

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第15號

原告 永春泰建設股份有限公司

法定代理人 黃太平

訴訟代理人 張淑敏律師

被告 江裕仁

呂黃春枝

上一人

訴訟代理人 許恒輔律師

複代理人 張詩靖律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於112年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告江裕仁應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地上如附圖編號A所示地上物（面積十四點三平方公尺）拆除，並將土地騰空返還原告及全體共有人。

被告呂黃春枝應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地上如附圖編號C所示地上物（面積十一點三二平方公尺）拆除，並將土地騰空返還原告及全體共有人。

被告江裕仁應給付原告新臺幣貳萬柒仟柒佰壹拾柒元，及自民國一一一年七月二十二日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣肆佰捌拾柒元。

被告呂黃春枝應給付原告新臺幣貳萬壹仟玖佰肆拾壹元，及自民國一一一年七月二十二日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰捌拾陸元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾參萬玖仟零壹拾元為被告江裕仁供擔保後，得假執行。但被告江裕仁如以新臺幣壹佰參拾壹萬柒仟零參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣參拾肆萬柒仟伍佰貳拾肆元為被告

01 呂黃春枝供擔保後，得假執行。但被告呂黃春枝如以新臺幣壹佰
02 零肆萬貳仟伍佰柒拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 本判決第三項於原告以新臺幣玖仟貳佰參拾玖元為被告江裕仁供
04 擔保後，得假執行。但被告江裕仁如以新臺幣貳萬柒仟柒佰壹拾
05 柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 本判決第四項於原告以新臺幣柒仟參佰貳拾元為被告呂黃春枝供
07 擔保後，得假執行。但被告呂黃春枝如以新臺幣貳萬壹仟玖佰肆
08 拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

09 事實及理由

10 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
11 地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之
12 法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。查原告主張依民法
13 第767條、第821條規定請求被告應將坐落臺北市○○區○○
14 段○○段00000地號土地（下稱系爭土地）土地上物拆除並
15 騰空返還系爭土地，而系爭土地所在地既屬本院管轄區域，
16 揆諸前揭規定，本院應有管轄權。次按訴狀送達後，原告不
17 得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲
18 明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有
19 明文。查原告起訴時聲明原如附表所示（卷一第7-9頁）；
20 嗣於民國112年3月9日具狀更正聲明為：(一)被告江裕仁應將
21 系爭土地上如臺北市中山地政事務所土地複丈成果圖示編號
22 A所示面積14.3平方公尺之地上物拆除，騰空返還土地予原
23 告及其他土地共有人全體；(二)被告呂黃春枝應將坐落系爭土
24 地上如臺北市中山地政事務所土地複丈成果圖示編號C所示
25 面積11.32平方公尺之地上物拆除，騰空返還土地予原告及
26 其他土地共有人全體；(三)被告江裕仁應給付原告新臺幣（下
27 同）2萬7,717元及自111年7月22日起迄騰空返還土地之日
28 止，每月給付原告487元；(四)被告呂黃春枝應給付原告2萬1,
29 941元及自111年7月22日起迄騰空返還土地之日止，每月給
30 付原告386元；(五)願供擔保請准宣告假執行（卷二第89-91
31 頁），係減縮應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，自

01 應准許。

02 二、原告主張：原告於106年7月21日登記取得系爭土地權利範圍
03 36分之2而為系爭土地之共有人，被告江裕仁、呂黃春枝未
04 經系爭土地共有人同意即擅自分別以如附圖編號A、C所示
05 地上物占用系爭土地，經原告催請拆除均未獲置理，爰依民
06 法第767條第1項、第821條規定請求被告江裕仁、呂黃春枝
07 拆除如附圖編號A、C所示地上物並騰空返還系爭土地。又
08 被告無權占用系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，原告
09 得依民法第179、181條、土地法第97、105條規定，以系爭
10 土地公告地價80%作為申報地價，並依該申報地價年息10%
11 計算相當於租金之不當得利，請求被告給付占用系爭土地之
12 相當租金不當得利，被告江裕仁應給付2萬7,717元（自106
13 年7月21日起至111年7月21日止）、被告呂黃春枝應給付2萬
14 1,941元（自106年7月21日起至111年7月21日止），及自111
15 年7月22日起至騰空返還系爭土地之日止，被告江裕仁、呂
16 黃春枝應分別按月給付487元、386元，爰依法提起本件訴訟
17 等語，並聲明：如主文所示。

18 三、(一)被告江裕仁則以：被告建物距離地籍線尚有超過1公尺距
19 離，被告應無占用系爭土地，雨遮係供路人擋風雨使用，其
20 無不當得利等語。(二)被告呂黃春枝則以：被告建物占用系爭
21 土地面積甚小，不妨礙原告對系爭土地使用收益，倘拆除被
22 告建物勢必影響房屋整體結構之安全及完整性，原告意圖迫
23 使被告以高價購買原告持分，應構成權利濫用。被告房屋坐
24 落於住宅區，非商業繁榮地區，不應依土地法第97條所稱之
25 申報總價最高年息10%計算相當於租金之不當得利，應酌減
26 為3%始為公允等語，資為抗辯。並均聲明：(一)原告之訴及
27 假執行之聲請均駁回；(二)如受不利決願供擔保請准宣告免為
28 假執行。

