

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3305號

原告 闕嘉樺

被告 吳明潔
吳淞琪

上 二 人

訴訟代理人 孫瑞蓮律師

複 代理人 顏詒軒律師

被 告 黃子謙

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告黃子謙應將坐落臺北市○○區○○段0○段000○0地號土地上，如附圖編號A所示之雨遮（含如附件照片框起之冷氣機2台，面積7.4平方公尺）拆除。
- 二、被告吳明潔、吳淞琪應將坐落臺北市○○區○○段0○段000○0地號土地上，如附圖編號B所示之水泥墩（面積5.99平方公尺）、編號E所示之柵欄（面積0.1平方公尺）、編號F所示之矮牆（含柵欄，面積0.14平方公尺）、編號G所示之矮牆（面積0.13平方公尺）及編號H所示之門框（面積0.66平方公尺）拆除，如附圖編號C所示之水錶箱蓋（面積0.12平方公尺）遷移，並返還所占用之土地予全體土地共有人。
- 三、被告吳明潔應自民國112年11月30日起至上開聲明第2項增建拆除、遷移並返還所占用之土地予全體土地共有人之日止，按日給付原告新臺幣2元。
- 四、被告吳淞琪應自民國112年11月30日起至上開聲明第2項增建拆除、遷移並返還所占用之土地予全體土地共有人之日止，按日給付原告新臺幣2元。
- 五、原告其餘之訴駁回。

01 六、訴訟費用由被告黃子謙負擔2分之1、被告吳明潔、吳淞琪負
02 擔2分之1。

03 七、本判決第1項於原告以新臺幣113萬3,000元為被告黃子謙供
04 擔保後，得假執行；但被告黃子謙以新臺幣339萬6,600元為
05 原告預供擔保，得免為假執行。

06 八、本判決第2項於原告以新臺幣91萬7,000元為被告吳明潔、吳
07 淞琪供擔保後，得假執行；但被告吳明潔、吳淞琪以新臺幣
08 274萬9,410元為原告預供擔保，得免為假執行。

09 九、本判決第3項於原告按日以新臺幣1元為被告吳明潔供擔保
10 後，得假執行；但被告吳明潔按日以新臺幣2元為原告預供
11 擔保，得免為假執行。

12 十、本判決第4項於原告按日以新臺幣1元為被告吳淞琪供擔保
13 後，得假執行；但被告吳淞琪按日以新臺幣2元為原告預供
14 擔保，得免為假執行。

15 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

16 事實及理由

17 壹、程序方面

18 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
19 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
20 查原告起訴時原聲明：(一)被告吳明潔、吳淞琪（下被告逕稱
21 其名，合稱被告）應將坐落臺北市○○區○○段0○段
22 000○0地號土地（下稱系爭土地）上之共有矮牆、柵欄及水
23 泥平台等地上物（實際範圍及面積以實測為準）拆除，並將
24 占用土地返還予原告及全體共有人。(二)黃子謙應將坐落系爭
25 土地上方之招牌、雨遮等地上物（實際範圍及面積以實測為
26 準）拆除。(三)吳明潔應自民國112年11月30日起至地上物拆
27 除並返還土地之日止，按日給付原告新臺幣（下同）6元。
28 (四)吳淞琪應自112年11月30日起至地上物拆除並返還土地之
29 日止，按日給付原告6元。(五)願供擔保請准宣告假執行。嗣
30 經本院囑託臺北市大安地政事務所測量並作成複丈成果圖，
31 原告更正第1至4項聲明為：(一)黃子謙應將坐落系爭土地上，

如附圖編號A所示之雨遮（含如附件照片框起之冷氣機2台，面積7.4平方公尺，下稱A雨遮）拆除。(二)吳明潔、吳淞琪應將坐落系爭土地上，如附圖編號B所示之水泥墩（面積5.99平方公尺，下稱B水泥墩）、編號E所示之柵欄（面積0.1平方公尺，下稱E柵欄）、編號F所示之矮牆（含柵欄，面積0.14平方公尺，下稱F矮牆）、編號G所示之矮牆（面積0.13平方公尺，下稱G矮牆）及編號H所示之門框（面積0.66平方公尺，下稱H門框）拆除，如附圖編號C所示之水錶箱蓋（面積0.12平方公尺，下稱C水箱蓋）遷移，並返還所占用之土地予全體土地共有人。(三)吳明潔應自112年11月30日起至上開聲明第2項增建拆除、遷移並返還所占用之土地予全體土地共有人之日止，按日給付原告4元。(四)吳淞琪應自112年11月30日起至上開聲明第2項增建拆除、遷移並返還所占用之土地予全體土地共有人之日止，按日給付原告4元（見本院卷第403至404頁）。核原告所為，係依據土地複丈成果圖之測量結果，所為事實上補充、更正，揆諸前開規定，應予准許。

