

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2222號

原告 王晨星

訴訟代理人 李志澄律師

被告 胡克威

上一人

訴訟代理人 林契名律師

被告 胡正豪

胡舒群

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告胡克威、胡正豪、胡舒群應將坐落新北市○○區○○段000000地號土地上如附圖所示暫編地號1000-3(1)、面積11.67平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地遷讓返還予原告。

二、被告胡克威、胡正豪、胡舒群應給付原告新臺幣15,933元，及被告胡克威自民國113年4月24日起、被告胡正豪與被告胡舒群則均自民國113年6月12日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告胡克威、胡正豪、胡舒群均自民國112年9月4日起至遷讓返還第1項土地之日止，應按月給付原告新臺幣1,992元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告胡克威、胡正豪、胡舒群負擔。

六、本判決第1至3項於原告以新臺幣68萬元供擔保後，得假執行；但被告胡克威、胡正豪、胡舒群如以新臺幣2,018,910元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 被告胡正豪、胡舒群（與胡克威合稱被告，分則逕稱其名）  
05 經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
06 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
07 為判決。

08 貳、實體方面

09 一、原告起訴主張：

10 （一）被告所有之門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號之未保  
11 存登記房屋（下稱系爭房屋），無權占用原告所有之坐落新  
12 北市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地），占用  
13 範圍如附圖所示暫編地號1000-3(1)、面積11.67平方公尺  
14 （下稱系爭占用範圍）。故依民法第767條第1項規定，請求  
15 拆屋還地，並請求相當於租金之不當得利，金額自民國112  
16 年1月4日起至112年9月3日止，8個月，共計新臺幣（下同）  
17 19,917元，暨自112年9月4日起至返還系爭占用範圍土地之  
18 日止，按月給付原告2,490元。

19 （二）爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟。並  
20 聲明：

- 21 1. 被告應將系爭土地上如附圖所示系爭占用範圍之地上物拆  
22 除，將該部分土地遷讓返還予原告。
- 23 2. 被告應給付原告19,917元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
24 償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自112年9月4日起至  
25 遷讓返還上開所示土地之日止，按月給付原告2,490元。
- 26 3. 願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 （一）胡克威答辯聲明「原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受  
29 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。」，並辯稱：

- 30 1. 被告係有權占有使用系爭占用範圍，蓋因原先係由訴外人劉  
31 培初（下逕稱其名）租地建屋使用（原地號為中和鄉潭墘庄

01 潭墘29-2地號，下稱系爭29-2地號土地），嗣後劉培初與其  
02 配偶即訴外人周春方於61年將系爭房屋售與被告之母親即訴  
03 外人劉寶霞（下逕稱其名），並同時轉讓其租賃權於劉寶  
04 霞；而系爭土地是從系爭29-2地號分割而來，乃建造系爭房  
05 屋之劉培初向原告之前手承租之範圍；而依土地法第104條  
06 第1項規定，原告之前手出售系爭土地並未通知被告行使優  
07 先承買權，則其與原告訂立之買賣契約不得對抗被告。

08 2. 縱認被告房屋有越界建築之情形，然系爭房屋乃於43年建  
09 成，至今已70年，原告及其前手知上開越界長期以來不即提  
10 出異議，且系爭房屋逾越佔用1000之3地號土地範圍甚微，  
11 故依民法第796條規定，原告不得請求移去或變更系爭房  
12 屋；且亦請法院依民法796-1條審酌公共利益及當事人利  
13 益，免為全部或一部房屋之移去或變更。

