

原告 張嘉玲

張世清

共同

訴訟代理人 沈恆律師

被告 張家愷

訴訟代理人 李亢和律師

追加被告 張月珠

特別代理人 吳怡德律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張家愷應將坐落新北市○里區○○段○○○○地號土地上，如附圖1編號A所示面積二十四點五四平方公尺之房屋、編號D所示面積零點零八平方公尺之水泥基座，及如附圖2編號C2所示面積五點零五平方公尺之水泥基座、編號C3所示面積零點六七平方公尺之磚牆拆除，並騰空返還土地予原告張嘉玲。

被告張家愷應將坐落新北市○里區○○段○○○○○○地號土地上，如附圖1編號A所示面積四十一點九五平方公尺之房屋、編號B所示面積五點一二平方公尺之雨棚，及如附圖2編號C2所示面積五點零九平方公尺之水泥基座、編號C1所示面積零點九四平方公尺之狗窩拆除，並騰空返還土地予原告張嘉玲。

被告張家愷應將坐落新北市○里區○○段○○○○地號土地上，如附圖1編號A所示面積二十九點二一平方公尺之房屋、編號B所示面積十五點五七平方公尺之雨棚拆除，並騰空返還土地予原告張世清。

被告張家愷應將坐落新北市○里區○○段○○○○地號土地上，如附圖1編號A所示面積二點二一平方公尺之房屋拆除，並騰空返還土地予原告張嘉玲、張世清。

被告張家愷應將坐落新北市○里區○○段○○○○地號土地上，如

01 附圖1編號D所示面積一點八二平方公尺之水泥基座拆除、編號E
02 所示面積二點零一平方公尺之雜物堆清除，並騰空返還土地予原
03 告張嘉玲、張世清。

04 被告張家愷應給付如附表所示金額予原告張嘉玲、張世清。

05 原告張嘉玲、張世清其餘之訴駁回。

06 訴訟費用由被告張家愷負擔。

07 本判決第一項於原告張嘉玲以新臺幣肆萬柒仟元為被告張家愷供
08 擔保後，得假執行，但被告張家愷如以新臺幣壹拾參萬玖仟伍佰
09 陸拾肆元為原告張嘉玲預供擔保，得免為假執行。

10 本判決第二項於原告張嘉玲以新臺幣壹拾壹萬元為被告張家愷供
11 擔保後，得假執行，但被告張家愷如以新臺幣參拾貳萬玖仟貳佰
12 貳拾元為原告張嘉玲預供擔保，得免為假執行。

13 本判決第三項於原告張世清以新臺幣玖萬參仟元為被告張家愷供
14 擔保後，得假執行，但被告張家愷如以新臺幣貳拾柒萬柒仟陸佰
15 參拾陸元為原告張世清預供擔保，得免為假執行。

16 本判決第四項於原告張嘉玲、張世清以新臺幣參仟伍佰元為被告
17 張家愷供擔保後，得假執行，但被告張家愷如以新臺幣壹萬零壹
18 佰陸拾陸元為原告張嘉玲、張世清預供擔保，得免為假執行。

19 本判決第五項於原告張嘉玲、張世清以新臺幣柒仟玖佰元為被告
20 張家愷供擔保後，得假執行，但被告張家愷如以新臺幣貳萬參仟
21 陸佰柒拾柒元為原告張嘉玲、張世清預供擔保，得免為假執行。

22 本判決第六項於原告張嘉玲、張世清以附表所示金額為被告張家
23 愷供擔保後，得假執行，但被告張家愷如以附表所示金額為原告
24 張嘉玲、張世清預供擔保，得免為假執行。

25 原告其餘假執行之聲請駁回。

26 事實及理由

27 壹、程序方面

28 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基
29 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
30 定有明文。又按前開條文所稱之「請求之基礎事實同一」
31 者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各

