

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第768號

原告 祭祀公業法人桃園市邱禮脈

法定代理人 邱奕材

訴訟代理人 邱逢機

鄧湘全律師

潘紀寧律師

被告 邱明奎

邱郭鳳

邱明瑜

邱嘉琳

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落於桃園市○○區○○段000○000地號土地上如附圖所示編號404(1)、404(2)、405(1)、405(2)（面積分別為23m²、20m²、22m²、121m²）等地上物拆除，並將該部分占用之土地騰空後返還予原告及全體共有人。
- 二、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）7萬4,691元，及自民國111年6月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國111年6月23日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣1,232元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告連帶負擔10分之9，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項，於原告以新臺幣91萬8,155元為被告供擔保，得假執行。
- 六、本判決第二項前段及後段到期部分，於原告分別以新臺幣2萬4,897元、新臺幣411元為被告供擔保，得假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 一、被告邱郭鳳、邱明瑜、邱嘉琳未於言詞辯論期日到場，核無
03 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
04 一造辯論而為判決。

05 二、原告主張：伊為坐落於桃園市○○區○○段000○○000地號土
06 地（下稱合系爭土地）之共有人（權利範圍均為4/6），訴
07 外人邱双殿無合法正當權源，以如附圖所示編號404(1)、404
08 (2)、405(1)、405(2)地上物（面積分別為23m²、20m²、22m²、
09 121m²，下合稱系爭地上物）占有系爭土地，邱双殿去世
10 後，被告為其全體繼承人，爰依民法第767條第1項、第821
11 條、第179條及繼承等法律關係提起本件訴訟，請求被告應
12 將系爭地上物拆除，並將該占用部分之土地騰空後返還予原
13 伊及全體共有人，另應連帶給付起訴前5年期間之相當租金
14 不當得利新臺幣（下同）14萬7,816元暨遲延利息，及自起
15 訴狀繕本送達之翌日起按月連帶給付2,464元之相當租金不
16 當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭地上物拆除後，將該
17 部分土地騰空返還原告及全體共有人。(二)被告應連帶給付原
18 告14萬7,816元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
19 按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌
20 日起至騰空返還前項所示土地之日止，按月連帶給付原告2,
21 464元。(四)前兩項聲明任一被告已為給付，他被告於給付範
22 圍內免除給付責任。(五)願供擔保請准宣告假執行。

23 三、被告部分：

24 (一)邱明奎則以：系爭土地之管理人邱阿北於民國74年間委請邱
25 双殿處理系爭土地之土方回填工程，並允諾邱双殿可使用系
26 爭土地作為對價，是系爭地上物並非無權占有系爭土地，另
27 伊於108年7月13日曾與原告簽立同意書（下稱系爭同意
28 書），表明伊願意於4個月內將系爭地上物拆除，但拆除費
29 用應由原告負擔，是原告提起本件訴訟請求伊自行拆除系爭
30 地上物並負擔拆除費用，於法無據等語，資為抗辯。並聲
31 明：原告之訴駁回。

01 (二)邱郭鳳、邱明瑜、邱嘉琳未於言詞辯論期日到場，亦未提出
02 書狀作任何聲明或陳述。

03 四、原告主張其為系爭土地之共有人，系爭地上物係由邱双殿於
04 系爭土地上所興建，被告為邱双殿全體繼承人等情，有系爭
05 土地登記謄本、複丈成果圖及戶籍謄本等件，在卷可稽（見
06 本院卷第161-175、193-196、339、387-401頁），且為兩造
07 所不爭執，堪信為真。至原告請求被告應將系爭地上物拆
08 除，並返還所占用之土地返還予原告及全體共有人，另應給
09 付相當租金不當得利一節，則為被告所否認，並以前詞置
10 辯。本院判斷如下：

11 (一)被告是否無權占有系爭土地？

12 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。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項
14 前、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
15 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
16 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
17 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
18 明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。準
19 此，本件被告對於原告為系爭土地共有人一節並未爭執，自
20 應就系爭地上物有正當占有系爭土地權源之事實，負舉證責
21 任。

22 2. 經查，被告雖以系爭土地時任管理人邱阿北曾允諾邱双殿得
23 使用系爭土地，作為系爭地上物合法占有系爭土地之法律上
24 原因云云，此情業經原告所否認，然被告就此自承僅為口頭
25 允諾，無法提出書面資料核實（見本院卷第221頁），況依
26 照本院所調取系爭土地異動索引表顯示，邱阿北係於79年間
27 因繼承而成為系爭土地之共有人，權利範圍僅10/184（見本
28 院卷第237、467頁），其如何有權代表系爭土地全體共有人
29 與邱双殿協商土地使用事宜，本屬可疑，而被告就其所述之
30 事實，並未能提出任何書面證據供本院審酌，自難僅以其片
31 面之說詞，即為有利於被告之認定。至被告辯稱系爭地上物

