內（無
03 門牌）鐵皮工廠建物騰空遷讓之。(三)被告洪文昭應連帶給付
04 原告相當於租金之不當得利及侵權行為損害金33萬5,876
05 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
06 5計算之利息；另自112年6月1日起至其將如附圖1照片所示
07 之新北市○○區○○路0段0巷00號內（無門牌）鐵皮工廠建
08 物騰空遷讓及拆除後，將該無權占有土地騰空返還原告之日
09 止，按月給付原告5,688元。(四)被告劉俊賢應連帶給付原告
10 相當於租金之不當得利及侵權行為損害金33萬5,876元，及
11 自民事更正訴之聲明(二)狀送達翌日起至清償日止，按年息百
12 分之5計算之利息；另自112年12月1日起至其將如附圖1照片
13 所示之新北市○○區○○路0段0巷00號內（無門牌）鐵皮工
14 廠建物騰空遷讓之日止，按月給付原告5,688元。嗣再於113
15 年1月24日具狀變更聲明為：(一)被告洪文昭應將無權占有坐
16 落系爭土地上，如附圖2照片所示之新北市板橋區大觀路2段
17 1巷（無門牌）鐵皮工廠建物騰空遷讓及拆除（無權占有土
18 地面積約150平方公尺），並將上開鐵皮工廠建物拆除後，
19 將上開無權占有土地騰空返還原告。(二)被告劉俊賢應從如附
20 圖1照片所示之新北市○○區○○路0段0巷00號內（無門
21 牌）鐵皮工廠建物騰空遷讓之。(三)被告洪文昭應給付原告相
22 當於租金之不當得利及侵權行為損害金33萬5,876元，及自
23 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
24 利息；另自112年6月1日起至其將如附圖2照片所示之新北市
25 板橋區大觀路2段1巷（無門牌）鐵皮工廠建物騰空遷讓及拆
26 除後，將該無權占有土地騰空返還原告之日止，按月給付原
27 告5,688元。(四)被告劉俊賢應給付原告相當於租金之不當得
28 利及侵權行為損害金33萬5,876元，及自民事更正訴之聲明
29 (二)狀送達翌日起至其於如附圖1照片所示之鐵皮工廠建物騰
30 空遷讓日止，按年息百分之5計算之利息；另自112年12月1
31 日起至其將如如附圖1照片所示之新北市○○區○○路0段0

01 巷00號內（無門牌）鐵皮工廠建物騰空遷讓日止，按月給付
02 原告5,688元。

03 (二)經核原告於112年11月27日所為追加劉俊賢為被告，並對劉
04 俊賢追加應受判決事項如第2項、第4項聲明部分，乃係本於
05 基礎事實同一之同一建物，且無甚礙被告之防禦及訴訟之終
06 結，至其餘對於洪文昭請求之聲明第1項、第3項部分，核屬
07 不變更訴訟標的，而補充或更正法律上之陳述，非屬訴之變
08 更或追加，揆諸前開規定，核無不合，應予准許。至原告復
09 於113年1月24日具狀變更聲明部分，經核對於劉俊賢請求部
10 分，僅屬不變更訴訟標的，而補充或更正法律上之陳述，於
11 法尚無不合；然對於洪文昭請求部分，本院審酌原告此次所
12 為訴之變更前後所主張之基礎事實（拆除之建物標的及相對
13 應坐落土地所在位置）並不相同，其權利內容、待證事實、
14 證據資料均顯有歧異，皆不具同一性或一體性，而有另蒐集
15 證據資料之必要，無從逕援用原訴所提證據資料及訴訟進行
16 中調查之證據以為論斷，況原告於112年5月19日提起原訴時
17 起至原告於113年1月24日為訴之變更時止，原訴已歷時逾8
18 個月，被告洪文昭業已進行充分之訴訟上防禦及舉證，於原
19 訴之辯論與調查證據已臻成熟之際，原告始於最後言詞辯論
20 期日前5日提出變更之訴，倘若准許原告訴之變更，本院勢
21 必重新調查證據及命被告洪文昭就變更之訴提出防禦方法，
22 自屬有礙被告洪文昭之防禦與訴訟之終結，依據前揭說明，
23 難認原告請求之基礎事實同一或有不甚礙被告洪文昭之防禦
24 及訴訟終結之情事，核與民事訴訟法第255條第1項第2、7款
25 規定情形不符。從而，原告所為上開訴之變更，於法未合，
26 應另裁定駁回之。故本院仍應就原訴部分予以審理裁判，先
27 予敘明。

