臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第65號

原　　告　蔡振賢
訴訟代理人　洪坤宏律師
被　　告　張阿香
　　鄭志堅
　　鄭玉惠
　　鄭晴玉
　　鄭秀珍
　　鄭玉雲
　　鄭捷成
兼上一人
訴訟代理人　鄭慶松
訴訟代理人　李鳴翺律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年10月27日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告張阿香應將坐落新竹市○○段00000地號土地上如附圖所示編號A面積6.97平方公尺之地上物拆除騰空，並將前開土地返還予原告。

二、被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲、鄭慶松應將坐落新竹市○○段00000地號土地上如附圖所示編號B面積6.64平方公尺之地上物拆除騰空，並將前開土地返還予原告。

三、被告鄭捷成應將坐落新竹市○○段00000地號土地上如附圖所示編號C面積7.06平方公尺之地上物拆除騰空，並將前開土地返還予原告。

四、被告張阿香應給付原告新臺幣13,466元，及自民國115年1月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國115年1月24日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣283元。

五、被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲、鄭慶松應給付原告新臺幣12,828元，及自民國115年1月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國115年1月24日起至返還第二項土地之日止，按月給付原告新臺幣216元。

六、被告鄭捷成應給付原告新臺幣13,640元，及自民國115年1月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國115年1月24日起至返還第三項土地之日止，按月給付原告新臺幣230元。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告張阿香負擔百分之34，被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲、鄭慶松負擔百分之32，被告鄭捷成負擔百分之34。

九、原告就本判決第一、四項部分，於供擔保新臺幣117,000元後得假執行。但被告張阿香如以新臺幣349,434元為原告供擔保，得免為假執行。

十、原告就本判決第二、五項部分，於供擔保新臺幣111,000元後得假執行。但被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲、鄭慶松如以新臺幣332,889元為原告供擔保，得免為假執行。

十一、原告就本判決第三、六項部分，於供擔保新臺幣118,000元後得假執行。但被告鄭捷成如以新臺幣353,946元為原告供擔保，得免為假執行。

十二、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：新竹市○○段00000○00000地號土地（114-3地

號乃訴訟繫屬中自114-1地號分割而出，以下逕以地號稱之，合稱系爭土地）為原告所有，系爭土地遭毗鄰之被告張阿香所有之門牌號碼新竹市○○路000號房屋，及被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭慶松公同共有之中山路483號房屋、鄭捷成所有之中山路485號房屋（以下逕以門牌號碼稱之，合稱系爭建物）無權占用，被告分別在原有之主建物屋後，另外增建磚造鐵皮及石綿地上物，占用情形如新竹市地政事務所115年9月10日土地複丈成果圖（即附圖）所示編號A、B、C部分。被告無權占用之行為已妨害原告對於系爭土地之圓滿使用，被告並受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：㈠被告張阿香應將坐落114-3地號土地上如附圖所示編號A面積6.97平方公尺之地上物拆除騰空，並將前開土地返還予原告。㈡被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲、鄭慶松應將坐落114-1地號土地上如附圖所示編號B面積6.64平方公尺之地上物拆除騰空，並將前開土地返還予原告。㈢被告鄭捷成應將坐落114-1地號土地上如附圖所示編號C面積7.06平方公尺之地上物拆除騰空，並將前開土地返還予原告。㈣被告張阿香應給付原告26,936元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並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451元。㈤被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲、鄭慶松應給付原告25,660元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第二項土地之日止，按月給付原告429元。㈥被告鄭捷成應給付原告27,284元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第三項土地之日止，按月給付原告457元。㈦請准原告供擔保宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠被告張阿香：當初是向鄭氏家族親人購買481號房屋，不知有占用114-3地號土地，被告張阿香長久居住在481號建物，占用114-3土地部分有鋼筋水泥，拆除會對房屋結構安全產生影響，想購買占用之土地，但價格太高談不好。並聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告鄭捷成、鄭慶松：493號、495號房屋坐落於114-1地號土地上已有65年之久。訴外人劉得安以土地法第34條之1規定將被告鄭捷成之土地一併賣給原告，僅提存2,086,343元給被告鄭捷成。原告與劉得安同戶籍，應查明金流以確認是否虛假買賣。原告購買系爭土地時就知道上面有493、495號房屋，卻仍執意購買，已經默認房屋之存在，其主張拆屋還地，不符合情理法則。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

㈢被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲經合法通知，雖未於言詞辯論期日到場，惟曾提出書狀表示：493、495號房屋係被告鄭慶松及其父親依地政機關測量界址無誤後所建，至今已逾60年，期間並無改建、增建、重建，當無越界占用系爭土地之情事，如因日後測量技術之改變而致生占用須拆屋還地之窘境，實難謂公允。又原告於104年已買受並取得系爭土地所有權，當時應已明瞭系爭土地之界址及有無遭占用，然原告遲於土地公告地價已調漲近2,000元之際，才提起本件訴訟，獲取較高之不當得利，實有違誠信原則。如仍認有占用系爭土地之情，原告主張以公告地價10%計算不當得利，誠屬過高，應予酌減。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張系爭土地為其所有，被告張阿香為481號房屋所有權人，被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲、鄭慶松為483號房屋之事實上處分權人，被告鄭捷成為485號房