請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號民事裁定要旨參見）。

二、本件原告張嘉玲、張世清（下分稱其姓名，合稱原告）原聲請調解（嗣調解不成立，依法視為起訴）聲明求為：(一)被告張家愷（下稱其姓名）應將坐落新北市○里區○○段0000○000000地號土地（下分稱1005地號土地、1007-2地號土地、）上門牌號碼新北市○里區○○路0段00巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋）及其他工作物拆除，並將該部分土地騰空返還張嘉玲。(二)張家愷應將坐落新北市○里區○○段0000地號土地（下稱1007地號土地）上系爭房屋及其他工作物拆除，並將該部分土地騰空返還張世清。(三)張家愷應給付張世清新臺幣（下同）59,284元，及自聲請調解狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣查知系爭房屋及其他工作物尚占用原告共有坐落新北市○里區○○段0000地號土地（下稱1006地號土地）及新北市○里區○○段000地號土地（下稱755地號土地，與1005、1007-2、1007、1006地號土地合稱系爭土地），並欲一併請求土地被占用之相當於租金不當利得返還，及經張家愷陳述其母親張月珠才是系爭房屋之事實上處分權人等情，而於本院審理時，變更聲明求為：(一)先位聲明：1.張家愷應將坐落1005地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積24.54平方公尺、編號D所示水泥基座占用面積0.08平方公尺、附圖2編號C2、C3所示倉庫占用面積5.72平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予張嘉玲。2.張家愷應將坐落1007-2地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積41.95平方公尺，編號B所示雨棚占用面積5.12平方公尺、附圖2編號C1、C2所示倉庫占用面積6.03平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予張嘉玲。3.張家愷應將坐落

1007地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積29.21平方公尺、編號B所示雨棚占用面積15.57平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予張世清。4.張家愷應將坐落1006地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積2.21平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予原告。5.張家愷應將坐落755地號土地上，如附圖1編號D所示房屋占用面積1.82平方公尺拆除、編號E所示雜物堆占用面積2.01平方公尺清除，並將上開土地騰空返還予原告。6.張家愷應給付張世清59,284元，及自聲請調解狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。7.張家愷應給付張世清4,499元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國112年4月1日起至拆除房屋之日止，按月給付張世清358元。8.張家愷應給付張嘉玲7,580元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自112年4月1日起至拆除房屋之日止，按月給付張嘉玲611元。9.張家愷應給付原告2,717元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自起訴狀繕本送達翌日起至拆除房屋之日止，按月給付原告46元。(二)備位聲明：1.被告張月珠（下稱張月珠）應將坐落1005地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積24.54平方公尺、編號D所示水泥基座占用面積0.08平方公尺、附圖2編號C2、C3所示倉庫占用面積5.72平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予張嘉玲。2.張月珠應將坐落1007-2地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積41.95平方公尺，編號B所示雨棚占用面積5.12平方公尺、附圖2編號C1、C2所示倉庫占用面積6.03平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予張嘉玲。3.張月珠應將坐落1007地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積29.21平方公尺、編號B所示雨棚占用面積15.57平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予張世清。4.張月珠應將坐落1006地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積2.21平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予原告。5.張月珠應將坐落755地號土地上，

01 如附圖1編號D所示房屋占用面積1.82平方公尺拆除、編號E
02 所示雜物堆占用面積2.01平方公尺清除，並將上開土地騰空
03 返還予原告。6.張月珠應給付張世清59,284元，及自追加暨
04 變更訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計
05 算之利息。7.張月珠應給付張世清4,499元，及自追加暨變
06 更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
07 利息；並自112年4月1日起至拆除房屋之日止，按月給付張
08 世清358元。8.張月珠應給付張嘉玲7,580元，及自追加暨變
09 更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
10 利息；並自112年4月1日起至拆除房屋之日止，按月給付張
11 嘉玲611元。9.張月珠應給付原告2,717元，及自追加暨變更
12 訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
13 息；並自追加暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至拆除房屋
14 之日止，按月給付原告46元。經核合於首揭規定，爰予准
15 許。

16 貳、實體方面

17 一、原告主張：張世清為1007地號土地所有權人、張嘉玲為1007
18 -2、1005地號土地所有權人，原告為1006、755地號土地之
19 共有人。張家愷、張月珠其中1人以如附圖1編號A所示房
20 屋、編號B所示雨棚、編號D所示水泥基座、編號E部分所示
21 雜物堆及附圖2編號C1所示狗窩、編號C2所示水泥基座、編
22 號C3所示磚牆（C1、C2、C3為原附圖1編號C所示磚造倉庫之
23 現存物）等地上物（下稱系爭地上物），無權占用系爭土
24 地，並因此受有依土地法第105條規定準用第97條第1項規
25 定，以系爭土地申報地價年息10%計算之相當於租金之不當
26 得利。另張世清於111年間將1005地號土地移轉予張嘉玲，
27 卻因1005地號土地上有系爭房屋之建物，無法核發農業用地
28 證明，是張家愷、張月珠其中1人侵害張世清依照土地稅法
29 第39條之2第1項申請不課徵土地增值稅之權利，致張世清受
30 有額外支出土地增值稅59,284元之損害，應如數賠償予張世
31 清。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條、第184條

