

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2920號

原告 周佳臻

訴訟代理人 蘇得鳴律師

被告 董林滿

訴訟代理人 王雄志

追加被告 林雅芳即鈔吉旺彩券行

黃璟柔即四維運動彩券

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段000○○地號土地如附圖編號A所示之增建物（面積17平方公尺）拆除，被告董林滿並應將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。

被告董林滿應自民國112年10月14日起至騰空返還前項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣玖仟參佰柒拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；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項第2、3、7款、第256條分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。

但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、2、4項亦有明文。經查，本件原告起訴時原以董林滿為被告，聲明：(一)被告董林滿應將坐落新北市○○區○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）上如測量後成果圖所示占用部分拆除（面積及位置待測量後補正），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)被告董林滿應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還前項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）9,375元；(三)願供擔保請准宣告假執行等語，有原告民事起訴狀可佐（見本院112年度板調字第44號卷〈下稱板調卷〉第11頁）；次於本院審理時變更聲明為：(一)被告董林滿應將坐落系爭土地上「如附圖編號A所示之地上物（面積17平方公尺）」拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)被告董林滿應自起訴狀繕本送達次日起至騰空返還前項土地之日止，按月給付原告9,375元等語，有本院113年3月20日民事準備(一)狀暨調查證據聲請狀可佐（見本院卷第89頁）；嗣又追加林雅芳即鈔吉旺彩券行（下稱林雅芳）、黃璟柔即四維運動彩券（下稱黃璟柔）等2人為被告，並撤回供擔保之假執行聲請，並變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖編號A所示之增建及廣告看板等地上物（面積17平方公尺）遷讓拆除，被告「林雅芳及黃璟柔」應騰空遷出該部分土地，被告「董林滿」應將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)被告「董林滿」應自起訴狀繕本送達次日起至騰空返還前項土地之日止，按月給付原告9,375元等語，有本院113年6月11日民事追加被告暨綜合辯論意旨狀可佐（見本院卷第147頁）；原告嗣又變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖編號A所示之增建及廣告看板等地上物（面

積17平方公尺)拆除；被告董林滿應將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)被告林雅芳、黃璟柔應自前項土地部分騰空遷出。(三)被告董林滿應自起訴狀繕本送達次日起至騰空返還前項土地之日止，按月給付原告9,375元等語，有本院113年8月29日民事準備(二)狀可佐（見本院卷第197頁）；末再撤回前開聲明(二)請求被告林雅芳、黃璟芳騰空遷出部分，且變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖編號A所示之增建及廣告看板等地上物（面積17平方公尺)拆除；被告董林滿應將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)被告董林滿應自起訴狀繕本送達次日起至騰空返還前項土地之日止，按月給付原告9,375元等語部分等情，有本院113年10月11日民事準備(三)狀可佐（見本院卷第221頁）。經核，原告前開聲明就請求返還土地面積予以特定而更正，屬不變更訴訟標的而補充或更正法律上之陳述，又就追加被告部分，係本於原告請求被告拆除地上物並返還占用土地之同一基礎事實所為之訴之追加，無礙於被告防禦及本件訴訟終結者，揆諸前述規定，原告所為聲明之更正、追加，均無不合，應予准許。至原告撤回聲明(二)被告林雅芳、黃璟柔應自系爭土地騰空遷出部分，被告於收受送達後均未於10日內提出異議等情，有原告113年10月28日民事陳報狀暨附件送達回執3紙等件在卷可佐（見本院卷第239至247頁），揆諸前揭規定，視為同意撤回，核無不合，亦應准許。

二、被告均經合法通知，被告董林滿無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，而被告林雅芳、黃璟柔未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為系爭土地之所有權人，應有部分70,000分之25,722。被告董林滿則為坐落新北市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路000號，下稱

系爭房屋)之所有權人。被告董林滿在系爭房屋前方搭建地上物含頂棚，並鋪設混凝土地面等作為走廊及廣告看板（下稱系爭增建物）使用，並將系爭增建物作為店面出租營利行為而有占用原告系爭土地，而被告林雅芳、黃璟柔則為系爭增建物之使用人，並以廣告看板占用系爭土地，故請求被告將系爭增建物拆除，並由被告董林滿將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。又被告董林滿無權占用系爭土地，依測量結果占用17平方公尺，且系爭房屋為供營業用之房屋，被告董林滿亦有將系爭房屋之增建部分提供給被告林雅芳、黃璟柔作為彩券行加掛營業看板使用，則其享受商業上利益非一般供住宅用房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第105條準用同法第97條第1項規定不得超過土地及其建築物申報總價年息百分之10之限制。因此，就不當得利租金部分，依據系爭土地起訴時之公告現值225,000元，並斟酌土地位置及繁榮程度逕以年息百分之10計算，暨以土地遭占用面積、原告之持分等，被告董林滿應按月給付原告11,713元（計算式： $225,000\text{元} \times 17\text{m}^2 \times 10\% \div 12\text{月} \times 257,22/70,000 = 11,713\text{元}$ ，元以下四捨五入），而原告僅在按月給付9,375元之範圍內請求。為此，爰依民法第767條規定及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖編號A所示之系爭增建物（面積17平方公尺）拆除，被告董林滿應將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)被告董林滿應自起訴狀繕本送達翌日起，至騰空返還前項所示土地之日止，按月給付原告9,375元。

二、被告部分：

(一)被告董林滿未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭陳述略以：回去瞭解情況後再決定等語置辯，聲明：駁回原告之訴。