屋之事實上處分權人，系爭建物占用原告所有之系爭土地如附圖所示等情，有土地登記謄本、照片在卷可參（見本院卷第21至22、31至37、209頁），並經本院會同兩造於115年4月16日履勘現場，及囑託新竹市地政事務所派員測量屬實，有本院勘驗筆錄及新竹市地政事務所115年9月16日新地測字第1150007296號函暨所附土地複丈成果圖即附圖在卷可佐（見本院卷第283至285頁），上情復為兩造所不爭執，則原告主張系爭建物占用系爭土地一節，堪信屬實。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，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權源之事實證明之；物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院85年度台上字第1120號、102年度台上字第2053號民事判決意旨參照）。查系爭土地為原告所有，而被告在系爭土地搭蓋地上物，占用系爭土地如附圖所示等情，既經認定，被告復不爭執對系爭建物有所有權或事實上處分權（見本院卷第107至109頁），原告自得依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請被告拆除占用系爭土地之地上物，將系爭土地騰空返還予原告。

㈢按民法第148條規定，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。所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，

即不受此限制（最高法院107年度台上字第1677號民事判決意旨參照）。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，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。被告固辯稱原告於購買系爭土地時即知悉有建物蓋在上面，已默認被告使用系爭土地，其待土地價格調漲時始請求拆屋還地，違反誠信原則云云，然被告未能積極舉證證明原告同意其占有使用，自不能僅因被告占用系爭土地多年而未經原告請求返還，即主張原告已默許被告使用系爭土地。又原告為系爭土地之所有權人，其提起本件訴訟乃係為自己所有權完整之利益而行使，縱拆屋還地將對被告產生一定之損害，然既非以損害他人為主要目的，對被告之損害亦未達甚大而有失衡之情形，自非民法第148條所規定之情形，難認係屬權利濫用或違反誠信原則。被告張阿香另辯稱若拆除占用部分，將影響481號建物結構云云，然此乃執行層面之問題，並非被告得拒絕拆除地上物之正當事由，若執行法院命第三人代為履行時，執行拆除行為之人應採用不損及非拆除範圍建物之方式為之，再由被告依強制執行法第127條第2項規定負擔費用，被告張阿香上開所辯，自非可採。

㈣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，民法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求相對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年台上字第1695號民事判例意旨參照）。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額年息10%為限；而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言；且法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地

價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦定有明文（最高法院81年度台上字第1766號民事判決要旨參照）。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。再按租金之請求權因5年間不行使而消滅，為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還，其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院65年度第5次民庭庭推總會議決定㈡、96年度台上字第2660號民事判決意旨參照）。

㈤經查，被告占用系爭土地並無合法權源，已如前述，則被告無權占用原告所有之系爭土地，自獲有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害。本院審酌系爭土地之坐落位置、經濟用途、周遭工商繁榮程度、交通便利性、生活機能完善度，並斟酌系爭土地臨近殯葬設施，地面低於道路約1層樓高等因素，認原告請求以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之損害，核屬過高，應以年息5%計算，較為適當，另原告主張逕以公告地價作為計算不當得利之基準，與上開法條規定不符，尚難憑採。茲計算被告占用系爭土地之相當租金不當得利金額如下：

1.被告張阿香部分：

491號建物占用114-3地號土地如附圖所示編號A部分面積6.97平方公尺，114-3地號土地係於115年5月29日分割自114-1地號土地，115年申報地價為9,736.5元（見本院卷第209

頁），115年1月前無公告地價及申報地價資料，依平均地權條例施行細則第23條第1項規定，109年至114年應以同段114-1地號土地之申報地價為準，復依平均地權條例第16條規定計算，114-3地號土地109至112年、113至114年、115年之申報地價分別為每平方公尺7,702元（計算式：9,628元×0.8＝7,702元，元以下四捨五入，下同）、7,769元（計算式：9,711元×0.8＝7,769元）、9,736.5元，原告請求被告張阿香應給付自起訴前5年期間即109年12月8日至114年12月7日之不當得利13,466元【計算式：[7,702元×（3＋24÷365）＋7,769元×（1＋341÷365）]×6.97㎡×5%＝13,466元】，及自起訴狀繕本送達翌日即115年1月24日（見本院卷第77頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自115年1月24日起至返還土地之日止，按月給付原告283元（計算式：9,736.5元×6.97㎡×5%÷12＝283元）之範圍內，為有理由，逾此範圍之請求，難認有據。

2.被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲、鄭慶松部分：

493號建物占用114-1地號土地如附圖所示編號B面積6.64平方公尺，114-1地號土地113、115年之申報地價分別為每平方公尺7,769元、7,813元（見本院卷第13、125頁），其餘年度無申報地價資料，是114-1地號土地109至112年、113至114年、115年之申報地價分別為每平方公尺7,702元（計算式：9,628元×0.8＝7,702元）、7,769元、7,813元，原告請求被告鄭志堅、鄭玉惠、鄭晴玉、鄭秀珍、鄭玉雲、鄭慶松應給付自109年12月8日至114年12月7日之不當得利12,828元【計算式：[7,702元×（3＋24÷365）＋7,769元×（1＋341÷365）]×6.64㎡×5%＝12,828元】，及自115年1月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自115年1月24日起至返還土地之日止，按月給付原告216元（計算式：7,813元×6.64㎡×5%÷12＝216元）之範圍內，為有理由，逾此範圍之請求，難認有據。

3.被告鄭捷成部分：

495號建物占用114-1地號土地如附圖所示編號C面積7.06平方公尺，原告請求被告鄭捷成應給付自109年12月8日至114年12月7日之不當得利13,640元【計算式：[7,702元×（3＋24÷365）＋7,769元×（1＋341÷365）]×7.06㎡×5%＝13,640元】，及自115年1月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自115年1月24日起至返還土地之日止，按月給付原告230元（計算式：7,813元×7.06㎡×5%÷12＝230元）之範圍內，為有理由，逾此範圍之請求，難認有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求如主文第一項至第六項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保請准為假執行、免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　20　　日

民事第一庭法　官　蔡孟芳

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　　115　　年　　11　　月　　20　　日

書記官　白瑋伶