

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第710號

原告 許秀玉

被告 葉國明
葉林秀琴

共同

訴訟代理人 葉作龍

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國113年11月18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地號土地上，如附圖編號A1所示紅磚建物（面積242平方公尺）拆除、編號D所示水泥地（面積50平方公尺）刨除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。
- 二、被告應給付原告新臺幣7,589元。
- 三、被告應自民國113年3月1日起至返還前項占用土地之日止，按月給付原告新臺幣5,738元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項，於原告以新臺幣956,333元為被告供擔保後，得假執行。但如被告以新臺幣2,869,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項，於原告以新臺幣2,529元為被告供擔保後，得假執行。但如被告以新臺幣7,589元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣1,913元為被告供擔保後，得就各期為假執行。但若被告每期以新臺幣5,738元為原告供擔保後，得免為假執行。

01 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 一、按起訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
05 之基礎事實同一者、擴張或縮減應受判決事項之聲明、不甚
06 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的
07 ，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或
08 追加。

09 二、查原告起訴時原聲明：被告葉國明應將坐落桃園市○○區○
10 ○○段000地號土地（以下簡稱系爭土地）上之建築物全部
11 拆除，並將廢棄物清除，將占用土地返還所有權人全體；被
12 告應給付相當逾5年租金之損害賠償。嗣經陸續追加、減縮
13 並於本院會同兩造及地人員履勘現場後更正事實上陳述，更
14 正聲明為：(一)被告葉國明及葉林秀琴應將桃園市楊梅地政事
15 務所113年6月28日楊測法複字第019600號複丈成果圖上編
16 號A1、B1之房屋拆除及編號D的水泥地刨除，將占用坐落之
17 系爭土地騰空返還全體共有人。(二)被告葉國明及葉林秀琴應
18 給付原告自起訴起回溯5年之相當於租金之不當得利新台幣
19 （下同）487,565元予原告，並應給付法定利息5%24,878元
20 及裁判費49,201元、諮詢撰狀費35,000元。(三)被告應自民國
21 113年3月1日起按月給付租金15,000元。(四)願供擔保請准宣
22 告假執行。(五)訴訟相關費用均由被告負擔（見本院卷第151
23 至153、177至179、191、197頁）。經核原告前揭追加、變
24 更、減縮聲明，均係本於其所有權對系爭土地地上建物之
25 處分權人與被告等占用土地之同一基礎事實為請求，所憑訴
26 訟資料及證據具共通性，不致延滯訴訟或妨礙訴訟終結，亦
27 無礙於被告之防禦，依法應予准許。另就前揭其餘變更，則
28 係依地政機關測量結果而更正其請求範圍，核諸前開規定並
29 無不合，亦應准許。

30 貳、實體部分：

31 一、原告主張略以：原告為系爭土地之共有人（應有分4分之

01 1) ，被告則為坐落系爭土地上門牌號碼桃園市○○區○○
02 路000號房屋（下稱系爭建物）之事實上處分權人，被告之
03 系爭建物無權占用系爭土地，爰依民法767條之規定，請求
04 被告拆除占用系爭土地之建物，並返還所占用之土地予全體
05 共有人，併依民法不當得利之法律關係，請求被告給付相當
06 租金之不當得利及相關費用。並聲明：如上開變更後聲明所
07 示。

08 二、被告答辯略以：系爭建物為被告二人於71年間向訴外人歐龍
09 盛購得，當初有買地上物的使用權，至於系爭房屋為何興建
10 於系爭土地被告並不知道原因，故被告就系爭建物有使用
11 權，如果原告堅持拆除，被告就沒有地方可以去，且被告於
12 112年初有與原告就系爭土地之前手即訴外人葉佳晉、葉佳
13 元談買賣系爭土地應有部分事宜，有簽立購買議定書，但是
14 尚未簽約其等就將土地賣給原告，原告係113年1月始成為爭
15 土地共有人，自無從請求其成為土地所有權人前之不當得
16 利。此外，被告葉國明就系爭土地應有優先購買權，但被告
17 不是系爭土地共有人等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之
18 聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

19 三、原告主張其為系爭土地共有人(權利範圍4分之1)

