臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度訴字第1207號

原　　告　僑馥建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　彭慶

訴訟代理人　沈朝標律師

被　　告　謝曾玉雪

　　謝志銘

　　謝美玲

　　謝政達

共　　同

訴訟代理人　謝志煒

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上之地上物物如附圖編號578(4)面積10.34平方公尺之屋簷拆除，並將該土地返還原告。

二、被告應將占用坐落桃園市○○區○○段000地號土地上，設置如附圖編號578(1)面積3.05平方公尺、附圖編號578(2)面積4.99平方公尺及如附圖(3)面積2.16平方公尺之自來水管、污水排水溝遷移、土地填平後返還原告。

三、被告應將占用坐落桃園市○○區○○段000地號土地上，設置如附圖編號578(5)面積2.08平方公尺之化糞池設施遷移、土地填平後返還原告。

四、被告應自民國一一一年七月一日起至返還上開土地之日止，按年給付原告新臺幣壹仟參佰零參元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告連帶負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣肆萬壹仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬貳仟零壹拾貳元為原告預供

擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項於原告以新臺幣肆萬壹仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬零參佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第三項於原告以新臺幣捌仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳萬肆仟伍佰肆拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第四項於原告就已到期部分，按期分別以新臺幣肆佰肆拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按期以新臺幣壹仟參佰零參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明：「(一)被告應將占用坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物，面積共約50平方公尺（實際占用面積及位置俟測量後更正）拆除騰空，並將系爭土地返還原告。(二)被告應將占用坐落系爭土地上設置之化糞池、自來水管、汙水排水溝等遷移填平（實際占用面積及位置俟測量後更正），將系爭土地回復原狀後返還原告。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地日止，按年給付原告新臺幣（下同）9,600元。(四)願供擔保請准宣告假執行」（見本院卷第3頁）；嗣本院囑託桃園市中壢地政事務所測量並作成複丈成果圖，原告於民國112年6月1日具狀將原訴之聲明（一）至（三）變更為：「（一）被告應將占用坐落系爭土地上之地上物如附圖編號578(4)面積10.34平方公尺之屋簷拆除，並將系爭土地返還原告。(二)被告應將占用坐落系爭土地上設置如附圖編

號578(1)面積3.05平方公尺、如附圖編號578(2)面積4.99平方公尺，及如附圖編號578(3)面積2.16平方公尺之自來水管、污水排水溝遷移、土地填平，將土地回復原狀後返還原告。(三)被告應將占用坐落系爭土地上設置如附圖編號578(5)面積2.08平方公尺之化糞池設施遷移、土地填平，將系爭土地回復原狀後返還原告。(四)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地日止，按年給付原告4,343元。」（見本院卷第139-141頁）。復於112年8月16日言詞辯論期日將訴之聲明(二)、(三)變更為：「(二)被告應將占用坐落系爭土地上設置如附圖編號578(1)面積3.05平方公尺，如附圖編號578(2)面積4.99平方公尺，及如附圖編號578(3)面積2.16平方公尺之自來水管、污水排水溝遷移、土地填平後返還原告。(三)被告應將占用坐落系爭土地上設置如附圖編號578(5)面積2.08平方公尺之化糞池設施遷移、土地填平後返還原告。」（見本院卷第365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，非為訴之變更或追加，此部分自屬合法；另就不當得利請求金額及被告將系爭土地「回復原狀」部分，減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，尚無不合，應予准許。

二、因原告所為上開更正拆除物遷移之範圍，致本件訴訟標的價額在50萬元以下，屬應適用簡易訴訟程序之案件，僅不及變更案號而已，故關於上訴費用計算、上訴之規定，均應適用簡易訴訟程序，附此敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：原告於111年4月29日經訴外人基甲建設有限公司信託登記為系爭土地之所有權人，緣被告之父謝新源早年未經系爭土地共有人同意，擅於系爭土地設置如附圖編號578(1)至(5)所示之自來水管、污水排水溝、屋簷及化糞池等設施（下合稱系爭地上物），自屬無權占用，嗣謝新源死亡後由被告繼承取得系爭地上物所有權，惟經原告多次請求被告拆遷系爭地上物並返還系爭土地，迄今均未獲置理等情。為

