

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第3147號

原告 李國晴
訴訟代理人 翁偉傑律師
被告 李隆松
追加 被告 李錦

0000000000000000
訴訟代理人 余敏長律師
賴柏年

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告李隆松應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼為新北市○○區○○路000號2樓如附圖A所示（面積為25.51平方公尺）部分之地上物拆除，並將該土地返還原告。
- 二、被告李錦應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼為新北市○○區○○路000號1樓如附圖A所示（面積為25.51平方公尺）部分之地上物拆除，並將該土地返還原告。
- 三、被告應給付原告新臺幣（下同）625,320元，及自民國112年5月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、被告應自112年5月22日起至返還上開土地之日止，按月給付原告10,422元。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第1項、第2項於原告以111萬元供擔保後，得假執行。但被告如以334萬元預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第3項於原告以20萬元供擔保後，得假執行。但被告得以625,320元預供擔保而免為假執行。
- 八、本判決第4項，於每月屆期後得假執行；但被告如按月以10,422元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。查本件原告起訴時請求被告拆除新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼為新北市○○區○○路000號之建物（下稱系爭房屋），然尚無法特定系爭房屋占用系爭土地之範圍。嗣經本院會同地政機關現場履勘繪測後，原告遂於民國112年4月27日及同年5月4日以民事陳報暨追加狀、民事追加被告狀，追加李錦為被告並變更聲明為如下述原告主張(四)所載。經核原告所為訴之變更，仍係基於相同之基礎事實，而就同一證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)緣原告為系爭土地之所有權人，被告李錦、李隆松分別為系爭房屋1樓及2樓之事實上處分權人，因系爭房屋及增建物長期占用原告之土地，經原告委託他人現場訪查並告知被告希望申請地政人員鑑界及測量占用面積，均遭被告悍然拒絕。原告明確告知被告有占用情事，迭經數月溝通均遭被告置之不理。被告無權占用該土地如附圖A所示面積為25.51平方公尺之客觀事實已臻明確，依民法第767條第1項請求被告應將系爭土地上之地上物拆除，並將該土地返還原告。

(二)相當於租金之不當得利損害計算方式：

1.按原告請求被告給付相當於租金之不當得利損害，係以系爭土地之租金計算，惟系爭土地近年來並無實價登錄之租金交易價格，復參照近年臺灣高等法院在單純計算房屋之訴訟標的價額，得以不動產交易實價查詢服務網交易價格對照內政部地政司公布之歷年公告土地現值占一般正常交易價格比，以此比例計算房屋之訴訟標的價格。依照上開實務見解可

01 知，參照徐匯中學捷運站附近房屋出租之市場價格，本件被
02 告系爭房屋距離徐匯中學捷運站僅需要步行150公尺，距離
03 甚近、交通及為方便，且附近均為蘆洲地區較為熱鬧之商業
04 地區，隔壁為徐匯中學，屬於商業兼文教地區，由【591租
05 屋網】查詢徐匯中學捷運站附近透天厝房屋出租案例，以金
06 額較低之信義路30巷案例，每坪租金仍有1,500元/月左右，
07 參考歷年公告土地現值占一般正常交易價格比，新北市111
08 年度土地現值占交易價格比為90.03%，故土地租金依照比例
09 計算價值大約有每坪1,350元/月。而被告占用原告土地25.5
10 1平方公尺，約為7.72坪(一平方為0.3025坪)，故以每坪/月
11 1,350元計算，原告先位請求主張被告應按月給付原告10,42
12 2元作為相當於租金之不當得利損害賠償，並應給付原告相
13 當於五年租金計算之總額625,320元，自屬合理。

14 2.退萬步言，若鈞院認為原告不得請求被告將占用部分拆除，
15 原告亦得因受占用所受損害，依照民法第796條第1項但書規
16 定請求被告支付償金，爰一併請求相當於5年租金計算之總
17 額625,320元。