第1、2項規定，提起本件訴訟等語，聲明求為：

(一)先位聲明求為：

- 1.張家愷應將坐落1005地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積24.54平方公尺、編號D所示水泥基座占用面積0.08平方公尺、附圖2編號C2、C3所示倉庫占用面積5.72平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予張嘉玲。
- 2.張家愷應將坐落1007-2地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積41.95平方公尺，編號B所示雨棚占用面積5.12平方公尺、附圖2編號C1、C2所示倉庫占用面積6.03平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予張嘉玲。
- 3.張家愷應將坐落1007地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積29.21平方公尺、編號B所示雨棚占用面積15.57平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予張世清。
- 4.張家愷應將坐落1006地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占用面積2.21平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予原告。
- 5.張家愷應將坐落755地號土地上，如附圖1編號D所示房屋占用面積1.82平方公尺拆除、編號E所示雜物堆占用面積2.01平方公尺清除，並將上開土地騰空返還予原告。
- 6.張家愷應給付張世清59,284元，及自聲請調解狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 7.張家愷應給付張世清4,499元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自112年4月1日起至拆除房屋之日止，按月給付張世清358元。
- 8.張家愷應給付張嘉玲7,580元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自112年4月1日起至拆除房屋之日止，按月給付張嘉玲611元。
- 9.張家愷應給付原告2,717元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自起訴狀繕本送達翌日起至拆除房屋之日止，按月給付原告46元。
- 10.願供擔保請准宣告假執行。

(二)備位聲明求為：

- 01 1.張月珠應將坐落1005地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占
02 用面積24.54平方公尺、編號D所示水泥基座占用面積0.08平
03 方公尺、附圖2編號C2、C3所示倉庫占用面積5.72平方公尺
04 拆除，並將上開土地騰空返還予張嘉玲。
- 05 2.張月珠應將坐落1007-2地號土地上，如附圖1編號A所示房屋
06 占用面積41.95平方公尺，編號B所示雨棚占用面積5.12平方
07 公尺、附圖2編號C1、C2所示倉庫占用面積6.03平方公尺拆
08 除，並將上開土地騰空返還予張嘉玲。
- 09 3.張月珠應將坐落1007地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占
10 用面積29.21平方公尺、編號B所示雨棚占用面積15.57平方
11 公尺拆除，並將上開土地騰空返還予張世清。
- 12 4.張月珠應將坐落1006地號土地上，如附圖1編號A所示房屋占
13 用面積2.21平方公尺拆除，並將上開土地騰空返還予原告。
- 14 5.張月珠應將坐落755地號土地上，如附圖1編號D所示房屋占
15 用面積1.82平方公尺拆除、編號E所示雜物堆占用面積2.01
16 平方公尺清除，並將上開土地騰空返還予原告。
- 17 6.張月珠應給付張世清59,284元，及自民事追加被告暨變更訴
18 之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
19 息。
- 20 7.張月珠應給付張世清4,499元，及自民事追加被告暨變更訴
21 之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
22 息；並自112年4月1日起至拆除房屋之日止，按月給付張世
23 清358元。
- 24 8.張月珠應給付張嘉玲7,580元，及自民事追加被告暨變更訴
25 之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
26 息；並自112年4月1日起至拆除房屋之日止，按月給付張嘉
27 玲611元。
- 28 9.張月珠應給付原告2,717元，及自民事追加被告暨變更訴之
29 聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
30 息；並自民事追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至
31 拆除房屋之日止，按月給付原告46元。

