

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第457號

原告 京城國際建築經理股份有限公司

法定代理人 陳明輝

訴訟代理人 林淑惠律師

複代理人 陳明裕

被告 董啓發

陳慧勻

嚴世玲

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告董啓發應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上，如新北市中和地政事務所114年8月26日複丈成果圖所示編號B（暫編地號874(2)）部分土地(面積21.35平方公尺)上之增建物拆除，將上開土地返還原告。

被告陳慧勻(原名陳怡蓁)應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上，如新北市中和地政事務所114年8月26日複丈成果圖所示編號C（暫編地號874(2)+(3)）部分土地(面積共30.37平方公尺)上之增建物拆除，將上開土地返還原告。

被告嚴世玲應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如新北市中和地政事務所114年8月26日複丈成果圖所示編號A（暫編地號874(1)）部分土地(面積12.64平方公尺)，及114年10月22日複丈成果圖所示編號A（暫編地號875(1)）部分土地(面積1.09平方公尺)之增建物拆除，將上開土地返還原告。

被告董啓發應自114年1月1日起至返還第一項所示土地之日止，

01 按月給付原告1907元。  
02 被告陳慧勻(原名陳怡蓁)應自114年1月1日起至返還第二項所示  
03 土地之日止，按月給付原告2713元。  
04 被告嚴世玲應自114年1月1日起至返還第三項所示土地之日止，  
05 按月給付原告1227元。  
06 原告其餘之訴駁回。  
07 訴訟費用由被告董啓發負擔33%、由被告陳慧勻(原名:陳怡蓁)負  
08 擔46%、由被告嚴世玲負擔21%。  
09 本判決第一項於原告以新臺幣104萬元供擔保後，得為假執行。  
10 本判決第二項於原告以新臺幣148萬元供擔保後，得為假執行。  
11 本判決第三項於原告以新臺幣668000元供擔保後，得為假執行。  
12 本判決第四項於各該給付期屆至時，原告以新臺幣636元供擔保  
13 後，得為假執行。  
14 本判決第五項於各該給付期屆至時，原告以新臺幣904元供擔保  
15 後，得為假執行。  
16 本判決第六項於各該給付期屆至時，原告以新臺幣409元供擔保  
17 後，得為假執行。  
18 原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 19 事實及理由

#### 20 一、原告主張：

21 1 原告於民國113年12月2日因信託取得新北市○○區○○段00  
22 0○○00地號土地所有權全部（下稱系爭874、875地號土  
23 地）。被告董啓發、陳慧勻(原名陳怡蓁)及嚴世玲分別為門  
24 牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號1樓、8號2樓及10號  
25 (下稱系爭8號1樓、8號2樓及10號)之所有權人。原告所有上  
26 開土地，遭被告分別占用之面積如下：

27 (1)被告董啓發所有系爭8號1樓之增建物，無權占有原告所有系  
28 爭874地號土地，如新北市114年8月26日複丈成果圖所示編  
29 號B部分，面積21.35平方公尺。

30 (2)被告陳慧勻(原名陳怡蓁)所有系爭8號2樓之增建物，無權  
31 占有原告所有系爭874地號土地，如新北市114年8月26日複

01 丈成果圖所示編號C部分，面積30.37平方公尺。

02 (3)被告嚴世玲所有系爭10號房屋之增建物，無權占有原告所有  
03 874地號如新北市114年8月26日複丈成果圖所示編號A部分，  
04 面積12.64平方公尺，占用875地號土地，如新北市114年10  
05 月22日複丈成果圖所示編號A部分，面積1.09平方公尺。

