

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第236號

原告 葉秀卿

葉彩霞

共同

訴訟代理人 賈世民律師

李龍生律師

追加被告 張李金葉

訴訟代理人 吳勇君律師

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21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新北市○○區○○段00000地號上，如新北市三重地政事務所複丈日期113年6月21日，發給日期113年7月10日之土地複丈成果圖所示紅色範圍部分，面積40.49平方公尺之地上物拆除，並將上開部分土地騰空交還原告。
- 二、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號上，如新北市三重地政事務所複丈日期113年6月21日，發給日期113年7月10日之土地複丈成果圖所示藍色範圍部分，面積0.82平方公尺之地上物拆除，並將上開部分土地騰空交還原告。
- 三、被告應給付原告葉秀卿新臺幣33萬6,759元及民國113年8月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國113年1月23日起至騰空返還第一項、第二項土地之日止，按月給付原告葉秀卿新臺幣6,710元。
- 四、被告應給付原告葉彩霞新臺幣1萬9,810元及民國113年8月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國113年1月23日起至騰空返還第一項、第二項土地之日止，按月給付原告葉彩霞新臺幣395元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

01 七、本判決第一項及第二項於原告以新臺幣220萬元供擔保後，
02 得假執行；但被告如以新臺幣660萬元供擔保後，得免為假
03 執行。

04 八、本判決第三項及第四項各期已屆期部分得假執行，但被告如
05 以新臺幣42萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但基礎事
10 實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實
11 上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確
12 定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論
13 者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以
14 言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第255條第1項第2
15 款、第256條、第262條第1項、第2項分別定有明文。經查，
16 原告原以張月霞、張玫苓為被告，主張渠等其無權占有原告
17 所有新北市○○區○○段000○00000地號土地（下稱系爭土
18 地）興建地上物，並聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○
19 ○段000○00000地號，如附圖一編號A所示地上物(面積共計
20 30平方公尺，實際占有位置及面積以地政機關測量結果為
21 準)拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。(二)被告應給付
22 原告葉秀卿新臺幣（下同）31萬0,247元及起訴狀繕本送達
23 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國113年1
24 月23日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付原告葉秀
25 卿6,149元。(三)被告應給付原告葉彩霞1萬8,250元及起訴狀
26 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自1
27 13年1月23日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付原
28 告葉彩霞362元。嗣因兩造不爭執追加被告張李金葉為系爭
29 建物之事實上處分權人，故撤回對於張月霞、張玫苓之起訴
30 及追加張李金葉為被告。原告復依據測量結果於113年8月20
31 日以民事準備(一)狀變更聲明如下列原告主張(八)所載（見

01 本院113年度訴字第236號「下稱訴字」卷第279頁至第280
02 頁）。經核，原告於本院113年5月9日言詞辯論期日當庭撤
03 回對張月霞、張玫苓之起訴，並經被告同意等情，有言詞辯
04 論筆錄存卷可按（見訴字卷第140頁），揆諸前開說明，已
05 生撤回之效力。另原告上開變更聲明或係經地政機關測量而
06 確定應拆除之地上物位置及面積後，所為之補充事實上之陳
07 述，或係基於被告無權占用系爭土地之同一基礎事實，揆諸
08 前揭規定，均應予准許。

09 二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無
10 同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，
11 由其一造辯論而為判決。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：

14 （一）原告為新北市○○區○○段000○○00000地號土地（下稱系
15 爭土地）之所有權人。被告未經原告同意於系爭土地上建
16 有地上四層之地上物，並經戶政機關於86年10月3日編訂
17 門牌號碼即新北市○○區○○路000巷0號（下稱系爭建
18 物），經原告多次向被告請求將該地上物拆除並將占有之
19 土地返還原告均未獲置理，業已妨害原告就系爭土地所有
20 權之圓滿行使。為此，爰依民法第767條第1項前段及中段
21 規定請求被告拆除113年7月10日土地複丈成果圖（下稱附
22 圖）所示紅色及藍色範圍部分，並將該部分土地騰空交還
23 原告。

