

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第865號

原告 昌傑建設股份有限公司

法定代理人 葉貞儀

訴訟代理人 楊隆源律師

被告 崔鈴艷

崔宜楨

共同

訴訟代理人 崔紹九

被告 崔宗勤

崔宗裕

共同

訴訟代理人 崔紹如

被告 胡志豪

胡稚嫻

共同

訴訟代理人 崔秋月

被告 崔玉玫

錢世榮

李沅鐸即一沅玥飲食店

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年9月13日辯論終結，判決如下：

主 文

被告崔鈴艷、崔宜楨、崔宗勤、崔宗裕、胡志豪、胡稚嫻、崔玉玫、錢世榮應將坐落新竹市○○段○○○○○地號土地上如附圖

01 所示編號B部分（面積十四平方公尺）及同段四五四之六地號土
02 地上如附圖所示編號A部分（面積六平方公尺）之地上建物全部
03 拆除，並將土地返還予原告。

04 被告李沅鐸即一沅玥飲食店應自前項土地遷出。

05 被告崔鈴艷、崔宜楨、崔宗勤、崔宗裕、胡志豪、胡稚嫻、崔玉
06 玫、錢世榮應自民國一〇八年一月十六日起至拆除第一項如附圖
07 編號A、B所示，面積合計二十平方公尺之地上物並返還第一項土
08 地之日止，按月給付原告新臺幣陸佰伍拾參元。

09 訴訟費用由被告負擔。

10 本判決第一項於原告以新臺幣參拾陸萬元為被告崔鈴艷、崔宜
11 楨、崔宗勤、崔宗裕、胡志豪、胡稚嫻、崔玉玫、錢世榮供擔保
12 後，得假執行。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 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
16 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該訴訟標
17 的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事
18 人者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或
19 法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255
20 條第1項第2、3、5款、第256條分別定有明文。查原告起訴
21 時，原列名稱均為崔○○之5人、胡○○之2人、錢○○、李
22 沅鐸即一沅玥飲食店為被告，並聲明：(一)被告崔○○、崔○
23 ○、崔○○、崔○○、胡○○、胡○○、崔○○、錢○○應
24 將坐落新竹市○○段00000地號（下逕稱地號）土地內如附
25 圖（即本院卷第22頁附圖）所示紅色部分（面積約為14平方
26 公尺），及同段454-6地號（下逕稱地號）土地內如附圖所
27 示紅色部分（面積約為8平方公尺）之地上建物拆除，並將
28 土地返還予原告；(二)被告李沅鐸即一沅玥飲食店應自前項土
29 地遷出；(三)被告崔○○、崔○○、崔○○、崔○○、胡○
30 ○、胡○○、崔○○、錢○○應自民國108年1月16日起至遷
31 讓返還第1項土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下

同) 719元；(四)訴訟費用由被告連帶負擔；(五)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第12頁）。嗣因查得上開所列當事人之真實姓名後，乃於109年10月20日具狀更正其1、3項聲明為：(一)被告崔鈴艷、崔宜楨、崔宗勤、崔宗裕、胡志豪、胡稚嫻、崔玉玫、錢世榮應共同將454-2地號土地內如附圖（即本院卷第22頁附圖）所示紅色部分（面積約為14平方公尺），及454-6地號土地內如附圖所示紅色部分（面積約為8平方公尺）之地上建物拆除，並將土地返還予原告；(二)被告崔鈴艷、崔宜楨、崔宗勤、崔宗裕、胡志豪、胡稚嫻、崔玉玫、錢世榮應自108年1月16日起至遷讓返還第1項土地之日止，按月連帶給付原告719元（見本院卷第52頁）。復經本院會同兩造前往現場履勘測量後，原告另於110年5月14日具狀更正其聲明如訴之聲明欄所示（見本院卷第220頁）。經核原告上開更正請求金額部分，其請求之基礎事實同一，且僅係單純減縮應受判決事項之聲明；至更正起訴被告姓名及請求拆除地上建物面積之部分，係因嗣後確認起訴當事人之姓名，復經測量而確定應拆除之地上物之面積及位置後，所為之補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加，揆諸前揭規定，均無不合，應予准許。

