臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴更一字第12號

原　　告　陳文遠(兼附表一之被選定人)

000000000000000000

訴訟代理人　李怡卿律師

被　　告　薛力維

　　薛文開

　　薛文華

　　薛明芳

　　薛秀桃

共　　同

訴訟代理人　鍾儀婷律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告薛力維應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示D部分面積269.03平方公尺建物拆除，將占有之土地返還予原告及共有人全體。

二、被告薛文開應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示A部分面積33.74平方公尺建物及同段2798地號土地上如附圖所示D1部分面積183.01平方公尺建物拆除，將占有之土地返還予原告及共有人全體。

三、被告應於繼承薛寶仁遺產範圍內連帶給付原告暨附表二所列共有人各如A欄所示金額，及被告薛力維、薛文開、薛文華、薛秀桃自民國113年11月20日起，及被告薛明芳自民國113年11月22日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、被告薛力維應給付原告暨附表三所列共有人各如A欄所示金額，及自民國113年11月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國113年10月15日起至返還第一項土地之日止，按月給付附表三所列共有人各如B欄所示金額。

五、被告薛文開應給付原告暨附表四所列共有人各如A欄所示金額，及自民國113年11月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國113年10月15日起至返還第二項土地之日止，按月給付附表四所列共有人各如B欄所示金額。

六、訴訟費用由被告薛力維負擔58%，被告薛文開負擔41%，餘由被告連帶負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣1,129,926元為被告薛力維供擔保後，得假執行。但被告薛力維以新臺幣3,389,778元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第二項於原告以新臺幣814,753元為被告薛文開供擔保後，得假執行。但被告薛文開以新臺幣2,444,260元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、本判決第三項於原告以新臺幣39,322元為被告預供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣117,966元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十、本判決第四項前段於原告以新臺幣10,678元為被告薛力維預供擔保後，得假執行；但被告薛力維以新臺幣32,034元為原告預供擔保後，得免為假執行。本判決第四項後段於各期到期後，原告各期以新臺幣765元為被告薛力維供擔保後，得假執行；但被告薛力維如各期以新臺幣2,294元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十一、本判決第五項前段於原告以新臺幣33,036元為被告薛文開預供擔保後，得假執行；但被告薛文開以新臺幣99,107元為原告預供擔保後，得免為假執行。本判決第五項後段於各期到期後，原告各期以新臺幣549元為被告薛文開供擔保後，得假執行；但被告薛文開如各期以新臺幣1,648元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按多數有共同利益之人，不合於前條第3項所定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴，

民事訴訟法第41條第1項定有明文。又所謂有共同利益者，乃指於訴訟結果有影響之爭點，對於多數人均有利害關係者而言。查原告主張坐落桃園市○○區○○段0000○0000地號土地（下分稱2745、2798號土地），係其與選定人等人及訴外人黃鈞緯所共有（選定人如附表一所示），惟遭被告無權占用使用，對被告提起拆屋還地訴訟，屬多數有共同利益之人，依民事訴訟法第41條第1項規定，應得予選定原告為當事人。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第2項定有明文。查原告起訴時聲明：㈠被告薛寶仁應將2745、2798地號土地上如附圖（係指本院訴字卷第11頁之空照圖，非本判決附圖）所示編號⑴建物面積400平方公尺（面積以實測為準）拆除，將占有之土地返還予原告及共有人全體。㈡被告薛寶仁應給付原告暨民國110年2月25日起訴狀後附表二所列共有人各如第一欄所示金額(係指本院訴字卷第14頁之附表二，非本判決附表二)，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；暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付上開附表二所列共有人各如第二欄所示金額，及自每期清償日屆至之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。後原告於113年10月15日變更聲明如後述之聲明所示，經核原告其與前揭聲明之請求基礎事實同一，且被告對於訴之變更或追加均無異議，而為本案之言詞辯論，依前開說明，於法並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)訴外人即被告薛力維之被繼承人薛寶仁生前未經原告先祖及2798號土地全體共有人之同意，擅自於2798號土地上興建未

辦理第一次所有權登記之建物(下稱甲建物)，該甲建物占用如附圖所示之D部分，面積共計269.03平方公尺(下稱系爭D部分)，嗣薛寶仁於112年8月14日死亡，其繼承人即被告薛力維、薛文華、薛文開、薛秀桃、薛明芳等於113年1月15日達成遺產分割協議，約定由被告薛力維繼承系爭D部分之甲建物，並由被告薛力維取得承系爭D部分之甲建物之事實上處分權，被告薛力維應將系爭D部分之甲建物拆除，並將占用之土地返還予原告及其他共有人。