24 （二）次查，被告自108年1月23日至113年1月22日無權占有系爭
25 土地受有相當租金之不當利益，致原告因此受有無法使用
26 收益該土地之損害。為此，爰依民法第179條規定，向被告
27 請求自起訴日即113年1月22日回溯5年，即108年1月23
28 日至113年1月22日相當於租金之不當得利，及自113年1月
29 23日起至騰空返還上開占有土地之日止，按月給付相當於
30 租金之不當得利。計算依據及計算式如下：

31 1.查，系爭土地均為商業區土地，距離三民高中捷運站700

公尺、距離蘆洲派出所70公尺、距離蘆洲監理站140公尺，交通發達、生活便利，故以土地申報地價年息10%計算基地之租金，應屬合理。又其中286地號土地108、109、111、113年公告地價分別為每平方公尺3萬0,356元、3萬1,062元、3萬3,291元、3萬5,991元；286-1地號土地109、111、113年公告地價分別為每平方公尺2萬5,595元、2萬8,598元、3萬2,174元。

2.再查，被告占用原告所有系爭286、286-1地號土地面積分別為0.82、40.49平方公尺，以113年公告地價80%計算申報地價，則被告每月所受相當於租金之不當得利為8,882元（計算式：35,991元 $\times$ 80% $\times$ 0.82 $\times$ 10% $\times$ 1/12=197；32,174 $\times$ 80% $\times$ 40.49 $\times$ 10% $\times$ 1/12=8,685；197+8,685=8,882）。原告葉秀卿就系爭土地應有部分比例均為17/18，每月得請求被告給付8,389元（計算式：8,882 $\times$ 17/18=8,389）；原告葉彩霞就系就系爭土地應有部分比例為1/18，每月得請求被告給付493元（計算式：8,882 $\times$ 1/18=493）。

3.被告無權占有系爭土地逾5年，原告葉秀卿於113年1月22日提起本件訴訟自得向被告請求自108年1月23日至113年1月22日之不當得利42萬0,949元；原告葉彩霞向被告請求108年1月23日至113年1月22日之不當得利2萬4,761元。

（三）被告固稱就系爭土地因買賣關係自訴外人葉名聲、葉新英取得所有權。惟查，原告葉秀卿係分別因買賣、贈與及分割繼承而取得系爭土地所有權，原告葉彩霞則係因買賣而取得系爭土地18分之1應有部分，縱認被告係基於該買賣關係而占有系爭土地，惟因債權僅具有相對性不具有絕對性，亦不得對抗原告。茲就原告取得系爭土地經過詳述如下：

1.原告葉秀卿與第三人葉秀蓮於68年間向第三人葉名聲購買土地持分，二人各取得應有部分4分之1。

2.68年間訴外人葉英正繼承訴外人葉新英應有部分2分之1，

嗣於69年間將其應有部分贈與原告葉秀卿與訴外人葉秀蓮，二人各取得應有部分4分之1，至此原告葉秀卿應有部分為2分之1。

3.88年間訴外人葉秀蓮死亡，由原告葉秀卿於89年間因分割繼承取得訴外人葉秀蓮之應分部分2分1，至此系爭286地號土地由原告葉秀卿一人單獨所有。

(四) 被告固提出48年6月18日收據(被證2)、48年6月29日杜賣證書(被證3)、48年6月29日收據(被證4)辯稱被告依買賣關係占有系爭土地並非無權占有云云。惟查：

1.48年6月18日收據(被證2)係訴外人葉名聲向訴外人李生借款360元用以辦理相鄰之285(原和尚洲溪墘段467-1)、286(原和尚洲溪墘段467)地號土地繼承登記而出具之收據，與本件無涉。

2.48年6月29日杜賣證書(被證3)係訴外人葉新英就其所有285地號土地持分2分之1出售之杜賣證書，然未記載買方，無法證明與被告有關，亦與本件無涉。

3.48年6月29日收據(被證4)係訴外人葉新英收到買主李生、陳兩枝買受285地號土地持分2分之1買賣價金之收據，與本件無涉。

(五) 被告固辯稱系爭房屋建造迄今已逾60年，原土地所有權人及原告二人，均不曾提出反對之意思，可徵原告二人有默示同意被告無償使用云云。惟查，原告葉秀卿之雙親在世時即多次與被告有口角爭執，均獲被告置之不理。被告所述與事實不符。

