臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4596號

原　　告　陳乃棻
訴訟代理人　游孟輝律師
　　宋銘樹律師
　　朱敬文律師
被　　告　曾義均
000000000000000000
　　曾義勝
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　莊銘哲
　　張曾梅
　　曾玉桂
　　曾玉環
　　莊韻儀（原名莊儷儀）
000000000000000000
000000000000000000
　　莊淑華
000000000000000000
　　莊淑卿
000000000000000000
　　莊嘉滿
　　莊琬琪
000000000000000000
上十人共同
訴訟代理人　吳立瑋律師
被　　告　曾王秋蘭
　　曾喜志
　　曾喜旺

曾淑芬
曾淑婷
000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○○段○○○地號土地上如附圖所示A、B部分（面積共三百二十四點六二平方公尺）之建物拆除，並將上開土地返還原告及其他共有人。

二、被告應給付原告新臺幣壹仟肆佰貳拾伍元，及均自民國一百一十二年十二月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一百一十二年九月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣貳拾肆元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之五十七，餘由原告負擔。

六、本判決第二至三項假執行、免為假執行如附表三所示。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條定有明文。查原告起訴時，以曾義均、曾義勝、莊銘哲、張曾梅、曾玉桂、曾玉環、莊韻儀、莊淑華為被告，並聲明：㈠被告應將坐落於新北市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖所示面積324.62平方公尺土地上之建物（門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號，下稱系爭建物)拆除，將上開土地返還原告及其他共有人；㈡被告應連帶給付原告新臺幣（下同）2萬9

309元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告應自起訴狀送達翌日起至拆除系爭建物之日止 ，按月連帶給付原告488元；㈣願供擔保，請准宣告假執行（見本院109年度店簡字第1855號卷，下稱店簡卷，第10頁），復追加莊淑卿、莊嘉滿、莊琬琪、曾王秋蘭、曾喜志、曾淑芬、曾淑婷為被告（見店簡卷第43至45頁，本院卷㈠第443至444頁）。嗣經本院會同地政機關人員至現場測量後，原告依新北市新店地政事務所民國111年10月12日新北店地測字第1116086166號函附土地複丈成果圖（下稱附圖）變更聲明為：如後述原告主張之聲明（見本院卷㈡第27至28頁）。核與上開規定相符，應予准許。

二、本件被告曾義均、曾王秋蘭、曾喜志、曾喜旺、曾淑芬、曾淑婷均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為系爭土地（應有部分70分之16）所有權人，而被告則係坐落在系爭土地上如附圖編號A、B所示部分（面積共324.62平方公尺）之系爭建物事實上處分權人，系爭建物無權占有系爭土地，受有如附表一所示不當得利本息，爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系爭建物，騰空返還所占用系爭土地，另依第179條規定，請求被告給付占用土地而受有如附表一所示相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將坐落於系爭土地上如附圖所示A、B部分（面積共324.62平方公尺）之系爭建物拆除，並將上開土地返還原告及其他共有人；㈡被告應連帶給付原告142萬0140元，及自民事追加被告(三)狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告應自112年9月1日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告2萬3669元；㈣第2、3項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯如下：

㈠被告曾義勝、莊銘哲、張曾梅、曾玉桂、曾玉環、莊韻儀、莊淑華、莊淑卿、莊嘉滿、莊琬琪則以：系爭建物占有系爭土地始於日據時代，被告家族先人與當時地主之使用土地約定，歷經各地主即訴外人台灣農林股份有限公司（下稱農林公司）、張秀政均無爭議，被告家族居住迄今仍具有正當占有權源。原告為地產專家，持有系爭土地周邊諸多土地，熟悉系爭土地使用狀況，仍願拍賣取得系爭土地應有部分，而提起本件訴訟，基於誠信原則，原告應受原使用約定拘束。另原告主張不當得利範圍應以所受之利益為限，應參照系爭土地現況，系爭土地交通、生活機能、開發價值均甚低，經濟價值不高，應以地價3%以下為計算依據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡被告曾義均、曾王秋蘭、曾喜志、曾喜旺、曾淑芬、曾淑婷均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查：㈠原告為系爭土地共有人，應有部分70分之16。㈡系爭建物為未辦保存登記之建物，為訴外人曾振煙興建。㈢曾振煙於89年4月28日歿，其全體合法繼承人為曾義芳、被告曾義均、曾義勝、莊銘哲、張曾梅、曾玉桂、曾玉環、莊韻儀（原名莊儷儀）、莊淑華、莊淑卿、莊嘉滿、莊琬琪，其等因繼承而公同共有系爭建物，系爭建物未分割。㈣原告前對曾義芳、曾王秋蘭、曾喜志、曾淑芬、曾淑婷、林慧萍為被告提起拆屋還地訴訟，經本院106年度訴字第1592號判決「曾義芳應將原告所共有坐落於新北市○○區○○○段00地號土地上如附圖編號A所示面積324.62平方公尺土地上之地上物拆除，並將上開土地返還原告及其他共有人。曾王秋蘭、曾喜志、曾淑芬、曾淑婷、林慧萍應將上開土地返還原告及其他共有人。原告其餘之訴駁回。訴訟費用由被告負擔」，經曾義芳、曾王秋蘭、曾喜志、曾淑芬、曾淑婷、林慧萍提起上訴（臺灣高等法院107年度上易字第1054號），