此，依民法第767條及第179條規定，請求被告將系爭地上物予以拆除遷移、返還系爭土地，並應給付至返還系爭土地之日止，按年以系爭土地申報地價10%計算之相當於租金不當得利計4,343元等語。並聲明：（一）被告應將占用坐落系爭土地上之地上物如附圖編號578(4)面積10.34平方公尺之屋簷拆除，並將系爭土地返還原告；(二)被告應將占用坐落系爭土地上，設置如附圖編號578(1)，面積3.05平方公尺，如附圖編號578(2)面積4.99平方公尺，及如附圖編號578(3)面積2.16平方公尺之自來水管、污水排水溝遷移、土地填平後返還原告；(三)被告應將占用坐落系爭土地上，設置如附圖編號578(5)面積2.08平方公尺之化糞池設施遷移、土地填平後返還原告；(四)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地日止，按年給付原告4,343元；(五)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：訴外人即系爭土地前共有人高仁德，已就與本件同一事件，另行提起本院104年度訴字第2252號拆屋還地事件（下稱前案），並經和解成立而具與確定判決同一效力，則原告為前案當事人之繼受人，自應受前案確定判決效力所拘束，不得重複起訴，本件應依民事訴訟法第249條第1項第7款裁定駁回原告之請求；倘認無重複起訴，謝新源原為系爭土地共有人之一，並於其上設置系爭地上物，故系爭土地及系爭地上物原屬謝新源一人所有，嗣因系爭土地分割致所有權人相異，而被告為謝新源之繼承人，基於民法第425條之1之規定應有租賃關係，自非無權占有系爭土地。況系爭土地之所有權人應於前案訴訟時即已知悉系爭地上物有越界情形，並未提出異議，自不得再行請求移除等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告於111年4月29日信託登記為系爭土地之所有權人，系爭土地上並有謝新源早年原始起造如附圖編號578(1)至(3)所示自來水管及汙水排水溝（面積分別為3.05、4.9

9、2.16平方公尺）、附圖編號578(4)所示屋簷（面積10.34平方公尺），及附圖編號578(5)所示化糞池（面積2.08平方公尺），占用系爭土地面積總計為22.62平方公尺，又上開地上物於謝新源死亡後由被告繼承取得所有權等情，業據原告提出現場照片、土地登記第二類謄本等件為證（見本院卷第9至15、115至119頁），並經本院會同兩造及中壢地政事務所人員到場勘驗屬實，有勘驗測量筆錄、桃園市中壢地政事務所複丈成果圖、地籍異動索引在卷可稽（見本院卷第107至110、129、287頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷

原告又主張被告所有之系爭地上物，無權占有系爭土地上開部分，應拆除占用部分，返還土地及給付相當租金之不當得利等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本院應審究者厥為：(一)本件訴訟是否為前案和解效力所及而不得重複起訴？(二)原告請求被告拆除、遷移系爭地上物並返還系爭土地，有無理由？(三)被告抗辯依民法第796條規定，原告不得請求移除系爭地上物，是否可採？(四)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？經查：

(一)本件訴訟是否為前案和解效力所及而不得重複起訴?

1.按和解成立者，與確定判決有同一之效力；除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第380條第1項、第400條第1項分別定有明文。又民事訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決而言。所謂同一事件，必同一當事人，就同一訴訟標的而為訴之同一聲明，若此之者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束（最高法院109年台上字第3077號判決意旨參照）。

2.查，系爭土地前共有人高仁德於前案以謝新源無權占有系爭土地為由，訴請謝新源將前案如和解筆錄附圖編號578(1)至(6)所示建物拆除，及騰空返還系爭土地予全體共有人，並給付相當於租金之不當得利，經前案法院囑託桃園市中壢地

