

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第181號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原告 長久建築開發股份有限公司

法定代理人 劉俊宏

訴訟代理人 李麗卿

被告 黃定

黃美榛

兼上一人訴

訟代理人 林宗賢

楊焄治

曹建邦

許嘉真

上六人共同

訴訟代理人 沈柏巨律師

被告 范守民

范守筠

兼上二人訴

訟代理人 范守忠

被告 林建文（原名曹建文）

林鳳妹

曹建國

雷欣恩

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年12月31日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃定應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土  
地上，如附圖所示編號A部分面積十平方公尺之地上物拆  
除，並騰空返還土地予原告。

二、被告黃美榛應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號  
土地上，如附圖所示編號B部分面積二十二平方公尺之地上  
物拆除，並騰空返還土地予原告。

- 01 三、被告楊焜治應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號  
02 土地上，如附圖所示編號C部分面積三十平方公尺之地上物  
03 拆除，並騰空返還土地予原告。
- 04 四、被告曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹應將坐落臺北市○○  
05 區○○段○○段○○○地號土地上，如附圖所示編號D部分  
06 面積三十四平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原  
07 告。
- 08 五、被告林宗賢應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號  
09 土地上，如附圖所示編號E部分面積四十四平方公尺之地上  
10 物拆除，並騰空返還土地予原告。
- 11 六、被告范守筠應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號  
12 土地上，如附圖所示編號F部分面積三十六平方公尺之地上  
13 物拆除，並騰空返還土地予原告。
- 14 七、被告許嘉真應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號  
15 土地上，如附圖所示編號I部分面積四平方公尺之地上物拆  
16 除，並騰空返還土地予原告。
- 17 八、被告雷欣恩應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號  
18 土地上，如附圖所示編號G部分面積十五平方公尺之地上物  
19 拆除，並騰空返還土地予原告。
- 20 九、被告范守民應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號  
21 土地上，如附圖所示編號H部分面積零點一平方公尺之地上  
22 物拆除，並騰空返還土地予原告。
- 23 十、被告黃定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、曹建國、林建文、林  
24 鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、雷欣恩、范守民應給付原  
25 告如附表一所示給付內容欄之金額。
- 26 十一、原告其餘之訴駁回。
- 27 十二、訴訟費用由被告黃定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、曹建  
28 國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、雷欣  
29 恩、范守民按附表二所示比例負擔。
- 30 十三、本判決第一項，於原告以新臺幣柒拾陸萬元為被告黃定供  
31 擔保後，得假執行；但被告黃定如以新臺幣貳佰貳拾柒萬

01 元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 十四、本判決第二項，於原告以新臺幣壹佰陸拾柒萬元為被告黃  
03 美榛供擔保後，得假執行；但被告黃美榛如以新臺幣肆佰  
04 玖拾玖萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 十五、本判決第三項，於原告以新臺幣貳佰貳拾柒萬元為被告楊  
06 焘治供擔保後，得假執行；但被告楊焘治如以新臺幣陸佰  
07 捌拾壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

08 十六、本判決第四項，於原告以新臺幣貳佰伍拾柒萬參仟元為被  
09 告曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹供擔保後，得假執  
10 行；但被告曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹如以新臺幣  
11 柒佰柒拾壹萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

12 十七、本判決第五項，於原告以新臺幣參佰參拾參萬元為被告林  
13 宗賢供擔保後，得假執行；但被告林宗賢如以新臺幣玖佰  
14 玖拾捌萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

15 十八、本判決第六項，於原告以新臺幣貳佰柒拾參萬元為被告范  
16 守筠供擔保後，得假執行；但被告范守筠如以新臺幣捌佰  
17 壹拾柒萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

18 十九、本判決第七項，於原告以新臺幣參拾萬參仟元為被告許嘉  
19 真供擔保後，得假執行；但被告許嘉真如以新臺幣玖拾萬  
20 捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

21 二十、本判決第八項，於原告以新臺幣壹佰壹拾參萬伍仟元為被  
22 告雷欣恩供擔保後，得假執行；但被告雷欣恩如以新臺幣  
23 參佰肆拾萬零伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

24 二十一、本判決第九項，於原告以新臺幣捌仟元為被告范守民供  
25 擔保後，得假執行；但被告范守民如以新臺幣貳萬貳仟  
26 柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

27 二十二、本判決第十項，於原告各以如附表一所示原告供擔保欄  
28 之金額，為被告黃定、黃美榛、楊焘治、曹建邦、曹建  
29 國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、雷欣  
30 恩、范守民供擔保後，得假執行；但被告黃定、黃美  
31 榛、楊焘治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹、林宗