28 三、復按民事訴訟法第385條第1項規定，言詞辯論期日當事人之
29 一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為
30 判決，不到場之當事人，經再傳而仍不到場者，並得依職
31 權，由一造辯論而為判決。查本件被告洪文昭經本院合法通

01 知，未於112年12月4日到場，經再次通知仍未於113年1月29
02 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰由本院
03 依職權就被告洪文昭為一造辯論之判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)緣系爭土地為中華民國所有(權利範圍全部)，原告為系爭
07 土地之管理機關。又如附圖1照片所示之鐵皮工廠建物係由
08 被告洪文昭所違法自建，無權占有系爭土地約150平方公尺
09 之面積，原告雖曾於112年3月9日、4月13日發函限被告洪文
10 昭於112年3月31日、4月25日前拆屋還地，惟被告洪文昭均
11 置之不理。被告洪文昭雖辯稱如附圖1照片所示之建物並非
12 係由其所占有使用云云，惟被告洪文昭既於新北市政府警察
13 局板橋分局大觀派出所派警員查訪時，自承如附圖1照片所
14 示之建物係由其使用等語，且該查訪表亦係出於被告洪文昭
15 自由意識下情況陳述，且由被告洪文昭於受查訪人處簽名，
16 及派出所所檢附之相關照片，堪認被告洪文昭確實係無權占
17 有之狀態甚明。原告除得依民法第767條第1項前段、中段規
18 定，請求被告洪文昭拆除如附圖1照片所示之建物後，並將
19 占有土地騰空返還原告外，且因被告洪文昭亦係侵害中華民
20 國國有土地所有權、財產權及財產利益即原告管理機關之權
21 益，原告亦得依民法第184條第1項前段、後段規定為前開請
22 求。又被告劉俊賢租用如附圖1照片所示之建物，非其所蓋
23 建，故原告自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
24 被告劉俊賢自如附圖1照片所示之建物騰空遷讓。

25 (二)再者，因被告無權占有系爭土地面積約150平方公尺，致原
26 告受有損害，原告自得依民法第179條、第184條第1項、第
27 185條第1項等規定，請求被告連帶給付不當得利或損害金。
28 又國有非公用不動產被占用處理要點第7點附表第1項所載，
29 土地每年以當期土地申報地價總額乘以5%計收。而系爭土
30 地之公告地價即申報地價，自107年1月至110年1月每平方公
31 尺均為8,900元、自111年1月至112年1月每平方公尺均為

9,100元。據此，原告得向被告洪文昭請求5年（自107年6月1日起至112年5月31日止）相當於租金之不當得利或損害金為33萬5,876元【計算式：107年6月1日起至107年12月31日止（150平方公尺×8,900元×5%×7/12）+108年1月1日起至110年12月31日止（150平方公尺×8,900元×5%×3）+111年1月1日起至111年12月31日止（150平方公尺×9,100元×5%×1）+112年1月1日起至112年5月31日止（150平方公尺×9,100元×5%×5/12）=335,876元】，及按月給付不當得利或損害金5,688元（計算式：150平方公尺×9,100元×5%×1/12=5,688元）；另原告得向被告劉俊賢請求5年（即107年12月1日起至112年11月30日止）相當於租金之不當得利或損害金應為33萬6,626元【計算式：107年12月1日起至107年12月31日止（150平方公尺×8,900元×5%×1/12）+108年1月1日起至110年12月31日止（150平方公尺×8,900元×5%×3）+111年1月1日起至111年12月31日止（150平方公尺×9,100元×5%×1）+112年1月1日起至112年11月30日止（150平方公尺×9,100元×5%×11/12）=336,626元】，惟原告就被告劉俊賢部分亦僅請求給付33萬5,876元，及按月給付不當得利或損害金5,688元（計算式：150平方公尺×9,100元×5%×1/12=5,688元）。

(三)併為聲明：1.被告洪文昭應將無權占有坐落系爭土地上，由其自建如附圖1照片所示之建物騰空遷讓及拆除（無權占有土地面積約150平方公尺），並將上開鐵皮工廠建物拆除後，將上開無權占有土地騰空返還原告。2.被告劉俊賢應自如附圖1照片所示之建物騰空遷讓之。3.被告洪文昭應給付原告相當於租金之不當得利及侵權行為損害金33萬5,876元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；另被告洪文昭自112年6月1日起至其將如附圖1照片所示之建物騰空遷讓及拆除後，將該無權占有土地騰空返還原告之日止，按月給付原告5,688元。4.被告劉俊賢應給付原告相當於租金之不當得利及侵權行為損害金33萬5,876