01 10.願供擔保請准宣告假執行。

02 二、張家愷以：如附圖1編號A、B、C、D、E所示使用系爭土地情
03 形，均為其祖父張根土（下稱張根土）搭建系爭房屋時遺留
04 下來的，搭建當時有口頭得到系爭土地共有人同意，彼此間
05 成立未定期限之使用借貸法律關係。原告取得系爭土地時，
06 可得而知前開使用情形，應繼受前開使用借貸法律關係。則
07 系爭地上物，為有正當權源占用系爭土地。又張根土於80年
08 去世，繼承人為訴外人張祝（下稱張祝），張祝又於94年去
09 世，而由張月珠單獨繼承系爭房屋之事實上處分權，是伊對
10 系爭地上物並無處分權，原告請求張家愷拆除系爭土地上之
11 系爭地上物，並騰空返還系爭土地，及給付不當得利、賠償
12 張世清因移轉1005地號土地所受稅金損失，均屬無據等語，
13 資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

14 三、張月珠則以：系爭房屋於86至91年間之房屋稅納稅義務人均
15 為張祝，又系爭房屋業經多次產權異動及繼承取得，起造人
16 與事實上處分權人均不明，亦未能釐清系爭房屋有無經分割
17 繼承而專屬於某特定人，且伊否認附圖1編號E之雜物為伊所
18 堆置等，是原告請求張月珠拆除系爭土地上之系爭地上物，
19 並騰空返還系爭土地，及給付不當得利、賠償張世清因移轉
20 1005地號土地所受稅金損失，均屬無據等語，資為抗辯，並
21 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
22 告免為假執行。

23 四、經查，張世清為1007地號土地所有權人、張嘉玲為1007-2、
24 1005地號土地所有權人，張嘉玲、張世清為1006、755地號
25 土地共有人，持分依序為4分之3、4分之1，渠等取得系爭土
26 地所有權之時間如附件所示，此有土地登記謄本可按（見本
27 院訴字卷一第20至28頁），應堪認定。又系爭土地上有系爭
28 地上物為占用，亦經本院至現場履勘，並囑託地政機關測量
29 繪製附圖，有勘驗筆錄及附圖1、2可憑（見本院卷一第264
30 至274頁），亦堪認定。

31 五、法院之判斷

01 (一)原告請求拆屋還地部分：

02 1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
03 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，
04 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意
05 者，始得為之，民事訴訟法第279條第1、3項分別定有明
06 文。查張家愷於112年9月21日之言詞辯論程序中，就原告主
07 張其對系爭土地上之系爭地上物具有處分權之事實，已為自
08 認（見本院卷一第72至73頁），該事實應認真實而堪認定。
09 張家愷嗣雖改稱：張根土搭建系爭房屋後，於80年去世，由
10 其配偶張祝繼承，嗣張祝於94年去世，由其母親張月珠單獨
11 繼承，故其對附圖1編號A所示房屋，並無事實上處分權，又
12 附圖1編號B、C、D、E所示地上物均與其無涉，是無系爭地
13 上物之處分權云云，然僅提出系爭房屋之稅單為證（見本院
14 卷一第138至152頁），而稱其因不諳法律，誤認僅男子可繼
15 承，而為前開自認。惟查張家愷於原告以其為對象，請求處
16 分系爭地上物，而為本件聲請調解迄至起訴初始，期間均未
17 提出異議，且自始以處分權人身分參與程序，又前開房屋稅
18 單之納稅義務人雖為張祝，然經本院向新北市政府稅捐稽徵
19 處查詢結果，可知系爭房屋之納稅義務人原為張根土，自83
20 年7月變更為張祝，於94年10月變更為張月珠，94年11月即
21 變更為張家愷，有該處113年10月15日新北稅淡二字第11356
22 17230號函在卷可證（見本院卷一第342至365頁），且張家
23 愷取得系爭房屋稅籍之原因，為張月珠於94年10月28日申報
24 贈與契約移轉與張家愷，亦有新北市政府稅捐稽徵處淡水分
25 處114年1月3日新北稅淡二字第1135628972號函可按（見本
26 院卷二第89至93頁），均顯示張家愷為系爭房屋之事實上處
27 分權人，而與張家愷事後改稱之事實不符，張家愷既未能舉
28 證證明其前所自認之事實，與事實不符，其事後改稱無系爭
29 地上物之處分權云云，即非可採。

30 2.又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
31 之，民法第767條第1項前段定有明文。再按當事人主張有利