01 賢、范守筠、許嘉真、雷欣恩、范守民如各以附表一所  
02 示被告供擔保欄之金額，為原告預供擔保，得免為假執  
03 行。

### 04 二十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 05 事實及理由

#### 06 壹、程序事項：

07 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  
08 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書  
09 第2款定有明文。查原告於起訴時主張其為坐落臺北市○○  
10 區○○段○○段000地號土地(下稱系爭土地)所有權人，請  
11 求排除其土地上之黃定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、曹建  
12 國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、范守民、  
13 范守忠無權占有之如附表三所示地上物，收回系爭土地並追  
14 償相當於租金之不當得利。嗣原告於本院審理時，仍本於同  
15 一請求基礎事實，追加雷欣恩為被告，併請求雷欣恩拆除無  
16 權占有之系爭土地上如附表三所示地上物，騰空返還系爭土  
17 地，並給付不當得利，經核合於前開規定，爰予准許。

18 二、被告林鳳妹、林建文、曹建國、雷欣恩經合法通知，均未於  
19 最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款  
20 事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

#### 21 貳、實體事項：

22 一、原告主張：原告於民國109年11月24日取得系爭土地所有權  
23 時，被告黃定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、曹建國、林建  
24 文、林鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、雷欣恩、范守民、  
25 范守忠(下分稱其姓名，合稱被告)等人即以其等具有事實  
26 上處分權之地上物，無權占用系爭土地(詳如附表三及附圖  
27 所示)迄今，並受有相當於租金之不當得利(依申報地價年  
28 息10%計算，詳如附表三)，爰依民法第767條第1項前段、  
29 中段、第179條規定，請求被告拆除地上物並騰空返還系爭  
30 土地，及給付相當於租金之不當得利。並聲明：(一)黃定應將  
31 坐落系爭土地上，如附圖所示編號A部分面積10平方公尺之

01 地上物拆除，並騰空返還土地予原告。及應給付原告新臺幣  
02 (下同) 13萬560元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
03 止，按年息5%計算之利息，並自112年10月1日起至返還前開  
04 土地之日止，按月給付原告3,840元。(二)黃美榛應將坐落系  
05 爭土地上，如附圖所示編號B部分面積22平方公尺之地上物  
06 拆除，並騰空返還土地予原告。及應給付原告28萬7,232  
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算  
08 之利息，並自112年10月1日起至返還前開土地之日止，按月  
09 給付原告8,448元。(三)楊焜治應將坐落系爭土地上，如附圖  
10 所示編號C部分面積30平方公尺之地上物拆除，並騰空返還  
11 土地予原告。及應給付原告39萬1,680元，及自起訴狀繕本  
12 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年1  
13 0月1日起至返還前開土地之日止，按月給付原告1萬1,520  
14 元。(四)曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹應將坐落系爭土地  
15 上，如附圖所示編號D部分面積34平方公尺之地上物拆除，  
16 並騰空返還土地予原告。及應連帶給付原告44萬3,904元，  
17 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  
18 息，並自112年10月1日起至返還前開土地之日止，按月給付  
19 原告1萬3,056元。(五)林宗賢應將坐落系爭土地上，如附圖所  
20 示編號E部分面積44平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土  
21 地予原告。及應給付原告57萬4,464元，及自起訴狀繕本送  
22 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年10  
23 月1日起至返還前開土地之日止，按月給付原告1萬6,896  
24 元。(六)范守筠應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號F部分  
25 面積36平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原告。及  
26 應給付原告47萬16元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
27 止，按年息5%計算之利息，並自112年10月1日起至返還前開  
28 土地之日止，按月給付原告1萬3,824元。(七)許嘉真應將坐落  
29 系爭土地上，如附圖所示編號I部分面積4平方公尺之地上物  
30 拆除，並騰空返還土地予原告。及應給付原告5萬2,224元，  
31 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

01 息，並自112年10月1日起至返還前開土地之日止，按月給付  
02 原告1,536元。(八)雷欣恩應將坐落系爭土地上，如附圖所示  
03 編號G部分面積15平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地  
04 予原告。及應給付原告19萬5,840元，及自起訴狀繕本送達  
05 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年10月1  
06 日起至返還前開土地之日止，按月給付原告5,760元。(九)范  
07 守民、范守忠應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號H部分  
08 面積0.1平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原告。  
09 及應連帶給付原告1,306元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
10 清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年10月1日起至返  
11 還前開土地之日止，按月給付原告38元。

