

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第673號

原告 陳盛基

訴訟代理人 張淑敏律師

被告 戴佑玲

戴詩珊

兼 共 同

訴訟代理人 戴愛蘭

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月23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地號土地上所興建如  
附圖所示紅色部分（一樓A1面積五點二四平方公尺、二樓A2  
面積五點九四平方公尺）合計共一點一八平方公尺之地上  
物拆除，並騰空返還原告及其他全體共有人。

二、被告應於繼承被繼承人戴龍文之遺產範圍為限，連帶給付原  
告新臺幣貳萬柒仟壹佰柒拾捌元。

三、被告應自民國一一三年一月二十四日起至返還第一項所示土  
地之日止，按月連帶給付原告新臺幣肆佰伍拾柒元。

四、本判決主文第二項得假執行。但被告如以新臺幣貳萬柒仟壹  
佰柒拾捌為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決主文第三項於已到期部分，得假執行。但被告如按期  
以新臺幣肆佰伍拾柒為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

七、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

本件原告起訴時原訴之聲明第1、2項聲明為：(一)被告應將

其於坐落新北市○○區○○段000地號土地上所興建如起訴狀附圖紅色所示面積6.6平方公尺(實際面積以地政機關測量為準)建物拆除，騰空返還土地予原告及其他土地共有人全體。(二)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)3萬4,231元，及自本訴狀繕本送達翌日起迄騰空返還土地之日止，每月連帶給付原告5,758元。經本院囑託新北市新店地政事務所測量後，原告依測量結果變更其聲明如後原告主張聲明所示(本院卷87、125頁)，僅係補充、更正其陳述，非為訴之變更或追加，於法並無不符，合先敘明。

## 貳、實體部分：

一、原告主張：原告與訴外人陳穆勳共有坐落新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)，應有部分為1/2。被告為新北市○○區○○段000地號(下稱239地號)之共有人，戴龍文(已歿)於239地號興建門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1、2樓之房屋(下稱系爭房屋)，被告因繼承、贈與分別取得239地號土地所有權及系爭房屋之事實上處分權，系爭房屋無權占用系爭土地如附圖所示A1、A2之部分(面積各為5.24、5.94平方公尺，合計共11.18平方公尺)，爰本於民法第767條第1項前段規定提起本訴，請求被告將如系爭土地如附圖所示地上物拆除，並將占用部分騰空返還原告及其他共有人全體。又系爭房屋無權占用系爭土地受有相當於租金之不當得利，爰依民法第179條、181條及土地法第97、105條及繼承法律關係，請求被告於繼承被繼承人遺產範圍內，5年內按系爭土地申報地價年息10%計算，連帶給付原告依應有部分計算相當於租金之不當得利2萬7,178元，以及自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月連帶給付原告457元。聲明：1.被告應將坐落於系爭土地上如附圖所示A1、A2部分地上物拆除，將占用土地騰空返還原告及全體共有人。2.被告應於繼承被繼承人遺產範圍內，連帶給付原告2萬7,178元，及應自起訴狀繕本送達翌日起至返還聲明第1項所示土地之日止，按月連帶給付原告457

01 元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告對於原告主張均不爭執，並同意給付原告請求之金  
03 額。

04 三、得心證之理由：

05 (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，  
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞  
07 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又當事人  
08 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟  
09 法第277條第1項前段規定甚明。以無權占有為原因，請求返  
10 還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以  
11 非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之  
12 事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之  
13 事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最  
14 高法院85年度台上字第1120號裁判、72年度台上字第1552號  
15 裁判意旨參照）。再按房屋之拆除，為事實上之處分行為，  
16 未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處  
17 分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101  
18 號判決意旨參照）。

19 (二)查系爭土地自86年6月4日起即登記為原告與陳穆勳共有，應  
20 有部分各1/2，有土地登記謄本在卷可查（店司補字卷第  
21 13、15頁）；被告戴愛蘭於93年9月17日繼承取得未辦理所  
22 有權第一次登記之建物系爭房屋事實上處分權，嗣贈與被告  
23 戴佑玲、戴詩珊各1/3應有部分，為兩造所均不爭執（本院  
24 卷第42、126頁）；系爭房屋占用系爭土地如附圖所示A1、  
25 A2部分（面積共11.18平方公尺）等情，經本院會同兩造及  
26 新北市地政事務所人員到場測量勘驗，製有勘驗筆錄及土地  
27 複丈成果圖（本院卷第61、69、70頁，即附圖）在卷可按，  
28 亦為兩造所未爭執，堪認屬實。則原告以系爭房屋無權占用  
29 系爭土地為由，本於民法第767條第1項前段規定，請求被告  
30 將系爭土地如附圖所示A1、A2部分地上物拆除，將占用土地  
31 返還原告及全體共有人，於法即屬有據。

01 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
02 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法  
03 第179條定有明文；又按依不當得利之法則請求返還不當得  
04 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要  
05 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非  
06 以請求人所受損害若干為準，無權佔有他人土地，可能獲得  
07 相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其佔  
08 有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數  
09 額，尚屬可採，此亦有最高法院61年台上字第1695號裁判意  
10 旨可資參照。而請求不當得利中相當於租金損害之酌定，並  
11 非均以租約約定之租金數額為唯一標準，仍應斟酌該土地之  
12 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用該土地之經濟價值及  
13 所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。經查，系  
14 爭房屋1樓所占用如附圖所示之系爭土地面積為5.24平方公  
15 尺，系爭土地於108、109、110年系爭土地申報地價每平方  
16 公尺為2萬619元（申報地價為公告地價的80%），111、112年  
17 系爭土地申報地價每平方公尺為2萬939元，有原告提出之地  
18 價查詢資料可查（店司補字卷第31頁）。再參酌系爭土地位  
19 於新北市新店區中正路695巷大馬路旁，系爭房屋供住宅使  
20 用，附近交通方便等情，詳如勘驗筆錄所載（本院卷第61  
21 頁），並審酌被告占用情狀及現今社會經濟發展狀況，對於  
22 原告請求系爭房屋部分給付5年按1樓占用土地申報地價年息  
23 10%計算相當於租金之不當得利，以原告應有部分1/2計算之  
24 不當得利共2萬7,178元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年1  
25 月24日（本院卷第96頁）起至返還占用土地之日止，按月連  
26 帶給付原告457元之數額，為被告當庭所同意等情（本院卷  
27 第95頁），本院亦認無不當，核屬有據，應予准許。

28 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條，請求被告  
29 將附圖所示A1、A2部分、面積共11.18平方公尺之地上物拆  
30 除，騰空返還土地予原告及其他共有人全體；並應連帶給付  
31 原告2萬7,178元，及113年1月24日起至返還上開土地之日

01 止，按月連帶給付457元，為有理由，應予准許。

02 五、本判決主文第2、3項金額均未逾50萬元，均應依職權宣告假  
03 執行及供擔保免為假執行。至判決主文第1項即原告拆屋還  
04 地獲勝訴判決部分，本院認性質不宜為假執行之宣告，其假  
05 執行之聲請應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌  
07 後，對於判決之結果不生影響，故不逐一論列，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2  
09 項。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日  
11 民事第九庭 法 官 林怡君

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日  
16 書記官 林昀潔