

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3653號

原告 蔡淑婷
訴訟代理人 繆璉律師
繆忠男律師

被告 何小玉
兼 上一人

訴訟代理人 張大慶
被告 張大正
高秀珠

上一人
訴訟代理人 蘇奕人

被告 翁慧卿

訴訟代理人 翁宇宏
被告 林忠孝

訴訟代理人 林冠印
被告 張劍浩

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告何小玉、張大正、張大慶應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖A部分所示面積10平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。
- 二、被告何小玉、張大正、張大慶應給付原告新臺幣790元，及自民國113年5月21日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣602元。
- 三、被告高秀珠應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖B部分所示面積15平方公尺之地上物拆除，並將

- 01 該部分土地返還原告及全體共有人。
- 02 四、被告高秀珠應給付原告新臺幣1184元，及自民國113年5月17
03 日起至返還第三項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣93
04 0元。
- 05 五、被告翁慧卿應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土
06 地上如附圖C部分所示面積7平方公尺之地上物拆除，並將該
07 部分土地返還原告及全體共有人。
- 08 六、被告翁慧卿應給付原告新臺幣553元，及自民國113年5月11
09 日起至返還第五項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣42
10 1元。
- 11 七、被告林忠孝應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土
12 地上如附圖D部分所示面積8平方公尺之地上物拆除，並將該
13 部分土地返還原告及全體共有人。
- 14 八、被告林忠孝應給付原告新臺幣632元，及自民國113年5月12
15 日起至返還第七項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣48
16 2元。
- 17 九、被告張劍浩應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土
18 地上如附圖E部分所示面積5平方公尺之地上物拆除，並將該
19 部分土地返還原告及全體共有人。
- 20 十、被告張劍浩應給付原告新臺幣395元，及自民國113年5月10
21 日起至返還第九項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣30
22 1元。
- 23 十一、原告其餘之訴駁回。
- 24 十二、訴訟費用由被告何小玉與張大正及張大慶負擔百分之22、
25 被告高秀珠負擔百分之33、被告翁慧卿負擔百分之16、被
26 告林忠孝負擔百分之18、被告張劍浩負擔百分之11。
- 27 十三、本判決原告勝訴部分，於原告分別以新臺幣113萬元、新
28 臺幣170萬元、新臺幣79萬元、新臺幣90萬元、新臺幣56
29 萬元為被告何小玉與張大正及張大慶、被告高秀珠、被告
30 翁慧卿、被告林忠孝、被告張劍浩供擔保後，得假執行；
31 但被告何小玉與張大正及張大慶、被告高秀珠、被告翁慧

01 卿、被告林忠孝、被告張劍浩如分別以新臺幣340萬元、
02 新臺幣510萬元、新臺幣238萬元、新臺幣272萬元、新臺
03 幣170萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 十四、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 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
08 在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件
09 原告依民法第767條、第821條規定請求被告返還之不動產
10 係位於本院轄區，依前開規定，本院就本件訴訟自有管轄
11 權，合先敘明。

12 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
13 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
14 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告起訴
15 時，原聲明請求如附表一「起訴時聲明」欄所示（北司補卷
16 第7至11頁、本院卷第35至37頁）。嗣於113年11月22日以民
17 事準備狀，變更聲明為如附表一「變更後聲明」欄所示（本
18 院卷第163至165頁）。核原告所為上開訴之變更，係基於同
19 一基礎事實而主張，並擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭
20 規定，應予准許。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：伊於113年2月22日以信託為登記原因取得臺北市
23 ○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權
24 （權利範圍2/10），與被告張劍浩、林忠孝、張大慶及訴外
25 人龐少慈、高資彬、姜淮濱、謝馥禧共有系爭土地。被告分
26 別為附表二「建物建號」及「建物門牌」欄所示建物之所有
27 權人，其所有如附表二所示建物附連使用之地上物，分別無
28 權占用系爭土地如附圖A、B、C、D、E所示部分（面積各如
29 附表二「占用面積」欄所示），並受有相當於租金之不當得
30 利，爰依民法第767條、第821條規定，請求被告拆除占用系
31 爭土地如附圖A、B、C、D、E所示部分之地上物（下稱系爭

01 地上物)，將所占用之該部分土地返還予伊及全體共有人，
02 並依民法第179條規定，請求被告給付依系爭土地申報地價
03 年息10%計算，自113年2月17日起至113年4月1日止相當於租
04 金之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起按月給付相當於
05 租金之不當得利（金額見附表一第2、4、6、8、10項「變更
06 後聲明」欄所示）等語。並聲明：(一)如附表一「變更後聲明
07 欄」所示；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告答辯：