## 12 二、被告答辯：

13 (一)黃定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、林宗賢、許嘉真以：

14 1.其等所有如附表三所示地上物，均係日治時代經當時日本軍  
15 政府同意自費興建之簡易宿舍，建成於30至40年間，當時系  
16 爭土地所有人早知該等建物逾越系爭土地情形，然未提出異  
17 議。爾後國軍接收日本軍政府軍機土地後，為擴大聯勤六一  
18 兵工廠範圍，遂徵購民間土地，惟當時陸軍司令部僅與土地  
19 所有權人「鄭鄔燕」辦理土地點交，其上建物卻漏未辦理。  
20 迨至88年間，聯合勤務總司令部（下稱聯勤總部）對當時前  
21 開地上物所有權人提起拆屋還地之訴（本院88年度重訴字第1  
22 59號），嗣經雙方和解，同意以定期支付租金保持現況。其  
23 等則陸續自前手繼受前開地上物。

24 2.其等自前手接受前開地上物之認知，均係土地所有權人同意  
25 地上物使用土地，且前開地上物建造時逾越占用系爭土地迄  
26 今已逾60年，在原告取得系爭土地所有權以前，其等未曾受  
27 到系爭土地所有人異議。88年聯勤總部提起拆屋還地訴訟和  
28 解後，被告等人更確信已向國家承租基地，主觀上顯非因故  
29 意或過失逾越系爭土地地界，原告受讓系爭土地亦應受民法  
30 第796條拘束，或類推適用民法第796條，不得請求除去前開  
31 地上物。

01 3.前開地上物占用系爭土地部分，歷時甚久，其等暨前手係以  
02 行使地上權之意思，使用他人土地居住於上，依民法第772  
03 條準用同法第769條及770條，其等暨前手占有系爭土地已逾  
04 20年，已時效取得地上權，為占用系爭土地之正當權源。

05 4.系爭土地形狀不規則，於面向東新街最深深度僅1,150公  
06 分，如用以興建建物出售，條件似不優渥。又依原告提出之  
07 卓培煙建築師事務所說明書、臺北市政府都市發展局證明書  
08 可見，系爭土地係畸零地，須與相鄰土地合併使用，始能興  
09 建第三種住宅，然原告前於調解及審理程序表明無法取得其  
10 他公有地，是縱原告取得系爭土地，亦無法作為建築使用。  
11 如許原告請求其等拆屋還地，將造成房屋全部無法對外聯  
12 絡，其等勢須另訴主張民法第787條袋地通行權，將使系爭  
13 土地使用上不具效率。是原告行使本件拆屋還地之權利，不  
14 能充分利用系爭土地而獲得利益，自己所得利益極少，破壞  
15 其等居住多年房屋損失甚大，有民法第148條權利濫用情  
16 形，應不得行使等語，資為抗辯。

17 5.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保請  
18 准免為假執行。

19 (二)范守忠、范守民、范守筠以：

20 1.被告范守忠及范守民各有未辦理保存登記建物，僅門牌號碼  
21 相同，附圖所測得系爭土地上編號H部分地上物，屬范守民  
22 之建物，又范守民之建物前經地政機關於88年間測量結果，  
23 並未占用到系爭土地，附圖之正確性存疑。另范守民如附圖  
24 編號H部分所示地上物，為房屋主體之重要支柱，如經拆除  
25 將影響結構安全，致生坍塌風險，應有民法第796條第1項及  
26 第796條之1第1項規定之適用，原告不得請求拆除。

27 2.其餘答辯要旨同(一)等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁  
28 回。(2)如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

29 (三)林建文、林鳳妹以：自林建文之父親即林鳳妹之配偶即訴外  
30 人曹德華（業於99年間歿）買受門牌號碼為臺北市○○區○  
31 ○街000號房屋後，全家人即共同居住至今，有向財政部國

