

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第830號

原 告 彭秀琴  
蔡玉璋  
朱華楨  
魏乘政

共 同

訴訟代理人 陳萬發律師

被 告 胡正平  
李順生

李順隆  
李順星

兼 上一人

訴訟代理人 李順一

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告胡正平應將座落桃園市○鎮區○○段000地號土地上，如附圖代碼B所示龍南路134號建物(面積3.96平方公尺)及代碼D所示空地(面積3.23平方公尺)拆除，並將上開占用土地騰空返還原告。
- 二、被告李順生、李順一、李順星、李順隆應將座落桃園市○鎮區○○段000地號土地上，如附圖代碼A所示龍南路132號建物(面積4.06平方公尺)及代碼C所示空地(面積4.1平方公尺)拆除，並將上開占用土地騰空返還原告。
- 三、被告胡正平應自民國111年11月22日起至履行第一項聲明之日止，按月給付原告新臺幣330元。
- 四、被告李順生、李順一、李順星、李順隆應自民國111年11月22日起至履行第二項聲明之日止，按月給付原告新臺幣374元。

- 01 五、訴訟費用由被告胡正平負擔46%，被告李順生、李順一、李  
02 順星、李順隆負擔54%。
- 03 六、本判決第一項，於原告以新臺幣108,090元為被告胡正平供  
04 擔保後，得假執行。但被告胡正平如以新臺幣324,269元為  
05 原告預供擔保，得免為假執行。
- 06 七、本判決第二項，於原告以新臺幣122,672元為被告李順生、  
07 李順一、李順星、李順隆供擔保後，得假執行。但被告李順  
08 生、李順一、李順星、李順隆如以新臺幣368,016元為原告  
09 預供擔保，得免為假執行。
- 10 八、本判決第三項，於原告每期以新臺幣110元為被告胡正平供  
11 擔保後，得就各期為假執行。但若被告胡正平每期以新臺幣  
12 330元為原告供擔保後，得免為假執行。
- 13 九、本判決第四項，於原告每期以新臺幣125元為被告李順生、  
14 李順一、李順星、李順隆供擔保後，得就各期為假執行。但  
15 若被告李順生、李順一、李順星、李順隆每期以新臺幣374  
16 元為原告供擔保後，得免為假執行。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
20 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
21 查原告起訴時原聲明：(一)被告胡○○應將座落桃園市○鎮  
22 區○○段000地號土地(下稱系爭土地)上，如附圖所示紅色  
23 位置面積3.61平方公尺(正確面積依地政機關實測為準)之地  
24 上物拆除騰空，並將該占用土地返還原告。(二)被告李○  
25 ○、李○○、李○○應將座落桃園市○鎮區○○段000地號  
26 土地上，如附圖所示紅色位置面積3.61平方公尺(正確面積  
27 依地政機關實測為準)之地上物拆除騰空，並將該占用土地  
28 返還原告。(三)被告胡○○應自民國111年11月22日起至履  
29 行第1項聲明將占用之地上物均拆除騰空並返還占用土地與  
30 原告之日止，按月給付原告新臺幣(下同)1,278元(正確金額  
31 待依地政機關實測占用面積後再行核計)。(四)被告李○

01 ○、李○○、李○○應自111年11月22日起至履行第2項聲明  
02 將占用之地上物均拆除騰空並返還占用土地與原告之日止，  
03 按月給付原告1,278元(正確金額待依地政機關實測占用面積  
04 後再行核計)。(四)第一至四項聲明，原告均願供擔保，請  
05 准宣告假執行。嗣經本院囑託桃園市平鎮地政事務所測量並  
06 作成複丈成果圖，原告更正聲明為如後述之聲明所示。核原  
07 告所為，係依據土地複丈成果圖之測量結果，所為事實上補  
08 充、更正，揆諸前開規定，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：

11 (一)原告為系爭土地之共有人，詎被告胡正平以其所有如附圖所  
12 示代碼B部分即門牌號碼桃園市○鎮區○○路000號房屋(下  
13 稱系爭134號房屋，面積3.96平方公尺)、代碼D部分之水泥  
14 空地(面積3.23平方公尺)無權占用系爭土地。

15 (二)被告李順生、李順一、李順星、李順隆以其所有如附圖所示  
16 代碼A部分即門牌號碼桃園市○鎮區○○路000號房屋(下稱  
17 系爭132號房屋，面積4.06平方公尺)、代碼C部分之水泥地  
18 (面積4.10平方公尺)無權占用系爭土地。

19 (三)又被告無權占用系爭土地，自受有使用系爭土地之利益，並  
20 致原告受有損害，是原告自得請求被告給付按系爭土地申報  
21 地價8%計算相當於租金之不當得利。