29 四、得心證之理由：

30 (一)按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之
31 請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為

01 之，民法第821條定有明文。倘共有人中之一人起訴時，在
02 聲明中請求應將共有物返還於共有人全體，即係為共有人全
03 體利益請求，無須表明全體共有人之姓名（最高法院84年臺
04 上字第339號裁判意旨參照）。民法第821 條但書所稱之利
05 益，乃指客觀之法律上利益而言，至各共有人主觀上有無行
06 使回復共有物請求權之意思，原非所問（最高法院58年臺上
07 字第872號裁判意旨參照）。按原告以無權占有為原因，提
08 起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權
09 占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任
10 （最高法院98年度臺上字第863號判決意旨參照）。查原告
11 於106年7月21日登記為系爭土地之共有人（權利範圍36分之
12 2）；被告江裕仁所有如附圖編號A所示地上物、被告呂黃
13 春枝所有如附圖編號C所示地上物均無權占用原告共有系爭
14 土地等情，有臺北市中山地政事務所111年2月15日函及附件
15 系爭土地登記公務用謄本（卷一第107-112頁）、臺北市中
16 山地政事務所111年7月22日函及附件土地複丈成果圖（卷一
17 第345-347頁）為憑，復為被告均無爭執，揆諸前揭說明，
18 原告依民法第767條第1項、第821條規定請求被告江裕仁、
19 呂黃春枝應分別拆除如附圖編號A、C所示地上物並騰空返
20 還系爭土地予原告及其他系爭土地共有人全體，洵屬有據。

21 (二)原告請求被告給付無權占用系爭土地相當於租金不當得利，
22 為有理由：

23 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
24 益，民法第179 條定有明文。又無權占有他人之土地，可能
25 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有
26 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
27 金之利益（最高法院97年度臺上字第294號判決意旨參
28 照）。查被告江裕仁、呂黃春枝所有如附圖編號A、C所示
29 之地上物無占用系爭土地之正當權源已如前述，而被告迄未
30 拆除系爭建物並返還系爭土地，業經本院至現場勘驗屬實，
31 有勘驗筆錄及系爭建物照片（卷一第317-341頁）為憑，是

01 被告所有前揭地上物權占用系爭土地，被告應返還相當租金
02 之不當得利。

03 2.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
04 年息10%為限；第97條規定，於租用基地建築房屋準用之，
05 土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。次按土地法
06 第97條所謂土地價額，依法定地價；土地所有權人依本法所
07 申報之地價，為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第
08 148條分別定有明文。土地所有權人未於公告期間申報地價
09 者，以公告地價百分之80為其申報地價，平均地權條例第16
10 條前段亦有明文。又按基地租金之數額，除以基地申報地價
11 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
12 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
13 較，以為決定（最高法院68年臺上字第3071號判決意旨參
14 照）。查系爭土地於106年1月公告地價為每平方公尺89,900
15 元，107年1月、108年1月公告地價均為每平方公尺85,300
16 元，109年1月、110年1月公告地價均為每平方公尺87,200
17 元，111年1月公告地價為每平方公尺92,100元等情，有系爭
18 土地公告地價表（卷二第69頁）為憑。參以系爭土地位在臺
19 北市中山區大直街，鄰近有牙醫診所、批發零售商店、餐廳
20 之情，有現場照片（卷一第31-41頁）可參，交通及生活機
21 能尚便利，本院審酌系爭土地所在地點商業繁榮程度、交通
22 便利程度等情形，認原告主張相當租金利益不當得利以系爭
23 土地申報地價年息10%計算為適當。

24 3.從而，原告請求被告江裕仁給付自106年7月21日起至111年7
25 月21日止無權占用系爭土地之相當於租金不當得利2萬7,717
26 元（計算式： $14.3 \times 89,900 \times 80\% \times 10\% \times 2/36 \times 163/365 + 14.3$
27 $\times 85,300 \times 80\% \times 10\% \times 2/36 \times 2 + 14.3 \times 87,200 \times 80\% \times 10\% \times 2/36$
28 $\times 2 + 14.3 \times 92,100 \times 80\% \times 10\% \times 2/36 \times 202/365 = 2$ 萬7,717），
29 及自111年7月22日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付
30 原告487元（計算式： $14.3 \times 92,100 \times 80\% \times 10\% \times 2/36 \times 1/12 =$
31 487）；原告請求被告呂黃春枝給付自106年7月21日起至111

