

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1071號

原告 王善寶

訴訟代理人 王元勳律師

李怡欣律師

被告 黃東川

訴訟代理人 毛仁全律師

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22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地如113年7月8日新北市中和地政事務所複丈字第566號土地複丈成果圖所示暫編地號822(2)水泥地斜坡、面積1.20m²；暫編地號822(1)、822(3)、822(4)、822(6)、822(7)磁磚鋪面、面積7.09m²；暫編地號822(2)、822(5)、822(6)採光罩(1)、面積1.58m²；暫編地號822(3)、822(7)採光罩(2)、面積2.78m²；暫編地號822(1)、822(3)採光罩(3)、面積0.94m²之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣23,991元，及自民國113年2月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自民國113年2月24日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣456元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之98，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣499,500元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣1,498,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項前段於原告以新臺幣8,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣23,991元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項後段所命各期已到期部分，於原告以新臺幣15

2元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣456元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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項第2、3款、第256條分別定有明文。查原告原起訴聲明為：(一)被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），如原證4照片所示，面積約為8.1m²之地上物拆除（面積以實測為準），並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)46,051元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起，至返還第一項土地之日止，按月給付原告876元。(四)如受有利判決，願供擔保，請准宣告假執行（見本院簡易庭113年度板調字第8號卷，下稱板調卷，第11頁）。嗣原告於民國113年9月3日以民事準備(二)狀變更聲明為：(一)被告應將坐落於系爭土地上，如113年7月8日新北市中和地政事務所複丈字第566號土地複丈成果圖（下稱系爭成果圖）所示暫編地號822(2)水泥地斜坡、面積1.20m²；暫編地號822(1)、822(3)、822(4)、822(6)、822(7)磁磚鋪面、面積7.09m²；暫編地號822(2)、822(5)、822(6)採光罩(1)、面積1.58m²；暫編地號822(3)、822(7)採光罩(2)、面積2.78m²；暫編地號822(1)、822(3)採光罩(3)、面積0.94m²之地上物(下合稱系爭地上物)拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告應給付原告47,984元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起，至返還第一項土地之日止，按月給付原告912元。(四)如受有利判決，願供擔

01 保，請准宣告假執行（見本院卷第201至202頁）。經核原告
02 變更後之聲明(一)，係依測量後特定請求返還之範圍，僅屬補
03 充事實上陳述，而非訴之變更或追加；又變更後之聲明(二)(三)
04 之請求，其請求基礎事實同一，屬擴張本件應受判決事項之
05 聲明，依前開規定，均應予准許。

06 貳、實體部分

07 一、原告主張：

08 (一)原告為系爭土地共有人之一（權利範圍238/543），被告則
09 為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭868地號土
10 地）共有人及其上門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1
11 樓建物（下稱系爭建物）之所有權人。被告在未得原告之同
12 意下，擅於系爭建物前搭建採光罩，並鋪設水泥坡道、磁磚
13 地面作為出入其大門之通道或堆放私人物品，而占用至系爭
14 土地，侵害原告就系爭土地之所有權，應因此受有利益；又
15 系爭土地於原告113年1月10日起訴前5年即108年1月11日至1
16 13年1月10日止之公告地價108年為32,000元/㎡、109至110
17 年為31,600元/㎡、111至112年為33,400元/㎡、113年為37,
18 000元/㎡，其申報地價依平均地權條例第16條規定以公告地
19 價8成計算，108年為25,600元/㎡、109至110年為25,280元/
20 ㎡、111至112年為26,720元/㎡、113年為29,600元/㎡，而
21 以系爭土地係位於巷弄內之傳統公寓住宅區，鄰近樂華夜市
22 與永平高中，商業及交通發展情形成熟等情，應認原告請求
23 被告給付相當於租金之不當得利，以系爭土地申報地價年息
24 10%計算。則原告得請求被告給付108年1月11日起至113年1
25 月10日止之不當得利數額為共47,984元：1.108年1月11日至
26 108年12月31日為9,211元（計算式：25,600×8.44×10%×355/
27 365×238/543，小數點後四捨五入，下同）。2.109年1月1日
28 至110年12月31日為18,704元（計算式：25,280×8.44×10%×2
29 ×238/543）。3.111年1月1日至112年12月31日為19,769元
30 （計算式：26,720×8.44×10%×2×238/543）。4.113年1月1日
31 至113年1月10日為300元（計算式：29,600×8.44×10%×10/36