18 (三)對被告答辯之陳述：

19 被告所提出之建物所有權狀所載建築完成日期為14年即日治
20 時期，顯然與現場履勘被告李隆松所述56年間興建之系爭房
21 屋狀態不符，且查無50幾年間之建照資料，表示建商當時根
22 本沒有申請建築執照即擅自興建，亦未就拆除前建物為滅失
23 登記，顯然未取得系爭土地地主之同意，不足以作為占用系
24 爭土地之正當權源。

25 (四)並聲明：

26 《先位聲明》

27 1.被告李隆松應將坐落系爭土地上，面積為25.51平方公尺
28 (如附圖A所示)系爭房屋2樓之地上物拆除，並將該土地返
29 還原告。

30 2.被告李錦應將坐落系爭土地上，面積為25.51平方公尺(如
31 附圖A所示)系爭房屋1樓之地上物拆除，並將該土地返還原

01 告。

02 3.被告李隆松應給付原告625,320元及自起訴狀繕本送達被告
03 李隆松翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。並應
04 自起訴狀繕本送達被告李隆松翌日起至返還上開土地之日
05 止，按月給付原告10,422元。

06 4.被告李錦應給付原告625,320元及自起訴狀繕本送達被告李
07 錦翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。並應自起
08 訴狀繕本送達被告李錦翌日起至返還上開土地之日止，按月
09 給付原告10,422元。

10 5.第3、4項所命給付，如任一被告為給付者，其他被告於給付
11 範圍內，免給付義務。

12 6.原告願供擔保，請准宣告為假執行。

13 《備位聲明》

14 1.被告李隆松應給付原告625,320元及自起訴狀繕本送達被告
15 李隆松翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。並應
16 自起訴狀繕本送達被告李隆松翌日起至返還上開土地之日
17 止，按月給付原告10,422元。

18 2.被告李錦應給付原告625,320元及自起訴狀繕本送達被告李
19 錦翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。並應自起
20 訴狀繕本送達被告李錦翌日起至返還上開土地之日止，按月
21 給付原告10,422元。

22 3.第1、2項所命給付，如任一被告為給付者，其他被告於給付
23 範圍內，免給付義務。

24 4.原告願供擔保，請准宣告為假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)被告李隆松陳稱：以前是一個三合院拆掉之後一起蓋的，是
27 56年間上一代人蓋的，後來分一分，也不知道有占到別人的
28 地。有跟原告訴訟代理人談和解，伊也認為占用到原告土
29 地，應該拆屋還給原告。

30 (二)被告李錦辯稱：被告李錦為系爭房屋1樓之所有權人，有被
31 告於110年間申請之補給所有權狀為證，其上所載建物雖系1

4年間完成，然依土地法第43條規定，土地登記有絕對效力
被告於91年間以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記而取得
蘆洲區樹德段36建號（下稱36建號建物）即門牌號碼信義路
117號所有權，乃善意信賴登記，而為系爭房屋之合法所有
權人，自屬有權占有，亦足認系爭房屋並未占用系爭土地，
原告請求拆屋還地，自無理由。

(三)被告李錦並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張系爭房屋係無權占有系爭土地，原告依民法第767
條第1項規定，請求被告拆除如附圖A所示之地上物並將該土
地返還原告，並依民法第179條規定，請求被告返還相當租
金之不當得利予原告等情，為被告李錦所否認，並以前詞置
辯。經查：

(一)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。有妨害其所有權之虞
者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按以無
權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有
所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原
告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占
有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告
之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號裁判要旨
參照）。查系爭土地為原告所有，為被告2人所均不爭執，
而被告李錦雖辯稱其持有36建號建物之所有權狀為系爭房屋
1樓之所有權人，應屬有權占用系爭土地等情。然查，經本
院以被告李錦陳報之36建號建物所有權狀影本函詢地政機關
是否與本件系爭房屋為同一建物，由新北市三重地政事務所
函覆以「附件建物所有權狀，係由建物所有權人李錦於110
年8月3日以本所收件重登字第117160號辦理權狀補給登記，
經審查公告期滿無人異議後，發給權狀字號為110北重建字