元，及自更正訴之聲明(二)狀繕本送達翌日起至被告劉俊賢自附圖1照片所示建物騰空遷讓日止，按年息百分之5計算之利息；另被告劉俊賢自112年12月1日起至其將如附圖1照片所示之建物騰空遷讓日止，按月給付原告5,688元。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告洪文昭未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭所為聲明及陳述略以：被告洪文昭係自107年1月1日向張魏幼莉承租新北市○○區○○路0段0巷00號之5如附圖3照片承租範圍所示之建物，該區段所有之承租人租約之門牌號碼都是寫60號之5，洪文昭承租範圍係在巷口中段，此明顯與原告所提出如附圖1照片之位置係在巷口前段，並不相同，且警察查訪時所拍攝如附圖2照片所示之建物，即係被告洪文昭現承租使用之建物，並非係原告起訴時所指如附圖1照片所示之建物。又被告洪文昭係以合法承租方式向張魏幼莉租賃使用如附圖3照片所示之建物，目前是用來放置裝潢等生財用具，系爭土地如有無權占用之情形，原告應向張魏幼莉請求給付相當於租金之不當得利或損害金等語。答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告劉俊賢則以：被告劉俊賢係向張魏幼莉承租如附圖1照片所示之建物，且均有準時繳納租金，原告如果要追討不當得利，請求對象應為張魏幼莉而非劉俊賢，否則張魏幼莉豈非可以雙重得利，且法律亦應保護弱勢之一方等語。答辯聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)原告依民法第767條第1項、第184條第1項規定，請求被告洪文昭拆除如附圖1照片所示之建物並返還該建物所占有之系爭土地予原告，有無理由？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又房屋之

01 拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之
02 建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限
03 （最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。再按當
04 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
05 訴訟法第277條前段亦有明定。

06 2.原告主張被告洪文昭違法自建如附圖1照片所示之建物，請
07 求被告洪文昭騰空遷讓及拆除該建物並返還土地等情，固據
08 提出新北市政府警察局板橋分局大觀派出所查訪表為證。然
09 此為被告洪文昭所否認，並以前揭情詞置辯。經查，如附圖
10 1照片所示之建物，未編有門牌號碼，且查無稅籍資料，乃
11 係屬未經辦理所有權第一次登記之建物，是原告請求被告拆
12 除如附圖1照片所示之建物並返還該建物占有之系爭土地，
13 自應就被告洪文昭為如附圖1照片所示之建物之所有人或有
14 事實上處分權之人等事實，先負舉證之責。而觀諸原告所提
15 出新北市政府警察局板橋分局大觀派出所查訪表，訪查地點
16 為「新北市○○區○○路○段0巷00號內鐵皮工廠（無門
17 牌）」，被告洪文昭於112年1月1日在訪查時供陳：
18 「（問：警方於訪查地點執行訪查，該址為何人所有？是否
19 有相關權狀？）我本人在使用。沒有。」等語。經本院向新
20 北市政府警察局板橋分局函詢該日訪查情形，該局函復本院
21 稱：「查本分局員警於案址查訪時，員警現場對民眾洪文昭
22 實施訪談，查訪內容皆在洪男自由意識下情況陳述，由員警
23 登載於查訪表上並由受查訪人洪文昭於查訪表右下角受查訪
24 處簽名無誤。」等情，並檢附員警職務報告書及查訪現場相
25 片1份。然觀諸警方查訪地點乃為無門牌號碼之建物，而依
26 警方所拍攝查訪現場相片，其查訪地點乃為如附圖2照片所
27 示之建物，其位置及周遭環境經與如附圖1、3照片所示之建
28 物相比對後，可見如附圖2照片所示之建物應與被告洪文昭
29 所稱其承租使用如附圖3照片所示之右側建物，係屬同一建
30 物，然則明顯與原告所指如附圖1照片所示之建物，並非屬
31 同一建物。是以，尚無從據以認定被告洪文昭前已向警方自

01 承有占有使用如附圖1照片所示之建物。況依上開查訪表之
02 記載，被告洪文昭亦僅供陳「我本人在使用」等語，無論係
03 如附圖1所示照片之建物，抑或係如附圖2、3照片所示之建
04 物，亦均無從逕予認定係由被告洪文昭所原始興建或其為事
05 實上處分權人。此外，原告並未提出其他證據證明被告洪文
06 昭係如附圖1所示照片建物之所有人或有事實上處分權之
07 人。從而，原告主張被告洪文昭違法自建如附圖1所示照片
08 之建物，請求被告洪文昭騰空遷讓及拆除該建物，返還所占
09 用之系爭土地予原告，洵屬無據，不應准許。

