

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1325號

原告 崇偉營造工程股份有限公司

法定代理人 潘大興

訴訟代理人 湯明亮律師

複代理人 林典胤

被告 吳祖烟

訴訟代理人 周德堦律師

複代理人 陳鵬宇律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖編號265(3)（面積3.37平方公尺）、265(4)（面積1平方公尺）、265(5)（面積15.99平方公尺）部分之地上物拆除，並將該部份土地騰空返還原告及其他共有人全體。
- 二、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖編號附圖編號265(2)（面積34.52平方公尺）部分之地上物拆除，並將該部份土地騰空返還原告及其他共有人全體。
- 三、被告應給付原告新臺幣9,035元，及自民國113年1月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並應自民國113年1月23日起至返還聲明第1、2項土地之日止，按月給付原告新臺幣379元。
- 四、原告其餘之訴及假執行之聲請駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣283,524元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣850,573元為原告供擔保後，

01 得免為假執行。  
02 七、本判決第二項於原告以新臺幣167,223元為被告供擔保後，  
03 得假執行。但被告如以新臺幣501,670元為原告供擔保後，  
04 得免為假執行。  
05 八、本判決第三項於原告以新臺幣4,401元為被告供擔保後，得  
06 假執行。但被告如以新臺幣13,204元為原告供擔保後，得免  
07 為假執行。

## 08 事實及理由

### 09 一、原告主張：

10 (一)原告為新北市○○區○○段000地號土地（下爭系爭土地）  
11 之共有人，歷年以買賣為原因登記取得之權利範圍如附表  
12 「三」之「權利範圍」欄所示。被告自民國102年11月5日起  
13 以和解移轉為原因，登記取得系爭土地之地上權，設定權利  
14 範圍為62.15平方公尺（下稱系爭地上權）。

15 (二)詎被告所有坐落系爭土地之同段924建號建物（門牌號碼為  
16 新北市○○區○○街000號，下稱109號房屋），占用系爭土  
17 地面積超逾系爭地上權範圍，超逾部分如附圖即新北市新店  
18 地政事務所113年7月31日土地複丈成果圖編號265(3)（面積  
19 3.37平方公尺）、265(4)（面積1平方公尺）、265(5)（面  
20 積15.99平方公尺）所示，且未經系爭土地所有人全體同  
21 意，無法律原因而獲得相當於租用土地之利益。被告並為門  
22 牌號碼新北市○○區○○街000巷0號之未辦保存登記建物  
23 （下稱7號房屋）之事實上處分權人，亦占用系爭土地面積  
24 如附圖編號265(2)（面積34.52平方公尺）所示，無權占有  
25 系爭土地，而獲得相當於租用土地之利益。

26 (三)爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆屋還  
27 地，並依民法第179條規定請求被告返還相當於土地租金之  
28 不當得利等語。聲明：

29 1. 被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖編  
30 號265(3)（面積3.37平方公尺）、265(4)（面積1平方公  
31 尺）、265(5)（面積15.99平方公尺）部分之地上物拆除，

01 並將該部份土地騰空返還原告及其他共有人全體。

02 2. 被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖編  
03 號265(2) (面積34.52平方公尺) 部分之地上物拆除，並將  
04 該部份土地騰空返還原告及其他共有人全體。

05 3. 被告應給付原告新臺幣 (下同) 20,352元，及自起訴狀繕本  
06 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。  
07 並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還聲明第1、2項土地之日  
08 止，按月給付原告680元。

09 4. 願供擔保，請准宣告假執行。

## 10 二、被告答辯：

11 (一) 被告使用系爭土地興建房屋已有百年之久，且有設定地上  
12 權，並非無權占有系爭土地，原告無權請求被告拆屋還地及  
13 給付相當於租金之不當得利。原告之共有人權利範圍甚低，  
14 且訴外人潘逸學與原告有密切關係，其以贈與方式取得系爭  
15 土地所有權，涉通謀虛偽意思表示，目的在規避土地法保障  
16 優先承買權人即被告之權利，及逃漏買賣土地增值稅金，而  
17 損害被告取得系爭土地所有權之權利，其請求被告拆屋還  
18 地，屬民法第148條之權利濫用行為，不應許可。