第012153號之建物所有權狀，嗣後經共有人李隆仁於111年2月15日以本所收件111重登字第02220號代位申請滅失登記完竣後，該建物所有權狀並已依法公告註銷。經勘查現場建物面積、樓層數、位置均與原蘆洲區樹德段36建號建物不符，故非屬同一建物」等情（本院卷一第430頁），足認被告李錦所陳報36建號建物之所有權狀業經註銷，且36建號建物為14年間磚造1層房屋，顯與本件依被告李隆松所述為56年間興建之系爭2層樓房屋非屬同一建物。退萬步言，縱使被告經地政機關登記為系爭房屋之所有權人（僅係假設，非本院認定之事實），依本件履勘繪測結果，亦屬越界建築，顯不足以資為其以系爭房屋合法占用原告所有之系爭土地之正當權源，被告此部分抗辯，顯有誤會。此外，衡以系爭房屋自始即未領有建造或使用執照等建築執照紀錄（本院卷一第299、305頁），且未經地政機關為建物保存登記（本院卷一第137頁），顯係違章建物，則系爭房屋建造時是否符合國家相關建築法規、建物本身結構是否安全防震即屬有疑，更有防火、逃生及救災之安全疑慮，則本件原告請求拆除系爭房屋占用系爭土地部分，不論從權利本質、經濟目的、社會觀念而言，均難認逾越必要範圍。

(二)綜上，被告所有系爭房屋無權占用原告所有系爭土地，且被告復未能證明有何正當權源得以占有使用之，則原告訴請被告拆除系爭房屋占用之系爭土地如附圖所示A部分以返還該部分土地，即屬有據，應予准許。

(三)復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，為民法第179條所明定。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。原告主張請求被告給付相當於租金之當得利損害，係以系爭土地之租金計算，惟系爭土地近年來並無實價登錄之租金交易價格，復參照近年臺灣高等法院在單純計算房屋之訴訟標的價額，得以不動產交易實價查詢服務網交易價格對照內政部地政司公布之歷年公

01 告土地現值占一般正常交易價格比，以此比例計算房屋之訴
02 訟標的價格，衡以系爭土地距離徐匯中學捷運站僅需要步行
03 150公尺，距離甚近、交通極為方便，且附近均為蘆洲地區
04 較為熱鬧之商業地區，隔壁為徐匯中學，屬於商業兼文教地
05 區，此經本院履勘現場屬實，並有GOOGLE地圖存卷可參，且
06 就原告主張(二)參照徐匯中學捷運站附近房屋出租之市場價格
07 所列之計算式，被告均未爭執，是原告主張被告應按月給付
08 原告10,422元作為相當於租金之不當得利損害賠償，並應給
09 付原告相當於五年租金計算之總額625,320元，即應予准
10 許。

11 (四)又所謂不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各
12 別之發生原因，對債權人各負「全部」給付之義務，因債務
13 人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。
14 故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之
15 全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請
16 求清償（最高法院100年度台上字第848號判決意旨可參）。
17 經查，被告房屋1樓、2樓分別占用系爭土地之投影面積雖為
18 重疊，然不當得利之債係金錢之債，為可分之債，依民法第
19 271條規定，應各平均分擔或分受之，即被告之給付義務係
20 為可分給付之義務，並無由單一被告應負「全部」給付之義
21 務，故本件相當於租金之不當得利應按被告等之樓層比例分
22 擔，即被告李隆松及李錦各2分之1。是以，原告依民法第17
23 9條規定，請求被告共同給付原告占用系爭土地相當於租金
24 之不當得利，應屬有據。

25 四、從而，本件原告依民法第767條第1項、第179條規定即無權
26 占有、不當得利法律關係，請求如主文所示，為有理由，應
27 予准許。

28 五、兩造陳明願供請為准、免假執行之宣告，除本判決第4項部
29 分金額在50萬元以下，應依職權宣告假執行外，其餘經核均
30 無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經

01 審酌與判決結果不生影響，爰不一一論述。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

04 民事第十一庭 法 官 王凱俐

05 以上正本係照原本作成

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日