5x238/543)。復依前述，被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還第一項土地之日止，按月給付原告912元【計算式： $(29,600 \times 8.44 \times 10\%) \div 12 \times 238/543$ 】。

- (二)爰依民法767條第1項前段中段、第821條、第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將坐落於系爭土地上，如系爭成果圖所示之系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告應給付原告47,984元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起，至返還第一項土地之日止，按月給付原告912元。(四)如受有利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

- (一)兩造原均以土地與豪泰建設股份有限公司(下稱豪泰公司)合建地上7層樓之社區建物，於86年左右完工之後，因系爭土地為道路預定地無法變更為建地列入合建範圍，故被告乃向原告母親提出以70萬元購買部分系爭土地，原告母親回復伊兒子即原告不願意出售，然系爭土地已無實質用處，被告可無償使用、整地等若干措施。系爭土地為道路預定地，下方為下水道，其中約2/3面積為既成巷道。
- (二)系爭建物住宅大門暨其寬度為豪泰公司原始設計所設置，並非被告任意變更，而大門亦為唯一與聯外道路之出入通道，倘以原告之主張，則被告之住宅即形成袋地，被告得依民法第787條第1項規定主張袋地通行權，則原告不得以行使系爭土地所有權為由，禁止被告為必要之通行。又被告父母均年事已高，就系爭建物大門外之設置雨遮、水泥坡道係為進出通行之輔助必要安全設施，維護被告及家人居住之人身安全等，依民法第796條之1第1項規定，應無拆除之事由。
- (三)另系爭土地為道路預定地，已無法變更為其他土地分區使用，相鄰系爭建物基地面積甚屬有限，且因有消防出水口設置，顯已無土地利用之經濟價值，原告就此面積有限之土地縱然維持由被告通行、占用亦願意支付相當於租金之使用利

01 益或依市價價購之。然若依原告主張拆除，造成被告住宅無
02 法正常出入即影響被告正常住居權益，而原告在無其他正當
03 目的之情形下，請求拆除地上物返還土地，顯係以損害被告
04 之利益為主要目的，而有權利濫用之事實，其請求難認有理由等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利
05 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
06

07 三、原告主張其為系爭土地共有人；系爭建物為被告所有；系爭
08 建物前搭建之採光罩、水泥坡道、磁磚地面占用至系爭土地
09 範圍如系爭成果圖所示；系爭土地為道路用地等情，業據其
10 提出系爭土地地籍圖謄本、系爭土地第一類謄本、系爭868
11 地號土地及系爭建物第一、二類謄本、系爭建物照片、被告
12 戶籍謄本、系爭建物原始設計圖等件為證（見板調卷第17至
13 25頁、第39至43頁；本院卷第37至41頁、第261至263頁），
14 並經本院會同兩造及地政事務所測量人員至現場勘驗，囑託
15 新北市中和地政事務所製之系爭成果圖，有新北市政府113
16 年6月6日新北府城測字第1131099408號函可憑（見本院卷第
17 99頁、第133至135頁），且為被告所不爭執，此部分事實，
18 堪信為真正。

19 五、原告復主張系爭建物前搭建之採光罩、水泥坡道、磁磚地面
20 無權占有系爭土地等情，為被告所否認，並以前開情詞置
21 辯，是本件爭點厥為：(一)系爭系爭建物前搭建之採光罩、水
22 泥坡道、磁磚地面占有系爭土地有無正當權源？(二)原告依民
23 法179條之規定請求被告給付相當於租金之不當得利有無理
24 由？若有，金額若干？茲分述如下：

25 (一)系爭地上物占有系爭土地有無正當權源？

26 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。
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第3
28 人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有
29 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
30 項前段、中段、第821條分別定有明文。次按以無權占有為
31 原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無

01 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地
02 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
03 有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號
04 判決意旨參照）。查原告為系爭土地之所有權人，被告所搭
05 建之系爭地上物占用系爭土地乙情，既如前述，依上說明，
06 自應由被告舉證證明系爭地上物占用系爭土地有何正當權
07 源。