06 2原告依民法第767條第1項之規定，請求被告三人分別拆除系  
07 爭8號1樓、8號2樓及10號1樓之前揭增建物，並將上開土地  
08 騰空返還原告。

09 3被告董啓發、陳慧勻(原名陳怡蓁)及被告嚴世玲，無權占有  
10 原告所有系爭874、875地號土地為使用收益，自獲有相當於  
11 租金之不當得利，致原告受有損害。復查，原告所有系爭87  
12 4及875地號土地為建築用地，且位處在新北市中和區興南路  
13 二段，交通便利，生活機能佳，其經濟利用價值甚高，應以  
14 上開土地申報地價年息8%計算，始為相當。系爭874及875  
15 地號土地113年之申報地價(即公告地價80%)均為每平方公  
16 尺新臺幣(下同)21440元。原告爰依民法第179條前段及第  
17 233條第1項規定，請求被告董啓發、陳慧勻(原名陳怡蓁)  
18 及嚴世玲應自114年1月1日起至返還系爭874及875地號土地  
19 之日止，分別按月給付原告3052元(即 $21440\text{元} \times 21.35\text{平方公尺} \times 8\% \div 12\text{個月} = 3052\text{元}$ )、4341元(即 $21440\text{元} \times 30.37\text{平方公尺} \times 8\% \div 12\text{個月} = 4341\text{元}$ )及1962元(即 $21440\text{元} \times 13.73\text{平方公尺} \times 8\% \div 12\text{個月} = 1962\text{元}$ )。

23 4並聲明：

24 (1)被告董啓發應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上，  
25 如新北市中和地政事務所114年8月26日複丈成果圖所示編號  
26 B(暫編地號874(2))部分土地(面積21.35平方公尺)上之增  
27 建物拆除，將上開土地返還原告。

28 (2)被告陳慧勻(原名陳怡蓁)應將坐落新北市○○區○○段000  
29 地號土地上，如新北市中和地政事務所114年8月26日複丈成  
30 果圖所示編號C(暫編地號874(2)+(3))部分土地(面積30.37  
31 平方公尺)上之增建物拆除，將上開土地返還原告。

01 (3)被告嚴世玲應將坐落新北市○○區○○段000地號土地 上如  
02 新北市中和地政事務所114年8月26日複丈成果圖所示編號A  
03 (暫編地號874(1)) 部分土地(面積12.64平方公尺)，及114  
04 年10月22日複丈成果圖所示編號A (暫編地號875(1)) 部分土  
05 地(面積1.09平方公尺)之增建物拆除，將上開土地返還原告  
06 。

07 (4)被告董啓發應自114年1月1日起至返還第一項所示土地之日  
08 止，按月給付原告3052元。

09 (5)被告陳慧勻(原名陳怡蓁)應自114年1月1日起至返還第二項  
10 所示土地之日止，按月給付原告4341元。

11 (6)被告嚴世玲應自114年1月1日起至返還第三項所示土地之日  
12 止，按月給付原告1962元。

13 (7)願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告董啓發則以：

15 系爭8號之增建物係原地主蓋的，被告於92年購買，被告沒  
16 有占有的權源，原地主停車占用到113年9月、10月才將車開  
17 走，現在由被告停車使用。希望由原告自行拆除等語置辯。  
18 並聲明：原告之訴駁回。

19 三、被告陳慧勻則以：

20 被告於購買系爭8號2樓房屋時即有增建物，被告係善意第三  
21 人。又系爭8號2樓房屋沒有落地，所以沒有占有原告的土地。  
22 希望由原告自行拆除越界的增建物等語置辯。並聲明：  
23 原告之訴駁回。

24 四、被告嚴世玲則以：

25 被告購買系爭10號房屋時即有增建物，被告願意拆除，但不  
26 知道要拆到哪邊，希望由原告自行拆除等語置辯。並聲明：  
27 原告之訴駁回。

28 五、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
29 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，  
30 請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，  
31 而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權

01 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當  
02 權源之事實證明之，最高法院85年度台上字第1120號判決意  
03 旨參照。原告為系爭874、875地號土地之所有權人，被告董  
04 啓發、陳慧勻(原名陳怡蓁)、嚴世玲亦為系爭8號1樓、8號2  
05 樓及10號之所有權人。被告三人均辯稱：增建物係前屋主蓋  
06 的，要原告自行拆除等語。被告就其等占用原告之土地，未  
07 能證明其占用之權源，自屬無權占用。原告基於所有權人之  
08 地位，依民法第767條第1項前段，請求被告三人拆屋還地，  
09 洵屬有據。被告陳慧勻(原名陳怡蓁)雖辯稱：伊增建物沒有  
10 落地，所以沒有占用原告之土地等語，惟依民法第773條規  
11 定，土地所有權除法令有限制外，於其行使有利益之範圍  
12 內，可及於土地之上下，被告陳慧勻(原名陳怡蓁)之增建物  
13 係二樓，占用原告之土地面積有30.37平方公尺，增建物外  
14 即是巷道，被告陳慧勻(原名陳怡蓁)增建物之存在確實會妨  
15 礙原告使用巷道，應認原告有請求被告拆除之權利。

