臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1884號

原　　告　黃敏
　　黃慧蓉
共　　同
訴訟代理人　劉楷律師
複　代理人　陳建寰律師
訴訟代理人　陳耀偉律師
被　　告　簡李阿玉
訴訟代理人　張藝騰律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年5月11日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○○段000地號土地，如附圖編號675⑴所示面積29.71平方公尺之建物拆除，並將前開占用之土地返還予原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔1/2，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣70萬3千元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣210萬6,439元原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256定有明文。本件原告起訴時原聲明如民國111年9月23日民事起訴狀所載（見本院卷第3、4頁），嗣以112年4月10日民事準備狀變更聲明為：㈠被告應將坐落桃園市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地），如桃園市桃園地政事務所111年桃測法字020200號複丈成果圖（下稱附圖）中暫編地號675⑴所示面積29.71平方公尺之建物（下稱系爭建物）拆除，並將

前開占用土地返還予原告。㈡被告應給付原告黃敏新臺幣（下同）42,415元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴日即111年9月23日起至拆除系爭建物並返還前開所占土地之日止，按月給付原告黃敏776元。㈢被告應給付原告黃慧蓉112,525元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴日即111年9月23日起至拆除系爭建物並返還前開所占土地之日止，按月給付原告黃慧蓉2,056元。㈣願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第83、84頁）。查原告之前揭變更，係基於地政機關之測量結果而確定其請求返還之範圍及相當租金之不當得利金額，核屬事實上陳述之補充、更正，依上開說明，並非訴之變更或追加，自應准許。

二、原告主張略以：原告於107年2月21日取得系爭土地之所有權，原告黃敏、黃慧蓉之應有部分，分別為154/562、408/562，然被告於其住所即門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號建物（下稱12號建物）門口處加蓋之系爭建物，占用系爭土地如附圖編號675⑴所示部分，經原告於111年8月16日以存證信函請求被告拆除而未獲回應，爰依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告拆除系爭建物及騰空返還系爭土地如附圖編號675⑴所示部分，並給付自107年2月起至返還系爭土地所占用部分之日止，相當於租金不當得利等語。並聲明：如上開112年4月10日變更後聲明所示。

三、被告答辯略以：被告於75年間購買12號建物時，系爭建物已係現今狀態，非被告刻意占用，倘經地政單位測量鑑界後確有占用部分，願配合拆除。惟原告於購買系爭土地時已就知悉系爭建物占用情形之現況，購買後亦未曾要求被告拆除，可謂對被告占用一事有默示同意，況系爭土地坐落死巷內，縱拆除系爭建物，該部分仍屬既成巷道之一部分，而經濟價值甚低，原告請求相當租金之不當得利顯無理由等語。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

㈠原告主張：系爭土地為原告二人所共有，經被告無正當權源以其所有12號建物外加蓋之系爭建物占用系爭土地如附圖編號675(1)所示（面積29.71平方公尺）部分，且經原告於111年8月16日以存證信函請求被告拆除未果等情，業據提出系爭土地之土地登記第三類謄本、土地現況實測套繪地籍圖、現場相片3張、存證信函影本及回執等在卷為憑（見本院卷第11-29頁），並為被告所不爭執，足信屬實。

㈡關於原告請求拆屋還地部分：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。如前所述，本件被告既為系爭建物之事實上處分權人，復未能證明其就系爭土地如附圖編號675(1)所示部分有何合法占有權源，應認屬無權占有，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭建物拆除，並將系爭土地如附圖編號651(1)所示部分騰空返還予原告一節，核屬有據，應予准許。

㈢關於原告請求給付相當於租金之不當得利部分：

1.按「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。是依不當得利之法則請求返還不當得利者，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件。

2.經查，被告之系爭建物係位於被告所有12號建物之門口處，現為12號建物之門廊及部分牆壁等情，業經本院至現場履勘屬實，並為兩造所不爭執（參本院卷第67頁勘驗筆錄，及本院卷第17頁之原告所提現場相片）；又系爭建物門外所正對之「桃園市桃園區長安街30巷」巷道，即為原告所有系爭675地號土地之一部，此亦為兩造所不爭執，並有附圖、土地現況實測套繪地籍圖（本院卷第15頁，即原證2）等在卷可參，是據上可知，系爭建物所占用原告系爭土地之位置，實為「長安街30巷」巷道之一部，且依本院至現場履勘時所見，系爭建物之位置目前即為「長安街30巷」之巷底（該處

為死巷），則原告訴請被告將系爭建物拆除後，該處仍為「長安街30巷」之巷道、巷底，對系爭土地所有權人即原告而言，其目前實無法就該部分進行實質與具體之利用，是尚難認原告因系爭建物占用系爭土地而受有何種實質與具體之損害，則其請求不當得利是否符合相關要件，已非無疑。且依被告所述，被告於75年間購買12號房屋以後並未改建（原告對此並未爭執），被告並表明經鑑界測量後若確定有應拆除範圍，即願自行拆屋還地之情，而直至原告於111年8月16日以原證4存證信函請求被告拆除系爭建物之前，應認原告自己亦不知其土地有遭被告占用之情，從而，足證被告就系爭建物有占用系爭土地一事先前亦不知情，並非惡意占用。從而，審酌前揭各項事證、事實情節與法律要件，並考量兩造間權利義務關係、比例原則與誠信原則，本院認為原告請求被告給付系爭建物占用系爭土地之相當於租金之不當得利一節，不應准許，始符合前揭法規及比例、誠信原則。

3. 至原告雖提出本院卷第111-112頁之桃園區公所108.10.9函文與現況實測圖各1份，主張依「長安街30巷」現況，有鋪設柏油之部分係屬桃園區公所養護範圍，未鋪設柏油而為水泥鋪面者，則非公所養護範圍等語，然依原告所提前揭現況實測圖（本院卷第112頁）所示，「長安街30巷」現況大部分都是有鋪設柏油路面者，僅少部分未鋪設柏油路面而為水泥鋪面，是縱使系爭建物所占用之系爭土地（長安街30巷）部分非屬區公所養護之道路，仍不影響該處系爭土地（長安街30巷）作為道路使用之情形，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物及騰空返還系爭土地如附圖編號675(1)所示部分，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

六、末以，關於原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保聲請假執行或免為假執行，經核要無不合，爰分別酌定相當之金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回致失

所依據，應併予駁回。

七、本件事證已明，兩造其餘陳述及證據，經核與判決結果不生影響，爰不另逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79、85條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　周玉羣

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　　6　　月　　30　　日

書記官　蕭尹吟