

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1332號

原告 康自豪

訴訟代理人 溫庭寬

原告 楊注童

楊麗萍

楊勝光

兼 上三人

訴訟代理人 張永吉

被告 吳聰成

上列當事人間請求拆除地上物等事件，於民國114年2月5日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○○段000○00地號土地上，如附圖編號A1部分（面積21平方公尺）、B部分（面積59平方公尺）之地上物除去，並將該部分土地騰空返還予原告康自豪。

二、被告應將坐落桃園市○○區○○○段000○00地號土地上，如附圖編號A2部分（面積19平方公尺）之地上物除去，並將該部分土地騰空返還予原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光及其餘全體共有人。

三、被告應給付原告康自豪新臺幣2萬2,453元，及自民國113年1月29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113年10月26日起至返還本判決第1項所示土地之日止，按月給付原告康自豪新臺幣3,467元。

四、被告應給付原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光各新臺幣667元，及自民國113年11月29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113年10月26日起至返還本判決第2項所示土地之日止，按月給付原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光各新臺幣103元。

01 五、原告其餘之訴駁回。

02 六、訴訟費用由被告負擔。

03 七、本判決第一項於原告康自豪以新臺幣179萬元供擔保後，得
04 假執行。但被告如以新臺幣535萬2,000元為原告康自豪預供
05 擔保後，得免為假執行。

06 八、本判決第二項於原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光以新
07 臺幣43萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣127萬
08 1,100元為原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光預供擔保
09 後，得免為假執行。

10 九、本判決第三項於原告康自豪以如附表一原告供擔保金額為被
11 告供擔保後，得假執行。但被告如以如附表一被告預供擔保
12 金額為原告康自豪預供擔保後，得免為假執行。

13 十、本判決第四項於原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光以如
14 附表二原告供擔保金額為被告供擔保後，得假執行。但被告
15 如以附表二被告預供擔保金額為原告張永吉、楊注童、楊麗
16 萍、楊勝光預供擔保後，得免為假執行。

17 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
21 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
22 款定有明文。查原告康自豪、張永吉原起訴請求：被告應將
23 坐落桃園市○○區○○○段000000地號（下稱系爭397-28地
24 號）土地上如起訴狀附圖A部分（暫估面積48平方公尺），
25 及坐落桃園市○○區○○○段000000地號（下稱系爭397-30
26 地號）土地上如起訴狀附圖B部分（暫估面積40.5平方公
27 尺）之地上物拆除並清空後，將土地交還予原告及其他共有
28 人。嗣於訴訟進行中，追加系爭397-30地號土地共有人楊麗
29 萍、楊注童、楊勝光為原告，並變更訴之聲明為：（一）被告應
30 將坐落系爭397-28地號土地上如附圖A1部分（面積21平方公
31 尺，下稱系爭A1部分）、B部分（面積59平方公尺，下稱系

爭B部分)所示地上物除去，並將該部分土地騰空返還予康自豪。(二)被告應將坐落系爭397-30地號土地上如附圖A2部分(面積19平方公尺，下稱系爭A2部分)所示地上物除去，並將該部分土地騰空返還予原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光(下稱張永吉等4人)及其他共有人全體。(三)被告應給付康自豪新臺幣(下同)3萬5,677元及自民國113年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年10月26日起至騰空返還系爭A1部分、B部分土地之日，按月給付康自豪5,530元。(四)被告應給付張永吉等4人各2,124元及自113年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年10月26日起至騰空返還系爭A2部分土地之日，按月給付張永吉等4人各329元，經核其追加聲明與原訴請求之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，復有利於兩造在同一訴訟程序加以解決紛爭，避免重複審理，核與前揭規定並無不合，故原告所為訴之追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：(一)康自豪於113年4月12日向系爭397-28地號土地所有權人即訴外人祭祀公業法人桃園市楊峯記(下稱祭祀公業楊峯記)承租系爭397-28地號土地，租賃期間自113年4月12日起至117年4月11日止，並於113年4月12日依土地(其上鐵皮屋、鐵皮搭棚及圍籬、現場報廢車輛及其他占用物由原告康自豪自行處理)現狀點交完畢。被告於系爭A1部分、B部分土地搭建鐵製鷹架及車棚、放置廢棄物及石塊，無權占有康自豪承租之系爭397-28地號土地，康自豪自得依民法第962條規定，請求被告除去上開地上物，並將系爭A1部分、B部分土地騰空返還予康自豪。又被告無權占有系爭A1部分、B部分土地，受有自113年4月12日至113年10月25日計6個月又14日，及自113年10月26日至返還系爭A1部分、B部分土地之日止，受有相當於租金之不當得利每月5,530元，並致康自豪受有損害，自應依民法第179條規定，將該不當得利返