16 六、又按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還  
17 其利益；民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地  
18 ，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院  
19 61年台上字第1695號判例參照）。經查，被告等無權占有系  
20 爭土地，實已消極減免其應支付使用該土地之代價，而受有  
21 利益，並致原告使用系爭土地之權益受損，應獲有相當於使  
22 用土地租金之不當得利，對此，原告依不當得利之法律關係  
23 ，請求被告等返還相當於租金之利益，為有理由。次按，城  
24 市地方建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第9  
25 7條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；前開土  
26 地申報價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平  
27 均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之  
28 地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價  
29 者，則以公告地價80%為其申報地價（最高法院91年度台上  
30 字第2130號裁判意旨參照）。又所謂「年息10%為限」，乃  
31 指基地租金之最高額而言，並非必須照申報價額年息10%計

01 算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人使用基  
02 地之經濟價值、所受利益、土地所有人所受損害等相關情狀  
03 以為決定。經查，系爭土地除了被被告房屋占用外，其餘  
04 為巷道，供四週住宅通行，附近為住宅區，巷道狹小，並非  
05 十分繁榮，此有街景照片可參，經審酌系爭土地之坐落位置  
06 之繁榮程度、交通便利程度、被告占用部分係供作車庫、陽  
07 台、圍牆、雨遮使用等情，認以申報地價年息百分之5計算  
08 不當得利為適當。

09 七、經查，系爭874、875地號土地113年1月當期申報地價均為每  
10 平方公尺21440元(見調解卷第23頁)，原告就系爭874、875  
11 土地所有權為全部，原告於113年12月2日信託登記取得所有  
12 權，原告請求被告給付自114年1月1日起算之不當得利，自  
13 屬合理。被告按月各應給付之不當得利計算如下：

14 1 被告董啓發占有如新北市中和地政事務所114年8月26日複丈  
15 成果圖所示874(2)土地部分，面積21.35平方公尺，每月應給  
16 付之不當得利為1907元( $21440 \times 21.35 \times 5\% / 12 = 1907$ )。

17 2 被告陳慧勻(原名陳怡蓁)占有如新北市中和地政事務所114  
18 年8月26日複丈成果圖所示編號C(暫編地號874(2)+(3))部  
19 分土地(面積30.37平方公尺)，每月應給付之不當得利為271  
20 3元( $21440 \times 30.37 \times 5\% / 12 = 2713$ )。

21 3 被告嚴世玲占有如新北市中和地政事務所114年8月26日複丈  
22 成果圖所示編號A(暫編地號874(1))部分土地(面積12.64平  
23 方公尺)，及114年10月22日複丈成果圖所示編號A(暫編地  
24 號875(1))部分土地(面積1.09平方公尺)，共13.73平方公尺  
25 每月應給付之不當得利為1227元( $21440 \times 13.73 \times 5\% / 12 = 1227$ )。  
26

27 八、綜上，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告三人  
28 將無權占用系爭土地之增建物拆除，將土地返還原告，為有  
29 理由，應予准許。另原告依民法第179條之規定，請求被告  
30 董啓發自114年1月1日起至返還土地之日止，按月應給付不  
31 當得利1907元；請求被告陳慧勻(原名陳怡蓁)自114年1月1

01 日起至返還土地之日止，按月應給付不當得利2713元；請求  
02 被告嚴世玲自114年1月1日起至返還土地之日止，按月應給  
03 付之不當得利為1227元，為有理由，應予准許，逾此範圍之  
04 請求，為無理由，應予駁回。

05 九、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分合於  
06 法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。至於原告敗訴部  
07 分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

08 十、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法  
09 第79條、第85條第1項但書，第390條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日

11 民事第七庭 法 官 陳映如

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日

16 書記官 黃頌棻