19 (二) 並聲明：原告之訴駁回。

## 20 三、得心證理由：

21 (一) 拆屋還地部分，

22 (1) 按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民  
23 事訴訟法第277條本文定有明文。又按所有人對於無權占有  
24 或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，  
25 得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。而  
26 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權  
27 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有  
28 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  
29 其取得占有係有正當權源之事實證明之 (最高法院85年台上  
30 字第1120號判決意旨參照)。另民法第148條第1項規定：

31 「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目

01 的。」而該條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目  
02 的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損  
03 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。權利之行  
04 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所  
05 能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損  
06 失，比較衡量以定之(最高法院45年台上字第105號判決、71  
07 年台上字第737號判決意旨參見)。查原告主張被告以109號  
08 房屋、7號房屋無權占有系爭土地等語，被告否認之，依上  
09 揭舉證責任之說明，應由原告先就其為系爭土地所有權人、  
10 被告占有系爭土地超逾地上權範圍等有利事實負舉證之責，  
11 由被告就其具正當占有權源、原告行使權利以損害他人為主  
12 要目的等有利事實負舉證之責。

13 (2)原告自107年1月17日以買賣為原因登記取得系爭土地所有權  
14 迄今，被告自102年11月5日為系爭土地之地上權人，權利範  
15 圍為62.15平方公尺等情，為兩造所不爭執者，且有系爭土  
16 地異動索引、原告歷次所有權登記申請文件、系爭土地第三  
17 類謄本在卷可稽，堪信為真實。

18 (3)原告主張109號房屋、7號房屋占有系爭土地超逾被告所有地  
19 上權範圍等語，被告就其為109號房屋所有權人、7號房屋事  
20 實上所有權人之事實並不爭執，且上二房屋占有土地均有超  
21 逾系爭地上權範圍如附圖編號265(3)、265(4)、265(5)、26  
22 5(2)所示之事實，復有新北市新店地政事務所土地104年10  
23 月8日店測數字第120400號他項權利位置成果圖、系爭土地  
24 謄本(本院卷第61至63、65頁)、新北市○○區○○段000○  
25 號土地建物查詢資料、本院113年7月16日勘驗筆錄及現場相  
26 片11張、新北市新店地政事務所113年7月31日土地複丈成果  
27 圖(收件文號為113年7月11日店測數字第99900號)在卷可  
28 憑(本院卷第105至110、113至123、127至128頁)，亦堪信  
29 實。

30 (4)雖被告辯稱原告之權利範圍甚低，且訴外人潘逸學與原告關  
31 係密切，竟規避土地法保障優先承買權人即被告之權利，損

01 害被告取得系爭土地所有權之權利，原告請求被告拆屋還  
02 地，屬民法第148條之權利濫用行為等語，原告均否認之，  
03 主張其為全體共有人請求拆屋還地，合法正當，訴外人潘逸  
04 學行為與本件無關等語。查被告未能舉證證明其有附圖編號  
05 265(2)至265(5)部分建物占有系爭土地之正當權源，自難認  
06 其有何應受保障之權益。次查，原告聲明第一、二項均求命  
07 被告將占用土地返還予共有人全體，堪認係為保障全體共有  
08 人之利益，不因其權利範圍多寡，而認係專為侵害被告利  
09 益，不生權利濫用之問題。另被告辯稱訴外人潘逸學取得土  
10 地乙節，縱認可取，被告就其如為共有人後，有何權源占用  
11 超逾系爭地上權範圍而使用土地之法律依據，仍無舉證，自  
12 難認被告可因此變無權占有為有合法使用權源，所辯亦不足  
13 為不利原告之之認定。此部分抗辯，均非可取。

