

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1296號

原告 謝馥禧  
訴訟代理人 李富祥律師  
被告 吳麗玉  
黃雅君

兼 上一人  
訴訟代理人 黃雅惠  
被告 黃明意  
呂玉樹

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年9月27日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應分別就坐落於桃園市○○區○○段000000○00000○00000地號土地，各如附圖及附表一「應拆除之地上物」欄位所示之地上物予以拆除，並分別將前開占用之土地返還原告。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔1/3（被告內部之分擔額，並由「吳麗玉、黃雅惠、黃雅君」、「黃明意」、「呂玉樹」各分擔1/3），餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項，於原告以新臺幣17萬0800元為被告供擔保後，得假執行。但如被告吳麗玉、黃雅惠、黃雅君以新臺幣151,200元、被告黃明意以新臺幣134,400元、被告呂玉樹以新臺幣226,800元，分別為原告預供擔保後，各得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

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

01 者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之  
02 全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，  
03 民事訴訟法第256、262條分別定有明文。經查，本件原告起  
04 訴時原列載七位被告，並聲明如民國112年6月26日民事起訴  
05 狀所載（本院卷第7、13頁），嗣於本案審理中撤回對黃湘  
06 予、溫智安2人之訴，並最終於113年9月6日以民事準備書狀  
07 二變更聲明為：1.被告應將坐落桃園市中壢區環東段（以下  
08 均為同段土地，逕以地號稱之）345-10、345-7、345-12地  
09 號土地（下合稱系爭土地）上，如113年9月6日民事準備書  
10 狀二附表中應拆除之地上物欄所示之地上物（下稱系爭地上  
11 物）拆除，並將上開土地返還原告。2.被告應各給付原告11  
12 3年9月6日民事準備書狀二附表中被告應給付之金額欄所示  
13 之金額。3.願供擔保請准宣告假執行（本院卷第297-301  
14 頁）。經核原告前揭變更聲明，係依地政機關測量結果而更  
15 正其請求，核諸前開規定並無不合，應予准許。

## 16 貳、實體部分

17 一、原告主張略以：原告為系爭土地之所有權人，被告分別為如  
18 附表一所示房屋之所有權人，惟被告於前開房屋搭蓋及設置  
19 如附表一所示地上物（下稱系爭地上物）占用系爭土地，且  
20 無合法占有使用權源，爰依民法第767條第1項規定，請求被  
21 告拆除系爭地上物並返還所占用之土地，併依民法不當得利  
22 之法律關係，請求被告給付相當租金之不當得利（請求期間  
23 為(1)自110.1.1起至111.12.31止之期間，及(2)自112.1.1起  
24 至返還土地之日止，均按土地申報地價之年息5%計算）。  
25 並聲明：如上開113.9.6變更後聲明所示。

26 二、被告均答辯略以：本件房屋均為訴外人曾財添興建及出售，  
27 系爭地上物均為興建時即搭建和鋪設，其等自購屋後均未曾  
28 自行增築或擴建。系爭土地係為本件房屋前方之都市計畫道  
29 路用地，其上鋪設之水泥亦係為遮蓋水溝而作為道路使用，  
30 倘剷除將影響被告與用路人甚鉅，況被告就系爭土地均係作  
31 為通行之用，本有使用權，並無占用系爭土地之意。並為答

01 辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請駁回。2.如受不利判  
02 決，願供擔保免為假執行。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張：原告為系爭土地之所有權人，被告分別為如附表  
05 一所示房屋之所有權人等情，為被告所不爭執，並有各該土  
06 地及建物之登記謄本在卷可憑，堪予採信。另原告所有之系  
07 爭土地上，坐落有如附表一所示之地上物（含雨遮、磁磚矮  
08 牆、水泥地）等情，亦經本院會同兩造至現場履勘屬實，並  
09 經地政機關繪測複丈成果圖即附圖為憑，是亦足信屬實。

10 (二)關於原告請求拆屋還地部分：

- 11 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，  
12 民法第767條第1項前段定有明文。
- 13 2. 關於系爭地上物之所有權(處分權)歸屬及原告訴請拆除究有  
14 無理由：

15 (1)就其中雨遮、磁磚矮牆部分，經查均與系爭建物相連，雨  
16 遮並附著於系爭建物之上（參本院卷第29-43頁之現場相  
17 片），依民法第811條規定「動產因附合而為不動產重要  
18 成分者，不動產所有人，取得動產所有權。」，足認被告  
19 就各自房屋之雨遮、磁磚矮牆部分，亦具有所有權。如前  
20 所述，上開雨遮、磁磚矮牆既有占用系爭土地之情，而被  
21 告之陳述及所提證據均尚不足以證明其等取得合法占用之  
22 權源，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將  
23 坐落系爭土地上之雨遮、磁磚矮牆等地上物拆除，並將前  
24 開占用之土地返還原告，核屬有據，應予准許。

25 (2)就其中水泥地部分，依現場相片所示（本院卷第29-43頁  
26 ）,原告所指之水泥地，實際上即為系爭房屋前方之巷道  
27 路面之一部分（緊鄰柏油路面旁），參以系爭土地均屬「  
28 61年2月26日公告實施中壢平鎮都市計畫之道路用地」，  
29 有桃園市都發局112.11.9函文在卷可佐（本院卷第107  
30 頁

