

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1142號

原告 薛愛月

訴訟代理人 王仕升律師

戴君豪律師

楊永成律師

複代理人 蘇湛晴

被告 財團法人私立廣恩老人養護中心

法定代理人 林偉峰

被告 昕恩有限公司

法定代理人 林子哲

共同

訴訟代理人 繆璵律師

白蕓誌

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年9月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告昕恩有限公司應將坐落於新北市○○區○○段0000地號
土地上如附圖所示A、B、C部分之建物及地上物拆除，將
土地騰空返還原告。

二、被告昕恩有限公司應將坐落於新北市○○區○○段0000地號
土地上如附圖所示D、E部分之地上物拆除，將土地騰空返
還原告。

三、被告昕恩有限公司應給付原告新臺幣壹拾萬伍仟陸佰伍拾壹
元，及自民國一百一十一年七月二十三日起至清償日止，按
週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十一年七月

二十三日一起至返還本判決第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟柒佰伍拾元。

四、被告昕恩有限公司應給付原告新臺幣叁萬肆仟玖佰貳拾元，及自民國一百一十一年七月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十一年七月二十三日起至返還本判決第二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍佰柒拾捌元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告昕恩有限公司負擔。

七、本判決第三項前段於原告以新臺幣肆萬元為被告昕恩有限公司供擔保後，得假執行，但被告昕恩有限公司以新臺幣壹拾萬伍仟陸佰伍拾壹元為原告供擔保後，得免為假執行；後段每月履行部分，於每月履行期屆至，原告以新臺幣陸佰元為被告昕恩有限公司供擔保後，得假執行，但被告昕恩有限公司如按月以新臺幣壹仟柒佰伍拾元為原告供擔保，得免為假執行。

八、本判決第四項前段於原告以新臺幣壹萬貳仟元為被告昕恩有限公司供擔保後，得假執行，但被告昕恩有限公司以新臺幣叁萬肆仟玖佰貳拾元為原告供擔保後，得免為假執行；後段每月履行部分，於每月履行期屆至，原告以新臺幣貳佰元為被告昕恩有限公司供擔保後，得假執行，但被告昕恩有限公司如按月以新臺幣伍佰柒拾捌元為原告供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將坐落於新北市○○區○○段0000地號、1344地號土地（下依序分稱系爭1341地號土地、系爭1344地號土地）上，如附圖所示編號A至

01 E之地上物拆除後，返還該等土地予原告，核屬因不動產物
02 權涉訟，而該等土地均坐落本院管轄區域內，依上揭規定，
03 本事件乃專屬本院管轄。

04 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
05 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
06 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
07 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
08 款、第3款、第256條定有明文。又原告於判決確定前，得撤
09 回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其
10 同意，同法第262條第1項亦有明定。查：

11 (一)原告起訴時訴之聲明為：「1.被告財團法人私立廣恩老人養
12 護中心（下稱被告廣恩養護中心）與林偉峰應將系爭1341地
13 號土地上之地上物，如民事調解聲請暨起訴狀附圖一所示黃
14 色部分（實際面積以地政機關測量鑑界為主）之地上物拆
15 除，將土地騰空返還原告；2.被告廣恩養護中心與林偉峰應
16 連帶給付原告新臺幣（下同）311,421元，及自本起訴狀繕
17 本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，及自
18 民國109年12月1日起至將系爭1341地號土地騰空返還原告之
19 日止，按月連帶給付原告5,040元相當於租金之不當得利；
20 3.被告廣恩養護中心與林偉峰應將系爭1344地號土地上之地上
21 物，如民事調解聲請暨起訴狀附圖二所示黃色部分（實際
22 面積以地政機關測量鑑界為主）之地上物拆除，將土地騰空
23 返還原告；4.被告廣恩養護中心與林偉峰應連帶給付原告12
24 1,108元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息
25 百分之5計算之利息，及自109年12月1日起至將系爭1344地
26 號土地騰空返還原告之日止，按月連帶給付原告1,960元相
27 當於租金之不當得利」。

28 (二)嗣本件經本院於110年9月11日會同兩造及新北市新店地政事
29 務所（下稱新店地政事務所）測量人員至現場履勘，並由該
30 地政事務所依據測量結果繪製土地複丈成果圖後，原告即按
31 該複丈成果圖所載面積予以更正上開第1、3項聲明請求返