(六) 被告辯稱原告主張拆除系爭房屋越界部分違民法第148條第1項有權利濫用之虞。惟查，被告無權占有系爭土地建造房屋，難認有何值得保護之合法權利或利益，原告依民法第767條規定請求拆屋還地，係正當權利之行使，無權利濫用或違反誠信原則情事。

(七) 被告依民法第796條第1項前段規定，主張原告不得請求移去或變更系爭房屋；依民法第796條之1第1項規定請求維

持現占有狀態。惟查，被告並非與系爭286、286-1地號土地相鄰之285地號土地所有權人，本件並無民法第796條及第796條之1越界建築規定適用之餘地。

(八) 聲明：

1. 被告應將坐落新北市○○區○○段00000地號上，如新北市三重地政事務所複丈日期113年6月21日，發給日期113年7月10日之土地複丈成果圖所示紅色範圍部分，面積40.49平方公尺之地上物拆除，並將上開部分土地騰空交還原告。
2. 被告應將坐落新北市○○區○○段000地號上，如新北市三重地政事務所複丈日期113年6月21日，發給日期113年7月10日之土地複丈成果圖所示藍色範圍部分，面積0.82平方公尺之地上物拆除，並將上開部分土地騰空交還原告。
3. 被告應給付原告葉秀卿42萬0,949元及本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自113年1月23日起至騰空返還第一項、第二項（依原聲明及起訴意旨，顯係漏載第二項，逕予更正）土地之日止，按月給付原告葉秀卿8,389元。
4. 被告應給付原告葉彩霞2萬4,761元及本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自113年1月23日起至騰空返還第一項、第二項（依原聲明及起訴意旨，顯係漏載第二項，逕予更正）土地之日止，按月給付原告葉彩霞493元。
5. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、追加被告（下均稱被告）抗辯：

- (一) 被告於47、48年間借用兄弟李生、陳兩枝名義，出資向原告葉秀卿之父葉名聲、訴外人葉新英購買渠等所有蘆洲鄉和尚洲溪境段467、467-1地號土地（即現今和平段286、286-1；285地號土地），業於48年6月間交付買賣價款完竣，另出資建造包括系爭房屋之三棟建物。查，被告興建系爭房屋時，原告已居住於系爭土地上，被告於系爭房屋

01 建成後屢次要求葉名聲、葉新英盡速將土地過戶無果，併
02 顧及兩造間血緣關係、斯時土地多屬旱田不值錢，故未積
03 極處理所有權移轉事宜。詎原告嗣因蘆洲區土地價格成
04 長，房屋老舊，兩造家族卻未能談妥危老重建/合建事
05 宜，於明知前揭土地買賣經過之前提下，卻主張被告無權
06 占有系爭土地，自屬無據。

07 (二) 退步言，倘認被告未購買系爭土地，衡系爭房屋建造迄今
08 逾60年，原土地所有權人及原告二人，均不曾提出反對之
09 意思，可徵原告二人有默示同意被告無償使用，被告占有
10 系爭土地具合法權源。

11 (三) 退萬步言，縱認被告占有系爭286土地無合法權源，惟查
12 原告主張系爭房屋總占地面積約30平方公尺，系爭房屋僅
13 有約1/4座落於系爭285土地上，倘經拆除，將原有牆面退
14 縮至被告所有之系爭285土地上，除空間不足居住外，60
15 年老屋拆遷極易發生崩塌危險，損害與其共壁相連之建物
16 安全。又原告葉秀卿、葉彩霞分別於89、94年取得系爭28
17 6地號土地應有部分，迄至渠等提起本訴止，達10餘年未
18 向被告行使權利。是原告主張拆除系爭房屋越界部分違民
19 法第148條第1項有權利濫用之虞。併依民法第796條第1項
20 前段規定，主張原告不得請求移去或變更系爭房屋；依民
21 法第796條之1第1項規定請求維持現占有狀態。

22 (四) 聲明：

23 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

24 2.如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

25 三、得心證之理由

26 (一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
27 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
28 第1項前段及中段定有明文，查原告為新北市○○區○○
29 段000○00000地號土地（下稱系爭土地）所有權人，應有
30 部分均為原告葉秀卿18分之17，原告葉彩霞18分之1，此
31 有系爭土地第一類謄本附卷可稽（見訴字卷第25頁至第27