還予康自豪。(二)張永吉等4人為系爭397-30地號土地之共有人，應有部分各為8分之1。被告無權占用系爭A2部分土地，於其上搭建鐵製鷹架及車棚，妨害張永吉等4人及其他共有人全體就系爭397-30地號土地所有權之行使，張永吉等4人自得請求被告將系爭A2部分土地上之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予張永吉等4人及其餘全體共有人。又被告無權占有系爭A2部分，受有自113年4月12日至113年10月25日計6個月又14日，及自113年10月26日至返還系爭A2部分土地之日止，相當於租金之不當得利每月329元，並致張永吉等4人受有損害，自應將該不當得利返還予張永吉等4人。爰依民法第767條第1項前段、第821條及第179條規定提起本件訴訟等語。(三)聲明：1.如前述變更後之聲明。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：(一)康自豪自稱向祭祀公業楊峯記承租系爭397-28地號土地，惟原告康自豪是否確有承租權，有待原告康自豪舉證。再系爭397-28地號土地為被告居住建物建築基地之一部分，本應供被告居住建物92戶住戶停車場使用，祭祀公業楊峯記本身已無使用、收益、處分之權限，縱康自豪確有向祭祀公業楊峯記承租系爭397-28地號土地，亦不得對被告行使權利。(二)張永吉等4人自稱為系爭397-30地號土地之所有權人，然其等是否確有所有權，有待其等舉證主張，且被告認系爭397-30地號土地亦應算是被告居住建物92戶住戶共同使用之部分等語，資為抗辯。(三)聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告康自豪方面：

1.康自豪得請求被告除去系爭A1、B部分之地上物，並將該等土地返還康自豪：

(1)按公證係就請求人請求公證之法律行為或有關私權之事實賦予公證力，證明該項法律行為之作成或該項事實之存在，是

01 經公證之法律行為或有關私權之事實，除有反證外，應認其
02 存在（最高法院86年度台上字第2142號判決意旨參照）。又
03 民間之公證人依公證法執行公證職務作成之文書，視為公文
04 書，公證法第36條定有明文。從而，民間公證人所為公證，
05 與法院公證有相同之效力，其公證書如為真正，而具有形式
06 上之證據力，則就其所公證之法律行為或私權事實，即有實
07 質上之證據力，除有確切之反證外，應認其為存在。

08 (2)康自豪主張系爭397-28地號土地為祭祀公業楊峯記所有，其
09 於113年4月12日向祭祀公業楊峯記承租系爭397-28地號土
10 地，租賃期間自113年4月12日起至117年4月11日止等情，業
11 據其提出系爭397-28地號土地所有權狀、租賃契約書（下稱
12 系爭契約書）為證（本院卷第27、33至39頁）。被告雖否認
13 康自豪為系爭397-28地號土地之承租人，然康自豪與祭祀公
14 業楊峯記前於113年4月12日提出土地所有權狀、身分證、法
15 人登記書、派下員名冊及土地出租同意書，向本院所屬民間
16 公證人余訓格請求公證系爭契約書，經公證人余訓格以113
17 年度桃院民公格字第108號公證書予以公證在案，有公證書
18 在卷可佐（本院卷第29至30頁），審諸公證人余訓格為法律
19 專業人士，並擔任民間公證人職務，就公證事項所須具備之
20 要件及法律效果應當清楚知曉，其就前開公證書之作成尚無
21 特殊利害關係，自無刻意於上開公證書填載不實內容之必
22 要，是被告抗辯康自豪並非系爭397-28地號土地之承租人云
23 云，即應由被告舉出確切反證，證明公證書所載之公證意旨
24 與事實不符，始能推翻公證書之實質證據力，惟被告並未舉
25 證上開公證書內容與事實不符，自無得為有利於被告之認
26 定，而應認康自豪確為系爭397-28地號土地之承租人，其就
27 系爭397-28地號土地應有使用收益之權能。