還之土地範圍；又於111年2月17日言詞辯論期日，當庭撤回其對林偉峰之起訴，並於111年7月15日具狀追加昕恩有限公司（下稱被告昕恩公司）為被告，及變更訴之聲明為如後所示（詳本判決實體事項原告主張之聲明部分，見本院卷(二)第61至62、67至71、227至239頁）。而原告更正上開第1、3項聲明請求返還之土地範圍，並移列為第1、2項聲明部分，僅為聲明範圍之確認，尚非訴之變更或追加，其更正自屬合法；其變更上開聲明第2、4項，並移列為第3、6項聲明部分，及追加昕恩公司為被告、增列第4、5、7、8項聲明部分，核屬減縮、擴張應受判決事項之聲明，且其所請求之基礎事實仍屬同一，亦與上開規定相符，應予准許；至原告撤回對林偉峰請求之部分，亦經其當庭表明同意撤回（見本院卷(二)第62頁），依上述規定，此部分已發生撤回之效力而非本件審理之範圍，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

(一)其因繼承及剩餘財產差額分配之登記原因，於104年、106年先後取得系爭1341、1344地號土地所有權。詎被告昕恩公司將其名下所有之同地段1343地號暨其上2989建號房屋（下稱系爭房屋）交由被告廣恩養護中心使用，然其使用範圍內如附圖編號A、B、C所示之主建物、鐵皮、磁磚（含花圃）（下合稱系爭地上物①），及如附圖編號D、E所示之樓梯（含鐵門打開範圍）、鐵皮（下合稱系爭地上物②），分別長期無權占有原告所有之系爭1341、1344地號之部分土地，惟其等均未曾給付租金，且拒不拆除上開地上物，是原告自得請求被告昕恩公司、廣恩養護中心返還系爭1341、1344地號土地。又被告昕恩公司、廣恩養護中心因無權占用系爭1341、1344地號土地部分土地，致獲相當於租金之不當得利，使原告受有損害，則依土地法第97條第1項及其無權占用之面積計算，其等於本件起訴回溯5年（即自104年12月1日起至109年11月30日止），就系爭1341、1344地號土地分獲21

01 6,229元、71,472元之不當得利，及自起訴日即109年12月1
02 日起按月獲3,499元、1,157元之不當得利（計算式詳參附表
03 一所示）。又前述不當得利發生給付義務之原因雖屬各別，
04 但被告昕恩公司、廣恩養護中心對原告均具有同一給付之目
05 的，為不真正連帶債務關係，原告自得以一訴同時為全部之
06 請求，並於其中一被告已為清償時，他被告即得於該清償範
07 圍內免給付義務。

08 (二)為此，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被
09 告2人拆屋還地暨返還相當於租金之不當得利等語。並聲
10 明：1.被告廣恩養護中心、昕恩公司應將原告所有坐落於新
11 北市○○區○○段0000地號土地（即系爭1341地號土地）上
12 如新北市新店地政事務所於110年9月11日之複丈成果圖所示
13 A、B、C部分之地上物（即系爭地上物①）拆除，將土地
14 騰空返還原告；2.被告廣恩養護中心、昕恩公司應將原告所
15 有坐落於新北市○○區○○段0000地號土地（即系爭1344地
16 號土地）上如新北市新店地政事務所於110年9月11日之複丈
17 成果圖所示D、E部分之地上物（即系爭地上物②）拆除，
18 將土地騰空返還原告；3.被告廣恩養護中心應給付原告216,
19 229元，及自民事調解聲請暨起訴狀繕本送達翌日起至清償
20 日止按年息百分之5計算之利息，及自109年12月1日起至將
21 占有系爭1341地號土地騰空返還原告之日止，按月給付原告
22 3,499元相當於租金之不當得利；4.被告昕恩公司應給付原
23 告216,229元，及自民事追加被告暨訴之聲明狀繕本送達翌
24 日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，及自109年12月
25 1日起至將占有系爭1341地號土地騰空返還原告之日止，按
26 月給付原告3,499元相當於租金之不當得利；5.第3、4.項
27 給付，如其中任一被告已給付，他被告於其給付範圍內免除
28 責任；6.被告廣恩養護中心應給付原告71,472元，及自民事
29 調解聲請暨起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之
30 5計算之利息，及自109年12月1日起至將占有系爭1344地號
31 土地騰空返還原告之日止，按月給付原告1,157元相當於租

01 金之不當得利；7.被告昕恩公司應給付原告71,472元，及自
02 民事追加被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止按年
03 息百分之5計算之利息，及自109年12月1日起至將占有系爭1
04 344地號土地騰空返還原告之日止，按月給付原告1,157元相
05 當於租金之不當得利；8.第6、7項給付，如其中任一被告
06 已給付，他被告於其給付範圍內免除責任；9.願供擔保請准
07 宣告假執行。