01 有財產署承租基地，並繳納租金等語。

02 (三)曹建國、雷欣恩未於言詞辯論期日到場，就本件訴訟亦未提  
03 出書狀為任何聲明或陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告於109年12月3日因買賣登記取得系爭土地，為系爭土地  
06 所有權人，有土地登記謄本可按（見本院卷一第22頁），應  
07 堪認定。原告雖主張其於109年11月24日買賣系爭土地時，  
08 即取得土地所有權云云，然按不動產物權，依法律行為而取  
09 得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第75  
10 8條第1項定有明文，是原告前開主張，並非可採。又原告主  
11 張黃定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳  
12 妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、雷欣恩、范守民等人於原告  
13 取得系爭土地時，即以其等具有事實上處分權之地上物（未  
14 保存登記建物）占用系爭土地，詳如附表三及附圖所示，有  
15 臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、買賣契約書、建築改良  
16 物買所有權移轉契約書、國有基地租賃契約書、戶籍謄本等  
17 件在卷可按（見本院卷一第32至39、41、91、354至369頁、  
18 本院卷三第31至37頁），並經本院通知兩造與地政機關，會  
19 同至現場勘驗測量，製有勘驗筆錄及附圖可憑（見本院卷一  
20 第276至278、卷二第55至61頁），堪信為實。又原告主張范  
21 守忠與范守民共同以其等具有事實上處分權之門牌號碼臺北  
22 市○○區○○街000○○號房屋，占用如附圖編號H所示部分  
23 系爭土地，然為范守忠所否認，原告固提出范守忠之房屋稅  
24 籍證明書為憑（見本院卷一第40頁），惟細繹該證明書與前  
25 開范守民之房屋稅籍證明書內容，可知二者稅籍編號不同、  
26 房屋面積不同，及持分均為全部，又參以門牌為臺北市○○  
27 區○○街000○○號房屋有2處大門，有現場照片可按（見本  
28 院卷三第39頁），及范守民、范守忠乃分向不同人買受房  
29 屋，並各向國有財產署承租房屋坐落基地，亦有契稅繳納證  
30 明書、國有基地租賃契約可按（見本院卷三第31至37頁），  
31 足認范守民、范守忠之房屋個別，僅共用門牌，原告上開主

01 張，並非可採。至范守民主張其前於88年間地政機關測量結  
02 果，其房屋並未占用系爭土地云云，固提出複丈成果圖為證  
03 （見本院卷二第157頁），然該成果圖為10幾年前之測量結  
04 果，難憑該圖即認該次之測量標的即與附圖所示房屋現狀完  
05 全同一，尚難據以為有利於范守民之認定。

06 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
08 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又按房屋  
09 之拆除為一種事實上之處分，未保存登記不動產之受讓人，  
10 法律上雖未取得所有權，但仍取得事實上之處分權，而有拆  
11 屋之權能。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有  
12 舉證之責任，民事訴訟法第277條前段規定甚明。是所有人  
13 就其所有物遭他人無權占有，而行使前開規定之物上請求  
14 權，即應就其為物之所有權人，及該物為他人占有之事實，  
15 負舉證責任，如占有人對物所有權存在及占用事實無爭執，  
16 則應由就其取得占有係有正當權源之事實證明之。原告為系  
17 爭土地所有權人，經黃定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、曹建  
18 國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、雷欣恩、  
19 范守民等人於原告取得系爭土地時，即以其等具有事實上處  
20 分權之地上物（未保存登記建物）占用系爭土地，詳如附表  
21 三及附圖所示，業經本院認定如前，自應由黃定、黃美榛、  
22 楊焜治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守  
23 筠、許嘉真、雷欣恩、范守民等人就占用系爭土地有正當權  
24 源之事實，負舉證責任。

25 (三)黃定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳  
26 妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、范守民固主張其等如附表三  
27 所示地上物占用系爭土地，應適用或類推適用民法第796條  
28 第1項規定，原告不得請求其等拆除地上物並返還系爭土地  
29 云云，然按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地  
30 界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移  
31 去或變更其房屋，民法第796條第1項前段定有明文。然所謂