28 (3)再系爭397-28地號土地上如附圖A1部分（面積21平方公尺）
29 所示之鐵製鷹架及車棚為被告所搭建，如附圖B部分（面積5
30 9平方公尺）所示之廢棄物及石塊亦為被告所有等情，為被
31 告所不爭執（本院卷第178頁），並有桃園市桃園地政事務

01 所113年11月7日桃地所測字第1130014679號函檢送之土地複
02 丈成果圖可參（本院卷第163、165頁），堪信為真實。被告
03 雖辯稱系爭397-28地號土地為被告居住建物之建築基地，應
04 供全體住戶停車使用云云，並提出桃縣建管使字第847號使
05 用執照存根為證（本院卷第75頁）。然按土地使用權同意
06 書，乃起造人使用他人土地興建建物，於申請建造執照或雜
07 項執照時，應備具之土地權利證明文件，起造人使用他人土
08 地興建建物之權源，原因多端，尚不能以土地所有人出具使
09 用權同意書，即推認起造人於建物完成後仍得無償使用該土
10 地(最高法院111年度台上字第1704號判決意旨參照)。查被
11 告提出之上開使用執照存根，固有記載建築基地為包含系爭
12 397-28地號在內之27筆土地，然此僅能證明該建物起造人於
13 申請建築執照及建築時有權使用系爭397-28地號土地，尚難
14 據此推論建物之起造人與嗣後受讓人於建物完成後，就系爭
15 397-28地號土地當然有無償使用之權利，被告徒以其為該建
16 物住戶之一，辯稱其有占有系爭397-28地號土地之正當權源
17 云云，洵非可採。

18 (4)按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被
19 妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求
20 防止其妨害，民法第962條定有明文。又租賃物交付後，承
21 租人於租賃關係存續中，有繼續占有其物而為使用收益之權
22 利。故其占有被侵奪時，承租人自得對於無權占有之他人，
23 行使其占有物返還請求權，此就民法第423條、第941條及第
24 962條等規定觀之甚明，有最高法院43年台上字第176號判決
25 可參。查系爭契約書第5條約定：「雙方確認於113年4月12
26 日依土地（其上鐵皮屋、鐵皮搭棚及圍籬、現場報廢車輛及
27 其他占用物由乙方自行處理）現狀點交完畢」，依民法第94
28 6條第2項準用第761條第3項規定，祭祀公業楊峯記已以指示
29 交付之方式，將系爭A1、B部分土地點交予康自豪，康自豪
30 自得自承租之日起，行使其基於租賃契約得享承租人之權
31 利。又被告無權占用系爭A1、B部分土地，搭建鐵製鷹架及

01 車棚、放置廢棄物及石塊，已侵奪並妨害康自豪對系爭397-
02 28地號土地之占有，則康自豪依民法第962條前段、中段之
03 規定，請求被告除去系爭397-28地號土地之地上物，並騰空
04 返還系爭A1、B部分土地，自屬有據。

05 2.原告康自豪得依民法第179條前段規定，請求被告給付相當
06 於租金之不當得利：

07 (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
08 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
09 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
10 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
11 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
12 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而占有土地
13 所得之利益，應以相當於法定最高限額租金之數額為限（最
14 高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告無法
15 律上之權源，占用系爭A1、B部分土地，於占用該等土地期
16 間，即受有相當於租金之利益，並致康自豪無法使用租賃土
17 地而受有損害，則康自豪請求被告給付相當於租金之不當得
18 利，依上開規定，尚無不合。