14 3. 又系爭土地乃道路用地，原告請求主張不當得利之金額，係  
15 以111年申報地價的10%計算，顯屬過高。

16 (二) 胡正豪、胡舒群：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
17 何聲明或陳述。

### 18 三、兩造不爭執事項：

19 (一) 原告係以買賣為原因，於112年1月4日登記取得系爭土地之  
20 所有權，有系爭土地之登記公務用謄本可佐（見本院卷第26  
21 5頁）；系爭房屋占有系爭土地之範圍如附圖所示暫編地號1  
22 000-3(1)、面積11.67平方公尺（即系爭占用範圍），此經  
23 本院偕同兩造、地政人員至現場履勘，製有勘驗筆錄及原告  
24 提出當日拍攝之現場照片可考（見本院卷第239-240、249-2  
25 51頁），並囑託新北市中和地政事務所繪測後製有複丈成果  
26 圖（即附圖）為憑（見本院卷第335頁），兩造對於上情均  
27 未爭執，堪以認定。

28 (二) 系爭房屋為未保存登記房屋，原所有權人為劉寶霞，劉寶霞  
29 生前之戶籍地址亦登記為系爭房屋之門牌號碼；而劉寶霞於  
30 103年11月6日死亡，被告均為劉寶霞之兒子且均未辦理拋棄  
31 或限定繼承登記，故系爭房屋為被告因繼承取得所有權等

01 情，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書及課稅明細表  
02 （見本院卷第59-61頁）、財政部北區國稅局遺產稅核定通  
03 知書（見本院卷第123-124頁）、戶籍謄本及繼承系統表  
04 （見本院卷第139-149頁）、本院家事事件（繼承事件）公  
05 告查詢結果（見本院卷第151頁）可佐，兩造對於上情均未  
06 爭執，堪以認定。

07 四、本院之判斷：

08 （一）被告所有之系爭房屋占有系爭土地部分如系爭占用範圍所  
09 示，是否為無權占有？

10 1. 民法第767條第1項前段、中段規定「所有人對於無權占有或  
11 侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得  
12 請求除去之。」。按以無權占有為原因，請求返還不動產  
13 者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無  
14 權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無權占有之  
15 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  
16 事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判參照）。  
17 是胡克威辯稱其所有之系爭房屋乃有權占有系爭土地，即應  
18 由胡克威就其占有之正當權源舉證證明之。

19 2. 胡克威辯稱系爭房屋係有權占有系爭土地，乃因原先係由劉  
20 培初租地建屋使用（原地號為中和鄉潭墘庄潭墘29-2地號，  
21 即系爭29-2地號土地），簽有被證1土地租用契約書，嗣後  
22 劉培初與其配偶即訴外人周春方於61年將系爭房屋售與被告  
23 之母劉寶霞，並同時轉讓其租賃權於劉寶霞，簽有被證2  
24 房屋買賣契約書；而系爭土地是從系爭29-2地號分割而來，  
25 乃建造系爭房屋之劉培初向原告之前手承租之範圍；而依土  
26 地法第104條第1項規定，原告之前手出售系爭土地並未通知  
27 被告行使優先承買權，則其與原告訂立之買賣契約不得對抗  
28 被告等語（見本院卷第209-211頁），固據胡克威提出被證1  
29 土地租用契約書影本（見本院卷第219-221頁）、被證2房屋  
30 買賣契約書影本（見本院卷第225-229頁）為憑。然查：

31 (1)民事訴訟法第352條第2項前段規定「私文書應提出其原

01 本。」、第357條「私文書應由舉證人證其真正。但他造  
02 於其真正無爭執者，不在此限。」，故而當事人提出之私  
03 文書，必先證其真正，始有形式上之證據力。如他造否認  
04 該提出之私文書繕本或影本，或爭執其內容之記載，在舉  
05 證人提出原本前，不認該繕本或影本有何形式之證據力  
06 （最高法院92年度台上字第1533號、93年度台上字第1210  
07 號裁判意旨參照）。原告否認上開被證1、被證2影本之真  
08 正（見本院卷第245頁），則依上開規定及說明，應由胡  
09 克威提出上開被證1、被證2文書之原本，然胡克威並未提  
10 出，已難認其形式真正。