頁），又新北市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）之納稅義務人為被告，且系爭房屋經測量後確有占用系爭土地，占用範圍詳如附圖紅色及藍色部分，亦有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書及新北市三重地政事務所土地複丈成果圖在卷可考（見訴字卷第65頁至第67頁、第259頁），是系爭房屋確有占用系爭土地，原告請求除去妨害其所有權之系爭房屋，自屬有據，應予准許。

（二）又被告主張其於47、48年間借用兄弟李生、陳兩枝名義，出資向原告葉秀卿之父葉名聲、訴外人葉新英購買渠等所有蘆洲鄉和尚洲溪境段467、467-1地號土地（即現今和平段286、286-1；285地號土地），並提出48年6月18日收據（被證2）、48年6月29日杜賣證書（被證3）、48年6月29日收據（被證4）為證（見訴字卷第103頁、第105頁至第107頁、第109頁至第111頁），然觀諸上開被證2收據僅係記載葉名聲向李生借貸繼承登記費用，被證3、4之杜賣證書及收據之標的均記載為蘆洲鄉和尚洲溪境段467-1地號土地，現重測後為新北市○○區○○段000地號土地（見訴字卷第189頁至第181頁），顯未見有被告購買系爭土地之內容，已難認被告上開主張有據。而證人陳王碧娥雖證稱：「（問：為何被告住的新北市○○區○○路000巷0號這間房子會座落別人名字的土地上？）被告跟原告葉秀卿的父親買的」等語（見訴字卷第233頁），然此與上開書面資料顯然不符，亦無從採認。況新北市○○區○○段000地號土地於48年7月21日登記為李生及陳兩枝所有，有上開285地號土地登記簿舊簿在卷可考（見訴字卷第205頁），此與被證4之收據記載李生及陳兩枝向葉新英購買蘆洲鄉和尚洲溪境段467-1地號土地情節相符，則若被告確有購買系爭土地，又何以未如同新北市○○區○○段000地號土地於48年7月21日登記為李生及陳兩枝所有，更足認被告上開主張不足採認。復被告主張原告默示同意被告無償使用、權利濫用、違反誠信原則及民法第796條及第7

96條之1之越界建築維持現占用狀態等情，然按默示之意思表示，係指土地共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院109年度台上字第2118號民事判決意旨可參），而被告僅以系爭房屋存在數十年，原告比鄰而居，卻不曾要求被告拆屋還地或請求租金等情主張原告具默示意思表示，然未舉證原告有何特別情事可推知渠等有同意被告占用之意思，自無足採。又民法796條及第796條之1均以土地所有人為限，而被告並非新北市○○區○○段000地號土地共有人，有該地號土地登記公務用謄本在卷可考（見訴字卷第189頁至第191頁），縱部分共有人出具聲明原告為實際所有人，然依民法第758條第1項，被告未經登記即難認屬土地所有人，此部分主張亦不足採。再權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害顯不相當等要件，是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用，而本件原告係基於土地所有權行使權利，難認有何權利濫用或違反誠信原則之處。

（三）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，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年度台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告無權占用系爭土地如附圖所示紅色及藍色部分，業如前述，則原告依民法第179條規定，請求被告給付起訴日113年1月23日回溯5年即自108年1月23日至113年1月22日止相當於租

金之利益，及自113年1月23日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付相當租金之利益，即屬有據。次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年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，上開規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而上開土地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基地租用約定之租金限制其最高額而設，又所謂「年息10%為限」，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決參照）。復按所謂土地總價額，係以法定地價為準。而法定地價係土地所有人依土地法規定所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價。如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，此觀諸土地法第148條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16條等規定自明。查系爭土地屬商業區，附近有捷運站、派出所、高中等設施，有新北市政府都市計畫土地使用分區證明書及地圖截圖在卷可考（見訴字卷第35頁、第37頁至第41頁），堪認交通及生活機能均屬良好，則以土地申報年息8%計算為適當。再系爭土地歷年公告及申報地價詳如附表一、二所示（286-1地號土地108年1月無公告地價，以109年1月公告地價25,595計算，113年1月依騰本有申報地價25,739.2），有系爭土地歷年公告地價表及286-1地號土地登記第一類騰本附卷可參（見訴字卷第43頁至第45頁、第27頁），是被告自108年1月23日至113年1月22日止相當於租金之利益應分別給付原告葉秀卿為33萬6,759元，原告葉彩霞為1萬9810元，及自113年1月23日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付相當租金之利益應給付157元（286地號113年1月申報地價2

