

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

114年度營簡字第101號

原告 楊鎮懋
訴訟代理人 李慶榮律師
林宜儒律師
被告 陳宗錦

陳宗彪

林志宏

林碧麟

黃陳阿雲

黃陳阿笋

兼
上 六 人
共 同
訴訟代理人 陳韋丞

被告 吳傳

訴訟代理人 吳雯蘭

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院柳營簡易庭於民國114年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳韋丞、陳宗錦、陳宗彪、林志宏、林碧麟、黃陳阿雲、黃陳阿笋應將坐落臺南市○○區○區段00000地號土地

上如附圖所示編號A部分(面積83.22平方公尺)；編號B部分(面積6.27平方公尺)；編號C部分(面積7.66平方公尺)之房屋拆除，並將土地返還予原告。

二、被告陳韋丞、陳宗錦、陳宗彪、林志宏、林碧麟、黃陳阿雲、黃陳阿筭應給付原告新臺幣1,690元，及自民國114年6月5日起至返還臺南市○○區○區段00000地號土地上如附圖所示編號A部分(面積83.22平方公尺)、編號B部分(面積6.27平方公尺)、編號C部分(面積7.66平方公尺)土地之日止，按月給付原告新臺幣146元、新臺幣11元、新臺幣13元。

三、被告吳傳應自第一項所示之房屋遷出。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告陳韋丞、陳宗錦、陳宗彪、林志宏、林碧麟、黃陳阿雲、黃陳阿筭負擔2分之1，其餘由原告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第5款分別定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，亦為同法第256條所明定。查原告原以被告陳韋丞、吳傳為被告，聲明：

「(一)被告陳韋丞應將坐落臺南市○○區○區段0○○○段000000地號土地(下稱系爭土地)上之房屋(面積153.57平方公尺)拆除，將系爭土地返還予原告。(二)被告吳傳應自前項房屋遷出。」原告民國114年3月4日具狀聲明：「(一)被告陳韋丞應將坐落系爭土地上之房屋(面積153.57平方公尺)拆除，將系爭土地返還予原告。(二)被告陳韋丞應給付原告新臺幣(下同)3,600元，並應自114年4月5日起至返還前開土地之日止，按月於每月4日給付原告450元。(三)被告吳傳應自前項房屋遷出。」原告於114年3月13日具狀追加該房屋之共同共有

01 人即被告陳宗錦、陳宗彪、林志宏、林碧麟、黃陳阿雲、黃
02 陳阿笋(下稱被告陳宗錦等6人，與被告陳韋丞合稱被告陳韋
03 丞等7人)為被告，聲明：「(一)被告陳韋丞等7人應將坐落系
04 爭土地上之房屋(面積153.57平方公尺，面積以實測為準)拆
05 除，將系爭土地返還予原告。(二)被告陳韋丞等7人應給付原
06 告3,600元，並應自114年4月5日起至返還前開土地之日止，
07 按月於每月4日給付原告450元。」末於114年5月8日聲明：
08 「(一)被告陳韋丞等7人應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A
09 部分(面積83.22平方公尺)；編號B部分(面積6.27平方公
10 尺)；編號C部分(面積7.66平方公尺)之建物(下稱系爭建
11 物)拆除，將系爭土地返還予原告。(二)被告陳韋丞等7人應
12 連帶給付原告2,850元，並應自114年6月5日起，按月於每月
13 5日給付原告285元。(三)被告吳傳應自系爭建物遷出。」原告
14 追加被告陳宗錦等6人為被告，此為訴訟標的對於數人必須
15 合一確定，而追加其原非當事人之人為當事人所為被告之追
16 加，其所為聲明變更，係屬擴張、減縮其應受判決事項之聲
17 明，並係本於系爭建物無權占用系爭土地此同一基礎事實所
18 為，原告特定系爭建物所占用位置，及其占用面積之更正，
19 則僅屬補充、更正其事實上陳述，核與前開規定，均無不
20 合，應予准許。

21 二、原告起訴主張：

22 (一)同段684地號土地前經本院以111年度營簡字第380號民事判
23 決(下稱前案判決)，判命原告分得系爭土地，原告於113年7
24 月3日以判決共有物分割為登記原因而取得系爭土地，為系
25 爭土地之所有權人。惟系爭土地如附圖所示編號A部分(面積
26 83.22平方公尺)；編號B部分(面積6.27平方公尺)；編號C部
27 分(面積7.66平方公尺)之土地，遭訴外人陳玉振、陳黃秀興
28 建之系爭建物無權占用，該屋於陳玉振、陳黃秀死亡後，由
29 陳玉振、陳黃秀之繼承人即被告陳韋丞等7人繼承取得而公
30 同共有。又被告吳傳為系爭建物之承租人，現居住使用系爭
31 建物，原告依民法第767條請求被告陳韋丞等7人拆除系爭建