於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，原告已證明其物之所有權存在之事實，被告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號判決意旨參照）。張世清為1007地號土地所有權人、張嘉玲為1007-2、1005地號土地所有權人，及原告為1006、755地號土地共有人，又系爭土地上系爭地上物占用部分土地，及張家愷為系爭地上物之處分權人，均如前述，依前開說明，自應由張家愷就系爭地上物占用系爭土地係有正當權源之事實，舉證明之。張家愷僅空言：張根土於興建系爭房屋時與當時系爭土地共有人成立未定期限之使用借貸法律關係，原告應繼受之云云，並未舉證明之，是其主張系爭地上物占用系爭土地，乃有前開占用權源云云，不足採信。則張家愷以系爭地上物，無權占用系爭土地，應堪認定。從而，原告請求張家愷：(一)應將1005地號土地上，如附圖1編號A所示面積24.54平方公尺之房屋、編號D所示面積0.08平方公尺之水泥基座，及如附圖2編號C2所示面積5.05平方公尺之水泥基座、編號C3所示面積0.67平方公尺之磚牆拆除，並騰空返還土地予張嘉玲。(二)應將1077-2地號土地上，如附圖1編號A所示面積41.95平方公尺之房屋、編號B所示面積5.12平方公尺之雨棚，及如附圖2編號C2所示面積5.09平方公尺之水泥基座、編號C1所示面積0.94平方公尺之狗窩拆除，並騰空返還土地予張嘉玲。(三)應將1007地號土地上，如附圖1編號A所示面積29.21平方公尺之房屋、編號B所示面積15.57平方公尺之雨棚拆除，並騰空返還土地予張世清。(四)應將1006地號土地上，如附圖1編號A所示面積2.21平方公尺之房屋拆除，並騰空返還土地予原告。(五)應將755地號土地上，如附圖1編號D所示面積1.82平方公尺之水泥基座拆除、編號E所示面積2.01平方公尺之雜物堆清除，並騰空返還土地予原

告，均屬有據，應予准許。

(二)原告請求給付相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求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號判決意旨參照）。經查，張家愷以系爭地上物無權占有系爭土地加以使用，已如前述，自屬無法律上原因而獲有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。另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年息百分之十為限；約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之；土地法第97條定有明文；而上揭法條規定依同法第105條所定，於租用基地建築房屋之情形亦準用之。而所謂土地價額係指法定地價而言，則為土地法施行法第25條所明定。又土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價；而依平均地權條例第16條前段雖規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。又所謂「申報總價年息百分之十為限」，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息百分之十計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院46年度台上字第855號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。

2.查系爭土地各年度申報地價分別如附件「申報地價」欄所示，又本院審酌張家愷所占用系爭土地位處新北市八里區，鄰近台15線之聯外道路、公車站、米倉國小等學校，並有便

01 利商店、超市、淡水馬偕醫院之生活機能，有Googlemap、G
02 oogle查詢截圖可按（見本院卷二第131至147頁），並考量
03 張家愷將系爭占有物交付由其母親、胞弟之使用情形，因認
04 張家愷所獲得相當於租金之利益，應以申報地價年息4%計算
05 為適當。準此，原告請求張家愷給付原告如附表編號1至5所
06 示之不當得利金額（計算詳如附件所示），洵屬有據，應予
07 准許，逾前開範圍之請求，則屬無據，不能准許。

08 (三)張世清請求張家愷賠償額外支出土地增值稅損害部分：

09 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
10 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按作農業使用之農
11 業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅；前項
12 不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間
13 內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關
14 所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已
15 恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應
16 課徵土地增值稅，土地稅法第39條之2第1、2項分別定有明
17 文。

18 2.查張世清將1005地號土地移轉予張嘉玲時，依前揭規定申請
19 不課徵土地增值稅，經新北市八里區公所111年3月3日新北
20 八經字第1112872711號函，以1005地號土地上有建物，不符
21 合農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第4條規定而未
22 核發農業用地作農業使用證明書，有前開函文1份在卷可查
23 （見本院卷一第44頁），致原告因此不能享有土地稅法第39
24 條之2第1項得申請不課徵土地增值稅之權利，而遭課以59,2
25 84元之土地增值稅，應認係張家愷以系爭房屋無權占有1005
26 地號土地之故意侵權行為，始致張世清受有該等稅額之財產
27 損害，兩者間具有相當因果關係，是張世清依侵權行為損害
28 賠償請求權，請求張家愷賠償59,284元之損害，並加計自聲
29 請調解狀送達張家愷之翌日即111年7月30日起（見本院111
30 年度士調字第417號卷第54頁）至清償日止，按法定年息5%
31 計算之利息，洵屬有據。