08 2.被告雖辯稱已得原告母親之同意等語，然為原告所否認，且
09 原告母親並非系爭土地之所有權人，縱認其有同意乙情為
10 真，亦無從推認原告亦同意被告占用系爭土地。被告再辯稱
11 系爭土地為道路用地，其中約2/3面積為既成巷道，已無實
12 質用途等語。然查，系爭土地之使用分區固為道路用地，此
13 有新北市政府113年6月6日新北府城測字第1131099408號函
14 在卷可參（見本院卷第99頁），然僅此為系爭土地使用用途受
15 有限制，無礙原告所有權能之行使，縱系爭土地之現況為可
16 供不特定多數人通行之巷弄道路，亦非供被告鋪設磁磚、水
17 泥地供己獨佔使用，被告以系爭土地為道路用地即可為己使
18 用乙情，要屬無據。被告再稱原告不得禁止其通行等語，然
19 依系爭建物之原始設計圖可知，系爭建物現行大門設置與原
20 先設置不同，依原先設計之出入途徑並非必須通往系爭土地
21 始得對外通行，被告以此辯稱其有通行系爭土地之必要，要
22 難有據。縱認其有通行系爭土地之必要，亦僅係其得否主張
23 通行權之爭議，並非其得將系爭土地據為己有使用，是被告
24 此部分所辯，自不足採認。被告復以民法第796條之1第1項
25 主張不得拆除等語。然查，系爭地上物為系爭建物上加蓋遮
26 雨棚、鋪設地磚，被告就該加蓋地上物係何時建築、當時鄰
27 地所有人是否於建築時即已知悉逾越地界等情，並未舉證以
28 實其說，既不能證明系爭地上物加蓋鋪設當時鄰地所有人即
29 知有越界情事，而不即提出異議，依舉證責任分配原則，其
30 辯稱依民法第796條第1項規定原告不得請求拆除云云，難
31 認可採。且按民法第796條第1項所定鄰地所有人之忍受義

務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用（最高法院45年臺上字第931號判例參照）。依上所述，系爭地上物均係事後鋪設作為出入、遮雨使用，尚無礙於系爭建物之整體，亦無民法第796條規定之適用，故被告此部分之辯解亦非可採。

3.被告再辯稱原告起訴有權利濫用等語。然按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第1項、第2項固有明文。惟所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條項規定之適用（最高法院69年度台上字第1079號判決意旨參照）。查，被告在其所有系爭建物之外，擴建搭設系爭地上物而無權占用系爭土地，其違章建築本不在建築保護之列而應予拆除，且拆除該部分，亦無影響原始建物安全性之疑慮，又尚無法據以認定原告對系爭遭被告佔用之土地毫無使用收益之實益，難認原告有何以損害他人為主要目的之情事，且原告既為系爭土地之所有權人，其依法請求拆屋還地，係其法律上正當權利之行使，實難認原告有權利濫用情事。

4.綜上，被告未舉證證明系爭地上物占有系爭土地有何正當權源。故原告主張被告之系爭地上物，係無權占用系爭土地，即屬有據。從而，原告主張被告所有系爭地上物無權占用系爭土地，訴請被告拆除系爭地上物並返還占有土地與全體共有人為有理由，應予准許。

(二)原告依民法179條之規定請求被告給付相當於租金之不當得利有無理由？若有，金額若干？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人土地，可
02 能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念。本件被告
03 占用如系爭成果圖所示暫編地號822(2)水泥地斜坡、面積1.2
04 0m²；暫編地號822(1)、822(3)、822(4)、822(6)、822(7)磁磚鋪
05 面、面積7.09m²；暫編地號822(2)、822(5)、822(6)採光罩
06 (1)、面積1.58m²；暫編地號822(3)、822(7)採光罩(2)、面積2.
07 78m²；暫編地號822(1)、822(3)採光罩(3)、面積0.94m²部分，
08 因而獲得占有系爭土地之利益，故原告依上開規定，請求被
09 告給付自起訴時即113年1月10日（見板簡卷第11頁）起回溯
10 5年期間，相當於租金之不當得利，暨自起訴狀繕本送達翌
11 日即113年2月24日（見附民卷第51頁）起至交還系爭土地之日
12 止所受相當於租金之不當得利，自屬有據。

13 2.按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條
14 第1項規定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為限。
15 土地法第97條所稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，
16 係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地
17 法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，
18 以公告地價百分之80為其申報地價，公有土地以公告地價為
19 申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細
20 則第21條前段分別定有明文。至所謂年息百分之10為限，乃
21 指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分
22 之10計算（最高法院46年度台上字第855號參照）。基地租
23 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
24 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
25 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
26 總地價年息百分之10最高額（最高法院94年度台上字第1094
27 號、68年度台上字第3071號判決參照）。經查，系爭土地位
28 於新北市永和區之住宅區，鄰近為餐飲店、家樂福等情，有
29 原告提出之現場照片及GOOGLE街景圖各1份在卷可參，審酌
30 被告所有系爭地上物係供住宅通行使用，除自用外尚無證據
31 證明另作其他營利使用；暨審酌系爭土地之位置、工商繁榮