二、被告崔宗勤、崔宗裕之共同訴訟代理人崔紹如雖於最後一次言詞辯論期日110年9月13日前之110年9月11日具狀請假，理由略以：因代理人於110年8月10日住院接受心導管手術檢查，目前行動容易喘需要被告崔宗勤陪同照顧，又被告崔宗裕在特殊教育機構任職，因疫情關係無法請假到庭等語，觀之崔紹如所提診斷證明書，其雖於110年8月10日住院，110年8月11日接受心導管檢查，110年8月12日即已離院，醫囑僅載明應休息，而本院最後一次言詞辯論期日距代理人崔紹如出院已一月有餘，難認有何正當理由無法到庭之情事。其餘被告崔鈴艷、崔宜楨、胡志豪、胡稚嫻、錢世榮、李沅鎔即一沅玥飲食店等經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲

請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)454-2地號、454-6地號等2筆土地（下合稱系爭土地）為原告所有，而被告崔鈴艷、崔宜楨、崔宗勤、崔宗裕、胡志豪、胡稚嫻、崔玉玫、錢世榮等8人（下合稱被告崔鈴艷等8人）所有之新竹市○○段0000○號（下逕稱建號）、門牌號碼新竹市○○路000號建物後方之增建部分（下稱系爭增建部分），已無權占用系爭土地如附圖（即本院卷第176頁複丈成果圖，下逕稱附圖）所示編號A、B部分之位置，是依民法第767條第1項規定，原告自得本於所有權之行使，請求被告崔鈴艷等8人拆除系爭增建部分，並將占用之系爭土地返還予原告。又因被告李沅鐸即一沅玥飲食店於1127建號建物經營一沅玥飲食店，並將系爭增建部分作為倉庫使用，對原告而言，被告李沅鐸即一沅玥飲食店上開行為亦屬無權占用，原告自亦得請求被告李沅鐸自占用之系爭土地遷出。

(二)又被告崔鈴艷等8人無權占用原告所有之系爭土地，致原告受有無法使用收益之損害，被告崔鈴艷等8人則獲有相當於租金之利益，是依民法第179條、第181條但書、土地法第97條第1項、第105條等規定，及最高法院61年台上字第1695號判例之意旨，原告另得請求被告崔鈴艷等8人返還相當於租金之不當得利。而系爭土地鄰近新竹市東光路，位處交通便利，商家、住家林立，商業機能繁茂等情，依其土地坐落之位置、使用狀況、交通狀況、鄰近區域繁榮程度等情狀，原告按系爭土地之申報地價年息百分之5，計算被告崔鈴艷等8人每月受相當於租金之不當得利653元（計算式： $7,840\text{元} \times 0.05 \times 20\text{平方公尺} \div 12 = 653$ ，小數點以下四捨五入），是原告請求被告崔鈴艷等8人自原告登記為系爭土地所有權人之日起即108年1月16日起，至被告崔鈴艷等8人返還系爭土地之日止，按月給付原告653元。

(三)而被告崔宗勤、崔宗裕等2人辯稱1127建號建物及系爭增建

01 部分係由繼承而來等情，原告並無意見。至渠等2人另辯稱
02 具有優先承買權等語，原告否認之，蓋原告係合法取得系爭
03 土地之所有權，足見渠等2人並無優先承買之權。

04 (四)綜上，爰聲明：

- 05 1.被告崔鈴艷、崔宜楨、崔宗勤、崔宗裕、胡志豪、胡稚嫻、
06 崔玉玫、錢世榮應共同將454-2地號土地內如附圖編號B部分
07 (面積14平方公尺)，及454-6地號土地內如附圖編號A部分
08 (面積6平方公尺)之地上建物全部拆除，並將土地返還予
09 原告。
- 10 2.被告李沅鐸即一沅玥飲食店應自前項土地遷出。
- 11 3.被告崔鈴艷、崔宜楨、崔宗勤、崔宗裕、胡志豪、胡稚嫻、
12 崔玉玫、錢世榮應自108年1月16日起至遷讓返還第1項土地
13 之日止，按月共同給付原告653元。
- 14 4.訴訟費用由被告共同負擔。
- 15 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)被告崔鈴艷、崔宜楨經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
18 場，惟據其先前到庭所為之陳述略以：

19 1127建號建物及系爭增建部分均為被告崔鈴艷、崔宜楨等2
20 人繼承而來，渠等2人不清楚實際情況，如確實有無權占用
21 系爭土地之情形，渠等2人願意返還等語。

22 (二)被告崔宗勤、崔宗裕經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
23 場，惟據其先前到庭所為之陳述及所提書狀答辯略以：