嗣曾義芳於107年11月2日死亡，曾王秋蘭、曾喜旺、曾喜志、曾淑芬、曾淑婷為曾義芳之全體繼承人，繼承而公同共有曾義芳對系爭建物之權利（系爭建物未分割），並承受上開訴訟，經判決「上訴駁回。第二審訴訟費用由上訴人負擔」確定（下稱甲訴訟）。嗣經曾義勝對原告提起第三人異議之訴，因原告未於甲訴訟將曾義勝列為被告，曾義勝非甲訴訟判決之當事人或既判力效力所及之人，亦無強制執行法第4條之2情形，而經本院109年度北簡字第3343號判決「本院一百零八年度司執字第一二六六二八號拆屋還地強制執行事件，就坐落新北市○○區○○○段○○○地號土地上如附圖編號A所示面積三百二十四點六二平方公尺土地上之地上物及土地之強制執行程序應予撤銷。訴訟費用新臺幣肆仟貳佰陸拾元由被告負擔」，因原告上訴逾期未繳納裁判費經上訴駁回確定。故原告再提起本件訴訟。㈤系爭建物範圍僅及於磚造部分或及於磚造、鐵皮部分為兩造所爭執，經新北市新店地政事務所分別就磚造部分、鐵皮部分占用系爭土地情形測繪如附圖等節，有系爭土地謄本、前揭判決、遺產稅核定通知書及附圖在卷可稽（見店簡卷第15至30頁，本院卷㈠第357頁），且為到庭兩造所不爭執（見本院卷㈡第29至30頁），應堪認定。

四、查原告依民法第767條第1項、第821條規定請求被告拆除系爭建物，將所占用土地返還原告，並依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利等節，為被告所否認，並前揭情詞置辯。經查：

㈠原告依民法第767條第1項、第821條規定請求被告拆除系爭建物，將所占用土地返還原告，有無理由？

1.被告當事人適格：

按共同繼承之遺產在分割以前，為各繼承人公同共有。拆除房屋為事實上之處分行為，須對於房屋有事實上處分權之人，始得為之。而未經辦理保存登記之公同共有房屋，其事實上處分權原則上屬於公同共有人全體，非經全體公同共有

人之同意，不得命其中部分或一人拆除之。故訴請拆除尚未經分割之未辦保存登記房屋，仍應以全體繼承人為被告，其被告當事人方屬適格（最高法院110年度台上字第2795號判決意旨參照）。查原告主張之系爭建物為曾振煙興建，曾振煙於89年4月28日歿，其全體合法繼承人為曾義芳、被告曾義均、曾義勝、莊銘哲、張曾梅、曾玉桂、曾玉環、莊韻儀（原名莊鳳儀）、莊淑華、莊淑卿、莊嘉滿、莊琬琪，其等因繼承而公同共有系爭建物，系爭建物未分割，嗣曾義芳於107年11月2日死亡，曾王秋蘭、曾喜旺、曾喜志、曾淑芬、曾淑婷為曾義芳之全體繼承人，繼承而公同共有曾義芳對系爭建物之權利，已如前述，故系爭建物之事實上處分權屬於被告全體，原告以全體繼承人為被告，為當事人適格。

2.系爭建物及所占用土地範圍為何：

⑴按所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張（最高法院109年度台上字第1633號判決意旨參照）。

⑵系爭建物範圍僅及於磚造部分或及於磚造、鐵皮部分為兩造所爭執，查磚造部分與鐵皮部分相連，有建物照片附卷足憑（見本院卷㈠第377至395頁），又磚造部分與鐵皮部分相連並互通，鐵皮部分無獨立電表、與磚造部分使用相同電表，磚造部分與鐵皮部分均由曾王秋蘭及其子女使用等情，有本院勘驗筆錄在卷可考（見本院卷㈠第333至334頁），是鐵皮部分欠缺使用上獨立性，為依附於磚造部分以助其效用而未具獨立性之次要建築，由磚造部分所有人取得鐵皮部分之所有權，是系爭建物範圍應及於磚造、鐵皮部分，系爭建物占用系爭土地範圍即如附圖所示A、B部分。

3.被告為無權占有：

⑴按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條規定定有明文。按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查原告為系爭土地共有人，嗣經本院會同地政機關人員至現場履勘並囑託地政機關人員測量系爭建物占用系爭土地情形如附圖所示等情，已如前述，是原告主張系爭建物占用其所有之系爭土地如附圖所示，已堪認定。依前揭說明，被告即應就其有權占有負舉證之責。