14 (5)依上，原告主張被告無權占有系爭土地，依民法第767條第1  
15 項前段、中段規定請求就附圖編號265(3)（面積3.37平方公  
16 尺）、265(4)（面積1平方公尺）、265(5)（面積15.99平方  
17 公尺）、編號265(2)（面積34.52平方公尺）部分拆屋還地  
18 予共有人全體，為有理由，應予准許。

19 (三)不當得利部分：

20 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  
21 益，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人土地，可  
22 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院著有  
23 61年度台上字第1695號判決要旨參照）。又按利息、紅利、  
24 租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債  
25 權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126  
26 條定有明文。則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利  
27 益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金  
28 短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金利  
29 益，即不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院106年  
30 度台上字第2054號裁定意旨參照）。準此，被告因無權占用  
31 系爭土地而受有利益，致原告與共有人受有無法使用該部分

01 土地之損害，構成不當得利。

- 02 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  
03 條規定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為限；而該  
04 條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價  
05 而言。又法定地價，依土地法第148條規定，指土地所有權  
06 人依土地法所申報之地價；在平均地權條例施行區域，指土  
07 地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於  
08 公告期間自行申報之地價，或未於公告期間申報地價，以公  
09 告地價百分之80為其申報地價而言。而基地租金之數額，除  
10 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁  
11 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並  
12 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百  
13 分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號號判決意旨參  
14 照）。審酌系爭土地坐落新北市新店區，附近多為住宅，並  
15 非商業繁榮區域，公共設施有臨近之臺北捷運安康站，交通  
16 便利程度及生活機能屬中等，有系爭土地登記第三類謄本、  
17 現場照片、GOOGLE地圖查詢列印資料等在卷可稽，參以被告  
18 所占用系爭土地面積尚非甚大、尚無證據證明另作其他營利  
19 使用等情，認依上揭規定，以申報地價年息百分之5計算租  
20 金為允當。並參酌系爭土地近5年之公告地價（本院卷第151  
21 頁）乘以百分之80計算申報地價，再以申報地價週年利率百  
22 分之5計算被告自起訴前之相當租金不當得利，請求不當得  
23 利期間為108年2月1日至112年12月31日，核原告得請求被告  
24 給付之不當得利數額共9,035元（計算過程如附表「一」  
25 「二」「三」所示），並自起訴狀繕本送達翌日即113年1月  
26 23日（送達證書參店司補卷第59頁）起至拆屋還地日止，按  
27 月再給付原告379元（計算資料如附表「四」所示）。
- 28 3. 末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
31 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付

01 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
02 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
03 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及  
04 第203條分別定有明文。查原告聲明請求第三項之給付未約  
05 定確定期限，又係以支付金錢為標的，依前揭規定，原告請  
06 求被告就上開應給付之不當得利部分，另給付自起訴狀繕本  
07 送達翌日即113年1月23日起至清償日止，按週年利率百分之  
08 5計算之利息，亦屬有據。原告聲明第三項之請求於上開範  
09 圍內為有理由，逾此範圍之請求，為無理由。

10 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被  
11 告將如附圖編號265(3)、265(4)、265(5)、265(2)等部分之  
12 地上物拆除，並將該部份土地騰空返還原告及其他共有人全  
13 體，並依同法第179條規定，請求被告給付9,035元，及自11  
14 3年1月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
15 息，並自113年1月23日起至返還上揭占用部分土地之日止，  
16 按月給付379元，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求為  
17 無理由，應予駁回。又兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執  
18 行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，  
19 予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失去依據，應  
20 予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
22 斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁  
23 之必要，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
26 民事第五庭 法 官 林修平

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
31 書記官 宇美璇

- 01 附圖、新北市新店地政事務所113年7月31日土地複丈成果圖（出
- 02 處：本院卷第127至128頁）
  
- 03 附表，不當得利金額計算表