- 24 1.系爭土地當初為新竹市政府提供土地蓋公廁予附近居民使
25 用，後來經濟好轉，附近居民紛紛改建住家，因而公廁荒廢
26 無人使用，約79至80年間住家整修後，即占用系爭土地改建
27 成目前現況。
- 28 2.系爭增建部分雖無權占用在先，惟被告崔宗勤、崔宗裕等2
29 人疑惑系爭土地出售之時，新竹市政府之承辦人員有無至現
30 場勘查？若有派人勘查，即會發現系爭土地現遭他人占用，
31 然本件全體被告均未接獲任何通知，致使被告等人喪失優先

01 購買權。

02 3.是若新竹市政府起初出售系爭土地時，若有通知被告等人是
03 否優先承買，而全體被告仍無意購買，今天遭訴請拆屋還地
04 自無話可說。然現今被告等人未曾獲得行使優先承買權之機
05 會，即遭訴請拆屋還地，被告崔宗勤、崔宗裕等2人認原告
06 之請求難認有理。

07 4.綜上，爰答辯聲明：

08 (1)原告之訴駁回。

09 (2)訴訟費用由被告負擔。

10 (三)被告崔玉玫之答辯：

11 系爭增建部分迄今已有20餘年，期間亦持續出租予第三人使
12 用，之前1127建號建物後方並非通路，尚有一座紡織廠。就
13 原告起訴請求之部分，如果真的有占用到原告之土地，被告
14 崔玉玫同意拆除返還等語。

15 (四)被告錢世榮經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟提出書
16 狀陳述略以：

17 1.1127建號建物及系爭增建部分年代久遠，均為被告等人繼承
18 而來。於當時之時空背景，如有些許占用他人土地，可能雙
19 方也有達成占用之合意，何況老一輩之左鄰右舍感情都很
20 好。

21 2.而原告於購買系爭土地時，本應經過審慎之評估，並做好其
22 他規畫及評估後，始能判斷系爭土地是否具有投資價值，以
23 對其公司股東負責，故被告錢世榮認為原告與原地主洽商購
24 買系爭土地時，雙方即已知悉本件占用之情形，且占用部分
25 面積不足影響原告之龐大利潤，仍同意購買系爭土地；反觀
26 本件若經鈞院判決必須拆除系爭增建部分，其拆除費用對被
27 告等人而言勢必為不小之費用，故若有占用之問題，自應由
28 原告概括承受；或若真需拆除，該拆除費用應由原告負擔，
29 並由原告自行規劃拆除事宜。

30 3.綜上，爰答辯聲明：

31 (1)原告之訴駁回。

01 (2)訴訟費用由原告負擔。

02 (五)被告李沅鐸即一沅玥飲食店經合法通知，未於最後言詞辯論
03 期日到場，惟據其先前到庭所為之陳述略以：

04 1.被告李沅鐸即一沅玥飲食店為1127建號建物及系爭增建部分
05 之承租人，承租之時即約定包含1127建號建物後方空地部
06 分。被告李沅鐸即一沅玥飲食店係向被告崔玉玫承租1127建
07 號建物，亦為被告崔玉玫交付鑰匙予被告李沅鐸即一沅玥飲
08 食店，系爭增建部分自許久以前即已建造，被告李沅鐸即一
09 沅玥飲食店僅係使用人，希望能繼續使用。

10 2.如系爭增建部分確實有拆除之必要，被告李沅鐸即一沅玥飲
11 食店亦無意見，會再找被告崔玉玫求償。

12 3.綜上，爰答辯聲明：

13 (1)請求駁回原告之訴。

14 (2)訴訟費用由原告負擔。

15 (六)其餘被告胡志豪、胡稚嫻等2人經合法通知，均未於言詞辯
16 論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

17 三、本院之判斷：

18 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條本文定有明文。又以無權占有為原因，
20 請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，
21 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
22 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
23 權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意
24 旨參照）。

25 (二)本件原告主張其於108年1月16日以買賣為登記原因，取得系
26 爭土地所有權，權利範圍1分之1。而被告崔鈴艷等8人為112
27 7建號建物及系爭增建部分之所有權人，並將上開建物出租
28 予被告李沅鐸即一沅玥飲食店使用。又系爭增建部分如附圖
29 所示編號A部分占用454-6地號土地、占用面積為6平方公
30 尺；編號B部分占用454-2地號土地、占用面積為14平方公尺
31 等事實，業據提出系爭土地之土地登記第二類謄本、1127建