19 (2)再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
20 價額年息百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準
21 用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土
22 地價額係指法定地價而言，土地所有人依土地法所申報之地
23 價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以
24 公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法
25 第25條及平均地權條例第16條前段分別定有明文。又基地租
26 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
27 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
28 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年
29 度台上字第3071號判決意旨參照）。查系爭A1、B部分土地
30 於113年4月12日原告康自豪承租前，即已遭被告占用，於其
31 上搭建鐵製鷹架及車棚、放置廢棄物及石塊，有現場照片可

佐（本院卷第149、151頁），參以系爭397-28地號土地位處桃園市桃園區延平路12巷內，距桃園火車站步行約1、2分鐘，延平路上有商店、餐廳，延平路12巷內則多為住家，交通上尚屬便捷等情，為兩造所不爭執（本院卷第179頁），並有google地圖在卷可參，爰審酌系爭397-28地號土地坐落位置、工商業發展、交通便利性及生活機能程度，併考量被告無權占有系爭A1、B部分土地之使用情形等一切情狀，認被告使用系爭A1、B部分土地之利益，應以系爭397-28地號土地之申報地價年息5%計算。又系爭397-28地號土地於113年之公告地價為每平方公尺1萬3,000元，有其公告地價資料可參（本院卷第183頁），該土地之申報地價應為每平方公尺1萬400元，而被告占用系爭397-28地號土地之面積合計為80平方公尺，則康自豪請求被告給付自113年4月12日起至113年10月25日之不當得利2萬2,453元（計算式： $10,400 \times 80 \times 0.05 \times 197 / 365 = 22,453$ ，元以下四捨五入），及自113年10月26日起至返還系爭A1、B部分土地之日止，按月給付3,467元（計算式： $10,400 \times 80 \times 0.05 \div 12 = 3,467$ ），為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

(二)原告康永吉等4人方面：

1.張永吉等4人得請求被告除去系爭A2部分之地上物，並將該部分土地返還原告張永吉等4人及其餘共有人全體：

(1)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。此登記之推定力，乃登記名義人除不得援以對抗真正權利人外，得對其他任何人主張之。查系爭397-30地號土地所有權人為張永吉等4人及訴外人簡家憲、羅許寶鳳、馬秀麗、游淑美、莊凱博，原告張永吉等4人之應有部分各為8分之1，有系爭397-30地號土地之土地登記第三類謄本可憑（本院卷第19至23頁），揆諸前開說明，因系爭397-30地號土地所有權業經登記於張永吉等4人及其餘共有人名下，張永吉等4人即應受推定適法取得所有權，被告空言否認張永吉等4人為系爭397-30地號土地所

有權人云云，於法無據，不足為取。

(2)再按所有權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；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，民法第767條第1項前段、中段及同法第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，應由占有人就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查系爭397-30地號土地上如附圖A2部分（面積19平方公尺）所示之鐵製鷹架及車棚為被告所搭建乙情，為被告所不爭執（本院卷第178頁），並有上開土地複丈成果圖可參，堪信為真實。被告雖辯稱系爭397-30地號土地亦應供被告居住建物全體住戶停車使用云云，然迄至本件言詞辯論終結時為止，均未見被告就其究係如何有權占有系爭397-30地號土地之事實舉證以實其說，其空言主張有權占有系爭397-30地號土地云云，自難認可採。從而，張永吉等4人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除系爭A2部分地上物，並將系爭A2部分土地騰空返還予全體共有人，自有理由。

2.張永吉等4人得依民法第179條前段規定，請求被告給付相當於租金之不當得利：

查張永吉等4人為系爭397-30地號土地共有人，應有部分各8分之1，被告所有之系爭A2部分地上物無權占用系爭397-30地號土地，則被告因無權占有系爭A2部分土地而受有利益，致張永吉等4人受有相當於租金之損害，則張永吉等4人依不當得利之法律關係，請求被告就無權占用系爭A2部分土地，按其等應有部分比例即每人各1/8（本院卷第180頁），給付自113年4月12日起至113年10月25日之不當得利，以及自113年10月26日起至返還系爭A2部分土地予張永吉等4人及其餘