01 物，將系爭土地返還予原告，並請求被告吳傳遷出系爭建
02 物。

03 (二)被告陳韋丞等7人之系爭建物無權占用系爭土地，致原告亦
04 受有相當於租金之損害，依民法第179條請求被告陳韋丞等7
05 人連帶給付2,850元【計算式：每月285元{(系爭土地113年
06 度申報地價每平方公尺352元×系爭建物占用面積97.15平方
07 公尺×10%÷12個月=285元}×10個月(自113年7月3日起至11
08 4年5月4日止)=2,850元】，及自114年6月5日起，每月285
09 元相當於租金之不當得利。

10 (三)並聲明：

11 1.被告陳韋丞等7人應將坐落系爭土地上如附圖所示之系爭建
12 物拆除，將系爭土地返還予原告。

13 2.被告陳韋丞等7人應連帶給付原告2,850元，並應自114年6月
14 5日起，按月於每月5日給付原告285元。

15 3.被告吳傳應自系爭建物遷出。

16 三、被告等則以：

17 (一)被告陳韋丞等7人：

18 系爭建物為被告陳韋丞等7人之父母陳玉振、陳黃秀所建，
19 惟陳玉振、陳黃秀已過世，陳黃秀生前將系爭建物出租予被
20 告吳傳，同意自行拆除系爭建物。並聲明：原告之訴駁回。

21 (二)被告吳傳：

22 被告吳傳現主要居住在系爭建物旁之鐵皮屋，惟亦有使用到
23 部分系爭建物，被告吳傳同意自系爭建物遷出。

24 四、得心證之理由：

25 (一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
26 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中
27 段、前段分別定有明文。又拆屋還地時，得一併請求亦妨害
28 其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出(最高法院102年
29 度台上字第232號民事判決參照)。換言之，於無權占有基地
30 建屋情形，基地所有權人於請求地上房屋所有權人或事實上
31 處分權人拆屋還地時，得請求該第三人自房屋遷出，而對於

01 原告主張其因裁判分割取得系爭土地，為系爭土地所有權
02 人，系爭建物現無權占用系爭土地如附圖所示編號A、B、C
03 部分土地，系爭建物原為陳玉振、陳黃秀所建，陳玉振、陳
04 黃秀業已死亡，被告陳韋丞等7人為陳玉振、陳黃秀之繼承
05 人，而被告吳傳現有使用部分系爭建物等情，為兩造所不爭
06 執，堪信為真實，是依前開規定及說明，原告請求被告陳韋
07 丞等7人拆除系爭建物，返還系爭土地，並請求被告吳傳自
08 系爭建物遷出，均屬有據。

09 (二)原告請求被告陳韋丞等7人給付相當於租金不當得利：

10 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
12 額，民法第179條前段、第181條但書定有明文。再依不當得
13 利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，
14 致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對
15 方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，且無權
16 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
17 念。查被告陳韋丞等7人之系爭建物無權占用系爭土地，獲
18 有使用利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，因該使
19 用利益無法返還，被告陳韋丞等7人自應償還原告相當於租
20 金之利益，是原告請求被告陳韋丞等7人應給付自其113年7
21 月3日取得系爭土地所有權之日起至114年5月4日止之不當得
22 利，要屬有據。此外，原告雖另得請求自114年6月5日起相
23 當於租金之不當得利，然被告陳韋丞等7人對原告所負不當
24 得利返還義務，應於其系爭建物不再占用系爭土地時即告消
25 滅，是原告另請求自114年6月5日起至返還系爭土地之日止
26 之不當得利，為有理由，應予准許，逾此範圍請求，則無理
27 由，應予駁回。至原告雖主張被告陳韋丞等7人應連帶給付
28 相當於租金之不當得利，惟連帶債務乃複數債務而有同一給
29 付目的，然被告陳韋丞等7人基於公同共有關係所生之公同
30 共有債務屬單一債務，於法律未規定或契約未明訂下，難認
31 有連帶債務之適用餘地，原告此部分主張，於法無據，自應