六、據上論結，原告原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條、第184條第1、2項規定，請求張家愷：(一)應將1005地號土地上，如附圖1編號A所示面積24.54平方公尺之房屋、編號D所示面積0.08平方公尺之水泥基座，及如附圖2編號C2所示面積5.05平方公尺之水泥基座、編號C3所示面積0.67平方公尺之磚牆拆除，並騰空返還土地予張嘉玲。(二)應將1077之2地號土地上，如附圖1編號A所示面積41.95平方公尺之房屋、編號B所示面積5.12平方公尺之雨棚，及如附圖2編號C2所示面積5.09平方公尺之水泥基座、編號C1所示面積0.94平方公尺之狗窩拆除，並騰空返還土地予張嘉玲。(三)應將1007地號土地上，如附圖1編號A所示面積29.21平方公尺之房屋、編號B所示面積15.57平方公尺之雨棚拆除，並騰空返還土地予張世清。(四)應將1006地號土地上，如附圖1編號A所示面積2.21平方公尺之房屋拆除，並騰空返還土地予原告。(五)應將755地號土地上，如附圖1編號D所示面積1.82平方公尺之水泥基座拆除、編號E所示面積2.01平方公尺之雜物堆清除，並騰空返還土地予原告。(六)應給付如附表所示金額予原告，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。原告先位聲明既有理由，則其對於張月珠之備位請求，自無庸再予審究，附此敘明。

七、原告陳明願供擔保請准聲請宣告假執行、免為假執行，經核於原告勝訴部分與法相符，爰酌定相當之擔保金宣告之，並依職權酌定相當擔保金額，為張家愷免為假執行之宣告。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
民事第二庭 法 官 劉瓊雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

書記官 劉淑慧

附表：

編號	張家愷應給付原告之金額之內容	原告供擔保假執行宣告及張家愷供擔保免為假執行宣告之內容
1	張家愷應給付張嘉玲新臺幣捌佰玖拾捌元，及自民國一百一十二年六月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百一十二年四月一日起至返還主文第一項所示土地之日止，按月給付張嘉玲新臺幣柒拾肆元。	於張嘉玲以新臺幣參佰元供擔保後，得假執行，但張家愷如以新臺幣捌佰玖拾捌元為張嘉玲預供擔保，得免為假執行。
2	張家愷應給付張嘉玲新臺幣貳仟壹佰參拾肆元，及自民國一百一十二年六月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百一十二年四月一日起至返還主文第二項所示土地之日止，按月給付張嘉玲新臺幣壹佰柒拾元。	於張嘉玲以新臺幣柒佰貳拾元供擔保後，得假執行，但張家愷如以新臺幣貳仟壹佰參拾肆元為張嘉玲預供擔保，得免為假執行。
3	張家愷應給付張世清新臺幣壹仟捌佰元，及自民國一百一十二年六月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百一十二年四月一日起至返	於張世清以新臺幣陸佰元供擔保後，得假執行，但張家愷如以新臺幣壹仟捌佰元為張世清預供擔保，得免為假執行。

	還主文第三項所示土地之日止，按月給付張世清新臺幣壹佰肆拾參元。	
4	張家愷應給付張嘉玲新臺幣柒拾伍元、張世清新臺幣捌拾元，及均自民國一百一十二年六月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百一十二年六月二十日起至返還主文第四項所示土地之日止，按月給付張嘉玲新臺幣肆元、張世清新臺幣壹元。	於原告以新臺幣伍拾伍元供擔保後，得假執行，但張家愷如以新臺幣壹佰伍拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。
5	張家愷應給付張嘉玲新臺幣壹佰零陸元、張世清新臺幣壹佰玖拾元，及均自民國一百一十二年六月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百一十二年六月二十日起至返還主文第五項所示土地之日止，按月給付張嘉玲新臺幣壹拾元、張世清新臺幣參元。	於原告以新臺幣壹佰元供擔保後，得假執行，但張家愷如以新臺幣貳佰玖拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。
6	張家愷應給付張世清新臺幣伍萬玖仟貳佰捌拾肆元，及自民國一百一十一年七月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。	於張世清以新臺幣貳萬元供擔保後，得假執行，但張家愷如以新臺幣伍萬玖仟貳佰捌拾肆元為張世清預供擔保，得免為假執行。