01 土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利  
02 用土地權利之人在其自己土地建築房屋，倘建築房屋之初，  
03 尚非土地所有人或其他有利用土地權利之人，應屬單純之  
04 「無權占有」（最高法院107年度台上字第644號判決意旨參  
05 照）。又按民法第796條之立法理由：「土地所有人建築房  
06 屋，遇有逾越疆界之時，鄰地所有人如知其越界，應即提出  
07 異議，阻止動工興修。若不即時提出異議，俟該建築完成  
08 後，始請求移去或變更其建築物，則土地所有人未免損失過  
09 鉅，姑無論鄰地所有人是否存心破壞，有意為難，而於社會  
10 經濟，亦必大受影響，故為法所不許」等語，是民法第796  
11 條所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其  
12 越界，而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物者，  
13 係指鄰地所有人於土地被越界建築當時，明知而不即時反  
14 對，不得於事後請求拆除建築物而言（最高法院81年度台上  
15 字第938號判決意旨參照）。另主張鄰地所有人知其越界而  
16 不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院45  
17 年度台上字第931號判決意旨參照）。經查，黃定、黃美  
18 榛、楊焜治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹、林宗賢、  
19 范守筠、許嘉真、范守民具有事實上處分權之如附表三所示  
20 建物，均因買賣而繼受他人，並非自行建築，又自始均非鄰  
21 地所有權人，乃於88年間始向財政部國有財產署承租鄰地，  
22 業如前述，自與前述民法第796條第1項規定所定要件不合，  
23 而無適用該條項規定之餘地，又黃定、黃美榛、楊焜治、曹  
24 建邦、曹建國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉  
25 真、范守民僅泛言應類推適用民法第796條第1項規定，然並  
26 未說明有如何之法律漏洞，而得為該條項規定相同處理之情  
27 況，自亦無類推適用該條項規定之餘地。是黃定、黃美榛、  
28 楊焜治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守  
29 筠、許嘉真、范守民前揭主張，並非可採。至范守筠、范守  
30 民另主張法院得適用民法第796條之1第1項規定，免其等拆  
31 屋還地云云，按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人

01 請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免  
02 為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界  
03 者，不適用之，民法第796條之1第1項固定有明文，然范守  
04 筠、范守民均非系爭土地之鄰地所有權人，亦非建築房屋  
05 者，核與該條項要件不合，其等前揭主張，自非可採。

06 (四)黃定、黃美榛、楊焄治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳  
07 妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、范守民固又主張其等如附表  
08 三所示地上物占用系爭土地，已時效取得地上權，屬有權占  
09 有云云，然：按時效取得所有權之規定，於所有權以外財產  
10 權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同；以所有之意  
11 思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，  
12 得請求登記為所有人；以所有之意思，10年間和平、公然、  
13 繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過  
14 失者，得請求登記為所有人，民法第772條、769、770條固  
15 定有明文。惟按民法第772條準用第769條及第770條之規  
16 定，僅得請求登記為地上權人而已，並非即取得地上權，在  
17 其未依法登記為地上權人之前，自不能本於地上權之法律關  
18 係，向土地所有人有所主張而認其非無權占有（最高法院89  
19 年度台上字第1370號判決意旨可參）。經查，黃定、黃美  
20 榛、楊焄治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹、林宗賢、  
21 范守筠、許嘉真、范守民並無登記為地上權人，此觀土地登  
22 記謄本即明（見本院卷一第22頁），則其等自不得據以主張  
23 有權占有系爭土地，前開所辯並非可採。

24 (五)黃定、黃美榛、楊焄治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳  
25 妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、范守民又主張原告本件對其  
26 等拆屋還地之權利行使，不能充分利用系爭土地而獲得利  
27 益，自己所得利益極少，破壞其等居住多年房屋損失甚大，  
28 違反民法第148條第1項規定，原告應不得對其等為該權利之  
29 行使云云。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害  
30 他人為主要目的，民法第148條第1項固定有明文。惟所稱權  
31 利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，

01 專以損害他為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱  
02 於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即  
03 無該條之適用（最高法院69年度台上字第1079號判決要旨參  
04 照）。本件原告本於系爭土地所有人之地位排除系爭土地之  
05 侵害，請求被告將無權占用系爭土地之地上物部分拆除，並  
06 將占用範圍之土地返還予原告，堪認係為維護系爭土地所有  
07 權完整性而為訴訟上權利之行使，難認有權利濫用情事。

08 (六)綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求黃  
09 定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹、  
10 林宗賢、范守筠、許嘉真、范守民、雷欣恩將占用系爭土地  
11 如附表三所示之地上物拆除，並騰空返還土地予原告，洵屬  
12 有據，應予准許。至原告依前開相同規定，請求范守忠拆除  
13 占用土地如附表三所示之地上物拆除，並騰空返還土地予原  
14 告，則屬無據，不能准許。

15 (七)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
16 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
17 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，  
18 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故  
19 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求  
20 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於  
21 租金之利益，為社會通常之觀念。被告等人既無使用系爭土  
22 地之正當依據，因占有系爭土地致原告無法使用、收益，而  
23 受有相當於租金之損害，原告請求黃定、黃美榛、楊焜治、  
24 曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉  
25 真、范守民、雷欣恩給付相當於租金之不當得利，自屬有  
26 據。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申  
27 報總價年息百分之十為限；約定房屋租金，超過前項規定  
28 者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定  
29 之；土地法第97條定有明文；而上揭法條規定依同法第105  
30 條所定，於租用基地建築房屋之情形亦準用之。而所謂土地  
31 價額係指法定地價而言，則為土地法施行法第25條所明定。