(二)被告薛文開未經原告先祖及2798號土地及2745號土地全體共有人之同意，擅自分別於2798號及2745號土地興建興建未辦理第一次所有權登記之建物(下稱乙建物)，乙建物占用如附圖所示之A部分及D1部分(下稱系爭A、D1部分)，被告薛文開以系爭A、D1部分無權占用2798號及2745號土地，被告薛文開應將系爭A、D1部分之乙建物拆除，並將占用之土地返還予原告及其他共有人。

(三)被告之被繼承人薛寶仁生前興建系爭D部分之建物無權占用2798號土地，其無律上原因享有占用2798號土地之利益，並致原告受有損害，原告及其他共有人得請求薛寶仁應給付108年5月1日起至112年8月14日之死亡日止之不不當得利，共計新臺幣（下同）119,965元，被告等人應於繼承薛寶仁之遺產範圍內依各原告之應有部分連帶給付予原告及其他共有人。

(四)被告薛力維經由遺產分割取得甲建物，則被告薛力維於112年8月15日起至113年10月14日止，其無律上原因享有占用2798號土地之利益，共計32,578元，並致原告受有上開損害，被告自113年10月15日起至返還系爭D部分之日止，亦應按月給付原告及其他共有人2,332元之不當得利。

(五)被告薛文開於108年10月15日起至113年10月14日止，其無法律上原因享有占用2798、2745號土地之利益，共計100,788元，並致原告受有上開損害，被告薛文開自113年10月15日起至返還系爭A、D1部分之止，亦應按月給付原告及其他共

有人1,680元之不當得利。

(六)上開金額再按2798、2745號土地共有人之應有部分計算被告等人應分別給付各共有人之數額，爰依民法第767條第1項前段、第821條、第179條、繼承等規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1至5項所示；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則均以：因原告起訴時並未對薛寶仁之法定代理人送達，故租金應由113年10月15日往前推5年起算，就113年10月15日往前超過5年之部分主張時效抗辯，另就甲建物之不當得利債務部分，已經由被告等人分割由被告薛力維單獨繼承等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，院供擔保請准宣告假執行。

三、本院之判斷:

(一)被告薛力維是否應將系爭D部分之甲建物拆除，並將占有之2798號土地返還予原告及全體共有人？

1.按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第821條、第767條第1項前段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實並無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

2.甲建物前為薛寶仁所有，俟經被告協議分割為被告薛力維單獨所有，此有遺產分割協議書可佐(本院卷第67頁)，被告薛力維就現以甲建物占用系爭D部分之土地乙節不爭執(本院卷第98頁)，復被告薛力維未提出其占用系爭D部分之土地係具有正當權源之證據，難認被告薛力維為有權占有，是原告主張被告薛力維以甲建物無權占用2798號土地之系爭D部分，即屬有據。從而，原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求被告薛力維拆除附圖編號D所示之建物，並將占用之2798號土地返還原告及共有人全體，為有理

由，應予准許。

(二)被告薛文開是否應將系爭A、D1部分之乙建物拆除，並將占有之2798、2745號土地返還予原告及全體共有人？

被告薛文開就有占用系爭A、D1部分之土地乙節不爭執(本院卷第98頁)，復被告薛文開未提出其占有係具有正當權源之證據，難認被告薛文開為有權占有，是原告主張被告薛文開以乙建物無權占有2798、2745號土地之A、D1部分，即屬有據。從而，原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求被告薛文開拆除附圖編號A、D1所示之建物，並將占用之2798、2745號土地返還原告及共有人全體，為有理由，應予准許。

(三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文；又被告無權占有原告之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。又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額年息10％為限，土地法第97條定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。至所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80％為其申報地價，平均地權條例第16條亦有明文。又所謂年息10％為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之十計算，且尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第307號判決意旨參照）。

2.經查，甲建物於薛寶仁亡故前係由薛寶仁使用，即薛寶仁於112年8月14日前有無權占用系爭D部分，則薛寶仁受有使用

系爭D部分之利益，致原告受有無法使用系爭D部分之損害，是原告自得依民法第179條規定，請求薛寶仁給付相當於租金之不當得利。又薛寶仁於112年8月14日亡故，被告均為薛寶仁之繼承人，被告依民法第1153條之規定，就系爭D部分之不當得利債務應於繼承薛寶仁之遺產範圍內對原告連帶負責。

