

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5171號

原告 漢德建設股份有限公司

法定代理人 陳淑珍（即茂實股份有限公司代表人）

訴訟代理人 周啟泉

被告 林性炫（兼林鄭麗珠之承受訴訟人）

林性瀧（兼林鄭麗珠之承受訴訟人）

林心祥（兼林鄭麗珠之承受訴訟人）

林桂欽（即林鄭麗珠之承受訴訟人）

林梅欽（即林鄭麗珠之承受訴訟人）

林明慧（即林鄭麗珠之承受訴訟人）

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於中華民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○之○、○○○之○、○○○、○○○及○○○地號土地上如附圖編號D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、P、Q、R、S所示地上物拆除騰空後，將該部分土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬玖仟伍佰陸拾柒元及自民國一一三年三月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一一三年三月一日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟貳佰貳拾肆元。

01 原告其餘之訴駁回。

02 訴訟費用由被告連帶負擔十一分之十，餘由原告負擔。

03 本判決主文第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾貳萬元為被告供擔保
04 後得假執行。

05 本判決主文第二項得假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 一、被告林鄭麗珠於訴訟繫屬中死亡，其繼承人為林性炫、林性
10 瀧、林心祥、林桂欽、林梅欽、林明慧，原告為其等聲明承
11 受訴訟，應予准許。

12 二、被告經合法通知，於言詞辯論期日不到場，核無民事訴訟法
13 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
14 為判決。

15 三、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
16 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條
17 第1項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告林
18 鄭麗珠、林性炫、林性瀧、王琬筑、林星耀、林心祥應將其
19 座落於新北市○○區○○段000○0○000○0○000○000地號
20 土地上如起訴狀原證1圖示粗體框線部分（占用面積以地政
21 機關實測為準）之地上物拆除，並將占用之土地返還原告。

22 （二）被告應給付原告新臺幣（下同）35,658元及自民國
23 112年9月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
24 息，以及自起訴狀繕本送達至被告依前項訴之聲明將占用土
25 地返還原告之日止，按月給付原告2,547元。（三）原告願
26 供擔保後為假執行。嗣撤回對王琬筑、林星耀之起訴，最後
27 變更聲明為：（一）被告應將座落於新北市○○區○○段
28 000○0○000○0○000○000○000地號土地（下合稱系爭
29 土地），如新北市○○地政事務所113年5月8日函附土地複
30 丈成果圖編號D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、
31 Q、R、S所示合計面積667.74平方公尺之地上物（含建物門

牌號碼：新北市○○區○○路00巷00弄0○○00○○00號建物、布棚1、2、棚架1、2、鐵架、駁坎，下合稱系爭地上物）拆除，並將占用之土地騰空返還原告。（二）被告應給付原告35,658元及自112年9月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，以及自起訴狀繕本送達至被告依前項訴之聲明將占用土地返還原告之日止，按月給付原告2,547元。（三）原告願供擔保後為假執行。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張系爭土地為原告於111年7月15日向訴外人殷作和買賣取得，殷作和繼承系爭土地前，曾由系爭土地所有權人殷張蘭熙對占用人林鄭麗珠等提起本院105年度訴字第534號請求拆屋還地等事件之民事訴訟（下稱前案訴訟）。在前案訴訟中，林鄭麗珠之長女即被告林桂欽曾於105年5月5日代其母撰寫陳情書表示其母因不識字故由其代筆，並稱其父母當時係向一名自稱為農場主人之熊劍秩購得，本是滿地雜草叢生，係其父母開墾拓疆而成現在的家園等語，可知系爭土地上之系爭地上物均為林鄭麗珠及其夫林文興所興建，雖未辦理建物保存登記，但該2人具有事實上處分權。林文興及林鄭麗珠分別於97年4月18日及112年10月3日過世，應由其等繼承人即長女林桂欽、次女林梅欽、次男林心祥、代位繼承之長男子女林性炫、林性瀧、林明慧共同取得系爭地上物之事實上處分權，系爭地上物無法律上權源而占用系爭土地。原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除占有系爭土地上之系爭地上物並將土地返還予原告。另依民法第179條前段及第184條第1項前段規定，請求擇一按被告與殷作和間之系爭土地租賃契約約定月租金2,547元計算給付自111年7月15日起至112年9月15日止相當於租金之利益共35,658元，及自112年9月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，且自起訴狀繕本送達至被告依前項訴之聲明將占用土地返還原告之日止，被告應按月給付原告

