# 臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第365號

原　　告　嚴文彬
訴訟代理人　徐維良律師
被　　告　誼佳建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　王宇宙
被　　告　曹正吉
共　　同
訴訟代理人　侯銘欽律師
　　林清漢律師
　　葉育欣律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告曹正吉應將坐落桃園市○○區○○段000地號之土地上，如附圖所示編號A鐵皮屋（面積：27.87平方公尺）、編號B貨櫃屋（面積：11.09平方公尺）、編號C流動廁所1（面積：0.84平方公尺）、編號D流動廁所2（面積：1.1平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告暨其他共有人。

二、被告曹正吉應給付原告新臺幣2,942元，及自民國115年8月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告曹正吉應自民國115年8月1日起至返還第1項占用土地之日止，按月給付原告新臺幣95元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告曹正吉負擔。

六、本判決第一項，於原告以新臺幣382,470元為被告曹正吉供擔保後，得假執行，但被告曹正吉如以新臺幣1,147,409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981元為被告曹正吉供擔保

後，得假執行，但被告曹正吉如以新臺幣2,942元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一、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。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第255條第2項、第256條分別定有明文。查本件原告起訴時聲明為：「㈠被告誼佳建設有限公司應將坐落在桃園市○○區○○段0000地號之土地（下稱系爭土地）上，如本院109年度重訴字第33號民事判決複丈成果圖所示N藍色貨櫃屋及O鐵皮屋拆除或遷移，並將占有部份之土地騰空返還予原告暨其他共有人。㈡被告誼佳建設有限公司應給付原告新臺幣（下同）4,715元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告誼佳建設有限公司應自民國114年9月1日起，至拆除占有建物及返還土地時止，按月給付原告226元。㈣第一項及第二項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行。」嗣原告於114年12月8日具狀追加被告曹正吉，並依桃園市蘆竹地政事務所土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）變更訴之聲明為：「㈠被告誼佳建設有限公司、曹正吉應共同將坐落在桃園市○○區○○段0000地號之土地上，如附圖所示A鐵皮屋（面積：27.87平方公尺）、B貨櫃屋（面積：11.09平方公尺）、C流動廁所1（面積：0.84平方公尺）、D流動廁所2（面積：1.1平方公尺）拆除或遷移，並將占有部份之土地騰空返還予原告暨其他共有人。㈡被告誼佳建設有限公司、曹正吉應共同給付原告7,159元，及自民事更正暨擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈢被告誼佳建設有限公司、曹正吉應自115年8月1日起，至拆除占有建物及返還土地時止，按月給付原告237元。㈣第一項及第二項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第184頁）。」經核原告追加被告曹正吉及不當得利數額之擴張部分，均係本於系爭土地遭無權占有之同一基礎事實而為，且被告均不爭執而為本案言詞辯論，與上開規定相合，應予准許。又原告將原訴之聲明請求被告返還之系爭土地位置、範圍，依據附圖而為事實上之補充、更正，非訴之變更或追加，亦合於上開規定。

貳、實體事項

一、原告主張：

原告於114年3月7日透過本院拍賣程序取得系爭土地之所有權並辦理所有權移轉登記完成，後原告於同年5月26日以買賣為原因移轉所有權應有部分一部予訴外人郭進源、林煥然、林美玲等三人，原告自身則保有系爭土地100分之15的應有部分。系爭土地上現存有如附圖所示A鐵皮屋（面積：27.87平方公尺）、B貨櫃屋（面積：11.09平方公尺）、C流動廁所1（面積：0.84平方公尺）、D流動廁所2（面積：1.1平方公尺），上開地上物均為被告誼佳建設有限公司及曹正吉所共有，並無權占有系爭土地A至D部分，爰依民法第767條第1項前段、第821條、第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告誼佳建設有限公司、曹正吉均則以：系爭土地上如附圖所示之A至D部分地上物，非被告誼佳建設有限公司所有，而係被告曹正吉所有，故被告誼佳建設有限公司並無占有之情事。且訴外人郭進源與被告曹正吉約定共同開發土地，始由郭進源以原告名義透過拍賣方式取得系爭土地，故被告曹正吉有合法占有權源，屬有權占有等語。並聲明：原告之訴及其假執行聲請均駁回。

三、本院之判斷：

㈠拆屋還地部分：

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第1552號判決參照)。

2.原告主張其為系爭土地之共有人，持有應有部分100分之15，而被告曹正吉以附圖所示編號A至D地上物(總面積40.9平方公尺)無權占用上開土地等節，有系爭土地之土地所有權狀、土地登記第一類謄本、本院勘驗筆錄、桃園市蘆竹地政事務所土地複丈成果圖在卷可參(本院卷第15至21頁、第147頁、第152頁、第178至179頁)，且就上開地上物均為被告曹正吉所有，為兩造所不爭執（本院卷第185頁），復被告曹正吉就其有合法占有系爭土地A至D部分乙節，未提出證據以實其說，是堪信原告主張系爭土地A至D部分遭被告曹正吉無權占有乙節為真實。故原告依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告曹正吉應將系爭土地上如附圖所示編號A至D部分之地上物拆除，並返還該部分所占用之土地予原告及其他共有人，即有理由，應予准許。又附圖所示編號A至D地上物既為被告曹正吉所有，則原告對被告誼佳建設有限公司之請求，則為無理由，應予駁回。