3. 被告固辯以甲建物之不當得利債務部分，已經由被告等人分割由被告薛力維單獨繼承等語。然按遺產分割後，其未清償之被繼承人之債務，移歸一定之人承受，或劃歸各繼承人分擔，如經債權人同意者，各繼承人免除連帶責任，民法第1171條第1項定有明文。被告雖辯稱就系爭D部分不當得利債務部分，被告已協議由薛力維單獨繼承等語，並提出補充分割協議書為證(本院更一卷第107頁)，揆諸上開規定，上開補充分割協議書未經原告及其他共有人同意，是被告自不得免除其連帶給付不當得利之債務，被告此部分所辯，尚屬無據。

4. 又按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅；消滅時效，因起訴而中斷，民法第126條、第129條第1項第3款定有明文。經查，本件原告係於110年2月25日起訴請求薛寶仁給付相當於租金之不當得利（本院訴字卷第3頁），則以此時起往前推算5年之期間，原告自105年2月25日以後之不當得利請求權均已發生消滅時效中斷之效果，準此，被告辯稱就被告繼承薛寶仁之不當得利債務部分，原告僅得請求113年10月15日起回溯5年的不當得利，超過部分罹於時效等語，並非可採。

5. 再查，系爭土地附近為不密集之住宅、田地、林地、荒地，生活機能不甚便利，巷弄多為2至4米寬等情，有本院勘驗筆錄在卷可查（本院訴字卷第165-167頁），另審酌系爭土地使用區分均為一般農業區，2745地號土地使用類別為水利用地、2798地號土地使用類別為甲種建築用地，依目前之社會

經濟狀況，及系爭土地所在位置、交通狀況、工商繁榮程度等情狀，併參以「國有非公用不動產租賃作業程序」第55條第1款規定出租「基地」，除另有規定，其年租金按當期土地申報地價總額乘以5%計收等情綜合判斷，認本件相當於租金之利益應以申報地價之5%計算為當。從而，原告請求被告等連帶給付如附表二所示共有人，如附表二A欄之金額；請求被告薛力維給付如附表三所示共有人，如附表三A欄之金額，並按月給付如附表三B欄之金額；請求被告薛文開給付如附表四所示共有人，如附表四A欄之金額，並按月給付如附表四B欄之金額，均有理由，應予准許。

6.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付相當租金之不當得利，核屬給付無確定期限之債務，並以支付金錢為標的，原告自得請求法定遲延利息，又民事準備狀係於113年11月19日送達被告薛力維、薛文開、薛文華、薛秀桃，於113年11月21日送達被告薛明芳(本院卷第78-81頁)，是原告請求其請求被告薛力維、薛文開、薛文華、薛秀桃自民事準備狀送達翌日即113年11月20日起，及被告薛明芳自113年11月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求被告薛力維拆除附圖編號D所示之建物及被告薛文開拆除附圖編號A、D1所示之建物，並將占用之系爭土地返還予原告與共有人全體，及依民法第179條規定，請求被告等應連帶給付如附表二相當於租金之不當得利、被告薛力維應給付如附表三相當於租金之不當得利、被告薛文開應給

付如附表四相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。

五、又兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　16　　日

民事第一庭　法　官　江碧珊

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　114　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　林冠諭

附表一：（選定人名冊）

編號	姓名	住址
01	陳文伸	住○○市○○區○○路0段0號7樓之4
02	周陳富美	住○○市○○區○○路00巷0號5樓
03	陳貴美	住○○市○鎮區○○路0段00巷0號
04	陳弘毅	住新竹縣○○鎮○○路○○段000巷0號
05	陳晴美	住○○市○○區○○路000巷00○0號
06	陳賢美	住○○市○○區○○路00號
07	陳秋月	住○○市○○區○○街0號
08	陳中興	住新竹縣○○市○○○街000號
09	何松燕	住新竹縣○○鄉○○○街00號
10	陳長昀	住新竹縣竹北市縣○○○路000號
11	徐惠琴	住新竹縣○○鄉○○路000號5樓
12	徐稚妍	住新竹縣○○區○○路0巷00弄0號3樓
13	陳子康	住新竹縣○○鎮○○路○○段000巷0號
14	曾瑞英	住新竹縣○○市○○街000號3樓
15	陳俊任	住新竹縣○○市○○街000號
16	陳盈方	住新竹縣○○市○○里00鄰○○街000號
17	黃建熹 （兼黃玉耀法定代理人）	住○○市○○區○○路000巷00弄00號