08 二、被告答辯則以：原告之配偶暨被繼承人顏伯岑為系爭1341、
09 1344地號土地之前所有權人，於65年間為興建青潭怡園集合
10 住宅，將系爭1341、1344地號土地設計規劃為該集合住宅之
11 社區停車場、配水池、聯外車道等公共設施使用，並於取得
12 系爭1341、1344地號土地當時所有權人即訴外人吳王世昭之
13 土地使用同意書（下稱系爭同意書），始獲新北市政府核發
14 65店建字第2916號建造執照（下稱系爭建照）、68店使字第
15 900號使用執照（下稱系爭使照），嗣顏伯岑於67年12月27
16 日因買賣取得1341、1344地號土地之所有權，並將之變更為
17 系爭房屋之休憩平台及後院用地（即系爭地上物①、系爭地
18 上物②），其後再輾轉由被告昕恩公司於99年間以現況購
19 入，足知前揭系爭同意書乃顏伯岑取得系爭建照、系爭使照
20 之前提要件，系爭1341、1344地號土地長期供系爭房屋合法
21 使用，自非無權占有。而原告因繼承、剩餘財產差額分配等
22 原因取得系爭1341、1344地號土地所有權，自應繼受該等土
23 地之公法上負擔，於系爭建照、系爭使照經合法撤銷前，本
24 應繼續容許系爭房屋（包含其前手顏伯岑所興建之系爭地上
25 物①、系爭地上物②）使用系爭1341、1344地號土地，顯見
26 原告提起本訴請求被告2人返還土地乃權利濫用。又系爭同
27 意書乃系爭1341、1344地號土地原所有權人所出具，且未指
28 明特定相對人，足以推論原所有權人默示同意將來社區房屋
29 之所有權人得均有權使用該等土地，且原告於取得系爭134
30 1、1344地號土地所有權前，早已知悉系爭地上物①、②長
31 年使用該等土地，則依債權物權化及類推民法第799條之1等

01 法理，被告基於系爭同意書具占有權源，原告亦應受系爭同
02 意書效力之拘束。另兩造曾於102年間就系爭1341、1344地
03 號土地占用部分達成不定期租賃之口頭合意，即由被告廣恩
04 養護中心每年繳納系爭1341地號土地之地價稅作為承租該等
05 土地之租金，益徵被告昕恩公司、廣恩養護中心確有占用土
06 地之合法權源等語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如獲不利
07 判決，願供擔保，請准免為假執行。

08 三、兩造不爭執之事實：

09 系爭1341、1344地號土地重測前為新北市○○區○○段○○
10 ○○○段00000地號、97-63地號，而前開97-63地號係自97-14
11 地號分割而出（以上分稱系爭97-15、97-63、97-14地號土
12 地）；原告先後於104年4月23日、106年11月8日，分別以繼
13 承、剩餘財產差額分配為登記原因，取得系爭1341、1344地
14 號土地所有權；又系爭房屋重測前為新北市○○區○○段○
15 ○○○段000○號，現登記於被告昕恩有限公司名下，供被
16 告廣恩養護中心作為長期照護機構使用等情，為兩造所不爭
17 執，並有系爭1341、1344地號土地土地登記公務用謄本、系
18 爭房屋建物登記公務用謄本、系爭1341、1344地號土地、系
19 爭房屋重測前之人工登記簿謄本、土地建物查詢資料在卷可
20 稽（見本院卷(二)第23至38、211至217頁），堪信為真實。

21 四、本院之判斷：

22 原告主張系爭地上物①、②無權占有系爭1341、1344地號土
23 地，被告昕恩公司、廣恩養護中心應拆屋還地予原告，並給
24 付原告相當於租金之不當得利等情，為被告2人所否認，並
25 以前揭情詞置辯。則本院應審酌者為：(一)原告依民法第767
26 條第1項前段規定，請求被告昕恩公司、廣恩養護中心拆屋
27 還地予原告，有無理由？(二)原告依民法第179條規定，請求
28 被告昕恩公司、廣恩養護中心返還無權占有回溯5年期間所
29 受相當於租金之不當得利，有無理由？應給付之金額為若
30 干？茲分述如下：

31 (一)原告得否請求被告2人拆屋還地部分：

- 01 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。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
03 段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土
04 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
05 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實
06 無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實
07 證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。
08 本件被告2人並不爭執原告為系爭1341、1344地號土地之登
09 記所有權人，而系爭地上物①、②占有使用該等土地之部分
10 等情，僅抗辯其占有具正當權源，依前揭說明，即應由被告
11 2人就其取得占有係有正當權源之事實，負舉證之責。
- 12 2.經查，原告為系爭1341、1344地號土地之所有人，乃雙方所
13 不爭執之事實，業如前述。而系爭地上物①、②係分別坐落
14 或設置於系爭1341、1344地號土地上，其占用面積如附圖所
15 示編號A部分（主建物）為5.27平方公尺、B部分（鐵皮）
16 為14.97平方公尺等情，C部分（磁磚含花圃）為104.74平
17 方公尺、D部分（樓梯含打開範圍）為16.9平方公尺、E部
18 分（鐵皮）為24.41平方公尺，經本院偕同兩造及新店地政
19 事務所人員至現場履勘並進行測量，並由該地政事務所依據
20 測量結果繪製土地複丈成果圖，有勘驗筆錄、現場照片及土
21 地複丈成果圖在卷可參（見本院卷(一)第123至221頁），堪可
22 認定。是以，系爭地上物①、②確實占有原告所有之系爭13
23 41、1344地號之部分土地。
- 24 3.被告2人雖辯稱：其等為系爭同意書效力所及，依債權物權
25 化及類推民法第799條之1等法理，具占有權源，且原告應繼
26 受系爭1341、1344地號土地之公法上負擔，其所有權之行使
27 受限，另兩造曾於102年間就該等土地占用部分成立不定期
28 租賃契約，並非無權占有等語。然查：
- 29 (1)按土地使用同意書僅有債之效力，基於債之相對性，存在於
30 出具者與被證明者之間，且土地使用同意書僅為其上載明供
31 起造人申請建造執照使用之證明，僅係一行政上措施，不得