20 。系爭建物坐落於系爭土地上，被告等以系爭建物、鐵皮棚
21 架、水泥地面佔有使用系爭土地如附圖所示編號A1、B1、D
22 部分，面積分別為242平方公尺、10平方公尺及50平方公
23 尺，系爭建物係被告2人向前手歐龍盛購得之未辦理保存登
24 記房屋等事實，有桃園市楊梅地政事務所113年5月28日洋地
25 登字第1130007424號函所附系爭土地第一類謄本(見本院卷
26 第63至67頁)、不動產買賣契約書(見本院卷第133至141
27 頁)等在卷可稽，且經本院於審理中會同兩造及桃園市楊梅
28 地政事務所人員至現場履勘測量，製有勘驗測量筆錄(見本
29 院卷第159至166頁)，並囑託桃園市楊梅地政事務所繪製土
30 地複丈成果圖附卷足憑(見本院卷第207頁)，且為兩造所不
31 爭執，堪信為真實。

01 四、原告主被告未經系爭土地所有權人同意無權占有系爭土地，
02 請求被告拆除系爭建物、棚架並刨除水泥地，並返還所占用
03 之土地予原告及其他全體共有人，另請求給付相當於租金之
04 不當得利等情，為被告否認，並以前詞置辯。是本院應審酌
05 者厥為：(一)被告之系爭建物及棚架、水泥地占用系爭土地有
06 無正當權源？(二)若否，原告訴請被告拆屋還地並給付相當於
07 租金之不當得利與其他費用是否有理由？若可，其金額若
08 干？茲分述如下：

09 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項
11 前、中段定有明文。另按當事人主張有利於己之事實者，就
12 其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。
13 而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
14 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
15 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
16 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
17 台上字第1120號、88年度台上第1164號判決意旨參照）。本
18 件原告為系爭土地之共有人，而系爭建物、棚架及水泥地坐
19 落於系爭土地上等情，既為兩造所不爭執，則依前揭說明，
20 被告自應就系爭建物、棚架及水泥地占用系爭土地有正當權
21 源乙事，負舉證責任。

22 (二)、被告雖辯稱其等字前手購得系爭建物時，有一併購買該建物
23 所坐落爭土地之使用權，並提出前開買賣約為據，然審酌被
24 告所提前揭買賣亦約固經載明系爭建物讓與時一併出售基地
25 之使用權，然平此買賣契約亦無從證明被告之前手歐龍盛就
26 系爭土地之占有有何使用權源且可隨同系爭建物之買賣將之
27 讓與被告，至訴外人即被告之孫嗣後是否亦成為系爭土地之
28 共有人縱令屬實，亦無礙於系爭建物、棚架、水泥地面坐落
29 於系爭土地並無正當權源之事實，故被告辯稱其等就系爭土
30 地之使用具正當權源，難認可採，原告主張系爭建物、棚架
31 及水泥地面占用系爭土地為無權占有，當為可採。。

01 (三)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
03 段、中段定有明文。又按各共有人對於第三人，得就共有物
04 之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為
05 共有人全體之利益行之。民法第821條亦定有明文。是以各
06 共有人為回復共有物，均得單獨依民法第821條但書之規
07 定，請求占有人向全體返還共有物。而拆屋還地之訴，應以
08 對土地上之地上物有拆除權能之人為被告，而有拆除權能之
09 人，不以所有權之人為限，尚包括事實上處分權人在內。
10 查原告為系爭土地之共有人，而系爭建物稅籍雖僅登記被告
11 葉國明為納稅義務人，然該建物係被告2人共同向前手購
12 得，已如前述，是被告2人均為該建物（含旁邊棚架及前方
13 水地面）之事實上處分權人，而被告不能證明系爭建物、棚
14 架及水泥地就系爭土地有占用之合法權源，自負有排除侵
15 害、返還土地之責，是原告依據民法第767條第1項前段、第
16 821條規定，請求系爭建物、棚架及水泥地之事實上處分權
17 人即被告二人將之拆除，並將占用之系爭土地返還原告及其
18 他全體共有人，為有理由，應予准許。