01 2,547元等語，並聲明如前述最後變更之聲明。

02 二、被告林性瀧答辯謂：林性瀧不住在系爭土地上，不清楚本件
03 土地使用情形等語，其餘被告於言詞辯論期日不到場，亦未
04 提出書狀作何聲明或陳述。

05 三、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
07 段、中段分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有
08 土地之訴，如占有人就請求權人土地所有權存在之事實並無
09 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有人應就其取得占有
10 係有正當權源之事實證明之，如不能證明，即應認請求權人
11 之請求有理由。又無法律上之原因而受利益，致他人受有損
12 害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。無權占
13 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀
14 念，應返還之不當得利範圍，為相當於租金之利益。又建築
15 房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，
16 以不超過該土地申報總價年息百分之10為限。

17 四、經查：

18 （一）原告主張系爭土地現為原告所有，系爭土地上有系爭地上
19 物等事實，業據提出土地登記謄本、照片等為證，並有本
20 院113年4月25日勘驗測量筆錄及新北市○○地政事務所
21 113年5月8日函附之土地複丈成果圖等在卷可稽，堪信為
22 實。

23 （二）原告主張被告共同繼承系爭地上物之事實上處分權，系爭
24 地上物無法律上權源而占用系爭土地，並以本院調取之前
25 案訴訟卷附被告林桂欽提出之陳情書為證，查上開陳情書
26 謂系爭土地本是滿地雜草叢生由其父母開墾拓疆為家園等
27 語，可認附圖編號D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、P、
28 Q、R、S所示地上物（即新北市○○區○○路00巷00弄
29 00000000號建物、布棚1、2、棚架1、2、鐵架）部
30 分為被告父母所建而由被告共同繼承其事實上處分權，但
31 無法證明附圖編號N、O所示駁坎部分為被告父母所施作。

被告對於原告主張附圖編號D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、P、Q、R、S所示地上物部分無法律上權源而占用系爭土地未加爭執，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將附圖編號D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、P、Q、R、S所示地上物部分拆除騰空後，將該部分土地返還予原告，自屬有據。至於附圖編號N、O所示駁坎部分，原告未舉證證明該部分被告有事實上處分權且該部分土地現為被告占有使用，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定請求被告將附圖編號N、O所示駁坎部分拆除騰空後將該部分土地返還予原告，並依民法第179條前段及第184條第1項前段規定請求被告給付占有使用該部分土地相當於租金之不當得利及損害賠償，即屬無據。

(三)原告主張其於111年7月15日向訴外人殷作和買賣取得系爭土地，惟依原告提出之土地登記謄本所載，原告係於111年8月3日始登記取得系爭土地所有權，自111年8月3日取得系爭土地所有權之日起始因系爭地上物占有使用系爭土地致受有損害。被告因繼承而公同共有如附圖編號D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、P、Q、R、S所示地上物部分占有系爭土地無正當權源，已如前述，難認有法律上原因，依上開說明，被告獲得相當於租金之利益，致原告受有無法收益使用之損害。從而，原告請求被告給付自111年8月3日原告登記取得系爭土地所有權之日起至112年9月15日止相當於租金之不當得利及自起訴狀繕本送達被告之日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達被告之日起至被告將占用土地返還原告之日止按月給付相當於租金之不當得利部分為有理由，逾此期間之不當得利請求則無理由。上開地上物占有使用新北市○○區○○段000○○0000○○0000○○0000○○000地號土地之面積各47.05平方公尺（即附圖編號D、E、F、Q所示部分總面積，其中編號Q所示建物二層占用面積為編號F所示建物一層占用面積之一部分，毋庸重覆加總）、63.21平方公