憑為永久無償、有權占有之依據（最高法院93年度台上字第1572號、86年度台上字第94號判決意旨參照）。查，原告之配偶即被繼承人顏伯岑於65年間為興建青潭怡園集合住宅，初始規劃為「2層RC造建物52棟」，經系爭1341、1344地號土地當時所有權人即訴外人吳王世昭於65年8月31日出具土地使用權同意書（當時為土地重測前之系爭97-14、97-15地號土地）；又因該集合住宅變更設計為「4層RC造52棟建物」，復經吳王世昭於67年5月20日出具土地重測前之系爭97-14、97-15地號土地使用權同意書，顏伯岑繼於67年10月5日申請變更建照執照等情，有系爭建照申請書、建照執照變更設計申請書、變更設計審查呈判表、65年8月31日及67年5月20日之系爭同意書在卷可參（見本院卷(一)第391至393、397、411至415、439、441頁），並據本院調取系爭建照全卷核閱無訛，堪信為真。而觀諸吳王世昭於65年8月31日、67年5月20日出具之系爭同意書依序記載：「茲怡岑企業股份有限公司，代表人顏伯岑（詳附表）等21人，擬在本人等所有下列土地建築二層，RC造建築物52座，業經本人等一人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。（本同意書應從同意日起一年內提出申請執照，逾期無效）」、「茲有黃張璧……，擬在下列土地建築四層，RC造建築物/雜項工作物……業經吳王世昭等人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。（本同意書應從同意日起壹年內提出申請執照，逾期無效）」、「茲有怡岑企業股份有限公司，代表人顏伯岑……，擬在下列土地建築四層，RC造建築物……業經吳王世昭等人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。（本同意書應從同意日起壹年內提出申請執照，逾期無效）」（見本院卷(一)第397、439、441頁）。可見吳王世昭出具系爭同意書，至多僅在同意顏伯岑等起造人於申請建築執照及建築時，有權使用系爭1341、1344地號土地而已，要難逕謂其已同意建物建築完成後，建物之所有權人或使用人亦得使用系爭土地。且審酌建物興建後將存在並占有土地達

數十年，衡諸不動產買賣交易之常情，建物買受人通常會支付相當對價以取得使用土地之合法權利，諸如買受土地、設定地上權或訂立土地租賃契約等，則如嗣後取得建物所有權或事實上處分權之人未繼受土地使用同意書之債權契約，或未支付使用土地之相當對價即可無償繼續使用建物所坐落之土地，將使地主因一次性出具土地使用權同意書，即受有長達數十年均不得處分、收益其土地之限制，顯非合理。

(2)又土地原所有人吳王世昭所出具之系爭同意書，既已明載係供為顏伯岑等起造人申請建築執照所用，則被告2人顯非當事人，基於債權相對性原則，自難謂受爭同意書效力所及。被告2人雖辯稱：土地原所有權人默示同意將來社區房屋之所有權人得均有權使用該等土地，且原告於繼承系爭1341、1344地號土地所有權前，早已知悉系爭地上物①、②長年使用該等土地，則依債權物權化及類推民法第799條之1等法理，原告亦應受系爭同意書效力之拘束云云。惟：

①按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，民法第425條第1項固有明定。又特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於債權物權化法理所衍生之結果（最高法院97年台上字第1729號民事判決）。然查，土地原所有人吳王世昭所出具之系爭同意書僅供顏伯岑等起造人申請建築執照所用，被告2人並非該債權契約之當事人，業詳前述，即難推認吳王世昭基於系爭同意書有同意或默示同意被告2人使用該等土地之情。又顏伯岑嗣雖向吳王世昭買受取得系爭1341、1344地號土地而取得土地所有權，但被告2人並未舉證說明其與顏伯岑間訂立任何關於土地使用之債權契約，遑論顏伯岑有依約將上開土地交

