

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第294號

原告 陳連枝

周莉寧

周心寧

周百祥

共同

訴訟代理人 林東乾律師

被告 圓週企業有限公司

法定代理人 游再生

訴訟代理人 王淑琮

被告 林榮華

訴訟代理人 林榮吉

被告 張寶蘭

郭金路

盧吳炎

洪國峰

共同

訴訟代理人 杜佳燕律師

劉逸柏律師

被告 呂學尚

訴訟代理人 呂學翰

被告 吳韋成

陳紫涵

01 0000000000000000
02 蔡金枝

03 雍愛

04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 蘇金治

07 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年11月25日
08 言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 一、被告應將以如附表一「建物門牌號碼」欄所示建物占用如附
11 表一「地號」欄所示土地如附圖所示之範圍拆除，將占用之
12 土地返還予原告。

13 二、被告應給付原告如附表一「自起訴日起回溯五年相當於租金
14 之不當得利」欄所示之金額，及自如附表一「起訴狀繕本送
15 達翌日」欄所示之日起至清償日止，按週年利率百分之五計
16 算之利息；暨自民國一一三年六月一日起至拆屋還地之日
17 止，按月給付原告如附表一「按月給付相當於租金之不當得
18 利」欄所示之金額。

19 三、訴訟費用由被告負擔。

20 事 實 及 理 由

21 壹、程序事項

22 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
23 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
24 款定有明文。查本件原告訴之聲明第2項原係依民法第179條
25 規定向被告請求不當得利（本院卷一第14、22頁）。嗣追加
26 繼承法律關係為請求權基礎，並變更請求不當得利之金額
27 （本院卷二第74頁、99-101頁）。經核原告基於同一基礎事
28 實而追加請求權基礎及變更訴之聲明，揆諸首開法條規定，
29 均應予准許。

30 二、本件被告雍愛、蘇金治經合法通知，未於最後言詞辯論期日
31 到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之

01 聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體事項

03 一、原告起訴主張：

04 (一) 訴外人周振輝原為如附表1「地號」欄所示土地（下合稱
05 系爭土地）之所有權人，其於民國110年6月3日死亡後由
06 原告周百祥、周莉寧、周心寧（下合稱周百祥等3人）、
07 陳連枝（下與周百祥等3人合稱原告，如單指1人則逕稱其
08 名）共同繼承，被告為如附表1「建物門牌號碼」欄所示
09 建物（下合稱系爭房屋）之所有權人。被告分別以渠等所
10 有之系爭房屋占用系爭土地如附圖所示A-L部分之面積，
11 已妨害原告所有權之行使，且受有使用系爭土地如附圖所
12 示A-L部分之利益，致原告受有損害，爰依繼承法律關
13 係、民法第767條第1項及第179條規定，請求被告拆除系
14 爭房屋如附圖所示A-L部分之面積，並各別給付如附表1
15 「自起訴日起回溯5年相當於租金之不當得利」欄及「按
16 月給付相當於租金之不當得利」欄所示之金額等語。

17 (二) 並聲明：

- 18 1. 被告應將系爭房屋占用系爭土地如附圖所示A-L部分之建
19 物拆除，將占用之土地返還予原告。
- 20 2. 被告應給付原告如附表1「自起訴日起回溯5年相當於租金
21 之不當得利」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起
22 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自113年
23 6月1日起至拆屋還地之日止，按月給付如附表1「按月給
24 付相當於租金之不當得利」欄所示之金額。

25 二、被告抗辯則以：

26 (一) 張寶蘭、郭金路、盧吳炎、洪國峰（下合稱張寶蘭等4
27 人）：

- 28 1. 周振輝前已知悉張寶蘭等4人所有之房屋越界占用系爭土
29 地，於彼時其既未提出異議，嗣後即不得請求張寶蘭等4
30 人拆除越界占用部分；而原告為周振輝之繼承人，應繼承
31 其忍受越界建築之義務，亦不得請求拆除。況系爭房屋與

01 周圍建物緊密相鄰，如拆除將影響附近居民，違反公共利
02 益，依民法第796條、第796條之1規定，原告應不得請求
03 拆除等語，資為抗辯。

04 2. 並聲明：原告之訴駁回。

05 (二) 林榮華：拆除沒有意見，但不當得利部分我們不用負擔等
06 語。

07 (三) 蔡金枝：我的土地沒有占到等語。

08 (四) 圓週企業有限公司、呂學尚、雍愛、吳韋成、陳紫涵：我
09 們是跟建商買的，不是故意占用等語。

10 (五) 蘇金治則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
11 或陳述。

12 三、本院得心證之理由：

13 (一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
14 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
15 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
16 經查：原告為系爭土地之共有人，被告為系爭房屋之所有
17 權人，並分別以系爭房屋無權占用系爭土地如附圖所示A-
18 L部分之面積等情，為兩造所不爭執（本院卷二第14
19 頁）。又被告既不爭執渠等係無權占用系爭土地，揆諸首
20 開條文規定，原告請求被告拆屋還地，自屬有據。