政事務所測量複丈，並由雙方當事人現場指測，確認前案訴請拆除之建物為：「編號578(1)鐵皮停車場、編號578(2)門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0號建物、編號578(3)門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號建物、編號578(4)鐵皮建物、編號578(5)水泥造倉庫、編號578(6)鐵皮倉庫；嗣兩造和解成立，內容為：一、謝新源應於106年12月31日前，將坐落於系爭土地上，如前案和解筆錄附圖編號578(1)、578(2)、578(4)、578(5)及578(6)之地上物拆除，並將前開部份土地騰空後，返還予高仁德及其他全體共有人。二、高仁德其餘請求均拋棄」等節，有和解筆錄1紙影本在卷可參，並經本院依職權調取前案卷宗核閱無誤，堪以認定（見前案卷第4至6、52頁、113頁反面、第118至119頁）。

3.經核前案請求拆屋還地和解筆錄附圖，與原告本件請求拆除之系爭地上物相對位置互核，本件原告所請求拆除如附圖編號578(1)、（2）、（4）、(5)所示自來水管、污水排水溝、屋簷及化糞池等設施（見本院卷第129頁），本即不在高仁德前案訴請拆屋還地及和解成立範圍；至於附圖編號578(3)部分固與前案和解筆錄附圖578(2)部分有所重疊，惟本件原告請求遷移附圖編號578(3)之設施為自來水管、污水排水溝，核與前案和解筆錄謝新源應拆除附圖編號578(2)部分則為門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0號建物，顯非同一標的物，所占面積亦不相同，益見本件與前案訴訟訴之聲明並不相同，縱兩造分別為前案訴訟繫屬後高仁德、謝新源之繼受人，揆諸前開說明，仍非同一事件，本件請求自不為前案和解效力所及，原告復提起本件訴訟尚無民事訴訟法第380條第1項、第400條第1項規定適用，非重複起訴。是被告辯以本件訴訟與前案為同一事件，應受前案既判力所及云云，尚非有據，先予敘明。

(二)原告請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地，有無理由?

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對

於妨害其所有權者，得請求除去之，民事訴訟法第277條前段、民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，僅抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任（最高法院108年度台上字第1890號判決要旨參照）。

2.查原告為系爭土地所有權人，為兩造所不爭執，已如前述，又稽諸卷附現場照片及桃園市中壢地政事務所複丈成果圖顯示，如附圖編號578(4)所示屋簷，係與桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱578-1地號土地）上之建物相連接，而附圖編號578(1)至(3)自來水管及污水排水溝、附圖編號578(5)化糞池，則分別設置於鄰近該建物之兩側（見本院卷第13至15、129頁）；佐以被告於本院言詞辯論時自陳：該建物是父親謝新源所原始起建，謝新源過世後被告均未拋棄繼承，而系爭地上物均為明溝明管，大家都知道是被告使用等語（見本院卷第62、367頁），可徵系爭地上物乃謝新源於興建578-1地號土地上建物時所併同設置，俾為前開建物供給生活用水及排放家庭廢棄物之用，俟謝新源過世後，由被告繼承取得該建物及系爭地上物之所有權並實際管理使用，可堪認定。至被告雖辯稱：578-1地號土地上建物業經協議分割由謝曾玉雪一人繼承，故不應將其餘繼承人同列為本件被告云云，惟查，被告迄於本院言詞辯論終結前均未提出578-1地號土地上建物（含系爭地上物）業經分割協議由謝曾玉雪一人取得所有權之實據，是被告上開所辯，礙難憑採。

3.第按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關

係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。因此法條雖明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，性質上與實質之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分權者，亦有適用。又所稱「土地及房屋同屬一人所有」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，以符合立法之規範目的。故土地共有人倘經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，除當事人另有約定外，仍應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。然若土地共有人中之一人或數人，未得其他共有人全體之同意，擅自在共有土地之特定部分興建房屋，因自始非屬有權占有，即不得適用或類推適用民法第425條之1規定，此乃基於法律既不保護不法占有，自不得反以類推方式再予以保護。