號之建物登記第一類謄本、現場照片等件為證（見本院卷第24至28、32、42至44、234、236頁），復經本院會同兩造及地政人員至現場勘驗，有勘驗筆錄在卷可按（見本院卷第166至168頁），並經地政人員測量後繪製複丈成果圖在卷可參，此有新竹市地政事務所110年1月19日新地測字第1100000524號函檢附土地複丈成果圖附卷為憑（見本院卷第174至176頁），且上開事實亦為被告等9人所不爭執，自堪信為真。又原告主張系爭增建部分占用系爭土地，屬無權占用，請求被告崔鈴艷等8人拆屋還地，則為被告崔鈴艷等8人所否認，並辯稱系爭增建部分於建成時，可能與系爭土地原地主達成占用之合意，且原告於購買系爭土地時，即已知悉系爭增建部分占用系爭土地一事等語，揆諸上開說明，自應由被告崔鈴艷等8人就渠等占有系爭土地具有正當權源乙節，負舉證責任。惟本院遍觀全卷，未見被告崔鈴艷等8人對渠等主張系爭增建部分占用系爭土地係與原地主達成占有合意之事實，提出任何證據以實其說，則被告辯稱系爭增建部分占有系爭土地具有占有之合意而具有正當權源云云，已屬無據，尚難憑採。據此，系爭房屋增建部分占用原告所有之系爭土地，而被告崔鈴艷等8人未能舉證證明系爭增建部分占用系爭土地有何合法權源，是原告主張被告崔鈴艷等8人所有之系爭增建部分，係無權占用系爭土地乙節，堪予採信。

(三)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。查本件系爭增建部分既屬無權占用系爭土地，已如前述，被告崔鈴艷等8人依法即有拆除騰空該地上物，並返還系爭土地予原告之義務。是依上開規定，原告本於系爭土地所有權人之地位，請求被告崔鈴艷等8人將如附圖所示編號A部分面積6平方公尺、B部分面積14平方公尺，合計面積20平方公尺之系爭增建部分拆除，並將該部分土地騰空返還予原告，即屬有據，應予准許。又1127建號建物及系爭增建部分現況係由被告李沅鐸即一沅玥飲食店承租使用，此為被告李沅鐸即一沅玥飲食店所

01 不爭執，復如前述，是原告另請求被告李沅鐔即一沅玥飲食
02 店自上開系爭增建部分占用系爭土地之範圍遷出，亦屬有
03 據，應予准許。

04 (四)而被告崔鈴艷等8人雖辯稱原告購買系爭土地時應已知悉系
05 爭增建部分占用之情形，應由原告概括承受云云。惟按權利
06 之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行
07 使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定
08 有明文。而權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要
09 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
10 當等要件，是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主
11 要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認
12 係權利濫用。查本件僅為兩造間私權糾紛，並未涉及公共利
13 益，原告既為系爭土地之所有人，其依民法第767條等規定
14 提起本件訴訟，係以維護所有權之圓滿行使為目的，核屬權
15 利之正當行使，且被告崔鈴艷等8人亦未能舉證證明系爭增
16 建部分有何合法占用系爭土地之權源存在，已如前述，則被
17 告崔鈴艷等8人既無正當權源得占有使用系爭土地，自不能
18 認原告請求拆屋還地係專以損害被告崔鈴艷等8人為目的、
19 或犧牲他方利益以圖利自己之情形，縱因此影響被告崔鈴艷
20 等8人現實使用之利益，亦為當然之結果，無從以此評價原
21 告有何權利濫用之情事。況系爭增建部分僅為1127建號建物
22 附屬之增建，其拆除後並未影響主建物之使用，反觀系爭增
23 建部分長期占用系爭土地，若不予拆除，系爭土地整體即難
24 以發揮最大經濟效用，且系爭增建部分使用迄今已經過相當
25 之時間，衡諸常情，隨時間經過，建物之價值將因折舊而逐
26 年遞減，與土地增值之特性相反，是經比較衡量後，被告崔
27 鈴艷等8人因拆除系爭增建部分所受之損失，與原告排除該
28 無權占有之狀態後得完整處分、運用系爭土地所得之利益相
29 較，尚無顯然失衡之情形，本件自無民法第148條規定之適
30 用，不應免除被告崔鈴艷等8人移去占用部分之義務，是被
31 告崔鈴艷等8人此部分所辯，尚乏所據，難以信採。