尺（即附圖編號H、G、I所示部分總面積）、1.15平方公尺（即附圖編號J所示部分面積）、209.17平方公尺（即附圖編號K、L、M所示部分總面積，其中編號R所示建物二層占用面積為編號K所示建物一層占用面積之一部分，毋庸重覆加總）、197.85平方公尺（即附圖編號P所示部分面積，其中編號S所示建物二層占用面積為編號P所示建物一層占用面積之一部分，毋庸重覆加總）。新北市○○區○○段000○○0000○○0000○○0000地號土地於111年至113年之申報地價分別如附表各年度申報地價欄所示，有原告提出之111年及112年地價稅課稅明細表、土地登記謄本等在卷可稽。本院審酌系爭土地位於新北市○○區○○路○○巷○○弄旁，地處山區等情，認以系爭土地申報地價年息百分之5計算相當於不當得利之租金為適當。據此計算，原告得請求被告給付自111年8月3日起至112年9月15日止相當於租金之不當得利為29,567元（詳如附表，計算式：1,644+2,205+103+18,712+6,903=29,567）及自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年3月2日起至清償日止按週年利率百分之5計算之遲延利息，暨自起訴狀繕本送達被告即113年3月1日起至被告將占用土地返還原告之日止按月給付相當於租金之不當得利為2,224元（詳如附表，計算式：125+169+8+1,394+528=2,224）之部分為有理由。原告此部分不當得利請求既有理由，其依民法第184條第1項前段規定所為同一聲明之請求即無審究之必要。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告將坐落於系爭土地上如附圖編號D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、P、Q、R、S所示地上物拆除騰空後，將該部分土地返還予原告，依民法第179條前段規定請求被告給付29,567元及自113年3月2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3月1日起至被告將占用土地返還原告之日止按月給付2,224元之部分，為有理由，應予准許，

逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保聲請假執行，關於原告請求有理由之本判決主文第一項部分，合於法律規定，應予准許，本判決主文第二項部分，命被告給付金額未逾500,000元，依職權宣告假執行。原告其餘請求既經駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
民事第八庭 法 官 謝宜伶

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 113 年 12 月 4 日
書記官 張韶恬

附表

編號	區段	(A) 被告占用 土地面積 (㎡)	年度	(B) 申報 地價 (元/㎡)	(C) 年息	起日	迄日	月 數	日 數	(D) 總月數	(E) 得請求之不 當得利金額 (元) 【註】	小計
1		47.05	111	624	5%	111/8/3	111/12/31	4	29	4.9355	604	1,644
		47.05	112	624	5%	112/1/1	112/9/15	8	15	8.5000	1,040	
		47.05	113	640	5%	113/3/1	返還土地	1	0	1.0000	125	
2	1	63.21	111	624	5%	111/8/3	111/12/31	4	29	4.9355	811	2,205
		63.21	112	624	5%	112/1/1	112/9/15	8	15	8.4839	1,394	
		63.21	113	640	5%	113/3/1	返還土地	1	0	1.0000	169	
3		1.15	111	1,600	5%	111/8/3	111/12/31	4	29	4.9355	38	103
		1.15	112	1,600	5%	112/1/1	112/9/15	8	15	8.4839	65	
		1.15	113	1,600	5%	113/3/1	返還土地	1	0	1.0000	8	
4		209.17	111	1,600	5%	111/8/3	111/12/31	4	29	4.9355	6,882	18,712
		209.17	112	1,600	5%	112/1/1	112/9/15	8	15	8.4839	11,830	
		209.17	113	1,600	5%	113/3/1	返還土地	1	0	1.0000	1,394	
5		197.85	111	624	5%	111/8/3	111/12/31	4	29	4.9355	2,539	6,903
		197.85	112	624	5%	112/1/1	112/9/15	8	15	8.4839	4,364	
		197.85	113	640	5%	113/3/1	返還土地	1	0	1.0000	528	
【註】計算式：(E)=(A)*(B)*(C)*(D)*1/12，小數點以下四捨五入												