11 (2)就胡克威辯稱其前手劉培初承租系爭29-2地號土地乙節，  
12 然98年1月23日修正前之民法第820條第1項規定「共有物  
13 之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有  
14 部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之  
15 二者，其人數不予計算。」，按民法第818條所稱各共有  
16 人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之  
17 權者，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之  
18 權利限度內，按其應有部分行使用益權而言，至共有人對  
19 共有物特定部分之使用收益，仍須徵得其他共有人全體之  
20 同意，非謂共有人對於共有物之全部或任何一部有自由使  
21 用收益之權利。共有土地之出租屬共有物之管理行為，依  
22 民法第820條第1項規定，除契約另有訂定外，由共有人全  
23 體共同為之，如共有人未經其他共有人全體同意，擅將共  
24 有土地出租予他人，對其他共有人不生效力（最高法院86  
25 年度台上字第3020號裁判意旨參照）。而觀諸被證1土地  
26 租用契約書影本（見本院卷第219-221頁）所載，租約地  
27 點為「中和鄉潭墘庄潭墘29-2地號」、出租人為張榮華、  
28 承租人為劉培初；然觀諸新北市○○區○○段○○○段00  
29 00○00000地號光復初期舊簿及29-2、29-17、29-54地號  
30 人工登記簿（見本院卷第263-311頁），系爭29-2地號土  
31 地之土地所有權人並無出租人張榮華，且系爭29-2地號土

01 地所有權人於36年間登記時之共有人已有15人之多（見本  
02 院卷第295頁），被告所提之被證1土地租用契約書影本之  
03 出租人卻僅1人，復無其他證據足認該租約已經全體共有  
04 人同意，揆諸上開說明，該租約依法對全體共有人不生效  
05 力，自難認被證1之實質證明力，故胡克威辯稱有被證1之  
06 租賃契約法律關係存在，據此主張系爭房屋占有系爭土地  
07 部分乃有權占有等語，亦難為採。

08 3. 綜上，胡克威復未提出其他證據證明系爭房屋占有系爭土地  
09 之正當權源，揆諸前揭說明，原告主張系爭房屋乃無權占  
10 有，並依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除  
11 系爭占用範圍部分之系爭房屋，返還該部分之系爭土地與原  
12 告，自屬有據。

13 (二)被告辯稱本件有民法第796條、第796條之1規定之適用，有  
14 無理由？

15 1. 民法第796條第1項規定「土地所有人建築房屋非因故意或重  
16 大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異  
17 議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因  
18 此所受之損害，應支付償金。」，第796條之1第1項規定  
19 「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變  
20 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部  
21 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用  
22 之。」。惟上開規定係針對「土地所有人」建築房屋逾越地  
23 界，而被告非土地所有權人，自無上開規定之適用。

24 2. 又民法第800條之1規定「第七百七十四條至前條規定，於地  
25 上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他  
26 土地、建築物或其他工作物利用人準用之。」，對於承租人  
27 得準用民法第796條、第796條之1等規定，惟民法第800條之  
28 1係98年1月23日新增，且無溯及效力，而胡克威依被證1所  
29 辯之土地租賃關係難認其形式及實質真正，已如前述，且縱  
30 認被告為系爭土地之承租人，然系爭房屋越界早在98年以前  
31 即存在，亦無準用民法第796條、第796條之1之情事，故胡

01 克威依上開規定辯稱不得拆除等語，於法無據，均無可採。

02 (三)原告得否請求不當得利？其金額為若干？

03 1. 民法第179條規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損  
04 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在  
05 者，亦同。」。又無正當權源而使用他人所有之土地，即可  
06 獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台上  
07 字第1695號裁判意旨參照）。系爭房屋占有系爭土地部分  
08 （即系爭占用範圍）乃無權占有，業經本院認定如前，原告  
09 即受有此部分之利益，致原告受有損害，原告自得依上開規  
10 定，請求被告返還其利益。