共有人全體之日止之相當於租金之不當得利，自屬有據。又被告占用系爭A2部分係搭建鐵製鷹架及車棚，供停車使用，有現場照片可佐（本院卷第151頁），參以系爭397-30地號土地與系爭397-28地號土地相鄰，地理位置及附近商業發產、交通便捷程度與系爭397-28地號土地相差無幾，爰審酌系爭397-30地號土地坐落位置、工商業發展、交通便利性及生活機能程度，併考量被告無權占有系爭A2部分土地之使用情形等一切情狀，認被告使用系爭A2部分土地之利益，應以系爭397-30地號土地之申報地價年息5%計算。又系爭397-30地號土地於113年之申報地價為每平方公尺1萬400元，有其土地登記第三類謄本可參，而被告占用系爭397-30地號土地之面積為19平方公尺，則張永吉等4人各請求被告給付自113年4月12日起至113年10月25日之不當得利667元（計算式： $10,400 \times 19 \times 0.05 \times 197 / 365 \div 8 = 667$ ），及自113年10月26日起至返還系爭A2部分土地之日止，按月給付張永吉等4人各103元（計算式： $10,400 \times 19 \times 0.05 \div 12 \div 8 = 103$ ），為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

四、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，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第203條所明定。原告對於被告之相當租金不當得利返還請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，而原告追加請求不當得利之民事更正暨追加訴之聲明狀繕本係於113年11月28日送達被告（本院卷第159頁），是原告就已到期之相當於租金之不當得利部分，請求被告給付自上開書狀送達翌日即113年11月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，至原告逾此範圍之利

息請求，則屬無據。

五、綜上所述，康自豪依民法第962條及不當得利之法律關係，請求被告除去系爭A1、B部分之地上物，將該等土地騰空返還予康自豪，並請求被告給付2萬2,453元及其法定遲延利息，暨自113年10月26日起至返還系爭A1、B部分土地之日止，按月給付康自豪3,467元；張永吉等4人依民法第767條、第821條及不當得利之法律關係，請求被告除去系爭A2部分之地上物，將土地騰空返還予全體共有人，並請求被告給付張永吉等4人各667元及其法定遲延利息，暨自113年10月26日起至返還系爭A2部分土地之日止，按月給付張永吉等4人各103元，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
民事第一庭 法 官 劉佩宜

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 114 年 2 月 24 日
書記官 黃忠文

附表一：（主文第九項供擔保假執行及免為假執行之金額）

主文第三項命被告給付 內容	原告康自豪如以下列 金額為被告供擔保	被告如以下列金額為 原告康自豪預供擔

01

	後，得假執行	保，得免為假執行
被告應給付原告康自豪新臺幣2萬2,453元，及自民國113年11月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息	新臺幣8,000元	新臺幣2萬2,453元
自民國113年10月26日起至返還本判決第1項所示土地之日止，按月給付原告康自豪新臺幣3,467元。	已到期部分按月供擔保新臺幣1,200元	已到期部分按月供擔保新臺幣3,467元

02

03

附表二：（主文第十項供擔保假執行及免為假執行之金額）

主文第四項命被告給付內容	原告如以下列金額為被告供擔保後，得假執行	被告如以下列金額為左列原告預供擔保，得免為假執行
被告應給付原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光各新臺幣667元，及自民國113年11月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息	原告張永吉以新臺幣170元供擔保	以新臺幣667元為原告張永吉預供擔保
	原告楊注童以新臺幣170元供擔保	以新臺幣667元為原告楊注童預供擔保
	原告楊麗萍以新臺幣170元供擔保	以新臺幣667元為原告楊麗萍預供擔保
	原告楊勝光以新臺幣170元供擔保	以新臺幣667元為原告楊勝光預供擔保
自民國113年10月26日起至返還本判決第2項所示土地之日止，按月給付原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光各新臺幣103元。	已到期部分，原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光各按月以新臺幣26元供擔保	已到期部分，按月各以新臺幣103元為原告張永吉、楊注童、楊麗萍、楊勝光供擔保