01 年7月21日止無權占用系爭土地之相當於租金不當得利2萬1,
02 941元（計算式： $11.32 \times 89,900 \times 80\% \times 10\% \times 2/36 \times 163/365 +$
03 $11.32 \times 85,300 \times 80\% \times 10\% \times 2/36 \times 2 + 11.32 \times 87,200 \times 80\% \times$
04 $10\% \times 2/36 \times 2 + 11.32 \times 92,100 \times 80\% \times 10\% \times 2/36 \times 202/365 = 2$
05 萬1,941），及自111年7月22日起至騰空返還系爭土地之日
06 止，按月給付原告386元（計算式： $11.32 \times 92,100 \times 80\% \times 1$
07 $0\% \times 2/36 \times 1/12 = 386$ ）為有理由，應予准許。

08 (三)被告江裕仁雖辯稱其無占用系爭土地且無不當得利云云。按
09 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
10 事訴訟法第277條第1項前段定有明文。各當事人就其所主張
11 有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明
12 者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19
13 年上字第2345號裁判意旨參照）。原告於起訴原因已有相當
14 之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭
15 執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之
16 裁判（最高法院18年上字第1679號裁判意旨參照）。查被告
17 江裕仁所有臺北市○○區○○街00巷00號建物之雨遮及冷氣
18 室外機確有占用系爭土地，有本院勘驗筆錄（卷一第317
19 頁）、臺北市中山地政事務所土地複丈成果圖（卷一第347
20 頁）為憑，而其到庭陳稱：對不當得利部分沒意見等語（卷
21 二第88頁），復未提出任何證據以實其說，揆諸前揭說明，
22 自無從為其有利之認定。

23 (四)被告呂黃春枝雖辯稱原告意圖使被告以高價購買原告持分，
24 應構成權利濫用云云。惟按訴訟權係人民於其權利受侵害
25 時，有依法定程序向法院提起訴訟並受公平審判之權，為憲
26 法第16條所保障人民公法上基本權，係對國家機關（法院）
27 之司法受益權，非私法上權利（最高法院111年度臺上字第1
28 53號判決意旨參照）。民法第148條第1項係規定權利之行
29 使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，若當事
30 人間無行使權利之情形，自無上開規定之適用（最高法院89
31 年度臺上字第196號判決意旨參照）。又按民法第148條第1

項係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院86年度臺上字第2500號判決意旨參照）。被告呂黃春枝雖主張原告構成權利濫用云云，惟未提出證據證明原告有何意圖使其以高價購買原告持分之行為，自難認原告有何權利濫用。況原告依民法第767條第1項、第821條等規定提起本件訴訟核屬對法院之司法受益權行使，非私法上權利，揆諸前揭說明，核非當事人間行使權利之情形，自無民法第148條第1項規定之適用，被告呂黃春枝前揭所辯，難認有據。

五、綜上，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告江裕仁、呂黃春枝應分別拆除如附圖編號A、C所示地上物並騰空返還系爭土地予原告及其他系爭土地共有人全體，並依民法第179條規定請求被告江裕仁、呂黃春枝分別給付如主文第3、4項所示相當於租金之不當得利，均有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，爰依聲請分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 23 日
民事第四庭 法 官 姚水文

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 3 月 23 日
書記官 吳華瑋

附表

編號	被告	起訴時訴之聲明
1	甲	甲應將坐落系爭土地上如附圖編號1所示面積4.99平方公尺(實際面積以地政機測量為準)木製地板，騰空返還土地予原告。
2		甲應給付原告17萬3,656元及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，每月給付原告2,900元。

(續上頁)

01

3	乙	乙應將坐落系爭土地上如附圖編號2所示面積4.52平方公尺(實際面積以地政機關測量為準)地板磁磚拆除,騰空返還土地予原告。
4		乙應給付原告15萬7,299元及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止,每月給付原告2,627元。
5	丙	丙應將坐落系爭土地上如附圖編號3所示面積0.16平方公尺(實際面積以地政機關測量為準)水泥斜坡拆除,騰空返還土地予原告。
6		丙應給付原告5,566元及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止,每月給付原告93元。
7	丁	丁應將坐落系爭土地上如附圖編號4所示面積8平方公尺(實際面積以地政機關測量為準)建物拆除,返還土地予原告。
8		丁應給付原告27萬8,407元及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止,每月給付原告4,650元。
9	戊	戊應將坐落系爭土地上如附圖編號5所示面積6平方公尺(實際面積以地政機關測量為準)鐵欄杆及花台拆除,騰空返還土地予原告。
10		戊應給付原告20萬8,806元及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止,每月給付原告3,488元。
11	己	己應將坐落系爭土地上如附圖編號6所示面積5平方公尺(實際面積以地政機關測量為準)雨遮拆除,騰空返還土地予原告。
12		己應給付原告17萬4,004元及起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止,每月給付原告2,906元。
13	-	願供擔保請准宣告假執行。