01 又土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地  
02 價為法定地價；而依平均地權條例第16條前段雖規定，舉辦  
03 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  
04 報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。又所謂「申  
05 報總價年息百分之十為限」，乃指房屋租金之最高限額而  
06 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  
07 計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮程度、使用人利  
08 用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，  
09 以為決定（最高法院46年度台上字第855號、68年度台上字  
10 第3071號判決意旨參照）。查系爭土地109、110年度申報地  
11 價為每平方公尺4萬4,160元，111、112年度申報地價為每平  
12 方公尺4萬6,080元，而本院審酌黃定、黃美榛、楊焜治、曹  
13 建邦、曹建國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉  
14 真、范守民、雷欣恩占用系爭土地部分之使用方式，及系爭  
15 土地周遭交通、學區、商店等生活便利性情狀（詳GOOGLE地  
16 圖），認以系爭土地之申報地價年息5%計算相當於租金之不  
17 當得利為適當。是原告請求黃定、黃美榛、楊焜治、曹建  
18 邦、曹建國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、  
19 范守民、雷欣恩給付如附表一所示給付內容欄之金額（計算  
20 詳如附表三所示），洵屬有據。逾前開範圍之請求，及請求  
21 范守忠給付相當於租金之不當得利，則屬無據，不能准  
22 許。

23 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條  
24 規定，請求：(一)黃定應將系爭土地上，如附圖所示編號A部  
25 分面積10平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原告。  
26 (二)黃美榛應將系爭土地上，如附圖所示編號B部分面積22平  
27 方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原告。(三)楊焜治應  
28 將系爭土地上，如附圖所示編號C部分面積30平方公尺之地  
29 上物拆除，並騰空返還土地予原告。(四)曹建邦、曹建國、林  
30 建文、林鳳妹應將系爭土地上，如附圖所示編號D部分面積3  
31 4平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原告。(五)林宗

賢應將系爭土地上，如附圖所示編號E部分面積44平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原告。(六)范守筠應將系爭土地上，如附圖所示編號F部分面積36平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原告。(七)許嘉真應將系爭土地上，如附圖所示編號I部分面積4平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原告。(八)雷欣恩應將系爭土地上，如附圖所示編號G部分面積15平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原告。(九)范守民應將系爭土地上，如附圖所示編號H部分面積0.1平方公尺之地上物拆除，並騰空返還土地予原告。(十)黃定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹、林宗賢、范守筠、許嘉真、范守民、雷欣恩給付如附表一所示給付內容欄之金額，為有理由，應予准許。逾前開範圍之請求，則無理由，不能准許。

五、原告勝訴部分，原告與黃定、黃美榛、楊焜治、曹建邦、林宗賢、范守筠、許嘉真、范守民均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，並依職權定相當擔保金額為林建文、林鳳妹、曹建國、雷欣恩免為假執行之宣告；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，無從准許，應予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 1 月 30 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 115 年 1 月 30 日