19 (四)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可
21 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
22 年台上字第1695號裁判要旨參照）。又共有人請求返還不當
23 得利，並無民法第821條規定之適用，請求返還不當得利而
24 其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還。經
25 查，原告為系爭土地之共有人，而系爭建物、棚架及水泥地
26 占用系爭土地如附圖編號A1、B1及D所示部分面積分別為242
27 平方公尺、10平方公尺、50平方公尺，合計共占用302平方
28 公尺之事實，已如前述，系爭建物、棚架及水泥地坐落於系
29 爭土地既屬無權占有，被告占用系爭土地如附圖編號A1、B
30 1、D所示部分，自己獲得相當於租金之不當得利，並致原告
31 受有損害。則依上開說明，原告自得依其應有部分比例請求

01 被告返還相當於租金之不當得利。

02 (五)、次按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報
03 總價額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情
04 形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而
05 土地法第97條規定之土地價額，係指法定地價，法定地價又
06 係指申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條
07 所明揭。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
08 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之
09 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
10 定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台
11 上字第3071號判決意旨參照）。

12 (六)、原告請求自其登記為系爭土地所有權人後之113年1月11日起
13 至113年2月29日相當於租金之不當得利，及請求自113年3月
14 1日起至返還占用土地之日止按月給付當於租金之不當得
15 利，應屬有據。而系爭土地於113年度之申報地價為每平方
16 公尺1,520元之事實，有卷附土地登記公務用謄本可參（見本
17 院卷第65頁），自應依上開各年度申報地價為標準計算相當
18 於租金之不當得利。又原告原雖請求以系爭土地申報地價年
19 息10%計算相當於租金之不當得利，惟經本院審酌系爭土地
20 附近交通、生活機能及上開年度申報地價，並參酌系爭建
21 物、棚架及水地占用使用狀況及位置，認本件應以原告於最
22 後言詞辯論期日所稱，以系爭土地申報地價之年息5%計算相
23 當於租金之不當得利較為適當（見本院卷第230頁）。是
24 以，原告得請求被告給付5,738元/年（計算式： $1,520 \times 302 \times$
25 $5\% \times 1/4 = 5,738$ ）及113年1月11日至113年2月29日之相當於
26 租金之不當得利為7,589元【計算式： $1,520 \times 302 \times 5\% \times 1/4 \times$
27 $(10/31 + 1) = 7,589$ 】。逾此部分之請求，則屬無據，不予
28 准許。

29 (七)、至系爭建物等經被告於71年間向前手購得後持續占有使用迄
30 今，雖如前述，然原告係113年1月10日始登繼承為爭土地之
31 共有人，其雖提出以葉佳元、葉佳晉名義出具之「委任書」

01 (見本院卷第155頁)，主張有權請求其登記為所有權人前
02 之相當於租金不當得利，然審諸前開文書內容僅記載葉佳
03 元、葉佳晉因居住國外，故將系爭土地應有部分出售與原
04 告，並「委任」原告追討不得利，並無載明讓與該部分請求
05 權之意，是原告主張其得以自己名義對被告請求返還其取得
06 系爭土地所有權之前之相當於租金不當得利即按法定利率計
07 算之遲延利息，難認有據。原告雖另請求被告給付裁判費及
08 訴訟撰狀諮詢費，然原告於起訴時先行墊付之裁判費，應待
09 判決確定後，依聲請確定訴訟費用額之相關程序辦理，而非
10 於本案訴訟程序向被告逕為請求，至原告請求被告給付訴訟
11 諮詢及撰狀費部分，係原告提起本件訴訟為獲得勝訴判決自
12 願支出之費用而非屬必要費用，其請求亦難認有據，均應予
13 駁回。

14 五、綜上，原告依前揭法律關係，請求被告應將系爭土地上如附
15 圖編號A1所示建物、B1所示棚架拆除；將附圖編號D所示水
16 泥地刨除，並將上開占用土地返還原告及其他全體共有人，
17 及請求被告給付原告如主文2、3項所示相當於租金之不當得
18 利，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1、2、3項所
19 示。逾此部分之請求，則尚屬無據，不應准許。關於原告勝
20 訴部分，兩造分別陳明願供擔保聲請假執行或免為假執行，
21 經核要無不合，爰分別酌定相當之金額准許之；至原告敗訴
22 部分，其假執行之聲請，因訴之駁回致失所依據，應併予駁
23 回。

24 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
25 影響，爰不另逐一論述。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
28 民事第三庭 法 官 卓立婷

29 以上正本係照原本作成

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
02 書記官 謝宛橙