21 (二) 次按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界
22 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移
23 去或變更其房屋，民法第796條第1項本文定有明文。又民
24 法第796條規定，所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，
25 鄰地所有人如知其越界，而不即提出異議，不得請求移去
26 或變更其建築物，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時
27 明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建築物而言（最
28 高法院81年度台上字第938號判決意旨參照）。又民法第7
29 96條所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成
30 部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有
31 該條之適用（最高法院59年台上字第1799號判決意旨參

照)。經查：張寶蘭等4人所有房屋占用系爭土地之部分，分別為屋簷及增建之圍牆，並非房屋之本體等情，有現場照片存卷可憑（本院卷二第151-155頁）；此外，張寶蘭等4人又未能提出任何證據證明渠等興建房屋時，周振輝明知其所有系爭土地被越界建築而不即時反對，揆諸上開最高法院判決要旨，張寶蘭等4人抗辯依民法第796條規定，原告不得拆除云云，顯非可採。

（三）另按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1定有明文。經查：張寶蘭等4人所有房屋占用系爭土地之部分，分別為屋簷及增建之圍牆等情，業如上述，則渠等顯係為自己利益而無權占用系爭土地，難認與公共利益有關。揆諸上開條文規定，張寶蘭等4人抗辯依公共利益無庸拆除云云，亦屬無據。

（四）復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條之規定甚明。又無權占有他人房屋土地，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）。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項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查：

1. 被告以系爭房屋無權占用系爭土地之事實，既經認定如上，應認被告因此獲有相當於土地租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，是原告自得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利甚明。
2. 又系爭土地原為周振輝所有，其於110年6月3日死亡後由原告繼承，並於113年5月29日為繼承登記之事實，為兩造所不爭執（本院卷二第185頁）。而原告協議如附表1編號1所示土地之不當得利債權由周百祥等3人各分得3分之1，

其餘土地之不當得利債權則均歸陳連枝所有等情，有公同共有債權分割協議書在卷可稽（本院卷二第179頁）。參以系爭土地自108年6月時起至113年5月止之合理租金數額，有鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）附卷可參。則原告請求被告給付依系爭鑑定報告計算之相當於租金不當得利（計算式詳如附表1、2所示），洵屬有據。

3. 張寶蘭等4人固爭執系爭鑑定報告之正確性云云。惟渠等先前業已不爭執系爭鑑定報告之鑑定結果（本院卷二第13頁），即已生自認之效果；而張寶蘭等4人復未能提出任何證據證明系爭鑑定報告有何與事實不符之處，依民事訴訟法第279條第3項規定，自無從撤銷自認而爭執系爭鑑定報告之正確性。是張寶蘭等4人上開抗辯，實不足採。

四、從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭房屋如附圖所示A-L部分之建物拆除，將占用之土地返還予原告；另依繼承法律關係及民法第179條規定，請求被告應給付原告如附表1「自起訴日起回溯5年相當於租金之不當得利」欄所示之金額，及自「起訴狀繕本送達翌日」欄所示之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自113年6月1日起至拆屋還地之日止，按月給付如附表1「按月給付相當於租金之不當得利」欄所示之金額，均為有理由，皆應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

民事第三庭 法 官 楊忠霖

以上正本證明與原本無異。

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。

03 附表一（均為新臺幣）
 04

地號 (臺北市 內湖區文 德段二小 段)	原告即 土地所 有權人	建物門牌號碼	被告即建 物所有權 人	占用範圍 (附圖)	占用面 積(平 方公 尺)	自起訴日(即 113年5月29 日)起回溯5 年相當於租 金之不當得 利(計算式詳 如附表2)	按月給付 相當於租 金之不當 得利	起訴狀繕本送 達翌日
635-7	周百祥 周莉寧 周心寧	臺北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	張寶蘭	C1	11.70	48萬9,977元	8,666元	113年6月25日 (本院卷一第 168頁)
635-10	陳連枝	臺北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	張寶蘭	C2	4.01	1萬6,399元	290元	
615-10	陳連枝	臺北市○○區 ○○街00巷00 弄0號	圓週企業 有限公司	A	2.73	1萬1,066元	196元	113年6月22日 (本院卷一第 164頁)
		臺北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	林榮華	B	4.48	1萬8,159元	321元	113年6月22日 (本院卷一第 166頁)
635-8	陳連枝	台北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	郭金路	D1	1.00	4,253元	75元	113年6月22日 (本院卷一第 172頁)
635-9	陳連枝	臺北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	郭金路	D2	7.65	3萬1,009元	548元	
		臺北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	吳韋成	E	1.15	897元	82元	
		臺北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	陳紫涵	F	1.57	6,363元	113元	
		臺北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	蔡金枝	G	3.00	1萬2,160元	215元	113年7月6日 (本院卷一第 180頁)
638-2	陳連枝	臺北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	呂學尚	H	5.97	2萬4,212元	428元	113年6月22日 (本院卷一第 182至184頁)
640-1	陳連枝	臺北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	雍愛	I	1.33	5,439元	96元	113年6月22日 (本院卷一第 186頁)
		臺北市○○區 ○○街00巷00 弄00號	蘇金治	J	1.36	5,562元	98元	113年6月22日 (本院卷一第 190頁)
643-7	陳連枝	臺北市○○區	盧吳炎	K	1.15	4,661元	82元	113年6月22日

