

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

112年度重簡字第1761號

原告 吳張敏珠  
吳耀章  
吳易聰  
吳易達

共同

訴訟代理人 王勝彥律師

被告 陳玉連  
陳黃錦秀  
李淑真  
陳品閣

共同

訴訟代理人 繆 聰律師

繆忠男律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳玉連應將坐落新北市○○區○○○段0000地號土地，如附圖編號4即著青色丁區域、面積5.71平方公尺及編號7即著青色庚區域、面積0.03平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告吳張敏珠及其他共有人。
- 二、被告陳玉連應給付原告吳張敏珠新臺幣420元，及自民國112年5月17日起至交還前項土地日止，按月應給付原告吳張敏珠新臺幣7元。
- 三、被告陳玉連應將坐落新北市○○區○○○段0000地號土地，如附圖編號5即著綠色戊區域、面積31.53平方公尺及編號6即著綠色己區域、面積4.57平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告吳耀章。
- 四、被告陳玉連應給付原告吳耀章新臺幣2640元，及自民國112年5月17日起至交還前項土地日止，按月應給付原告吳耀章

- 01 新臺幣44元。
- 02 五、被告陳玉連應將坐落新北市○○區○○○段0000地號土地，  
03 如附圖編號1即著黃色甲區域、面積51.76平方公尺及編號2  
04 即著黃色乙區域、面積4.39平方公尺之地上物拆除，並將土  
05 地騰空返還予原告吳張敏珠、吳易達、吳易聰。
- 06 六、被告陳玉連應給付原告吳張敏珠新臺幣4080元，及自民國11  
07 2年5月17日起至交還前項土地日止，按月應給付原告吳張敏  
08 珠新臺幣68元。
- 09 七、被告陳玉連應給付原告吳易達、吳易聰新臺幣各18元，及自  
10 民國112年5月17日起至交還第5項所示土地日止，按月應給  
11 付原告吳易達、吳易聰珠新臺幣各0.3元。
- 12 八、原告其餘之訴駁回。
- 13 九、訴訟費用由被告陳玉連負擔百分之85，餘由原告負擔。
- 14 十、本判決就原告勝訴部分得為假執行。但被告陳玉連如以新臺  
15 幣22萬5377元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 16 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 壹、程序方面

19 原告吳張敏珠、吳耀章於起訴時聲明：(一)被告應將坐落新北  
20 市○○區○○○段○○○0000○0000○0000地號土地上  
21 (下合稱系爭土地)之七處(位置及面積均以地政機關實測為  
22 準)「編號1」部分面積約43.27平方公尺、「編號2」部分面  
23 積約2.35平方公尺、「編號3」部分面積約8.51平方公尺、  
24 「編號4」部分面積約4.23平方公尺、「編號5」部分面積約  
25 27.61平方公尺、「編號6」部分面積約2.83平方公尺、「編  
26 號7」部分面積約3.2平方公尺之地上物拆除，將土地回復原  
27 狀後，將土地返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣(下同)2  
28 萬1160元；(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地日  
29 止，按月給付原告352元。嗣於本院言詞辯論期日追加吳易  
30 達、吳易聰為原告，並變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土  
31 地如附圖所示下列7處：「編號1」部分面積約51.76平方公

01 尺、「編號2」部分面積約4.39平方公尺、「編號3」部分面  
02 積約17.92平方公尺、「編號4」部分面積約5.71平方公尺、  
03 「編號5」部分面積約31.53平方公尺、「編號6」部分面積  
04 約4.57平方公尺、「編號7」部分面積約0.03平方公尺之地  
05 上物拆除（下合稱系爭地上物），將土地騰空恢復原狀，將  
06 上開土地返還原告(1470、1473地號土地)及其他共有人(146  
07 7地號共有土地)；(二)被告應給付原告2萬1360元；(三)被告應  
08 自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付  
09 原告356元。合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予  
10 准許。