09 (一)被告張大慶、何小玉以：建物存在很久了，道路是後來才開
10 闢的，本件應有原告默示同意伊使用系爭土地之分管契約存
11 在等語。

12 被告張大正以：調解時有達成鑑界的共識，且伊當初買房
13 時，旁邊之79巷為稻田，嗣至60年間始有地號，係政府將其
14 變成地號，伊認為協議分割是最好的方式等語。

15 (二)被告高秀珠以：伊之父母於70年間買房時現況已是如此，不
16 知有占用系爭土地之狀況，當初賣房的人也沒有提到這件事
17 等語。

18 (三)被告翁慧卿以：伊於78年9月25日購入附表二編號3所示建物
19 時，即未購買前方道路用地，附圖C部分所示面積亦未包含
20 前面圍牆，僅就圍牆內面積計算原告認伊占用部分，該圍牆
21 屬原屋主及地主所有，伊並無圍牆所有權，倘任意拆除恐有
22 毀損他人財物之虞。原告主張之占用事實並不存在，且道路
23 用地任何人均可自由使用，原告如認該圍牆侵害伊就系爭土
24 地之權益，可自行拆除與伊無涉，然拆除時不得影響住戶之
25 亦由進出權益等語。

26 (四)被告林忠孝以：伊於68年間購入系爭土地應有部分1/10時其
27 上建物即已存在，原告非社區居民，其於購入系爭土地應有
28 部分2/10時即應知悉系爭土地上有建物存在，其未先與住民
29 良性溝通即請求拆屋還地，違反誠信原則。系爭土地共有人
30 應尊重長期占有之既成秩序，原告僅請求拆除系爭地上物並
31 不會增加道路用地使用面積，僅係勞民傷財且不符公共利

01 益，原告為求商業利潤不顧其他住民之居住權及使用權，屬
02 權利濫用。縱伊係無權占用系爭土地，系爭土地未直接面臨
03 基隆路而係位於小巷中，距捷運、百貨及市場均有距離，坐
04 落其上之建物亦已逾60年，原告以申報地價年息10%計算相
05 當於租金之不當得利，亦屬過高等語。

06 (五)被告張劍浩以：本件爭端係因訴外人陸秀珍將系爭土地應有
07 部分10分之2信託登記予原告始由生，伊有系爭土地應有部
08 分1/10，系爭土地及圍籬伊均有權狀，且有繳納房屋稅與地
09 價稅，原告不應剝奪伊之權利等語。

10 (六)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.願供擔保，
11 請准宣告免為假執行。

12 三、查原告於113年2月22日以信託為登記原因取得系爭土地所有
13 權，權利範圍2/10，張劍浩、林忠孝、張大慶亦為系爭土地
14 之共有人，權利範圍各1/10、1/10、3/20。被告分別為附表
15 二所示建號建物之所有權人等情，有土地所有權狀、土地登
16 記謄本、建物登記謄本附卷可稽（北司補卷第25、63至75
17 頁），且為兩造所不爭執，堪信屬實。

18 四、本院之判斷：

19 (一)原告請求拆除地上物返還土地部分：

20 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
22 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
23 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
24 前段、中段、第821條分別定有明文。

25 2.查原告為系爭土地之共有人，被告所有如附表二所示之建
26 物與系爭土地緊鄰，並在系爭土地上設置鐵門、圍牆等地上
27 物等情，有土地及建物登記謄本、現場照片、附圖足憑
28 （北司補卷第63至73、47至63頁，本院卷第73至79、145
29 頁）。被告張大慶、何小玉雖辯稱本件有原告默示同意被告
30 使用系爭土地之分管契約存在云云，惟單純沉默並非默示意
31 思表示，尚難僅以土地所有權人單純沉默遽認雙方有分管契

01 約存在；被告翁慧卿雖辯稱伊並無圍牆所有權，無權拆除非云
02 云，惟圍牆不論係何人所設置，然為被告所有及管領之建物
03 所涵蓋，並與建物本體附合，有上開現場照片可稽，為主物
04 即建物之所有權人被告取得所有權，被告就圍牆自有處分
05 權；被告張劍浩雖辯稱伊有系爭土地應有部分1/10，有使用
06 系爭土地之權利云云，惟被告係排他之占有使用，對全體共
07 有人而言仍屬無權占有；被告林忠孝雖辯稱原告請求拆除系
08 爭地上物，違反誠信原則云云，惟被告占用如附表二所示面
09 積合計45平方公尺，原告依法行使權利，並無權利濫用，亦
10 無違反誠信原則；是被告上開所辯，均非可採。而系爭地上
11 物占用系爭土地分別如附圖A、B、C、D、E所示部分，有臺
12 北市松山地政事務所土地複丈成果圖（即附圖）在卷可參
13 （本院卷第145頁），被告復未舉證證明其有占有系爭土地
14 之合法權源，即屬無權占有，是被告抗辯伊未無權占用系爭
15 土地云云，尚非可採。從而，原告請求被告分別拆除系爭地
16 上物返還系爭土地如附圖A、B、C、D、E所示部分予原告及
17 全體共有人，應屬有據。