01 程度等情狀，本院認以系爭土地申報地價年息5%計算相當
02 於租金之不當得利為適當。

03 3.系爭土地於108年度、109年度、110年度、111年度、112年
04 度、113年度之公告地價依據為32,000、31,600、31,600、3
05 3,400、33,400、37,000元，有公告地價查詢資料附卷可參
06 (見板簡卷第27頁)，依公告地價80%計算，其申報地價依序
07 為每平方公尺25,600元、25,280元、25,280元、26,720元、
08 26,720元、29600元。而系爭地上物占有系爭土地之面積為
09 8.44平方公尺，已如前述，是以上開申報地價為基準，原告
10 請求自108年1月11日至113年1月10日止之不當得利23,991元
11 (計算式詳如附表)，暨自113年2月24日起至被告返還系爭土
12 地之日止之按月給付之不當得利456元，洵屬有據；逾此範
13 圍之請求，即非允當，應予駁回。

14 4.另按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
15 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
16 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
17 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「應付利息之債
18 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
19 五」，民法第229條第2項、第203條分別定有明文。查本件
20 起訴狀係於113年2月23日送達被告，有本院送達證書可稽
21 (見板簡卷第51頁)，被告經此請求後，迄未給付，應負遲
22 延責任，是原告請求被告給付23,991元自113年2月24日起至
23 清償日止，按年息百分之5計算之利息，應屬有據。

24 五、綜上所述，原告依第767條第1項之規定，請求被告拆除系爭
25 地上物並騰空返還系爭土地予原告及其餘共有人，並依民法
26 第179條規定，請求被告給付23,991元，及自113年2月24日
27 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自113年2月2
28 4日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告456元，為有理
29 由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

30 六、原告、被告均陳明願供擔保請准為假執行及免為假執行之宣
31 告，原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額分別

准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

民事第六庭 法 官 陳幽蘭

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 11 月 11 日

書記官 李淑卿

附表：（年：民國/元：新臺幣）

編號	請求期間	金額	計算式
1	自108年1月11日起至113年1月10日止之不當得利（詳附表二編號1）	23,991元	108年1月11日起至113年1月10日止之不當得利計算式（占用面積×申報地價×原告持分×申報地價年息×年）： ①108年1月11日起至108年12月31日止之不當得利共計4,605元（計算式： $8.44\text{m}^2 \times 25,600\text{元} \times 238/543 \times 5\% \times 355/365 = 4,605\text{元}$ ，元以下四捨五入）。 ②109年1月1日起至109年12月31日止之不當得利共計4,676元（計算式： $8.44\text{m}^2 \times 25,280\text{元} \times 238/543 \times 5\% = 4,$

			676 元，元以下四捨五入）。 ③110年1月1日起至110年12月31日止之不當得利共計4,676元（計算式：$8.44\text{m}^2 \times 25,280\text{元} \times 238/543 \times 5\% = 4,676\text{元}$，元以下四捨五入）。 ④111年1月1日起至111年12月31日止之不當得利共計4,942元（計算式：$8.44\text{m}^2 \times 26,720\text{元} \times 238/543 \times 5\% = 4,942\text{元}$，元以下四捨五入）。 ⑤112年1月1日起至112年12月31日止之不當得利共計4,942元（計算式：$8.44\text{m}^2 \times 26,720\text{元} \times 238/543 \times 5\% = 4,942\text{元}$，元以下四捨五入）。 ⑥113年1月1日起至113年1月10日止之不當得利共計150元（計算式：$8.44\text{m}^2 \times 29,600\text{元} \times 238/543 \times 5\% \times 10/365 = 150\text{元}$，元以下四捨五入）。 ⑦小計：4,605元 + 4,676元 + 4,676元 + 4,942元 + 4,942元 + 150元 = 23,991元。
2	自113年2月24日起至返還占用之系爭土地之日止，每月之不當得利金額	456元	113年2月24日起至返還占用之系爭土地之日止，每月之不當得利之不當得利計算式

(續上頁)

01

			(占用面積×申報地價×原告 持分×申報地價年息÷12月)： $8.44 \text{ m}^2 \times 29,600 \text{ 元} \times 238/543 \times$ $5\% \div 12 = 456 \text{ 元}$ ，元以下四捨五 入
--	--	--	---