書記官 劉淑慧

附表一：被告金錢給付內容及假執行、免為假執行之擔保

被告	給付內容（利息起算日為	原告供擔保	被告供擔保
----	-------------	-------	-------

	起訴狀繕本送達翌日)		
黃定	黃定應給付原告新臺幣6萬4,107元,及自民國113年3月20日起至清償日止,按年息5%計算之利息;並自民國112年10月1日起至騰空返還本判決主文第1項之土地日止,按月給付原告新臺幣1,920元	原告如以新臺幣2萬2,000元;及就按月給付到期部分以每期新臺幣640元為被告黃定供擔保後,得假執行	黃定如以新臺幣6萬4,107元;及就按月給付到期部分以每期新臺幣1,920元為原告預供擔保,得免為假執行
黃美榛	黃美榛應給付原告新臺幣14萬1,035元,及自民國113年4月1日起至清償日止,按年息5%計算之利息;並自民國112年10月1日起至騰空返還本判決主文第2項之土地日止,按月給付原告新臺幣4,224元	原告如以新臺幣4萬7,100元;及就按月給付到期部分以每期新臺幣1408元為黃美榛供擔保後,得假執行	黃定如以新臺幣14萬1,035元;及就按月給付到期部分以每期新臺幣4,224元為原告預供擔保,得免為假執行
楊焄治	楊焄治應給付原告新臺幣19萬2,321元,及自民國113年4月1日起至清償日止,按年息5%計算之利息;並自民國112年10月1日起至騰空返還本判決主文第3項之土地日止,按月給付原告新臺幣5,760元	原告如以新臺幣6萬4,200元;及就按月給付到期部分以每期新臺幣1,920元為楊焄治供擔保後,得假執行	楊焄治如以新臺幣19萬2,321元;及就按月給付到期部分以每期新臺幣5,760元為原告預供擔保,得免為假執行
曹建邦 曹建國 林建文 林鳳妹	曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹應連帶給付原告新臺幣21萬7,964元,及曹建邦、林鳳妹均自民國113年4月1日起,曹建國、林建文均自民國113年3月20日起,均至清償日止,按年息5%計算之利息;並自民國112年10月1日起至騰空返還本判決主文第4項之土地日止,按月給付原告新臺幣6,528元	原告如以新臺幣7萬3,000元;及就按月給付到期部分以每期新臺幣2,176元為曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹供擔保後,得假執行	曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹如以新臺幣21萬7,964元;及就按月給付到期部分以每期新臺幣6,528元為原告預供擔保,得免為假執行
林宗賢	林宗賢應給付原告新臺幣28萬2,071元,及自民國113年3月20日起至清償日	原告如以新臺幣9萬4,100元;及就按月給付到期部分	林宗賢如以新臺幣28萬2,071元;及就按月給付到期部分以每期新臺幣8,448元

	止，按年息5%計算之利息；並自民國112年10月1日起至騰空返還本判決主文第5項之土地日止，按月給付原告新臺幣8,448元	以每期新臺幣2,816元為林宗賢供擔保後，得假執行	為原告預供擔保，得免為假執行
范守筠	范守筠應給付原告新臺幣23萬785元，及自民國113年3月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國112年10月1日起至騰空返還本判決主文第6項之土地日止，按月給付原告新臺幣6,912元	原告如以新臺幣7萬7,000元；及就按月給付到期部分以每期新臺幣2,304元為范守筠供擔保後，得假執行	范守筠如以新臺幣23萬785元；及就按月給付到期部分以每期新臺幣6,912元為原告預供擔保，得免為假執行
許嘉真	許嘉真應給付原告新臺幣2萬5,643元，及自民國113年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國112年10月1日起至騰空返還本判決主文第7項之土地日止，按月給付原告新臺幣768元	原告如以新臺幣8,600元；及就按月給付到期部分以每期新臺幣256元為許嘉真供擔保後，得假執行	許嘉真如以新臺幣2萬5,643元；及就按月給付到期部分以每期新臺幣768元為原告預供擔保，得免為假執行
雷欣恩	雷欣恩應給付原告新臺幣9萬6,160元，及自民國113年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國112年11月26日起至騰空返還本判決主文第8項之土地日止，按月給付原告新臺幣2,880元	原告如以新臺幣3萬2,100元；及就按月給付到期部分以每期新臺幣960元為雷欣恩供擔保後，得假執行	雷欣恩如以新臺幣9萬6,160元；及就按月給付到期部分以每期新臺幣2,880元為原告預供擔保，得免為假執行
范守民	范守民應給付原告新臺幣641元，及自民國113年3月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國112年10月1日起至騰空返還本判決主文第9項之土地日止，按月給付原告新臺幣19元	原告如以新臺幣215元；及就按月給付到期部分以每期新臺幣7元為范守民供擔保後，得假執行	范守民如以新臺幣641元；及就按月給付到期部分以每期新臺幣19元為原告預供擔保，得免為假執行

## 附表二：訴訟費用負擔之比例

編號	被告	比例
----	----	----

(續上頁)

01

1	黃定	100/1951
2	黃美榛	220/1951
3	楊焜治	300/1951
4	曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹	340/1951
5	林宗賢	440/1951
6	范守筠	360/1951
7	許嘉真	40/1951
8	雷欣恩	150/1951
9	范守民	1/1951