18	黃玉耀	住○○市○○區○○路000巷00弄00號
19	黃桂沄	住○○市○○區○○路0段00巷00號

附表二：（新臺幣）

大溪區瑞源段		2798地號	A欄
共有人		權利範圍	108年5月1日起至112年8月14日相當於租金之不當得利119,965元（註1）
1	陳文伸	1/18	6,665元
2	周陳富美	1/18	6,665元
3	陳貴美	1/18	6,665元
4	陳弘毅	1/18	6,665元
5	陳晴美	1/18	6,665元
6	陳賢美	1/18	6,665元
7	陳中興	1/3	39,988元
8	何松燕	1/72	1,666元
9	陳長昀	1/40	2,999元
10	徐惠琴	1/72	1,666元
11	徐稚妍	1/72	1,666元
12	陳子康	1/15	7,998元
13	陳文遠	1/15	7,998元
14	曾瑞英	1/45	2,666元
15	陳俊任	1/45	2,666元
16	陳盈方	1/45	2,666元
17	黃建熹	1/60	1,999元
18	黃玉耀	1/60	1,999元
19	黃桂沄	1/60	1,999元

註1：計算式：2,080元×269.03平方公尺（系爭D部分）×5%×（4

+105/365）=119,965元（元以下四捨五入）。

附表三：（新臺幣）

大溪區瑞源段		2798地號	A欄	B欄
共有人（原告及選定人）		權利範圍	112年8月15日起至113年10月14日相當於租金之不當得利32,578元（註1）	113年10月15日起至清償日止，按月給付不當得利金額2,332元（註2）
1	陳文伸	1/18	1,810元	130元
2	周陳富美	1/18	1,810元	130元
3	陳貴美	1/18	1,810元	130元
4	陳弘毅	1/18	1,810元	130元
5	陳晴美	1/18	1,810元	130元
6	陳賢美	1/18	1,810元	130元
7	陳中興	1/3	10,859元	777元
8	何松燕	1/72	452元	32元
9	陳長昀	1/40	814元	58元
10	徐惠琴	1/72	452元	32元
11	徐稚妍	1/72	452元	32元
12	陳子康	1/15	2,172元	155元
13	陳文遠	1/15	2,172元	155元
14	曾瑞英	1/45	724元	52元
15	陳俊任	1/45	724元	52元
16	陳盈方	1/45	724元	52元
17	黃建熹	1/60	543元	39元
18	黃玉耀	1/60	543元	39元

註1：計算式：2,080元x269.03平方公尺（系爭D部分）x5%x（1+60/365）=32,578元（元以下四捨五入）。

註2：計算式：2,080元x269.03平方公尺（系爭D部分）x5%÷12月=2,332元（元以下四捨五入）。

附表四：（新臺幣）

大溪區瑞源段		2745地號	2798地號	A欄	B欄
共有人（原告及選定人）		權利範圍	權利範圍	108年10月15日起至113年10月14日相當於租金之不當得利100,788元（註1）	113年10月15日起至清償日止，按月給付不當得利金額1,680元（註2）
1	陳文伸	1/18	1/18	5,599元	93元
2	周陳富美	1/18	1/18	5,599元	93元
3	陳貴美	1/18	1/18	5,599元	93元
4	陳弘毅	1/18	1/18	5,599元	93元
5	陳晴美	1/18	1/18	5,599元	93元
6	陳賢美	1/18	1/18	5,599元	93元
7	陳秋月	1/3		1,874元	31元
8	陳中興		1/3	31,721元	529元
9	何松燕	1/72	1/72	1,400元	23元
10	陳長昀	1/40	1/40	2,520元	42元
11	徐惠琴	1/72	1/72	1,400元	23元
12	徐稚妍	1/72	1/72	1,400元	23元
13	陳子康	1/15	1/15	6,719元	112元
14	陳文遠	1/15	1/15	6,719元	112元
15	曾瑞英	1/45	1/45	2,240元	37元
16	陳俊任	1/45	1/45	2,240元	37元
17	陳盈方	1/45	1/45	2,240元	37元
18	黃建熹	1/60	1/60	1,680元	28元
19	黃玉耀	1/60	1/60	1,680元	28元

註1：計算式【672元x33.74平方公尺（系爭A部分）+2,080元x183.01平方公尺（系爭D1部分）】x5%x5年=100,788元（元以下四捨五入）。

註2：計算式【672元x33.74平方公尺（系爭A部分）+2,080元x183.01平方公尺（系爭D1部分）】x5%÷12月=1,680元（元以下四捨五入）。

附圖:桃園市大溪地政事務所土地複丈成果圖。