## 11 貳、實體方面

### 12 一、原告主張：

13 (一)原告吳張敏珠為坐落1467地號土地(權利範圍274分之264)及  
14 1473地號土地共有人(權利範圍274分之272)；原告吳耀章為  
15 1470地號土地之所有權人；原告吳易達、吳易聰為1473地號  
16 土地共有人(權利範圍均為274分之1)。被告陳品閣則為系爭  
17 土地旁1312、1313地號土地所有權人；被告陳玉連、陳黃錦  
18 秀、李淑真為1314地號土地共有人，然被告未經原告同意，  
19 無權占用1467地號土地如附圖編號3(即池塘)面積17.92平方  
20 公尺、編號4(即圍牆)面積5.71平方公尺、編號7(即房屋)面  
21 積0.03平方公尺所示部分土地；1470地號土地如附圖編號5  
22 (即房屋)面積31.53平方公尺、編號6(即圍牆)面積4.57平方  
23 公尺所示部分土地；1473地號土地如附圖編號1、2(即擋土  
24 牆及不明廢土)面積51.76、4.39平方公尺所示部分土地，原  
25 告自得請求被告將上開無權占有系爭土地上之系爭地上物拆  
26 除，並將占用土地騰空返還予原告及其他共有人。

27 (二)被告無權占用系爭土地之面積共115.91平方公尺，而系爭土  
28 地於107年1月至112年1月期間之公告地價均為460元，依平  
29 均地權條例第16條第1項規定申報地價為368元(計算式：460  
30 元 $\times$ 0.8)，被告無權占有期間(即107年1月起至112年1月止)  
31 應返還原告相當於租金之不當得利金額為2萬1360元(計算

01 式：368元×115.91平方公尺×10%×1/12=356元，356元×12個  
02 月×5年，元以下四捨五入)，故請求被告應給付原告2萬1360  
03 元，及按月給付相當於租金之不當得利356元。

04 (三)為此，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條但書、  
05 第179條、第184條第1項前段及第213條第1項規定，提起本  
06 件訴訟。並聲明：如前開變更後聲明所示。

07 二、被告則以：被告陳品閣固為1312、1313地號土地之所有權  
08 人；被告陳玉連、陳黃錦秀、李淑真為1314地號土地共有  
09 人，但上開土地均為被告陳玉連一人單獨使用，該等土地上  
10 之門牌號碼新北市○○區○○路0段00號房屋(即未辦理保存  
11 登記之建物)暨系爭地上物，僅被告陳玉連有事實上處分權  
12 (其中如附圖編號3池塘除外，係為原有排水設施，非其興  
13 建)，又附圖編號5、7所示房屋占用部分如拆除會影響建物  
14 結構安全，影響住宅安全，且原告於104年間已知悉系爭地  
15 上物存在之事實，遲至今日才提出本訴，應有權利濫用等語  
16 置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利益判決，被告  
17 願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告請求被告拆除無權占用系爭土地上之系爭地上物，有無  
20 理由？

21 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三  
23 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物  
24 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項  
25 前段、中段、第821條分別定有明文。次按當事人主張有利  
26 於己之事實，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條  
27 本文亦有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之  
28 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以  
29 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證  
30 責任，被告則應就其取得占有，係有正當權源之事實證明  
31 之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。