01 付其等使用之情，則縱原告繼承系爭1341、1344地號土地所
02 有權時，系爭地上物①、②已占有使用該等土地，猶難認有
03 前揭債權物權化法理之適用，被告2人以此主張原告應受系
04 爭同意書效力拘束云云，洵屬無據。

05 ②次按區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘
06 束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之
07 內容明知或可得而知者，亦同，民法第799條之1第4項定有
08 明文。本件被告2人固主張系爭同意書未載明權利人，可認
09 未來社區房屋之所有權人均有基於該同意書使用土地之權
10 利，故為增進社區之共同利益，維護共同良好生活目的，系
11 爭同意書實與社區規約性質類似，則原告繼受取得系爭134
12 1、1344地號土地所有權，應類推適用民法第799條之1第4項
13 規定，受系爭同意書之拘束，故被告2人具占有本權云云。
14 然此已與系爭同意書明文記載係針對顏伯岑等起造人申請建
15 造執照所用等情不符，且無從據該同意書推論土地原所有人
16 有默示同意被告2人使用土地乙節，亦詳前述，被告2人又未
17 舉證說明該社區有何關於其等有權使用系爭1341、1344地號
18 土地之規約存在，則被告2人主張類推適用民法第799條之1
19 第4項規定，辯稱原告應受系爭同意書拘束云云，要屬無
20 憑。

21 4.被告2人又辯稱：顏伯岑於65年間興建青潭怡園集合住宅，
22 並將系爭1341、1344地號土地設計規劃為該集合住宅之社區
23 停車場、配水池、聯外車道等公共設施使用，乃向吳王世昭
24 取得系爭同意書，而獲新北市政府核發系爭建照及系爭使
25 照，其後顏伯岑買受取得該等土地所有權，是系爭同意書乃
26 顏伯岑取得系爭建照、系爭使照之前提要件，其並據以興建
27 房屋及公共設施，原告因繼承顏伯岑而取得該等土地所有
28 權，即應繼受該等土地之公法上負擔，於系爭建照、系爭使
29 照經合法撤銷前，原告使用權之行使即受限制，不得主張大
30 於其前手之權利云云。查，吳王世昭就系爭1341、1344地號
31 土地出具系爭同意書供顏伯岑等起造人申請系爭建照等情，

01 詳如前述。又依建築法第30條規定，起造人申請建造執照應
02 備具土地權利證明文件，新北市政府工務局並回函表示系爭
03 同意書為申請系爭建照之必備要件等語，此有新北市工務局
04 111年7月19日新北工建字第1111301209號函在卷可參（見本
05 院卷(二)第251頁），則被告2人主張系爭同意書乃顏伯岑取得
06 系爭建照、系爭使照之前提要件，固非無據。然公法上權利
07 與私法上權利兩者之權利性質、目的各有不同，私人間不得
08 逕爰為私法上請求權基礎（最高法院104年度台上字第2303
09 號判決意旨參照），是土地所有人出具土地使用同意書以符
10 合建築之行政管制規定，但並不同賦予該建築執照基地上
11 建物所有人或使用人有使用土地之私法上權利。況且，被告
12 2人雖舉地盤圖欲證系爭1341、1344地號土地係供作青潭怡
13 園集合住宅之社區停車場、配水池、聯外車道等公共設施使
14 用（見本院卷(一)第267；卷(二)第291頁），然其亦自述系爭13
15 41地號土地無車道設計，僅有初始規劃為法定停車位，嗣已
16 以二次施工方式變更為休憩平台；系爭1344地號土地則本就
17 設計為系爭房屋之後院等語（見本院卷(二)第282至283頁），
18 倘被告2人所述為真，則系爭1341、1344地號土地業經變更
19 用途作為系爭房屋之私人使用，亦難認其有何公益用途，而
20 應由原告繼受該等土地上之公法上負擔可言。是被告2人此
21 部分辯稱，猶難採認。

- 22 5.被告2人再辯稱：兩造間已就系爭1341、1344地號土地成立
23 不定期租賃契約云云，並舉地價稅課稅明細、匯款單據為證
24 （見本院卷(一)第51至59頁）。按稱租賃者，謂當事人約定，
25 一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；不動產
26 之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據
27 訂立者，視為不定期限之租賃，民法第421條第1項、第422
28 條分別定有明文。查，被告2人並未出任何書面契約以供參
29 酌，而其所提出之匯款單據，至多僅能證明被告廣恩養護中
30 心有繳納系爭1341地號土地之地價稅，尚無足逕認兩造間成
31 立租賃契約之事實。又被告2人其等雖主張兩造已就系爭134

01 1地號土地，於102年9月間達成由被告廣恩養護中心支付該
02 土地每年地價稅作為土地租金之合意，但雙方未訂書面契
03 約，故成立不定期之租賃契約云云，惟此據原告否認，並稱
04 兩造於102年9月間未能達成租賃之共識，然該地確遭被告廣
05 恩養護中心占有使用中，原告始要求被告廣恩養護中心應負
06 擔該地之地價稅等語，被告2人復未提出其他具體事證說明
07 租賃契約之成立，自難為其有利之認定。