二、黃子謙受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：原告為系爭土地之共有人（權利範圍18分之1），吳明潔、吳淞琪自110年10月21日起迄今為門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人（權利範圍各為2分之1），系爭土地位於系爭房屋之門口，鄰接系爭房屋坐落基地。吳明潔、吳淞琪於112年3月6日將系爭房屋出租予以黃子謙為代表人之曉室居所有限公司（下稱曉室居所公司）供作店面使用。詎系爭土地上有系爭房屋之增建，分別為黃子謙所增建之A雨遮，吳明潔、吳淞琪具有處分權之B水泥墩、E柵欄、F矮牆、G矮牆、H門框及吳明潔、吳淞琪有權申請遷移之C水箱蓋等增建（下合稱

系爭增建)。而系爭增建並無占有系爭土地之正當權源，為無權占用系爭土地，被告即應各自拆除及遷移系爭增建，吳明潔、吳淞琪並應將所占用之土地返還予全體土地共有人。又吳明潔、吳淞琪占用系爭土地受有相當於租金之不當得利，應自112年11月30日起至拆除B水泥墩、E柵欄、F矮牆、G矮牆及H門框、遷移C水箱蓋並返還所占用之土地予全體土地共有人之日止，各按日給付原告4元。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明如前所述。

二、被告抗辯：

(一)吳明潔、吳淞琪則以：B水泥墩固為吳明潔、吳淞琪所增建，惟係因系爭土地為道路用地，鋪設水泥以便利所有行人通行，故無占用系爭土地之情。E柵欄、F矮牆、G矮牆及H門框為吳明潔、吳淞琪購買系爭房屋前已存在之增建，且該等增建並未坐落在系爭房屋及其坐落基地內，吳明潔、吳淞琪自無處分該等增建之權限。C水箱蓋為臺北市自來水處所裝設，吳明潔、吳淞琪僅有權申請遷移，吳明潔、吳淞琪並無以C水箱蓋占用原告之土地。又系爭土地為道路用地，不具使用價值，無法作為城市房屋使用，故依土地法第97條第1項規定計算相當於租金之不當得利，顯然失當等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)黃子謙經合法通知，未於言詞辯論期日到場，僅於113年9月9日勘驗期日陳述：A雨遮其上之冷氣機2台係黃子謙所裝設。黃子謙就系爭增建，除C水箱蓋外，均有拆除權限等語。

三、經查，原告為系爭土地之共有人（權利範圍為18分之1），吳明潔、吳淞琪為系爭房屋之所有權人（權利範圍各為2分之1），於112年3月6日將系爭房屋出租予曉室居所公司供作店面使用，約定租賃期間自112年3月1日至115年1月31日止等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地第1類謄本、系爭房

01 屋建物查詢資料、被告間系爭房屋租賃契約、系爭房屋起訴
02 時現況照片（見北簡卷第29頁、北簡限閱卷、本院卷第45至
03 57頁、第117頁）可證，堪信為真實。

04 四、原告主張其為系爭土地之共有人，系爭增建無權占用系爭土
05 地，被告應依民法第767條第1項前段、中段及第821條規
06 定，各自拆除及遷移系爭增建，吳明潔、吳淞琪並應返還所
07 占用土地予全體土地共有人，另依民法第179條規定，應給
08 付占用系爭土地之相當於租金之不當得利等情，為被告所否
09 認，並以前詞置辯。經查：

10 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
12 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物
13 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
14 前段、中段、第821條定有明文。原告主張其為系爭土地之
15 共有人，黃子謙就A雨遮有事實上處分權，吳明潔、吳淞琪
16 就B水泥墩、E柵欄、F矮牆、G矮牆及H門框有事實上處分
17 權，就C水箱蓋有權申請遷移，而系爭增建無權占用系爭土
18 地，被告應各自拆除及遷移系爭增建，吳明潔、吳淞琪並應
19 返還所占用土地予全體土地共有人等語。經查：