02

### 附表三

03

被告	具事實上處分權之地上物即未辦保存登記建物(門牌)	占用系爭土地位置及面積	原告主張被告自109年11月24日起至112年9月30日止期間相當於租金之不當得利 【計算式：依系爭土地111年、112年申報地價4萬6,080元x占用土地面積x占用期間34個月(原34個月又7日,僅請求34個月)/12個月x年息10%,4捨5入至個位數】	原告主張被告自112年10月1日起每月相當於租金之不當得利 【計算式：系爭土地112年度申報地價x占用土地面積/12月x年息10%,4捨5入至個位數】
			本院認定被告自109年12月3日起至112年9月30日止期間相當於租金之不當得利 【計算式：系爭土地109年、110年申報地價4萬4,160元x占用土地面積x占用期間(1+29/365)年x年息5%+系爭土地111年、112年申報地價4萬6,080元x占用土地面積x占用期間(1+273/365)年x年息5%,4捨5入至個位】	本院認定被告自112年10月1日每月相當於租金之不當得利 【計算式：系爭土地112年申報地價x占用土地面積/12月x年息5%,4捨5入至個位】
黃定	臺北市○○區○○街000號	如附圖所示A部分,	13萬560元 6萬4,107元【44,160x10x	3,840元 1,920元【46,080x10÷12x5%=

		面積10平方公尺	$(1+29/365) \times 5\% + 46,080 \times 10 \times (1+273/365) \times 5\% = 64,107$ 】	1,920元
黃美榛	臺北市○○區○○街000號	如附圖所示B部分，面積22平方公尺	28萬7,232元	8,448元
			14萬1,035元【 $44,160 \times 22 \times (1+29/365) \times 5\% + 46,080 \times 22 \times (1+273/365) \times 5\% = 140,995$ 】	4,224元【 $46,080 \times 22 \div 12 \times 5\% = 4,224$ 】
楊焜治	臺北市○○區○○街000號	如附圖所示C部分，面積30平方公尺	39萬1,680元	1萬1,520元
			19萬2,321元【 $44,160 \times 30 \times (1+29/365) \times 5\% + 46,080 \times 30 \times (1+273/365) \times 5\% = 192,321$ 】	5,760元【 $46,080 \times 30 \div 12 \times 5\% = 5,760$ 】
曹建邦、曹建國、林建文、林鳳妹 共同共有 (給付金錢為連帶債務)	臺北市○○區○○街000號	如附圖所示D部分，面積34平方公尺	44萬3,904元	1萬3,056元
			21萬7,964元【 $44,160 \times 34 \times (1+29/365) \times 5\% + 46,080 \times 34 \times (1+273/365) \times 5\% = 217,964$ 】	6,528元【 $46,080 \times 34 \div 12 \times 5\% = 6,528$ 】
林宗賢	臺北市○○區○○街000號	如附圖所示E部分，面積44平方公尺	57萬4,464元	1萬6,896元
			28萬2,071元【 $44,160 \times 44 \times (1+29/365) \times 5\% + 46,080 \times 44 \times (1+273/365) \times 5\% = 282,071$ 】	8,448元【 $46,080 \times 44 \div 12 \times 5\% = 8,448$ 】
范守筠	臺北市○○區○○街000號	如附圖所示F部分，面積36平方公尺	47萬16元	1萬3,824元
			23萬785元【 $44,160 \times 36 \times (1+29/365) \times 5\% + 46,080 \times 36 \times (1+273/365) \times 5\% = 230,785$ 】	6,912元【 $46,080 \times 36 \div 12 \times 5\% = 6,912$ 】
許嘉真	臺北市○○區○○街00000號	如附圖所示I部分，面積4平方公尺	5萬2,224元	1,536元
			2萬5,643元【 $44,160 \times 4 \times (1+29/365) \times 5\% + 46,080 \times 4 \times (1+273/365) \times 5\% = 25,643$ 】	768元【 $46,080 \times 4 \div 12 \times 5\% = 768$ 】
雷欣恩	臺北市○○區○○	如附圖所示G部分，	19萬5,840元	5,760元

(續上頁)

01

	街000號	面積15平方公尺	9萬6,160元【 $44,160 \times 15 \times (1 + 29/365) \times 5\% + 46,080 \times 15 \times (1 + 273/365) \times 5\% = 96,160$ 】	2,880元【 $46,080 \times 15 \div 12 \times 5\% = 2,880$ 】
范守民、范守忠 (原告主張2人金錢給付為連帶債務，本院認係僅范守民為地上物所有權人，並負金錢給付義務)	臺北市○○區○○街00000號	如附圖所示H部分，面積0.1平方公尺	1,306元	38元
			641元【 $44,160 \times 0.1 \times (1 + 29/365) \times 5\% + 46,080 \times 0.1 \times (1 + 273/365) \times 5\% = 641$ 】	19元【 $46,080 \times 0.1 \div 12 \times 5\% = 19$ 】