22 (四)因被告無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1項前、中  
23 段、第179條之規定提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告胡  
24 正平應將座落系爭土地上，如附圖代碼B所示地上建物(面積  
25 3.96平方公尺)及代碼D所示空地(面積3.23平方公尺)拆除，  
26 並將上開占用之土地騰空返還原告。2.被告李順生、被告李  
27 順一、被告李順星、被告李順隆應將座落系爭土地上，如附  
28 圖代碼A所示地上建物(面積4.06平方公尺)及代碼C所示空地  
29 (面積4.1平方公尺)拆除，並將上開占用之土地騰空返還原  
30 告。3.被告胡正平應自111年11月22日起至履行第一項聲明  
31 之日止，按月給付原告330元。4.被告李順生、被告李順

01 一、被告李順星、被告李順隆應自111年11月22日起至履行  
02 第二項之日止，按月給付原告374元。5. 第一至四項聲明願  
03 供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告均則以：系爭134號、132號房屋建好至今已經30餘年，  
05 系爭土地之地主均未表示有占用之情形，應屬非因故意或重  
06 大過失逾越地界者，系爭土地之所有權人已知其越界而未提  
07 出異議，原告應不得請求拆除附圖所示代碼A、B部分之建  
08 物。又如附圖所示代碼C、D部分之水泥空地，係訴外人王興  
09 通所鋪設，被告均無處分權，對拆除沒有意見等語，資為抗  
10 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如  
11 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 原告自111年11月22日起，為系爭土地之共有人，被告胡正  
14 平為系爭134號房屋之所有權人，被告李順生、李順一、李  
15 順星、李順隆則為系爭132號房屋之共有人等情，有土地及  
16 建物登記公務用謄本在卷可佐（本院卷第21-23頁、本院壠  
17 簡卷第46-50頁），此部分事實，首堪認定，原告主張被告  
18 胡正平及被告李順生、李順一、李順星、李順隆分別以系爭  
19 134、132號房屋及水泥地無權占用系爭土地如附圖代碼A至D  
20 所示之部分，被告應將系爭土地騰空返還原告，並應給付  
21 原告相當於租金之不當得利等語，則為被告所否認，並以前  
22 揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)原告請求被告胡正平拆除  
23 如附圖代碼B、D所示部分，及請求被告李順生、李順一、李  
24 順星、李順隆拆除如附圖代碼A、C所示部分，並將系爭土地  
25 之上開部分騰空返還原告，是否有理由？(二)原告請求被告  
26 胡正平應自111年11月22日起至履行第一項聲明之日止，按  
27 月給付原告330元，是否有理由？(三)原告請求被告李順生、  
28 李順一、李順星、李順隆自111年11月22日起至履行第二項  
29 聲明之日止，按月給付原告374元，是否有理由？茲分述如  
30 下：

31 (一)原告請求被告胡正平拆除如附圖代碼B、D所示部分，及請求

01 被告李順生、李順一、李順星、李順隆拆除如附圖代碼A、C  
02 所示部分，並將系爭土地之上開部分騰空返還原告，是否有  
03 理由？

04 1. 原告主張被告胡正平所有之系爭134號房屋及其後方水泥空  
05 地分別占用系爭土地如附圖代碼B、D所示之部分，面積分別  
06 為3.96平方公尺及3.23平方公尺；被告李順生、李順一、李  
07 順星、李順隆則以系爭132號房屋及其後方水泥空地分別占  
08 用系爭土地如附圖代碼A、C所示之部分，面積分別4.06平方  
09 公尺及4.10平方公尺乙情，有附圖所示之桃園市平鎮地政事  
10 務所112年12月15日測法字第20800號土地複丈成果圖、現場  
11 照片可佐（本院壜簡卷第89頁），就此部分事實，首堪認  
12 定。

13 2. 被告抗辯系爭132、134號房屋占用系爭土地之部分，有越界  
14 建築之適用，有無理由？

15 ①按民法第796條第1項本文規定，土地所有人建築房屋非因故  
16 意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提  
17 出異議，不得請求移去或變更其房屋，係指鄰地所有人於土  
18 地遭越界建築當時，明知而不即時反對，不得於事後請求拆  
19 除建築物而言。惟上開越界建築規定，其適用必以房屋於越  
20 界建築過程中，鄰地所有權人即已發現越界之事實，而未於  
21 相當時間內提出異議者，始有適用，其於越界建築完成後方  
22 才知悉者，要無適用之餘地（參最高法院45年台上字第931  
23 號民事判決意旨）。