4.被告固辯以謝新源原為系爭土地及578-1地號土地上建物之事實上處分權人，嗣因系爭土地分割，致578-1地號土地上建物（含系爭地上物）所坐落之土地變更為不同人所有，而有系爭土地及系爭地上物之所有權人相異情形，即成立推定租賃關係等語。惟查，謝新源於100年11月10日以調解移轉為原因，登記取得系爭土地之所有權，而與他人共有系爭土地，嗣系爭土地於109年1月7日分割增加578-1至578-5地號土地，原告並於其後輾轉取得系爭土地所有權，有土地登記第一類謄本、地籍異動索引在卷可考（見本院卷149至161、201至287頁、前案卷第23頁），是以578-1地號土地上建物及系爭地上物原均係坐落於系爭土地之上，又被告業已自承578-1地號土地上建物及系爭地上物興建之初，是否獲得系爭土地共有人全體同意乙節，並無證據可提出等語（見本院卷第366至367頁），益見578-1地號土地上建物（含系爭地上物）乃謝新源未得其他共有人全體之同意，擅自在系爭土

地之特定部分所興建，自始即屬無權占有，揆諸前開說明，自難適用或類推適用民法第425條之1規定而認有租賃關係存在，並無占有系爭土地之正當權源。

5.基前，被告為系爭地上物之所有權人，復未證明系爭地上物有何占用系爭土地之合法占有權源，已妨害原告對系爭土地之所有權，則原告依民法第767條規定請求被告拆除、遷移系爭地上物，並將系爭土地填平後予以返還，要屬有據。

(三)被告抗辯依民法第796條規定，原告不得請求移除系爭地上物，是否可採?

按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，民法第796條前段定有明文。所謂土地所有人建築房屋逾越疆界，係指土地所有人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言，若其房屋之全部建築於他人之土地，則無同條之適用，當亦無同法第796條之1適用之餘地；又若房屋係全部建築在共有之土地上，與全部建築於他人之土地之情形無異，亦無前開規定之適用（最高法院103年度台上字第365號、104年度台上字第2387號判決要旨參照）。查，謝新源既未得其他共有人全體之同意，擅自在系爭土地之特定部分興建系爭地上物，已如前述，依前開說明，形同全部興建於他人土地之情形，核與民法第796條所定越界建築要件不符，自無前開條文適用之餘地，是被告此部分所辯亦無足採。

(四)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？

1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，且得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號原判例要旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋

亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，上述土地價額係指法定地價，即土地所有權人依土地法所申報之地價而言。再基地租金之數額，尚須斟酌基地位置，工商業繁榮程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號原判例要旨參照）。

2.查，被告為系爭地上物之事實上處分權人，系爭地上物迄今仍無權占有系爭土地等情，業經認定如前，是被告因此受有占有系爭土地之利益，致原告受有損害，則原告請求被告返還相當於租金之不當得利，自屬有據。參以系爭土地為特定農業區之甲種建築用地，周邊環境為稻田及民宅，並無商業活動等節，有土地登記第一類謄本、勘驗測量筆錄附卷可稽（見本院卷第109、149頁），本院審酌上情，認依系爭土地所在位置、生活機能及周遭繁榮程度，復考量被告無權占有系爭土地之使用狀況及所受利益等情，以申報地價年息3%，計付相當於租金之利益，核屬適當。而系爭土地111年1月申報地價為每平方公尺1,920元（見本院卷第149頁），以系爭地上物占用系爭土地面積總計22.62平方公尺，按年息3%計算相當於租金之不當得利為1,303元（計算式：1,920元×22.62平方公尺×3%≒1,303元，小數點以下4捨5入）。準此，原告請求自民事起訴狀繕本送達翌日即111年7月1日（見本院卷第21至29頁）起至返還系爭土地之日止，按年給付1,303元之不當得利金額部分，即屬有據；逾此部分之請求，則無從准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求被告將系爭地上物拆除遷移、土地填平後返還系爭土地，及自111年7月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付1,303元之相當於租金不當得利，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核尚

無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。審酌原告敗訴部分，僅相當於租金不當得利之附帶請求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定不併算價額，該部分未徵裁判費，故依第85條第2項規定，訴訟費用仍應由被告連帶負擔，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　20　　日

民事第二庭　　法　官　劉哲嘉

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　　112　　年　　9　　月　　20　　日

書記官　蔡萱穎