附件：

編號	地號土地 (所有權)	所有權人 取得土地	申報地價 (元/平方	占用土地面 積(平方公	張家愷之相當於租金 之不當得利(計算
----	---------------	--------------	---------------	----------------	-----------------------

	人或共有 人)	時間	公尺)	尺，計算 式)	式：占用土地面積x 土地申報地價x年息x 占用期間，4捨5入至 個位)
		原告至112 年3月31日 起訴時或 起訴狀繕 本送達翌 日即112年 6月20日得 請求不當 得利之期 間			
1	1005地號 土地(張 嘉玲)	111年3月2 9日 至起訴時1 年又3日， 張嘉玲請 求以367日 計算，並 無不可	111年1月： 736 112年1月： 736	30.34【24.5 4(A)+5.72(C 2、C3)+0.08 (D)=30.34】	(1)起訴後每月：74元 【30.34x736x4%/ 12=74】 (2)至起訴時為898元 【30.34x736x4%x 367/365=898】
2	1007-2地 號土地 (張嘉 玲)	111年3月1 4日 至起訴時1 年又18 日，張嘉 玲請求382 日並無不 可	111年1月： 960 112年1月： 960	53.1【41.95 (A)+5.12(B) +6.03(C1、C 2)=53.1】	(1)起訴後每月：170 元【53.1x960x 4%/12=170】 (2)至起訴時為2,134 元【53.1x960x4% x382/365=2,13 4】

3	1007地號 土地（張 世清）	111年3月1 4日 至起訴時1 年又18 日，原告 請求382日 並無不可	111年1月： 960 112年1月： 960	44.78【29.2 1(A)+15.57 (B)=44.78】	(1)起訴後每月為143 元【 $44.78 \times 960 \times 4\% / 12 = 143$ 】。 (2)至起訴日為1,800 元【 $44.78 \times 960 \times 4\% \times 382 / 365 = 1,800$ 】。
4	1006地號 土地（張 嘉玲4分 之3、張 世清4分 之1）	張世清：1 01年2月23 日、張嘉 玲：110年 12月9日 至起訴狀 繕本送達 翌日： 張世清：5 年 張嘉玲：1 年又193日	107年1月至 110年1月： 720 111年1月： 736	2.21(A)	就張嘉玲持分部分： (1)起訴狀繕本送達翌 日起每 月為4元【 $2.21 \times 736 \times 4\% / 12 \times 3 / 4 = 4$ 】 (2)至起訴狀繕本送達 翌日為75元【 $2.21 \times 736 \times 4\% \times (1 + 193 / 365) \times 3 / 4 = 75$ 】 就張世清持分部分： (1)起訴狀繕本送達翌 日起每 月為1元【 $2.21 \times 736 \times 4\% / 12 \times 1 / 4 = 1$ 】。 (2)至起訴狀繕本送達 翌日為80元 【 $[2.21 \times 720 \times 4\% \times (3 + 194 / 365) +$

					$2.21 \times 736 \times 4\% \times (1 + 171/365) \times 1/4 = 80$ 】
5	755 地 號 土地（張 嘉 玲 4 分 之 3、張 世 清 4 分 之 1）	張世清：1 01年2月23 日、張嘉 玲：111年 7月15日	107年1月、 108年1月： 996 109年1月、 110年1月： 990 111年1月： 994	3.83 【 1.82 (D)+2.01(E) =3.83】	就張嘉玲持分部分： (1)起訴狀繕本送達翌 日起每 月為10元【 $3.83 \times 994 \times 4\% / 12 \times 3/4 = 10$ 】 (2)至起訴狀繕本送達 翌日為106元【 $3.83 \times 994 \times 4\% \times 340 / 365 \times 3/4 = 106$ 】 就張世清持分部分： (1)起訴狀繕本送達翌 日起每 月為3元【 $3.83 \times 994 \times 4\% / 12 \times 1/4 = 3$ 】。 (2)至起訴狀繕本送達 翌 日 為 190 元 【 $[3.83 \times 996 \times 4\% \times (1 + 194/365) + 3.83 \times 990 \times 4\% \times 2 + 3.83 \times 994 \times 4\% (1 + 171/365)] \times 1/4 = 190$ 】
		至起訴狀 繕本送達 翌日： 張世清：5 年 張嘉玲：3 40日			