(二)被告林雅芳、黃璟柔等2人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

01 (一)經查，原告主張之前揭事實，業據其提出與所述相符之土地
02 登記第一類謄本、建物登記第一類、第二類謄本、地籍圖謄
03 本及現場照片等件為證（見板調卷第17至25、55頁），又系
04 爭土地上有如附圖編號A所示之系爭增建物（面積17平方公
05 尺），且該地上物為被告董林滿出租其所有之系爭房屋予被
06 告林雅芳、黃璟柔經營彩券行而興建並附著於系爭房屋等情
07 等情，業經本院會同新北市板橋地政事務所人員到場勘驗測
08 量屬實，有本院現場履勘筆錄在卷可佐（見本院卷第65至67
09 頁），並有新北市板橋地政事務所113年3月7日新北板地測
10 字第1136014575號函暨附件複丈成果圖佐卷可考（見本院卷
11 第69至71頁），且有新北市政府經濟發展局113年5月22日新
12 北經登字第1131000437號暨附件鈔吉彩券行、四維運動彩券
13 行之商業登記相關資料在卷可佐（見本院卷第125至139
14 頁），自堪信為真正。

15 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
17 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
18 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
19 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
20 明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
21 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
22 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
23 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院
24 85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。倘房屋所有權
25 人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作
26 用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固
27 得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷
28 出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第
29 三人返還土地，否則無從強制執行。至房屋所有人有權占有
30 該房屋之基地者，不論第三人是否有權使用該房屋，均難謂
31 其妨害基地所有人之所有權，土地所有人更不得請求該第三

01 人返還土地（最高法院102年度台上字第232號民事判決意旨
02 參照）。經查，被告以系爭增建物占有系爭土地如附圖編號
03 A所示部分之情，已如前述，而被告未就系爭土地之使用、
04 收益，有何占有之合法正當權源舉證說明，揆諸前揭規定，
05 應認其為無權占有，是原告本於系爭土地共有人之地位，請
06 求被告拆除系爭增建物及被告董林滿於拆除後將系爭增建物
07 所占用部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人，於法有
08 據。

09 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益，民法第179條定有明文；而不當得利之法則請求返還
11 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
12 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
13 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，
14 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
15 年臺上字第1695號民事判決意旨參照）。另按民法第821條
16 規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全
17 部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條
18 規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有
19 人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院88年度臺上字第
20 1341號、94年度臺上字第668號民事判決意旨參照）。經
21 查，原告為系爭土地之共有人，而被告董林滿並無合法之占
22 有權源即占有系爭土地等節，業如前述，則依前揭說明，被
23 告董林滿因而獲得系爭土地相當於租金之不當利益。又原告
24 係於112年1月31日取得系爭土地之所有權等情，有土地登記
25 第一類謄本在卷可稽（見板調卷第17頁），從而，揆諸前揭
26 規定，原告請求被告應自起訴狀繕本訴達翌日起至返還前項
27 所示土地之日止，按原告應有部分給付相當於租金之不當得
28 利乙節，洵屬有據，應予准許。

29 (四)再按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條
30 準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息百分之10
31 為限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之

01 地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免
02 予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21
03 條定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
04 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
05 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
06 為決定（最高法院68年臺上字第3071號民事判決意旨參
07 照）。查，系爭土地周遭距離捷運新埔站步行約11分鐘，附
08 近有新埔國小，交通便利且商業、生活機能發達等情，有原
09 告提出之系爭土地現況照片6紙、Google地圖查詢結果可佐
10 （見本院卷第93至101頁），參酌系爭土地坐落位置、工商
11 業發展程度及生活機能程度，併考量被告無權占有土地部分
12 面積為17平方公尺、並以系爭增建物占用該土地等一切情
13 狀，堪認原告主張被告所獲得相當於租金之利益，應以系爭
14 土地之申報地價年息百分之8計算較為適當。

15 (六)又系爭土地112年1月之申報地價為每平方公尺225,000元，
16 有原告提出之土地登記第一類謄本在卷可查（見板調卷第17
17 頁），是以前揭申報地價為計算基礎，乘以年息百分之8，
18 並按被告無權占有之土地面積17平方公尺，及原告持有系爭
19 土地之應有部分為70,000分之25,722等情，可知原告得請求
20 被告董林滿按月給付相當於租金之不當得利為9,370元（計
21 算式：申報地價225,000元 $\times$ 17m² $\times$ 應有部分70,000分之25,72
22 2 $\times$ 年息8% $\div$ 12月=9,370元，元以下四捨五入）。而本件民事
23 起訴狀繕本係於112年10月3日寄存送達被告董林滿之情（應
24 自寄存日之翌日起算10日發生送達效力，最高法院94年度第
25 1次庭長、法官會議意旨參照），有本院送達證書在卷可憑
26 （見板調卷第69頁），揆諸前揭規定，原告主張請求被告董
27 林滿應自民事起訴狀繕本送達翌日即112年10月14日起至騰
28 空返還前開所示土地之日止，按月給付相當於租金之不當得
29 利為9,370元計算，於法有據，應予准許。

30 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
31 被告應將坐落系爭土地如附圖編號A所示之系爭增建物（面

01 積17平方公尺)拆除，被告董林滿應將該部分土地騰空返還
02 原告及其他全體共有人；被告董林滿應自112年10月14日起
03 至騰空返還前項所示土地之日止，按月給付原告9,370元，
04 均為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，不應
05 准許，應予駁回。

06 五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
07 事訴訟法第79條、第385條第1項，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
09 民事第五庭 法 官 鄧雅心

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
14 書記官 賴峻權

15 附圖