- 01 2. 查原告主張系爭地上物占用系爭土地之事實，業據提出土地  
02 登記第一類謄本、系爭地上物現場占用照片等件為證，並經  
03 本院於112年12月15日會同兩造至系爭土地現場勘驗明確，  
04 並囑託內政部國土測繪中心派員現場實施測量，有勘驗筆錄  
05 及內政部國土測繪中心113年7月5日測籍字第1131555449號  
06 函附鑑定書及鑑定圖(一)(二)在卷可稽，堪認附圖編號3、  
07 4、7所示地上物確有占用1467地號土地；附圖編號5、6所示  
08 地上物確有占用1470地號土地；附圖編號1、2所示地上物確  
09 有占用1473地號土地之事實無訛。
- 10 3. 原告固主張系爭地上物均為被告共有及使用等語，惟原告並  
11 未提出任何證據以實其說，經被告抗辯附圖編號1、2、4至7  
12 所示地上物僅由被告陳玉連一人所有而具事實上處分權，並  
13 提出其中門牌新北市○○區○○路00號110年房屋稅繳款書  
14 (納稅義務人：陳玉連)為證，足見被告陳玉連所辯，較為  
15 可信，上開地上物之事實上處分權人應為被告陳玉連，不及  
16 於1312、1313、1314地號土地共有人即被告陳黃錦秀、李淑  
17 真、陳品閣。而被告陳玉連既未就其占有系爭土地有正當權  
18 源一事舉證證明，依前開說明，即屬於無權占有，是原告吳  
19 張敏珠請求被告陳玉連應將坐落1467地號土地上之如附圖編  
20 號4、7所示地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告吳張  
21 敏珠及其他共有人；原告吳耀章請求被告陳玉連應將坐落14  
22 70地號土地上之如附圖編號5、6所示地上物拆除，並將該部  
23 分土地騰空返還原告吳耀章；原告吳張敏珠、吳易達及吳易  
24 聰請求被告陳玉連應將坐落1473地號土地上之如附圖編號  
25 1、2所示地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告吳張敏  
26 珠、吳易達及吳易聰，即屬有據，應予准許。至於如附圖編  
27 號3所示地上物，經被告堅決否認為渠等起造興建，原告對  
28 此復未能舉證以實其說，故此部分之請求，難認有據，應予  
29 駁回。
- 30 4. 被告辯稱附圖編號5、7所示地上物占用部分如拆除會影響建  
31 物結構安全，影響住宅安全，且原告於104年間已知悉有系

01 爭地上物存在之事實，遲至今日才提出本訴，應有權利濫用  
02 等語。惟附圖編號5、7所示地上物經本院現場勘驗，僅為被  
03 告住家外圍之水泥暨木作柵欄圍牆、被告住家屋頂屋簷暨地  
04 板水泥鋪面外緣，有勘驗筆錄、現場照片在卷可參，被告對  
05 其所辯復未舉證，實難逕認該部分經拆除會損及建物結構或  
06 住宅安全。又原告本於系爭土地所有權人地位請求拆屋還  
07 地，乃正當權利行使，核與其何時知悉被告陳玉連就系爭地  
08 上物無權占有之時點，並無直接關聯，難認有權利濫用之適  
09 用餘地。是被告此部分辯詞，並非可採。

10 (二)原告請求被告陳玉連給付相當於租金之不當得利，有無理  
11 由？如有，其金額為何？

12 1. 按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因  
13 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範  
14 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為  
15 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會  
16 通常之觀念。查被告陳玉連所有之系爭地上物（附圖編號3  
17 除外）無權占用系爭土地之事實，業經本院認定如前，則被  
18 告陳玉連占用系爭土地所取得使用利益，自屬無法律上原  
19 因，致原告受有相當於租金之損害，原告自得依民法第179  
20 條規定請求被告陳玉連給付占有系爭土地相當於租金之不當  
21 得利。而原告既得依不當得利請求被告陳玉連給付金錢，自  
22 無再審酌侵權行為法律關係之實益，附此敘明。

23 2. 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  
24 價年息10%為限；前開規定於租用基地建築房屋準用之。土  
25 地法第97條第1項、第105條分別定有明文。租金之數額，除  
26 以土地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁  
27 榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等因素，  
28 作為決定。

29 3. 查系爭土地目前尚未完全開發使用，地上及周圍可見樹林，  
30 對外僅有單一連外道路，交通略為不便，周圍生活機能略嫌  
31 缺乏，有本院勘驗筆錄及原告所提出之系爭土地空照圖在卷