20 1.A雨遮部分：黃子謙於113年9月9日勘驗期日陳稱：除C水
21 箱蓋外，原告請求拆除之物我均有拆除權限等語（見本院
22 卷第165至169頁），且於原告起訴時，A雨遮部分尚裝有
23 「曉室居所」之招牌（見本院卷第117頁），嗣於113年9
24 月間，上開招牌已拆除（見本院卷第311頁），且原告主
25 張拆除人為黃子謙等情，被告未予爭執，足認黃子謙確就
26 A雨遮有事實上處分權，則原告主張黃子謙應拆除A雨遮，
27 核屬有據。

28 2.B水泥墩、E柵欄、F矮牆、G矮牆及H門框部分：

29 (1)吳明潔、吳淞琪自陳B水泥墩為其等所鋪設（見本院卷
30 第375頁），堪認吳明潔、吳淞琪確就B水泥墩有事實上
31 處分權，則原告主張吳明潔、吳淞琪應拆除B水泥墩並

01 返還所占用土地予全體土地共有人，核屬有據。至吳明
02 潔、吳淞琪雖辯稱系爭土地為道路用地，B水泥墩係供
03 行人便於通行，並未占用系爭土地等語。然系爭土地固
04 經臺北市政府於60年7月13日府工二字第32995號「擬定
05 復興南路以西建國南路及新生南路以東信義路以南迄第
06 二號園林道路地區細部計畫案」公告為「道路用地」迄
07 今，此有臺北市政府都市發展局113年8月12日北市都測
08 字第1133061417號函（見本院卷第157頁）可考，惟非
09 謂任何人均可未經所有權人同意在其上鋪設之水泥地或
10 磁磚等物，且觀諸B水泥墩之照片（見本院卷第115至
11 117頁），B水泥墩左右以F矮牆、G矮牆圍住，一般行人
12 無法利用B水泥墩通行，可見B水泥墩僅供系爭房屋之住
13 戶通行使用，吳明潔、吳淞琪前開辯稱並無以B水泥墩
14 占用系爭土地，實難採信。

15 (2)復觀諸E柵欄、F矮牆、G矮牆及H門框等增建之照片（見
16 本院卷第115至119頁），可見該等增建均附連於系爭房
17 屋，擴展系爭房屋使用範圍，增益系爭房屋之使用價
18 值，應認系爭房屋之所有權人就E柵欄、F矮牆、G矮牆
19 及H門框有事實上處分權，則原告主張系爭房屋之所有
20 權人即吳明潔、吳淞琪應拆除E柵欄、F矮牆、G矮牆及H
21 門框並返還所占用土地予全體土地共有人，應屬有據。
22 至吳明潔、吳淞琪雖辯稱：E柵欄、F矮牆、G矮牆及H門
23 框並非吳明潔、吳淞琪所增設，其等亦未使用上開增
24 建，並無拆除權限等語。然上開增建既為增益系爭房屋
25 之使用價值，且吳明潔、吳淞琪將系爭房屋出租予曉室
26 居所公司供作店面使用，曉室居所公司並變更上開增建
27 之外觀，此有系爭房屋111年1月與113年9月之街景照片
28 （見本院卷第311頁）可參，足知吳明潔、吳淞琪確就
29 上開增建有事實上處分權並隨同系爭房屋加以出租，其
30 租客即曉室居所公司始得變更上開增建之外觀並使用
31 之，吳明潔、吳淞琪前開所辯，應無可採。

01 (3)又黃子謙雖稱：原告請求拆除之物，黃子謙均有拆除權
02 限等語，然E柵欄、F矮牆、G矮牆及H門框自103年12月
03 起即存在，此有系爭房屋103年12月、106年6月、108年
04 8月、109年11月、111年1月之街景照片（見本院卷第
05 311頁、第337至339頁），足見上開增建顯非黃子謙所
06 增設而有拆除權限，應係系爭房屋所有權人始具有事實
07 上處分權，故黃子謙上開所陳，核與事實不符，應無足
08 採。

09 3.C水箱蓋部分：C水箱蓋內之水表係供系爭房屋使用，系爭
10 房屋之所有權人有權提出水表遷移等情，有臺北自來水處
11 114年1月14日北市水南營字第1146001182號函（見本院卷
12 第321頁）可考，而C水箱蓋既未經系爭土地所有權人同意
13 即裝設在系爭土地上，核屬無權占用系爭土地，則原告主
14 張系爭房屋所有權人即吳明潔、吳淞琪應遷移C水箱蓋並
15 返還所占用土地予全體土地共有人，洵屬有據。