⑵查於甲訴訟中已調查系爭建物占用系爭土地之權源，即農林公司106年10月27日農法字第1060306號函覆：「……2.經查詢本公司現有資料，並無『曾振煙』之承租人。3.本公司未曾同意任何承租人在承租土地上建物居住，亦未曾對耕作地點偏遠之承租人進行安置，另關於承租人交通問題均任其自主，本公司未予涉入」等語（見本院卷㈡第83頁），及系爭土地並未做農業使用，有新北市政府稅捐稽徵處105年3月29日新北稅店一字第10535002082號函附卷可稽（見本院卷㈡第79、80頁），再參以甲訴訟卷附之保管單上載之當事人為徐淼敦、黃堅中（見本院卷㈡第85、86頁），並非曾阿海、曾振煙，是無從證明被告家族與農林公司間就系爭土地有租賃或使用借貸關係，是被告上開所辯，並非可採。甲訴訟既已調查系爭建物占用系爭土地之權源，是被告曾義勝、莊銘哲、張曾梅、曾玉桂、曾玉環、莊韻儀、莊淑華、莊淑卿、莊嘉滿、莊琬琪就此事項聲請調查證據，已無調查必要，併

此敘明。

4.查原告係系爭土地共有人，為維護所有權之完整性而提起本訴，為所有權之正當行使，被告無法舉證其有權占有系爭土地，是原告訴請被告拆除系爭建物並返還占用土地，難認有何違反誠信原則。從而，原告請求被告拆除系爭建物並將占用土地返還原告及全體共有人，為有理由。

㈡原告依民法第179條規定，請求被告應給付相當於租金之不當得利，有無理由？金額若干？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，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）。本件被告無權占用系爭土地，乃無法律上原因受有使用系爭土地之利益，自屬獲得相當於租金之不當得利，並致原告受有相當於租金之損害，原告自得依不當得利之規定，請求被告償還相當於租金之不當得利。次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10％為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文，而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80％為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦規定明確。另基地租金之數額，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）。

2.經查，系爭土地位於新北市新店區，被告使用情形如本院卷㈠第377至395頁照片所示，本院斟酌系爭土地之地理位置、工商業繁榮程度及被告利用系爭土地所受利益等情狀，認以按系爭土地申報地價之年息3％計算相當於租金之不當得利

為適當。是以占用期間、被告占用系爭土地面積、系爭土地申報地價之年息3%計算相當於租金之不當得利，並計算原告應有部分，原告得請求相當於租金之不當得利金額如附表二所示，逾此範圍，則無理由。另按不當得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，亦無共同不當得利應連帶負責之規定。同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任（最高法院89年度台上字第75號判決意旨參照），原告請求被告連帶給付部分，依上開說明，即有未合，且原告復未說明其請求連帶給付之依據，故此部分應予駁回。

㈢按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告依不當得利法律關係為請求，為無確定期限、無從另為約定利率之債務，是原告自得依上開規定請求被告應給付原告1425元，及自民事追加被告(三)狀繕本送達最後一位被告翌日即112年12月8日起（見本院卷㈡第63頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項、第821條規定，請求原告拆除如主文第1項所示之系爭建物，並返還該部分所占用土地，並依民法第179條規定請求被告給付如主文第2、3項所示之相當於租金之不當得利金額及法定遲延利息，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

六、原告、被告曾義勝、莊銘哲、張曾梅、曾玉桂、曾玉環、莊韻儀、莊淑華、莊淑卿、莊嘉滿、莊琬琪均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，核無不

合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告曾義均、曾王秋蘭、曾喜志、曾喜旺、曾淑芬、曾淑婷得預供擔保免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　28　　日

民事第七庭　法　官　郭思妤

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　謝達人

附圖：

新北市新店地政事務所民國111年10月12日新北店地測字第11160 86166號函附土地複丈成果圖。

附表一(原告主張之不當得利金額)：

占用期間	租金（每月每平方公尺）	占用面積（平方公尺）	原告應有部分	應給付不當得利金額（占用面積×租金×占有時間×原告應有部分，元以下四捨五入）
107年9月1日起至112年8月31日止	319元	324.62	16/70	142萬0140元
112年9月1日起	319元	324.62	16/70	每月2萬3669元

附表二(本院判准之不當得利金額)：

占用期間	系爭土地公告地價	占用面積（平方公尺）	申報地價（即公告地價×0.8）	年息	占用時間	原告應有部分	應給付不當得利金額（占用面積×申報地價×3%×占有時間×原告應有部分，元以下四捨五入）

（續上頁）

107年9月1日至107年12月31日	160元	324.62	128元	3%	122日	16/70	95元
108年1月1日至108年12月31日	160元	324.62	128元	3%	1年	16/70	285元
109年1月1日至109年12月31日	160元	324.62	128元	3%	1年	16/70	285元
110年1月1日至110年12月31日	160元	324.62	128元	3%	1年	16/70	285元
111年1月1日至111年12月31日	160元	324.62	128元	3%	1年	16/70	285元
112年1月1日至112年8月31日	160元	324.62	128元	3%	243日	16/70	190元
合計							1425元
112年9月1日起	160元	324.62	128元	3%		16/70	每月24元

附表三：

主文聲明	原告以下列金額為被告供擔保後，得假執行（新臺幣）	被告以下列金額為原告預供擔保後，得免為假執行（新臺幣）
本判決第二項	500元	1425元
本判決第三項到期部分	8元	24元