01 可參，故本院認為應以系爭土地申報地價年息4%計算本件不  
02 當得利為適當。

03 4. 未按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條  
04 所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，  
05 致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短  
06 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  
07 益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效  
08 期間，仍應依前開規定為5年。是以，原告據此自得請求自  
09 起訴時起回推5年相當於租金之不當得利，而如被告陳玉連  
10 自原告起訴後仍未返還所占用之系爭土地，堪認被告陳玉連  
11 因原告受損害而受有土地使用利益之情況持續存在，故原告  
12 亦得請求被告陳玉連按月給付相當於租金之不當得利至被告  
13 陳玉連返還所占用系爭土地部分為止。又系爭土地109年1月  
14 至112年1月之公告地價均為每平方公尺460元，業據原告提  
15 出系爭土地之公告現值及公告地價一覽表為證，以其80%推  
16 算申報地價，則系爭土地之申報地價均為每平方公尺368元  
17 （計算式： $460 \times 80\%$ ）。茲就原告請求金額說明如下：

18 (1)1467地號土地：

19 查原告吳張敏珠為本筆土地共有人，其權利範圍為274分之2  
20 64，則原告吳張敏珠每月得向被告陳玉連請求相當於租金之  
21 不當得利的數額為7元【計算式： $368 \text{元} \times (5.71 + 0.03) \times 4\%$   
22  $\div 12 \times 264 / 274$ ，元以下四捨五入，下同】；又原告吳張敏珠  
23 請求被告於107年1月18日起至本件起訴日即112年1月17日，  
24 共5年期間之相當於租金不當得利共420元（計算式： $7 \text{元} \times 12$   
25  $\times 5 \text{年}$ ），方屬有據，逾此範圍請求者，為無理由，不應准  
26 許。

27 (2)1470地號土地：

28 查原告吳耀章為本筆土地之所有權人，其權利範圍為1分之  
29 1，則原告吳耀章每月得向被告陳玉連請求相當於租金之不  
30 當得利的數額為44元【計算式： $368 \text{元} \times (31.53 + 4.57) \times 4\%$   
31  $\div 12$ 】；又原告吳耀章請求被告陳玉連於107年1月18日起至

01 本件起訴日即112年1月17日，共5年期間之相當於租金不當  
02 得利共2640元（計算式：44元×12月×5年），方屬有據，逾  
03 此範圍請求者，為無理由，不應准許。

04 (3)1473地號土地：

05 查原告吳張敏珠、吳易達、吳易聰為本筆土地共有人，其權  
06 利範圍分別為274分之272、274分之1、274分之1，則原告吳  
07 張敏珠、吳易達、吳易聰每月得向被告陳玉連請求相當於租  
08 金之不當得利的數額為各為68元【計算式：368元×（51.76  
09 +4.39）×4%÷12×272/274】、0.3元【計算式：368元×（51.  
10 76+4.39）×4%÷12×1/274】、0.3元【計算式：368元×（51.  
11 76+4.39）×4%÷12×1/274】；又原告吳張敏珠、吳易達、吳  
12 易聰請求被告陳玉連於107年1月18日起至本件起訴日即112  
13 年1月17日，共5年期間之相當於租金不當得利共4080元（計  
14 算式：68元×12月×5年）、18元（計算式：0.3×12月×5  
15 年）、18元（計算式：0.3元×12月×5年）。方屬有據，逾此  
16 範圍請求者，為無理由，不應准許。

17 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條  
18 但書、第179條規定，請求判決如主文第1至7項所示給付，  
19 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁  
20 回。

21 六、本件原告勝訴部分適用簡易訴訟程序所為被告敗訴部分之判  
22 決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執  
23 行。又被告聲請免為假執行，經核與規定相符，爰酌定相當  
24 擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失  
25 其依據，應併予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
27 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

30 三重簡易庭 法 官 王凱平

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明  
02 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
03 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

05 書記官 楊家蓉

06 附圖【內政部國土測繪中心113年7月5日鑑定圖（二）】