10 (二)原告依民法第767條第1項規定，請求被告劉俊賢自如附圖1
11 照片所示之建物騰空遷讓，有無理由？

12 1.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
13 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房
14 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
15 權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地
16 時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自
17 房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土
18 地之第三人返還土地，否則無從強制執行。（最高法院102
19 年度台上字第232號判決意旨參照）。

20 2.原告主張被告劉俊賢租用如附圖1照片所示之建物，其得依
21 民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告劉俊賢將如附
22 圖1照片所示之建物騰空遷讓等語。被告劉俊賢固不爭執有
23 承租使用如附圖1照片所示之建物，惟以前揭情詞置辯。經
24 查，原告主張被告洪文昭違法自建如附圖1所示照片之建
25 物，請求被告洪文昭拆除上開建物，返還所占用之系爭土地
26 予原告，並無理由，業經本院認定如前，揆諸被告劉俊賢並
27 非直接占用系爭土地之人，且其占用如附圖1照片所示之建
28 物之權源係來自於與第三人間之租賃關係，原告既尚未排除
29 如附圖1照片所示之建物所有人或事實上處分權人之侵害，
30 依前揭說明，尚不得先行單獨請求承租使用該建物之承租人
31 即被告劉俊賢自該建物遷出。從而，原告請求被告劉俊賢應

01 自如附圖1照片所示之建物騰空遷讓，亦屬無據，不應准
02 許。

03 (三)原告依民法第179條、第184條第1項及第185條規定，請求被
04 告洪文昭、劉俊賢給付相當於租金之不當得利或損害金，有
05 無理由？

06 1.查原告所舉證據，尚不足以證明被告洪文昭為如附圖1照片
07 所示建物之所有人或事實上處分權人，業經本院認定如前，
08 是本院自難認定被告洪文昭有因無權占有他人土地建造如附
09 圖1照片所示之建物或因係該建物之事實上處分權人，而受
10 有不當得利或侵害原告之權利。故原告請求被告洪文昭應給
11 付原告相當於租金之不當得利及侵權行為損害金33萬5,876
12 元本息；暨自112年6月1日起至其將如附圖1照片所示之建物
13 騰空遷讓及拆除後，將該無權占有土地騰空返還原告之日
14 止，按月給付原告5,688元，均屬無據，不應准許。

15 2.復按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，
16 受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者
17 為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開
18 房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直
19 接因果關係，不能混為一談（最高法院102年度台上字第232
20 號判決意旨參照）。查受有系爭土地占有利益之受領人，乃
21 係如附圖1照片所示建物之所有人或事實上處分權人，被告
22 劉俊賢既非該建物之所有人或事實上處分權人，即未因該建
23 物占用系爭土地而自原告受有利益，縱使其因使用該建物而
24 間接使用系爭土地，亦與原告所受損害間無直接因果關係。
25 故原告請求被告劉俊賢應給付原告相當於租金之不當得利及
26 侵權行為損害金33萬5,876元本息；另自112年12月1日起至
27 其將如附圖1照片所示之建物騰空遷讓日止，按月給付原告
28 5,688元，亦屬無據，不應准許。

29 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第184條第1項、第
30 185條、第179條等規定，請求被告洪文昭應將如附圖1照片
31 所示之建物騰空遷讓及拆除，並將該部分占有之土地騰空返

還原告；及請求被告劉俊賢應自如附圖1照片所示之建物騰空遷讓；暨請求被告洪文昭應給付33萬5,876元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自112年6月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告5,688元；暨請求被告劉俊賢應給付33萬5,876元，及自更正訴之聲明(二)狀繕本送達翌日起至上開建物騰空遷讓日止，按年息百分之5計算之利息，及自112年12月1日起至將上開建物騰空遷讓日止，按月給付原告5,688元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告雖聲請傳訊證人張魏幼莉、張宏明（音同），惟與前揭判斷不生影響，並無調查之必要；復因被告洪文昭並非如附圖1照片所示之建物所有人或事實上處分權人，是自亦無囑託地政機關複丈測量該建物占有系爭土地面積之必要。又兩造其餘之主張、攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
民事第三庭 法 官 王士珮

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 2 月 26 日
書記官 李依芳