24 ②經查，被告雖抗辯系爭132、134號房屋占用系爭土地部分，  
25 有越界建築之適用，然被告並未提出任何事證證明於系爭13  
26 2、134號房屋建築過程時，系爭土地當時之地主即已知悉上  
27 開越界之事實，自無民法第796條第1項之適用。另系爭13  
28 2、134號房屋占用系爭土地如附圖代碼A、B所示之部分若予  
29 拆除，是否將使整體建築物存在安全結構上之危險一節，亦  
30 未據被告舉證以實其說，則系爭132、134號房屋占用系爭土  
31 地如附圖代碼A、B所示部分縱予以拆除，應認無礙於被告對

01 於系爭132、134號房屋使用之整體性，亦未危及建物結構安  
02 全性，是以，本件亦無民法第796條之1規定之適用，併此敘  
03 明。

04 3. 又如附圖代碼C、D所示部分，為水泥空地，系爭132、134號  
05 房屋即建築於該水泥空地上，並供系爭132、134號房屋後門  
06 通行使用，且與系爭土地之其他部分具有高度的落差，此有  
07 現場照片可參(本院壜簡卷第29、30頁)，是足認如附圖代碼  
08 C、D所示之水泥空地部分確實係分別供系爭132、134號房屋  
09 建築及通行使用，故被告胡正平自對如附圖代碼D所示之空  
10 地具有事實上處分權，被告李順生、李順一、李順星、李順  
11 隆則對如附圖代碼C所示部分之空地具有事實上處分權，又  
12 如附圖代碼C、D所示之空地上鋪有水泥，上開水泥已妨害原  
13 告所有權之行使，原告自得請求被告除去水泥並將占用之部  
14 分返還予原告，原告此部分之請求，自屬有據。

15 4. 從而，被告胡正平所有之系爭134號房屋及水泥空地，占用  
16 系爭土地如附圖代碼B、D所示之部分土地；被告李順生、李  
17 順一、李順星、李順隆所共有之系爭132號房屋及水泥空  
18 地，占用系爭土地如附圖代碼A、C所示之部分土地，堪信為  
19 真，且被告均未提出事證證明其有何合法正當權源，則原告  
20 請求如其訴之聲明第1、2項所示，當屬有據。

21 (二)原告請求被告胡正平應自111年11月22日起至履行第一項聲  
22 明之日止，按月給付原告330元，是否有理由？

23 1. 按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返  
24 還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請  
25 求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受  
26 有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益  
27 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，  
28 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  
29 年度台上字第1695號判例要旨參照)。再建築房屋之基地租  
30 金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土  
31 地申報價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地法

01 施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法  
02 第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，  
03 在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關  
04 舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內  
05 自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地  
06 價為其申報之地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價  
07 為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租  
08 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必  
09 達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第307  
10 1號判例意旨參照）。

11 2. 查原告於111年11月22日起因買賣而成為系爭土地之共有  
12 人，系爭土地申報地價為每平方公尺6,880元，有系爭土地  
13 登記第三類謄本可佐（本院壟簡卷第9頁），堪信屬實。爰  
14 審酌系爭土地所在位置位於平鎮區之鬧區，生活機能尚稱便  
15 利、工商活動亦屬繁榮等一切情狀，認相當於租金之不當得  
16 利計算，應以系爭土地之申報地價8%計算為適當。從而，原  
17 告請求被告胡正平自111年11月22日起至履行第一項聲明之  
18 日止，應按月給付原告330元（計算式： $6,880 \times 7.19 \times 8\% \div 12 =$   
19  $330$ ，元以下四捨五入），應屬有據。

20 (三)原告請求被告李順生、李順一、李順星、李順隆自111年11  
21 月22日起至履行第二項聲明之日止，按月給付原告374元，  
22 是否有理由？

23 本院認應以系爭土地之租金計算應以申報地價8%計算為適  
24 當，業如上述。從而，原告請求被告李順生、李順一、李順  
25 星、李順隆自111年11月22日起至履行第二項聲明之日止，  
26 應按月給付原告374元（計算式： $6,880 \times 8.16 \times 8\% \div 12 =$   
27  $374$ ，元以下四捨五入），應屬有據。

28 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前中段、第179條規  
29 定，請求如主文第1至4項所示，均有理由，應予准許。

30 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，於原  
31 告勝訴部分，經核並無不合，爰依占用面積及公告現值、被

01 告按期應給付之不當得利金額酌定相當之擔保金額，分別准  
02 許之。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
04 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

07 民事第一庭 法官 江碧珊

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 以上正本係照原本作成。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

12 書記官 林冠諭

13 附圖