08 6.被告2人復辯稱：原告訴請其等拆屋還地，違反民法第148條
09 規定之權利濫用及誠信原則云云。然按權利之行使，不得違
10 反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義
11 務，應依誠實及信用方法，民法第148條固定有明文。惟該
12 條所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行
13 使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益
14 而行使，縱於他人之利益不無損害，既非以損害他人為主要
15 目的，自不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第10
16 5號裁判意旨參照）。查，原告為系爭1341、1344地號土地
17 之所有人，而系爭房屋之系爭地上物①、②無權占有上開土
18 地如附圖所示A至E部分，已詳前述。然原告不受系爭同意
19 書效力所拘束，且兩造自102年9月迄今均未能達成租賃合
20 意，難認被告2人具占有權源等節，亦經認定如前。是系爭
21 地上物①、②長期為被告2人作為花圃、後院等私人所用，
22 縱然拆除對被告2人就建物之整體使用影響應非甚鉅，則原
23 告請求其等將上開無權占有系爭土地部分拆除並返還土地，
24 核屬權利之正當行使，且未逾合理範圍，雖致被告2人之所
25 有權或使用權受有損害，仍難謂屬權利濫用。又被告2人雖
26 另主張系爭地上物①、②係原告前手顏伯岑當時興建為休憩
27 平台及後院使用，其再以建造完成後之現況買受，原告明知
28 此情，竟仍起訴請求被告2人拆屋還地，有違禁反言原則云
29 云，並舉歷年航照圖為憑（見本院卷(二)第293至317頁），然
30 此為原告否認。觀諸上開航照圖，僅有該社區大範圍之空照
31 圖，並非近拍照片，實難判斷系爭地上物①、②是否確於69

01 年12月5日起即存在，又被告2人亦不否認有整修建物後方樓
02 梯之事實，有110年8月25至勘驗筆錄在卷可參（見本院卷(一)
03 第127頁），故實無足推論被告2人抗辯事實為真，其等此部
04 分主張要難採認。

05 7.末按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為
06 從物。但交易上有特別習慣者，依其習慣；主物之處分，及
07 於從物，民法第68條著有明文。而所謂常助主物之效用，係
08 指該物就一般交易觀念言之，在客觀上具有繼續性的輔助主
09 物之經濟效用，而居於從屬關係，其本身捨主物之外，不具
10 獨立使用之經濟效用者而言，苟僅所有人在主觀上將某物作
11 為原物之輔助使用，或僅作暫時性之輔助使用者，則非從物
12 （最高法院81年度台上字第1370號判決意旨參照）。另主物之
13 處分及於從物，所謂之處分，包括物權行為及債權行為在內
14 （最高法院92年度台上字第2775號判決意旨參照）。次按建物
15 之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權
16 之人，方有拆除之權限（最高法院108年度台上字第46號判
17 決意旨參照）。查，系爭房屋為被告昕恩公司所有，而附圖
18 所示A為系爭房屋之部分，自為所有權所及；又附圖所示B
19 至E之鐵皮、磁磚（含花圃）、樓梯（含打開範圍）、鐵皮
20 等地上物，則分係坐落系爭房屋之前方庭院設施，或後方廚
21 房之延伸空間，均僅供系爭房屋使用，他人無法任意出入，
22 此有現場照片在卷可參（見本院卷(一)第129至217頁），客觀
23 上具有繼續性輔助主物即系爭房屋之經濟效用，應屬從物，
24 且同屬被告昕恩公司所有。準此，如附圖所示A至E之系爭
25 地上物①、②，應係所有人被告昕恩公司具有拆除權限，被
26 告廣恩養護中心雖為系爭房屋及系爭地上物①、②之實際使
27 用人，但尚非有權拆除該等建物之人，是原告應僅得請求被
28 告昕恩公司拆除系爭地上物①、②，其請求被告廣恩養護中
29 心拆除該等地上物以歸還系爭1341、1344地號土地部分，洵
30 屬無稽。

31 8.綜前，被告2人未能舉證說明系爭地上物①、②占有系爭134

01 1、1344地號土地具有合法權源，核屬無權占有，是原告依
02 民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告昕恩公司將其
03 所有之系爭地上物①、②（即如附圖所示所示A至E部分）
04 拆除，並將該等地上物所占用系爭1341、1344地號土地返還
05 原告，洵屬有據，應予准許。