01 之拆除事宜應依照系爭同意書所示處理等語，惟該同意書僅
02 為邱明奎單方面簽立之文件（見本院卷第223頁），其上並
03 無原告或其餘被告邱郭鳳、邱明瑜、邱嘉琳簽名認可之字
04 樣，顯難以系爭同意書作為兩造合意之書面資料，再者，系
05 爭同意書係記載：「本人（即邱明奎）…同意事項如下：1.
06 相關拆遷、清運作業日程於四個月內完成…3. 全部拆遷運費
07 用由…祭祀公業（即原告）支付。4. 承第1項，如未能於四
08 個月內完成全部工程…祭祀公業（即原告）將採取法律措
09 施，本人無條件放棄抗辯權」等語，顯見縱令拆除系爭地上
10 物之費用應由原告負擔，然邱明奎應於系爭同意書簽立108
11 年7月13日後之4個月內完成系爭地上物拆除事宜，然迨至本
12 件言詞辯論終結日止，邱明奎並未履行此部分義務，則原告
13 提起本件訴訟請求被告負擔費用拆除系爭地上物，於法自無
14 不合之處。

15 3. 從而，被告為系爭地上物之權利人，然未能提出系爭地上物
16 合法占有系爭土地之正當權源，則本件原告請求被告應將系
17 爭地上物拆除，並將前開占用部分土地騰空後返還予原告及
18 全體共有人，自屬有據。

19 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？其數
20 額為若干？

21 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲
23 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。次按城市地方房
24 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之
25 十為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土
26 地法第97條第1項、第105條定有明文。又土地法第97條所謂
27 之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法定地價
28 而言，而土地法第148條規定之土地所有權人依土地法所申
29 報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報總
30 價，即指該土地之申報地價。又基地租金之數額，尚須斟酌
31 基地位置，工商繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及

01 所受利益，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
02 總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判
03 決意旨參照）。

04 2. 經查，系爭地上物並無占有使用系爭土地之正當權源，已如
05 前述，則被告獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有損
06 害，另參以原告係於99年1月12日登記為系爭土地共有人
07 （本院卷第161、387頁土地謄本），則原告請求起訴前5年
08 （即106年4月19日至111年4月18日，見本院卷第3頁收文收
09 狀戳章），及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月23日（被告
10 最後收受送達之日期，見本院卷第199、201、211、213頁送
11 達回證）起至騰空返還前項所示土地日之相當於租金之不當
12 得利，於法自無不合。本院審酌系爭土地面臨各二線雙向之
13 中正路，附近有商家、住家、廟宇及公司，住商及交通機能
14 尚可等情，有履勘筆錄可參（見本院卷第323頁），認以該
15 地申報地價年息5%作為計算本件不當得利之基礎，核屬適
16 當。是原告請求被告給付起訴前5年即106年4月19日起至111
17 年4月18日期間之相當租金不當得利7萬4,691元（計算式如
18 附表所示），及自111年6月23日起算之法定遲延利息，暨自
19 111年6月23日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當租金
20 不當得利1,232元（計算式如附表所示），即屬有據，逾此
21 部分之請求，則不得准許。另被告既本於繼承之法律關係對
22 於原告負連帶給付相當租金不當得利之義務，則原告另援引
23 不真正連帶法律關係之聲明，即屬無據，附此敘明。

24 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條及
25 繼承之法律關係，請求如主文第1、2項所示之內容，為有理
26 由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又
27 原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，合
28 於法律規定，爰酌定相當之金額准許之；至原告敗訴部分既
29 經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認
31 與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

01 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。
 02 中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
 03 民事第一庭 法官 廖子涵

04 以上正本係照原本作成。

05 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。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
 08 書記官 賴棠好

09 附表

10

編號	占用地號 土地	占用面積 (m ²)	權利範圍	當期申報地 價 (元/m ²)	不當得利期 間 (日數)	不當得利金額 (計算式：占 用面積×當期申 報地價5%×期間 ×權利範圍) (元，元以下4 捨5入)	合計不當 得利金額 (元)	按月給付不當得 利之金額 (計算 式：占用面積×1 11年度申報地價 5%×權利範圍÷12 月) (元，元以 下4捨5入)
1	桃園市○ ○區○○ 段 000 地 號土地	43 (計算 式：23+2 0)	6分之4	2,483.2	106.4.19~ 106.12.31 合計257日	2,506 (計算 式：43×2483.2 ×5%×257/365× 4/6)	17,400	287 (計算式：4 3×2403.2×5%×4/ 6÷12)
				2,378.4	107.1.1~ 108.12.31 合計730日	6,818 (計算 式：43×2378.4 ×5%×730/365× 4/6)		
				2,458.4	109.1.1~ 110.12.31 合計731日	7,057 (計算 式：43×2458.4 ×5%×731/365× 4/6)		
				2,403.2	111.1.1~ 111.4.18 合計108日	1,019 (計算 式：43×2403.2 ×5%×108/365× 4/6)		
2	桃園市○ ○區○○ 段 000 地 號土地	143 (計 算式：22 +121)	6分之4	2,458.4	106.4.19~ 106.12.31 合計257日	8,251 (計算 式：143×2458. 4×5%×257/365× 4/6)	57,291	945 (計算式：1 43×2378.4×5%× 4/6÷12)
				2,354.4	107.1.1~ 108.12.31 合計730日	22,445 (計算 式：143×2354. 4×5%×730/365× 4/6)		
				2,434.4	109.1.1~ 110.12.31 合計731日	23,240 (計算 式：143×2434. 4×5%×731/365× 4/6)		
				2,378.4	111.1.1~	3,355 (計算		

(續上頁)

01

					111. 4. 18 合計108日	式：143×2378. 4×5%×108/365× 4/6)		
合計							74, 691	1, 232