3.至被告均辯稱系爭土地係訴外人郭進源與被告曹正吉約定共同開發土地，始由郭進源以原告名義透過拍賣方式取得系爭土地，故被告曹正吉有合法占有權源，屬有權占有等語，惟未提出任何證據證明其有合法占有權源，以及郭進源與原告間有借名登記契約，被告上開所辯，難認有據。

㈡請求相當於租金不當得利部分

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，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求

返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，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號判例意旨參照)。

2.次按城市地方土地之租金，以不超過其申報地價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。且上開規定於租用基地建築房屋準用之，亦為同法第105條所規定。又該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，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自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地價為其申報之地價(參看該條例第16條)。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額(最高法院68年度台上字第3071號判決參照)。系爭土地位在桃園市蘆竹區新福段上，鄰近桃園市蘆竹區龍安街二段，本院審酌系爭土地所在環境交通不算便利、附近生活機能尚不發達、附近商店數量匱乏、亦無學校等等一切情狀，認以系爭土地申報地價4%作為計算本件不當得利之基礎始為允當。

3.被告曹正吉無權占有系爭土地如附圖所示編號A至D部分，業如前述，其受有相當於租金之利益，並致原告受有不能使用該部分系爭土地之損害，核屬無法律上之原因而受利益，原告自得依民法第179條規定，請求被告曹正吉就其占用系爭土地部分，給付相當於租金之不當得利。原告請求被告曹正吉給付如附表計算之相當於租金之不當得利、及至返還上開土地之日止相當於租金之不當得利即屬有據。而原告對被告誼佳建設有限公司之主張為無理由，已如上述。是原告主張

系爭土地114年3月7日至114年12月31日、115年1月1日至115年7月31日之申報地價各為每平方公尺4,489元、4,649元。而原告於114年3月7日取得系爭土地全部，於114年5月26日移轉系爭土地之應有部分與訴外人，而僅剩餘應有部分15/100，則原告向被告曹正吉請求自114年3月7日至114年5月26日以全部面積計算之不當得利、及自114年5月27日起至115年7月31日止，以應有部分100分之15計算之不當得利，至返還上開土地之日止相當於租金之不當得利2,942元（計算式詳如附表所示，小數點以下四捨五入，下同）；暨自115年8月1日起至返還前開占用土地之日止，按月給付原告95元（計算式詳如附表所示），為有理由，應予准許。

4.末按民法第233條第1項規定：「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。」同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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。」查本件不當得利債務，其給付並無確定期限，而本件民事更正暨擴張訴之聲明狀係於115年8月7日送達被告曹正吉（本院卷第188頁），是原告訴之聲明第2項請求被告曹正吉自115年8月8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767條第1項前段、第179條之法律關係，請求判決如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。另原告及被告曹正吉分別陳明就原告聲明第1、2項部分願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

五、末按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程

度，於言詞辯論終結前適當時期提出之，民事訴訟法第196條第1項定有明文。被告於本院115年8月17日言詞辯論終結日後，始於115年8月25日另行提出書狀，就此言詞辯論終結後始提出之資料，本院依法無須審究（最高法院97年度台上字第2607號裁定、96年度台簡抗字第23號裁定意旨參照），且未經提示予原告命為充分之辯論，自不得據為本件裁判之基礎。本件判決之基礎已臻明確，被告雖另有聲請傳喚證人郭進源，主張證人郭進源與被告曹正吉約定共同開發土地，可證明本案係由郭進源以原告名義透過拍賣方式取得系爭土地，故被告曹正吉有合法占有權源，屬有權占有等語（本院卷第186頁），然被告於114年11月26日首次提出民事答辯狀，為上揭答辯意旨後，遲至115年8月17日始聲請傳喚證人，在此之前均未提出其他相關事證證明上揭事項，復未釋明證人郭進源與被告曹正吉之約定與原告有何關聯、三人間又有如何之法律關係，所為聲請不免有摸索證明、延滯訴訟之嫌，難認與本件待證事實相關，爰不予調查。又兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審酌原告敗訴部分甚微，移由被告曹正吉負擔全部訴訟費用為當。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第五庭　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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　林冠諭

附圖：115年5月4日蘆地測法丈字第006700號複丈成果圖。

附表

| 期間 | 經歷月數 | 申報地價（元/平方公尺） | 占用面積（平方公尺） | 年息 | 應返還之不當得利金額 |
|---|---|---|---|---|---|

（續上頁）

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 114年3月7日至114年5月26日 | 2.645月 | 4,489 | 40.9 | 4% | 1,619元 |
| 114年5月27日至114年12月31日 | 7.161月 | 4,489 | 40.9 | 4% | 657元（應有部分100分之15） |
| 115年1月1日至115年7月31日 | 7月 | 4,649 | 40.9 | 4% | 666元（應有部分100分之15） |
| 總計 | 2,942元 | | | | |
| 附註：<br>每月不當得利：4,649元×40.9平方公尺×0.04÷12×0.15=95元 | | | | | |