01 (五)至被告崔鈴艷等8人另抗辯拆除費用應由原告負擔云云，然
02 被告崔鈴艷等8人既以系爭增建部分無權占用系爭土地，依
03 法本應負拆除系爭增建部分並騰空返還系爭土地之責任，原
04 告並無負擔拆除費用之義務，是原告縱未自行規劃拆除作
05 業，亦未負擔任何拆除費用，均不得作為被告崔鈴艷等8人
06 拒絕交還系爭土地之理由，故被告崔鈴艷等8人此部分所
07 辯，亦屬無理，委不足採。

08 (六)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
10 179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，
11 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
12 年台上字第1695號判例意旨參照）。又城市地方房屋之租
13 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，
14 土地法第97條第1項定有明文，而該條規定於租用基地建築
15 房屋準用之，土地法第105條亦規定甚明。所謂土地之總價
16 額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地
17 價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別
18 定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
19 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
20 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
21 為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

22 (七)本件被告崔鈴艷等8人既無權占有系爭土地，則渠等8人當受
23 有相當於租金之利益，且無法律上原因，同時致原告受有損
24 害，是原告依民法第179條之規定，請求被告崔鈴艷等8人給
25 付相當於租金之不當得利，自屬有據。又查系爭增建部分如
26 附圖所示編號A部分占用454-6地號土地面積為6平方公尺；
27 編號B部分占用454-2地號土地面積為14平方公尺，合計占用
28 面積20平方公尺。而占用系爭土地之系爭增建部分現況為由
29 被告李沅鐸即一沅玥飲食店所獨資經營登記商號為一沅玥飲
30 食店（現場招牌名稱為二月牌沙茶爐，做為後廚房使用），
31 即為門牌號碼新竹市○○路000號後方加蓋之磚造覆蓋鐵皮

01 屋頂之一層樓地上物。東光路107號前臨東光路，建物後方
02 臨八德路，八德路可連接忠孝路，忠孝路上有大潤發忠孝
03 店；東光路可與光復路二段連接，光復路上有馬偕醫院新竹
04 分院，交通尚稱便利等情，業據本院於110年1月13日會同兩
05 造及新竹市地政事務所人員前往現場履勘屬實，有前揭勘驗
06 筆錄及複丈成果圖附卷可按（見本院卷第166至168、176
07 頁），是本院斟酌系爭土地坐落位置、工商繁榮程度、交通
08 狀況、經濟用途以及被告利用系爭土地情形及所得利益等情
09 狀，認本件不當得利數額，以申報地價之年息百分之5計
10 算，方為合理適當。又原告於108年1月16日以買賣為登記原
11 因，取得系爭土地所有權，而系爭土地於109年1月之申報地
12 價為每平方公尺7,840元，此亦有前揭土地登記謄本在卷可
13 憑（見本院卷第24至28頁），從而，原告請求被告崔鈴艷等
14 8人自原告取得系爭土地所有權之108年1月16日起至渠等8人
15 返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利653
16 元（計算式：7,840元×5%×20平方公尺×1/12年＝653元，小
17 數點以下四捨五入），應屬適當。

18 四、綜上所述，原告本於所有物返還請求權及不當得利之法律關
19 係，請求被告李沅鐸即一沅玥飲食店自系爭增建部分遷出所
20 占用之系爭土地，及請求被告崔鈴艷等8人將系爭土地上如
21 附圖所示編號A部分面積6平方公尺、編號B部分面積14平方
22 公尺，合計20平方公尺之系爭增建部分拆除，將占用部分騰
23 空並返還予原告，並請求被告崔鈴艷等8人自108年1月16日
24 起至渠等8人返還占用之系爭土地之日止，按月給付653元，
25 為有理由，應予准許。

26 五、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核與規定相符，
27 爰酌定相當之擔保金額宣告之。

28 六、本件判決基礎已臻明確，兩造所提其餘攻防方法及訴訟資
29 料，經核與判決結果不生影響，不另一一論述。

30 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
31 第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 110 年 9 月 27 日
02 民事第一庭 法 官 蔡欣怡
03 以上正本係照原本作成。
04 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。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 110 年 9 月 27 日
07 書記官 謝國聖