(續上頁)

01

	○○街00巷00弄00號						(本院卷一第196頁)
	臺北市○○區○○街00巷00弄00號	洪國峰	L	14.66	5萬9,427元	1,051元	113年6月22日 (本院卷一第200頁)

02

附表二：不當得利之計算式（均為新臺幣）

03

地號	無權占有人	占用期間	占用期間之租金 (計算式：租金÷面積×占用面積，數值取四捨五入至小數點後第二位，各區間金額加總後四捨五入至整數。)	占用面積 (平方公尺)	相當於租金之 不當得利數額 (左列各期間 租金之加總)
635-7	張寶蘭	108年6月至 113年5月	108年6-12月：5萬4,596元	11.70	48萬9,977元
			109年：9萬4,111元		
			110年：9萬6,714元		
			111年：9萬9,835元		
			112年：10萬1,390元		
			113年1-5月：4萬3,331元		
635-10	張寶蘭	108年6月至 113年5月	108年6-12月：1,827元	4.01	1萬6,399元
			109年：3,150元		
			110年：3,240元		
			111年：3,342元		
			112年：3,390元		
			113年1-5月：1,450元		
615-10	圓週企業有限公司	108年6月至 113年5月	108年6-12月：1,233元	2.73	1萬1,066元
			109年：2,126元		
			110年：2,183元		
			111年：2,255元		
			112年：2,290元		
			113年1-5月：979元		
	林榮華	108年6月至 113年5月	108年6-12月：2,023元	4.48	1萬8,159元
			109年：3,488元		
			110年：3,583元		
			111年：3,701元		
			112年：3,758元		
			113年1-5月：1,606元		
635-8	郭金路	108年6月至	108年6-12月：476元	1.00	4,253元

		113年5月	109年：816元		
			110年：840元		
			111年：864元		
			112年：882元		
			113年1-5月：375元		
635-9	郭金路	108年6月至 113年5月	108年6-12月：3,456元	7.65	3萬1,009元
			109年：5,956元		
			110年：6,122元		
			111年：6,317元		
			112年：6,416元		
			113年1-5月：2,742元		
	吳韋成	108年6月至 113年5月	108年6-12月：無	1.15	897元
			109年：無		
			110年：無		
			111年：無		
			112年7-12月：485元		
			113年1-5月：412元		
	陳紫涵	108年6月至 113年5月	108年6-12月：709元	1.57	6,363元
			109年：1,222元		
			110年：1,256元		
			111年：1,296元		
			112年：1,317元		
			113年1-5月：563元		
	蔡金枝	108年6月至 113年5月	108年6-12月：1,355元	3.00	1萬2,160元
			109年：2,336元		
			110年：2,401元		
			111年：2,477元		
			112年：2,516元		
			113年1-5月：1,075元		
638-2	呂學尚	108年6月至 113年5月	108年6-12月：2,698元	5.97	2萬4,212元
			109年：4,651元		
			110年：4,779元		
			111年：4,933元		
			112年：5,010元		
			113年1-5月：2,141元		
640-1	雍愛	108年6月至 113年5月	108年6-12月：606元	1.33	5,439元
			109年：1,046元		

			110年：1,073元		
			111年：1,108元		
			112年：1,125元		
			113年1-5月：481元		
	蘇金治	108年6月至 113年5月	108年6-12月：620元	1.36	5,562元
			109年：1,068元		
			110年：1,097元		
			111年：1,134元		
			112年：1,151元		
			113年1-5月：492元		
643-7	盧吳炎	108年6月至 113年5月	108年6-12月：519元	1.15	4,661元
			109年：895元		
			110年：920元		
			111年：950元		
			112年：965元		
			113年1-5月：412元		
	洪國峰	108年6月至 113年5月	108年6-12月：6,621元	14.66	5萬9,427元
			109年：1萬1,415元		
			110年：1萬1,728元		
			111年：1萬2,109元		
			112年：1萬2,298元		
			113年1-5月：5,256元		