06 (二)原告得否請求被告2人給付相當於租金之不當得利及數額認
07 定部分：

08 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之土地，
10 可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最高法院
11 61年台上字第1695號裁判意旨參照）。又無權占有他人不動
12 產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。本件
13 原告為系爭1341、1344地號土地之所有人，而被告昕恩公司
14 所有之系爭地上物①、②無權占有該等土地如附圖所示A至
15 E部分，已如前述，其因此受有相當於租金之利益，並致原
16 告受有損害，故原告依上開規定請求被告昕恩公司給付相當
17 於租金之不當得利或損害，應予准許。至原告請求被告廣恩
18 養護中心給付不當得利部分，因無權占有上開土地之客體乃
19 系爭地上物①、②，而被告廣恩養護中心並不具系爭地上物
20 ①、②之所有權或處分權，故其雖因與被告昕恩公司間之法
21 律關係而為實際占有使用系爭地上物①、②之人，但難謂其
22 因而取得相當於租金之利益，是原告請求被告廣恩養護中心
23 返還不當得利部分，要屬無憑。

24 2.次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97
25 條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所
26 稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，
27 即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地
28 價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價8
29 0%為其申報地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申
30 報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則
31 第21條前段分別定有明文。又上開規定以年息10%為限，乃

指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號裁判意旨參照）。查，系爭1341、1344地號土地坐落於新北市新店區之山坡地上，地處獨棟之住宅社區，附近無一般商家，交通方式多為開車進出，或僅能步行至台九線搭乘公車，其生活、交通、休閒機能均有相當限制；又系爭地上物①、②僅供作廣恩養護中心前院休憩平台及後院廚房空間所用，尚非養護中心之本體，其經濟價值較為有限，有110年8月25日勘驗筆錄暨現場照片在卷可參（見本院卷(一)第127至217頁）。本院審酌上開各情，認應按申報地價之年息5%計算占用系爭1341、1344地號土地相當於租金之不當得利。

3. 又查系爭1341、1344地號土地於109年1月期、111年1月期之土地申報地價分別為每平方公尺3,360元、3,360元，有系爭1341、1344地號土地土地登記公務用謄本、土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷(二)第211、213頁）；又依前開平均地權條例第16條規定，若無申報地價，則以公告地價80%為申報地價，則按新北市不動產公告地價與現值查詢結果（見本院卷(二)第373、375頁），系爭1341、1344地號土地於106年1月期、107年1月期、108年1月期、110年1月期之公告地價各為每平方公尺4,500元、4,200元、4,200元、4,200元計算，該等土地上開年度之申報地價分別為每平方公尺3,600元、3,360元、3,360元、3,360元（計算式：4,500元 $\times$ 80%=3,600元、4,200元 $\times$ 80%=3,360元、4,200元 $\times$ 80%=3,360元、4,200元 $\times$ 80%=3,360元）。基此，原告請求被告昕恩公司給付自民事追加被告暨訴之聲明狀繕本送達之日（即111年7月22日，見本院卷(二)第277頁送達回證）回溯5年，即自106年7月23日起至111年7月22日止，此期間就系爭1341地號相當於租金之不當得利105,651元、系爭1344地號土地相當於租金之不當得利34,920元，共140,571元（計算式：105,651

元+34,920元=140,571元），暨自民事追加被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日即111年7月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；及自民事追加被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日即111年7月23日起至其返還系爭1341、1344地號土地之日止，應按月給付租金各1,750元、578元（計算式均詳如附表所示），核屬有稽；逾此部分之請求，不應准許。另原告請求被告廣恩養護中心返還不當得利部分，既屬無據，其即無從與被告負不真正連帶責任可言，末此敘明。

五、據上論結，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告昕恩公司拆除系爭地上物①、②，並返還系爭1341、1344地號土地予原告，及各給付105,651元、34,920元，暨自111年7月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；及自111年7月23日起至返還上開土地之日止，按月給付租金各1,750元、578元，為有理由，應予准許；逾此範圍外，則無依據，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就本判決主文第3、4項原告請求金錢給付勝訴部分，核無不當，乃分別酌定相當之擔保金額予以准許。至本判決主文第1、2項原告請求拆屋還地獲勝訴部分，因性質不宜為假執行之宣告，應與其他請求遭駁回部分，併駁回假執行之聲請。又本訴為一部有理由、一部無理由，惟原告敗訴部分僅係被告昕恩公司、廣恩養護中心就系爭地上物①、②有無拆除權限之認定部分，且經本院駁回之原告金錢請求部分，核屬民事訴訟法第77條之2第2項所規定不併算訴訟標的價額者，且金額非鉅，是本件訴訟費用仍以命被告昕恩公司一造負擔為適當，併此敘明。

七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
 02 民事第五庭 法 官 劉娟呈
 03 以上正本係照原本作成。
 04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
 05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
 06 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
 07 書記官 廖健宏