31 ）,足認被告使用前揭水泥地之用途均係供通行使用，尚

01 難認有占為己有之意。且查，被告均稱：系爭房屋買來時  
02 就是現況，水泥地並非被告鋪設等語，參以被告呂玉樹所  
03 述：本件各被告的房子是連棟的透天厝，是曾財添一起興  
04 建的，當初向曾財添購屋時，曾財添說房屋前面的系爭土  
05 地是都市計畫的道路用地，大家都有使用權，曾財添說他  
06 要等政府徵收，他說我們要使用就用，不用買等語（參本  
07 院卷第98頁筆錄；其並提出呂玉樹與出賣人為曾財添、古  
08 碧珠於87年10月20日所簽之不動產買賣契約書1份附本院  
09 卷167-172頁為佐），此外，原告亦未舉證證明系爭水泥  
10 地係由被告所鋪設、或當初出售人有移轉水泥地處分權予  
11 被告等情，從而，應認系爭水泥地之事實上處分權人並非  
12 被告，則原告訴請被告拆除系爭水泥地，自屬無據，不應  
13 准許。

14 (3)況且就系爭水泥地部分，觀諸本院卷第35、39、41、43頁  
15 之現場相片所示，可知前開水泥地上有數個排水孔，核與  
16 被告所述：水泥地下方即為排水溝渠一情相符，應認被告  
17 前揭所述堪信屬實。且查，依卷附之現場相片所示，亦可  
18 知前述水泥地與該處巷道之柏油路面，就客觀上觀之，實  
19 際上即為一體相連之道路路面，則原告請求將該水泥地部  
20 分拆除（刨除），將破壞該巷道路面之完整性，更將造成  
21 公眾與全體用路人（含被告）之不便，是原告不論有無請  
22 求被告或他人拆除系爭水泥地之合法權源，其此部分請求  
23 均有違公共利益，不應准許。至原告另稱：其訴請拆除系  
24 爭地上物，是為了辦理系爭土地之容積移轉，需符合桃園  
25 市政府之相關規定，即必須沒有地上物，故原告必須訴請  
26 清除等語（本院卷第306頁筆錄），然如前所述，系爭水  
27 泥地實已附連成為該處道路之一部分，已供大眾通行之用  
28 多年，且其下方尚有溝渠，若予以拆除，反將造成大眾通  
29 行之不便及公共危險，衡酌公共利益及比例原則，本院認  
30 亦不宜拆除系爭水泥地以符原告所指之相關法規，併此敘  
31 明（至原告所指容積移轉之相關法規，容請行政機關考量

01 上情而就個案為妥適處理)。

02 (三)關於原告請求給付相當於租金之不當得利部分：

03 1. 按「法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
04 益，民法第179條前段定有明文。是依不當得利之法則請求  
05 返還不當得利者，以無法律上之原因而受利益，致他人受有  
06 損害為其要件。

07 2. 如前所述，被告之系爭地上物分別坐落於原告所有之系爭土  
08 地上，惟各該地上物分別為雨遮、磁磚矮牆，且均係自購屋  
09 時起即為現狀；又依前所述，系爭土地自系爭房屋興建以來  
10 即為供公眾通行之巷道，並自61年起已編為道路用地迄今，  
11 是對系爭土地所有權人即原告而言，其原即無法進行實質與  
12 具體之利用，難認原告因系爭地上物之占用而受有實質、具  
13 體之損害，則其請求不當得利是否符合相關要件，尚非無  
14 疑。再者，考量原告自陳其訴請拆除地上物是為了容積移  
15 轉，而被告並非惡意占用等相關情狀，本院認為原告請求被  
16 告給付系爭地上物占用系爭土地之相當於租金之不當得利一  
17 節，不應准許，始符合前揭法規及比例、誠信原則。

18 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告分別拆  
19 除如附表一「應拆除之地上物」欄位所示之地上物及返還系  
20 爭土地如附圖所示345-10、345-9、345-12地號等部分，為  
21 有理由，應予准許，爰判決如主文第一項所示。逾此部分之  
22 請求，則屬無據，不應准許。

23 五、末以，關於原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保聲請假執  
24 行或免為假執行，經核要無不合，爰分別酌定相當之金額准  
25 許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回致失  
26 所依據，應併予駁回。

27 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及證據，經核與判決結果不生  
28 影響，爰不另逐一論述。

29 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79、85條。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

31 民事第二庭 法官 周玉羣

01 附表一：

02

編號	被告姓名	建物門牌號碼	坐落於土地上之地上物	應拆除之地上物 (即判決主文第1項)
1	吳麗玉、 黃雅惠、 黃雅君	桃園市○○區○○路 000巷00弄00號	雨遮、水泥地、磁磚矮牆等 (如附圖345-10地號)	雨遮、磁磚矮牆 (如附圖345-10地號)
2	黃明意	桃園市○○區○○路 000巷00弄00號	雨遮及一般水泥地等 (如附圖345-7地號)	雨遮 (如附圖345-7地號)
3	呂玉樹	桃園市○○區○○路 000巷00弄00號	雨遮及一般水泥地等 (如附圖345-12地號)	雨遮 (如附圖345-12地號)

03 以上正本係照原本作成

04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

07 書記官 蕭尹吟