駁回。

2.就原告得請求不當得利之數額審酌如下：

(1)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10為限，土地法第97條第1項定有明文。此項規定，依同法第105條規定，於租用基地建築房屋均準用之。前開規定，於計算相當於不當得利之租金時，亦得類推適用。原告雖主張應按系爭土地113年申報地價(每平方公尺352元)百分之10，據以計算被告陳韋丞等7人所受相當於使用系爭土地租金之不當得利等語，惟本院審酌系爭土地周圍多為住宅，僅有部分商店、公司行號，與教育機構臺南市七股區光復生態實驗小學亦有距離，生活機能僅尚可，認以系爭土地申報地價百分之6為計算基準，始為合理。

(2)原告請求被告陳韋丞等7人給付自113年7月3日起至114年5月4日止，合計10個月，另自114年6月5日起至返還系爭土地之日止相當於租金之不當得利，自應以系爭土地113年度、114年度之申報地價為計算標準。系爭土地114年度申報地價為每平方公尺352元，惟查無113年度之申報地價，然該地係於113年間經前案判決自同段684地號土地分割而出，應以同段684地號土地113年度之申報地價每平方公尺344元【該地111年度申報地價為每平方公尺344元，114年度申報地價始調整為每平方公尺352元(該年度公告地價440元 $\times$ 0.8=352元)，113年度申報地價應為每平方公尺344元】為系爭土地113年度之申報地價，準此，原告得請求之不當得利數額如下：

①自113年7月3日起至114年5月4日止(合計10個月又2日，原告僅請求10個月)：1,690元【計算式：835元{每年(113年)2,005元(系爭建物占用系爭土地面積97.15平方公尺 $\times$ 113年度申報地價每平方公尺344元 $\times$ 0.06) $\div$ 12個月 $\times$ 5個月 $\div$ 835元，元以下四捨五入}+855元{每年(114年)2,052元(系爭建物占用系爭土地面積97.15平方公尺 $\times$ 114年度申報地價每平方公尺352元 $\times$ 0.06) $\div$ 12個月 $\times$ 5個月 $\div$ 855元，元以下四捨五入}]】。

01 ②自114年6月5日起至返還系爭土地如附圖所示編號A、B、C部
02 分土地之日止，按月給付：146元、11元、13元(計算式：如
03 附圖所示編號A部分土地面積83.22平方公尺×114年度申報地
04 價每平方公尺352元×0.06÷12個月；如附圖所示編號B部分土
05 地面積6.27平方公尺×114年度申報地價每平方公尺352元×0.
06 06÷12個月；如附圖所示編號C部分土地面積7.66平方公尺×1
07 14年度申報地價每平方公尺352元×0.06÷12個月，元以下，
08 均四捨五入)。

09 (3)綜上，原告請求被告陳韋丞等7人給付1,690元，及自114年6
10 月5日起至返還如附圖所示編號A、B、C部分土地之日止，按
11 月給付146元、11元、13元，為有理由，應予准許，逾此部
12 分請求，則無理由，應予駁回。

13 五、從而，原告依民法第767條第1項中段、前段，請求被告陳韋
14 丞等7人拆除系爭建物後，將系爭土地返還，並請求被告吳
15 傳自系爭建物遷出，另依同法第179條請求被告陳韋丞等7人
16 連帶給付1,690元，及自114年6月5日起至返還系爭土地如附
17 圖所示編號A、B、C部分土地之日止，按月給付146元、11
18 元、13元，為有理由，應予准許，逾此部分請求，則無理
19 由，應予駁回。又本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴
20 訟事件所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3
21 款規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。

22 六、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量
23 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔
24 其支出之訴訟費用；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴
25 者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第79條、第85條第2
26 項分別定有明文。原告為一部勝訴、一部敗訴，本院審酌原
27 告請求相當於租金不當得利，應僅為附帶請求，原告提起本
28 件訴訟之主要目的，應係請求被告陳韋丞等7人拆除系爭建
29 物，返還系爭土地，而此項聲明雖經本院准許，對被告陳韋
30 丞等7人而言，係屬全部敗訴，然被告陳韋丞等7人於訴訟程
31 序中已同意拆除系爭建物，並返還系爭土地，訴訟費用如全

01 部由被告陳韋丞等7人負擔，並不合理，而被告吳傳僅使用
02 部分系爭建物，亦同意遷出系爭建物，爰認訴訟費用應由被
03 告陳韋丞等7人負擔2分之1，其餘由原告負擔，爰判決如主
04 文第5項所示。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
07 列，附此敘明。

08 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
09 事訴訟法第436條第2項、第79條、第85條第1項前段、第389
10 條第1項第3款，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日
12 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
13 法 官 陳協奇

14 以上正本係照原本作成。

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

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日
20 書記官 洪季杏