08 附表一：【原告請求】
 09

編號	占用位置及面積	無權占有期間 (民國)	相當於租金之 不當得利之數額 (新臺幣)	計算式 (當期申報地價×10%×占 用面積×無權占有期間， 元以下四捨五入)
系爭1341地號土地部分				
1	附圖編號A、 B、C，共計12 4.98平方公尺	104年12月1日起 至104年12月31日 止	3,821元	3,600元×10%×124.98平 方公尺÷365日×31日＝3,8 21元
2		105年1月1日起至 105年12月31日止	44,993元	3,600元×10%×124.98平 方公尺＝44,993元
3		106年1月1日起至 106年12月31日止	44,993元	3,600元×10%×124.98平 方公尺＝44,993元
4		107年1月1日起至 107年12月31日止	41,993元	3,360元×10%×124.98平 方公尺＝41,993元
5		108年1月1日起至 108年12月31日止	41,993元	3,360元×10%×124.98平 方公尺＝41,993元
6		109年1月1日起至 109年11月30日止	38,436元	3,360元×10%×124.98平 方公尺÷366日×335日＝3 8,436元
小計①			216,229元	
系爭1344地號土地部分				
7	附圖編號D、 E，計41.31平 方公尺	104年12月1日起 至104年12月31日 止	1,263元	3,600元×10%×41.31平方 公尺÷365日×31日＝1,263 元
8		105年1月1日起至 105年12月31日止	14,872元	3,600元×10%×41.31平方 公尺＝14,872元
9		106年1月1日起至 106年12月31日止	14,872元	3,600元×10%×41.31平方 公尺＝14,872元
10		107年1月1日起至	13,880元	3,360元×10%×41.31平方

(續上頁)

01

		107年12月31日止		公尺=13,880元
11		108年1月1日起至 108年12月31日止	13,880元	3,360元×10%×41.31平方公尺=13,880元
12		109年1月1日起至 109年11月30日止	12,705元	3,360元×10%×41.31平方公尺÷366日×335日=12,705元
小計②			71,472元	
起訴前相當於租金之不當得利總金額			287,701元	即小計①+②
起訴狀起至返還系爭1341地號土地之日止每月相當於租金之不當得利			3,499元	3,360元×10%×124.98平方公尺÷12月=3,499元
起訴起至返還系爭1344地號土地之日止每月相當於租金之不當得利			1,157元	3,360元×10%×41.31平方公尺÷12月=1,157元

02

附表二：【本院就系爭1341、1344地號土地租金之計算】

03

編號	占用位置及面積	無權占有期間 (民國)	相當於租金之 不當得利之數額 (新臺幣)	計算式 (當期申報地價×6%×占 用面積×無權占有期間， 元以下四捨五入)
系爭1341地號土地部分				
1	附圖編號A、 B、C，共計12 4.98平方公尺	106年7月23日起 至106年12月31日 止	9,985元	3,600元×5%×124.98平方 公尺÷365日×162日＝9,98 5元
2		107年1月1日起至 107年12月31日止	20,997元	3,360元×5%×124.98平方 公尺＝20,997元
3		108年1月1日起至 108年12月31日止	20,997元	3,360元×5%×124.98平方 公尺＝20,997元
4		109年1月1日起至 109年12月31日止	20,997元	3,360元×5%×124.98平方 公尺＝20,997元
5		110年1月1日起至 110年12月31日止	20,997元	3,360元×5%×124.98平方 公尺＝20,997元
6		111年1月1日起至 111年7月22日止	11,678元	3,360元×5%×124.98平方 公尺÷365日×203日＝11,6 78元
小計①			105,651元	
系爭1344地號土地部分				
7	附圖編號D、 E，計41.31平 方公尺	106年7月24日起 至106年12月31日 止	3,300元	3,600元×5%×41.31平方 公尺÷365日×162日＝3,30 0元
8		107年1月1日起至	6,940元	3,360元×5%×41.31平方

		107年12月31日止		公尺=6,940元
9		108年1月1日起至 108年12月31日止	6,940元	3,360元×5%×41.31平方 公尺=6,940元
10		109年1月1日起至 109年12月31日止	6,940元	3,360元×5%×41.31平方 公尺=6,940元
11		110年1月1日起至 110年12月31日止	6,940元	3,360元×5%×41.31平方 公尺=6,940元
12		111年1月1日起至 111年7月23日止	3,860元	3,360元×5%×41.31平方 公尺÷365日×203日=3,86 0元
小計②			34,920元	
原告追加起訴前相當於租金之不當得利 總金額			140,571元	即小計①+②
民事追加被告暨訴之聲明狀繕本送達翌 日起至返還系爭1341地號土地之日止每 月相當於租金之不當得利			1,750元	3,360元×5%×124.98平方 公尺÷12月=1,750元
民事追加被告暨訴之聲明狀繕本送達翌 日起至返還系爭1344地號土地之日止每 月相當於租金之不當得利			578元	3,360元×5%×41.31平方 公尺÷12月=578元