8,793 x 面積0.82 x 8% x 1/12) + 6,948元 (286-1地號113年1月申報地價25,739 x 面積40.49 x 8% x 1/12) = 7,105元，則被告葉秀卿為6,710元 (7,105 x 17/18)，被告葉彩霞為395元 (7,105 x 1/18)。

(四) 綜上，原告依第767條第1項前段及中段規定請求被告應將坐落新北市○○區○○段00000地號上，如新北市三重地政事務所複丈日期113年6月21日，發給日期113年7月10日之土地複丈成果圖所示紅色範圍部分，面積40.49平方公尺之地上物拆除，並將上開部分土地騰空交還原告；被告應將坐落新北市○○區○○段000地號上，如新北市三重地政事務所複丈日期113年6月21日，發給日期113年7月10日之土地複丈成果圖所示藍色範圍部分，面積0.82平方公尺之地上物拆除，並將上開部分土地騰空交還原告，及依民法第179條規定請求被告應給付原告葉秀卿33萬6,759元及113年8月21日起（見訴字卷第304頁）至清償日止，按年息5%計算之利息；並自113年1月23日起至騰空返還第一項、第二項土地之日止，按月給付原告葉秀卿6,710元；被告應給付原告葉彩霞1萬9,810元及113年8月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自113年1月23日起至騰空返還第一項、第二項土地之日止，按月給付原告葉彩霞395元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。末兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

四、至被告聲請通知證人蔡城及調閱系爭土地及285地號土地航空照片，惟證人蔡城顯然已歿（見訴字卷第267頁），且原告並未爭執被告家族在系爭土地上建造房屋（見訴字卷第304頁），顯然均無調查必要。是本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提出之證據，經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、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 7 日
民事第五庭 法官 陳園辰

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 7 日
書記官 董怡彤

附表一：

286地號土地							
年度	請求起日	請求迄日	日數/全年日數	公告地價（新臺幣/平方公尺）	申報地價（新臺幣/平方公尺）	占用面積	不當得利金額（新臺幣）
108	108年1月23日	108年12月31日	343/365	30356	24285	0.82	1497
109	109年1月1日	109年12月31日	1/1	31062	24850	0.82	1630
110	110年1月1日	110年12月31日	1/1	31062	24850	0.82	1630
111	111年1月1日	111年12月31日	1/1	33291	26633	0.82	1747
112	112年1月1日	112年12月31日	1/1	33291	26633	0.82	1747
113	113年1月1日	113年1月22日	22/366	35991	28793	0.82	114
合計							8365
原告葉秀卿：7900元（計算式：8365 X 17/18，元以下四捨五入）							
原告葉彩霞：465元（計算式8365 X 1/18，元以下四捨五入）							

附表二：

286-1地號土地							
年度	請求起日	請求迄日	日數/全年日數	公告地價（新臺幣/平方公尺）	申報地價（新臺幣/平方公尺）	占用面積	不當得利金額（新臺幣）
108	108年1月23日	108年12月31日	343/365	25595	20476	40.49	62328
109	109年1月1日	109年12月31日	1/1	25595	20476	40.49	66326
110	110年1月1日	110年12月31日	1/1	25595	20476	40.49	66326
111	111年1月1日	111年12月31日	1/1	28598	22878	40.49	74106
112	112年1月1日	112年12月31日	1/1	28598	22878	40.49	74106
113	113年1月1日	113年1月22日	22/366		25739	40.49	5012
合計							348204
原告葉秀卿：328859元（計算式：000000 X 17/18，元以下四捨五入）							
原告葉彩霞：19345元（計算式000000 X 1/18，元以下四捨五入）							