16 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額；受領人
18 於受領時，知無法律上之原因，應將受領時所得之利益，附
19 加利息，一併償還，此觀民法第179條、第181條但書、第
20 182條第2項規定自明。原告主張吳明潔、吳淞琪以B水泥
21 墩、C水箱蓋、E柵欄、F矮牆、G矮牆及H門框無權占用系爭
22 土地，受有相當於租金之不當得利，應自112年11月30日起
23 至拆除B水泥墩、E柵欄、F矮牆、G矮牆及H門框、遷移C水箱
24 蓋並返還所占用之土地予全體土地共有人之日止，各按日給
25 付原告4元等語。經查：

26 1.吳明潔、吳淞琪以B水泥墩、C水箱蓋、E柵欄、F矮牆、G
27 矮牆及H門框無權占用系爭土地等情，業經認定如前，則
28 吳明潔、吳淞琪即受有使用系爭土地之利益，該利益原形
29 性質上無法返還，自應償還其價額。又該利益依社會通
30 念，相當於租金。是原告請求按系爭土地之租金標準計算
31 吳明潔、吳淞琪應返還之不當得利價額，應屬有據。

01 2.原告主張吳明潔、吳淞琪所應返還之相當於租金不當得利
02 數額，應以系爭土地112年申報地價9萬4,400元之年息10%
03 計算系爭土地之年租金，再以原告權利範圍、吳明潔、吳
04 淞琪占用面積（僅以B水泥墩之面積5.99平方公尺計算）
05 計算每日租金，即應各按日給付原告4元（計算式：9萬
06 4,400元 $\times$ 10% $\times$ 5.99平方公尺 $\times$ 1/18 $\div$ 365日 $\div$ 2人=4，元以下
07 四捨五入，下同）等語。查：

08 (1)依土地法第97條、第105條規定，租用基地建築房屋之
09 租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為
10 限。所謂土地總價額，以法定地價為準。而法定地價，
11 係土地所有人依該法規定所申報之地價（參見土地法施
12 行法第25條、土地法第148條規定）。上開計收租金限
13 制之規定，非不得據為計算本件相當租金利益之標準。

14 (2)審酌系爭土地距捷運科技大樓站約450公尺、距大安森
15 林公園約350公尺（見本院卷第166頁），地點固為便
16 利，惟其業經公告為道路用地，並鄰接系爭房屋且面積
17 僅9平方公尺（見北簡卷第29頁），面積甚小而難以獨
18 立利用；其申報地價112年為每平方公尺9萬4,400元
19 （計算式：公告地價11萬8,000元 $\times$ 80%=9萬4,400元）；
20 吳明潔、吳淞琪占用之面積為5.99平方公尺（原告僅以
21 B水泥墩之面積5.99平方公尺計算請求）；原告就系爭
22 土地之權利範圍為1/18等一切情狀，堪認原告請求吳明
23 潔、吳淞琪返還相當於租金之不當得利，以系爭土地申
24 報地價年息5%計算為適當。則原告主張吳明潔、吳淞琪
25 應自112年11月30日起至拆除B水泥墩、E柵欄、F矮牆、
26 G矮牆及H門框、遷移C水箱蓋並返還所占用之土地予全
27 體土地共有人之日止，各按日給付原告2元（計算式：9
28 萬4,400元 $\times$ 5% $\times$ 5.99平方公尺 $\times$ 1/18 $\div$ 365日 $\div$ 2人=2元），
29 尚屬有據。

30 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821
31 條、第179條規定，請求(一)黃子謙應將坐落系爭土地上之A兩

01 遮拆除；(二)吳明潔、吳淞琪應將坐落系爭土地上之B水泥
02 墩、E柵欄、F矮牆、G矮牆、H門框拆除，C水箱蓋遷移，並
03 返還所占用之土地予全體土地共有人；(三)吳明潔應自112年
04 11月30日起至上開聲明第2項增建拆除、遷移並返還所占用
05 之土地予全體土地共有人之日止，按日給付原告2元；(四)吳
06 淞琪應自112年11月30日起至上開聲明第2項增建拆除、遷移
07 並返還所占用之土地予全體土地共有人之日止，按日給付原
08 告2元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
09 由，應予駁回。

10 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
11 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
12 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
13 予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
15 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
16 列，附此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
19 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

20 法 官 林修平

21 法 官 張庭嘉

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
26 書記官 蔡庭復