11 2. 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  
12 年息10%為限。此項規定於租用基地建築房屋，準用之，土  
13 地法第97條第1項、第105條分別定有明文。前開規定，於計  
14 算相當於不當得利之租金時，亦得類推適用。而上開土地法  
15 之規定，僅係為就城市地方建築物之基地租用約定之租金限  
16 制其最高額而設。又都市土地係指依法實施都市計畫範圍內  
17 之土地；非都市土地係指區域計畫中，都市計畫範圍外之土  
18 地。且按土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於居住  
19 乃人民生存之基本條件，該條規定，應僅限於城市地方供住  
20 宅使用之房屋，始有其適用，至非供住宅使用房屋及其基地  
21 之租金，不受土地法第97條規定之限制（最高法院107年台  
22 上字第1713號裁判意旨參照）。經查，系爭房屋係供住宅使  
23 用，又系爭土地使用分區為道路用地，且於98年3月17日擬  
24 定為永和都市計畫細部計畫案，有原告提出之原證5新北市  
25 政府城鄉資訊查詢結果可憑（見本院卷第385頁），故系爭  
26 土地有上開規定之適用。

27 3. 又依土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及  
28 建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管  
29 直轄市或縣市地政機關估定之價額。」，另計算「土地申報  
30 總價額」之基準，依土地法第148條、平均地權條例第16條  
31 等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地

01 價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價  
02 百分之80為其申報地價。是土地法第97條第1項所謂土地申  
03 報價額即指該土地之申報地價而言。再基地租金之數額，除  
04 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁  
05 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並  
06 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百  
07 分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參  
08 照）。

09 4. 原告主張系爭房屋距捷運「永安市場站」約800公尺，鄰近  
10 八二三紀念公園、國立臺灣圖書館等情，並提出原證3之Goo  
11 gle地圖為佐（見本院卷第191-193頁），堪認附近交通、生  
12 活機能便利；而鄰近環境如原證2照片所示（見本院卷第19  
13 頁），為住宅區乙情，亦經本院履勘後記明於勘驗筆錄為憑  
14 （見本院卷第239頁），佐以系爭土地為都市計畫範圍內，  
15 使用分區為道路用地等情，已如前述。本院綜合審酌上情，  
16 認本件原告請求被告給付相當於租金之不當得利，原告主張  
17 以系爭土地申報地價之10%為計（見本院卷第373頁），尚屬  
18 過高，應以申報地價8%計算為適當。則原告請求自其112年1  
19 月4日取得系爭土地之所有權起至112年9月3日止，共8個月  
20 部分之不當得利部分（見本院卷第373頁），依當時（即111  
21 年）之申報地價為每平方公尺25,600元（土地登記謄本，見  
22 本院卷第15頁）、系爭占用範圍為11.67平方公尺，則此段  
23 期間之不當得利金額共計15,933元（計算式：25,600x11.67  
24 x0.08÷12x8=15,933，元以下四捨五入）。原告另請求自112  
25 年9月4日起至被告返還系爭土地之系爭占用範圍為止部分，  
26 亦以111年之申報地價為計等語（見本院卷第373頁），則此  
27 部分應按月給付1,992元（計算式：25,600x11.67x0.08÷12=  
28 1,992，元以下四捨五入）。原告逾越上開金額之請求，則  
29 屬無據。

30 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請  
31 求：「1. 被告應將系爭土地上如附圖所示系爭占用範圍之地



上物拆除，將該部分土地遷讓返還予原告。2. 被告應給付原告15,933元，及自起訴狀繕本送達翌日起（即胡克威自113年4月24日起，回證見本院卷第171頁；胡正豪、胡舒群因遷出國外而經本院於113年4月12日為國外公示送達，經60日於000年0月00日生送達效，故自113年6月12日起算，公示送達公告見本院卷第187頁）均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自112年9月4日起至遷讓返還所示土地之日止，按月給付原告1,992元。」，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、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，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項本文、第79條。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
民事第五庭 法 官 劉容好

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 114 年 2 月 3 日  
書記官 廖宇軒