18 (二)原告請求返還不當得利部分：

- 19 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益，雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
21 9條定有明文。又得請求之不當得利範圍，應以他方所受之
22 利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
23 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高
24 法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告無權占
25 有系爭土地，因此受有使用該土地之利益，致原告受有損
26 害，依前揭說明，應給付原告相當於租金之不當得利。而原
27 告於113年2月22日以信託為登記原因取得系爭土地所有權，
28 權利範圍2/10，有土地登記謄本附卷可稽（北司補卷第65
29 頁），是原告請求被告給付自取得系爭土地所有權之日即11
30 3年2月22日起至113年4月1日（原告請求之末日見本院卷第1
31 71頁）止相當於租金之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日

01 起至返還土地之日止按月給付相當於租金之不當得利，洵屬
02 有據。

03 2.次按依土地法第105條準用同法第97條之規定，城市地方租
04 用基地建築房屋之租金，以不超過土地申報總價年息10%為
05 限，而所謂土地總價額，係以法定地價為準，而法定地價係
06 土地所有權人依土地法規定所申報之地價，在平均地權條例
07 施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重
08 新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，土地法施
09 行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條分別定
10 有明文。至於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額
11 而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地
12 之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受
13 利益等情事綜合判斷之（最高法院68年台上字第3071號判決
14 意旨參照）。查被告占用之系爭土地係位於臺北市信義區基
15 隆路2段巷內，而系爭土地其餘部分現況為道路使用，附近
16 生活機能佳等情，有Google地圖、現場照片、附圖附卷可稽
17 （本院卷第73至79、145、203頁），爰審酌上開一切情狀，
18 認應以系爭土地申報總價年息5%計算相當於租金之不當得利
19 為適當，原告請求以年息10%計算，尚屬過高。而系爭土地
20 之申報地價為每平方公尺7萬2240元，此有土地登記謄本可
21 稽（本院卷第63頁），從而，原告請求如附表三所示被告給
22 付自113年2月22日至同年4月1日分別占用系爭土地如附圖
23 A、B、C、D、E所示部分（面積分別為10、15、7、8、5平方
24 公尺），按申報地價每平方公尺7萬2240元，以年息5%計算
25 如附表三第3欄所示之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日
26 起至返還土地之日止，按月給付如附表三第4欄所示之不當
27 得利，洵屬有據。逾此部分請求，則屬無據。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821
29 條、第179條規定，請求被告應分別將坐落系爭土地上如附
30 表二占用土地欄即附圖A、B、C、D、E部分所示之系爭地上
31 物拆除，各將該部分土地返還原告及全體共有人，並分別給

01 付原告如附表三第3欄所示之金額，及自如附表三第4欄所示
02 日期起至返還上開土地之日止，按月給付原告如附表三第4
03 欄所示金額，為有理由，應予准許。至逾此範圍所為之請
04 求，為無理由，應予駁回。

05 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
06 原告勝訴部分，均與民事訴訟法第390條第2項、第392條規
07 定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至於原告其餘
08 假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依附，自不應准許之。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
10 院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌
11 附此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
14 民事第二庭 法官 蕭清清

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
19 書記官 蔡沂捷

20 附表一：

聲明 項次	起訴時聲明 (北司補卷第7至9頁，本院卷第35至 37頁)	變更後聲明 (本院卷第163至165頁)
第1項	被告何小玉、張大正、張大慶應將坐 落臺北市○○區○○段○○段000地 號土地(下稱系爭土地)上如起訴狀 附圖A部分所示面積2平方公尺(位置 面積以地政機關實際測量為準)之地 上物拆除，將土地返還原告及全體共 有人。	被告何小玉、張大正、張大慶應將坐 落系爭土地上如附圖A部分所示面積1 0平方公尺之地上物拆除，將土地返 還原告及全體共有人。
第2項	被告何小玉、張大正、張大慶應給付 原告新臺幣(下同)356元，及自起	被告何小玉、張大正、張大慶應給付 原告1781元，及自起訴狀繕本送達翌

	訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告241元。	日起至返還土地之日止，按月給付原告1204元
第3項	被告高秀珠應將坐落系爭土地上如起訴狀附圖B部分所示面積3平方公尺（位置面積以地政機關實際測量為準）之地上物拆除，將土地返還原告及全體共有人。	被告高秀珠應將坐落系爭土地上如附圖B部分所示面積15平方公尺之地上物拆除，將土地返還原告及全體共有人。
第4項	被告高秀珠應給付原告534元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣361元。	被告高秀珠應給付原告2672元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告1806元。
第5項	被告翁慧卿應將坐落系爭土地上如起訴狀附圖C部分所示面積2平方公尺（位置面積以地政機關實際測量為準）之地上物拆除，將土地返還原告及全體共有人。	被告翁慧卿應將坐落系爭土地上如附圖C部分所示面積7平方公尺之地上物拆除，將土地返還原告及全體共有人。
第6項	被告翁慧卿應給付原告356元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告241元。	被告翁慧卿應給付原告1247元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告843元。
第7項	被告林忠孝應將坐落系爭土地上如起訴狀附圖D部分所示面積2平方公尺（位置面積以地政機關實際測量為準）之地上物拆除，將土地返還原告及全體共有人。	被告林忠孝應將坐落系爭土地上如附圖D部分所示面積8平方公尺之地上物拆除，將土地返還原告及全體共有人。
第8項	被告林忠孝應給付原告356元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告241元。	被告林忠孝應給付原告1425元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告963元。
第9項	被告張劍浩應將坐落系爭土地上如附圖E部分所示面積1平方公尺（位置面積以地政機關實際測量為準）之地上物拆除，將土地返還原告及全體共有人。	被告張劍浩應將坐落系爭土地上如附圖E部分所示面積5平方公尺之地上物拆除，將土地返還原告及全體共有人。
第10項	被告張劍浩應給付原告178元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之	被告張劍浩應給付原告891元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地

(續上頁)

01

	日止，按月給付原告120元。	之日止，按月給付原告602元。
--	----------------	-----------------

02

附表二：

03

編號	被告	建物建號	建物門牌	占用系爭土地部分	占用面積 (平方公尺)
1	何小玉	臺北市○○區	臺北市○○區	附圖A	10
	張大正	○○段○○段0	○○路0段00巷		
	張大慶	00○號	00弄0號		
2	高秀珠	臺北市○○區 ○○段○○段0 00○號	臺北市○○區 ○○路0段00巷 00號	附圖B	15
3	翁慧卿	臺北市○○區 ○○段○○段0 00○號	臺北市○○區 ○○路0段00巷 00號	附圖C	7
4	林忠孝	臺北市○○區 ○○段○○段0 00○號	臺北市○○區 ○○路0段00巷 00號	附圖D	8
5	張劍浩	臺北市○○區 ○○段○○段0 00○號	臺北市○○區 ○○路0段00巷 00號	附圖E	5

04

附表三：

05

編號	姓名	自113年2月22日起至同年4月1日止之不當得利 (共40天即40/366年)	自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止按月給付之不當得利
1	何小玉 張大正 張大慶	790元 (72,240元×10平方公尺×5%×40/366年×2/10原告權利範圍=790元〈元以下4捨5入，下同〉)	自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日即113年5月21日(送達證書見北司補卷第81至85頁)起至返還土地之日止按月給付602元
2	高秀珠	1184元	自起訴狀繕本送達翌日即113年5月1

		(72,240元×15平方公尺×5%×40/366年×2/10原告權利範圍=1184元)	7日(送達證書見北司補卷第99頁)起至返還土地之日止按月給付930元
3	翁慧卿	553元 (72,240元×7平方公尺×5%×40/366年×2/10原告權利範圍=553元)	自起訴狀繕本送達翌日即113年5月1日(送達證書見北司補卷第91頁)起至返還土地之日止按月給付421元
4	林忠孝	632元 (72,240元×8平方公尺×5%×40/366年×2/10原告權利範圍=632元)	自起訴狀繕本送達翌日即113年5月12日(送達證書見北司補卷第93頁)起至返還土地之日止按月給付482元
5	張劍浩	395元 (72,240元×5平方公尺×5%×40/366年×2/10原告權利範圍=395元)	自起訴狀繕本送達翌日即113年5月10日(送達證書見北司補卷第95頁)起至返還土地之日止按月給付301元