# 臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壢簡字第405號

原　　告　邱逢鑫
訴訟代理人　蕭健宏
被　　告　玉禮實業股份有限公司
法定代理人　賴明峰
訴訟代理人　黃仕翰律師
複代理人　吳益群律師
訴訟代理人　游弘誠律師
　　李增胤律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於民國109 年8 月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地上，如附圖所示A 、B 部份地上物拆除後，將上開土地如附圖所示A 、B 、C 部分返還原告及全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）2,571 元，及自民國109 年2 月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自109 年2 月21日起至返還第1 項土地之日止，按年給付原告531 元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用18,186元由被告負擔。

六、本判決第2 、3 項得假執行。但如被告以2,571 元為原告預供擔保，得免為本判決第2 項假執行；如被告以按年以531 元為原告預供擔保，得免為本判決第3 項假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件視為合意適用簡易程序

按民事訴訟法第427 條第1 、3 、4 項規定：「關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序；不合於前2 項規定之訴訟，得以當事

人之合意，適用簡易程序，其合意應以文書證之；不合於第1項及第2項之訴訟，法院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意。」本件原告請求被告將桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示A、B部分拆除，並將附圖所示A、B、C部分土地返還原告及全體共有人。而系爭土地於原告起訴時之公告現值為2,200元，有系爭土地第一類謄本在卷可參（見本院卷第38頁），又如附圖所示，A、B、C部分土地面積共516平方公尺，是本件訴訟標的價額即為1,135,200元【計算式：2,200×516＝1,135,200】，已逾上開民事訴訟法第427條第1項規定之金額。然兩造均就本院適用簡易程序不抗辯而為言詞辯論，依上揭規定視為已有適用簡易程序之合意，先予敘明。

二、原告更正事實上陳述非屬訴之變更追加

按民事訴訟法第256條規定：「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。」本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告應將系爭土地圍牆（以實測為準）拆除，並返還土地予原告及其他全體共有人。（二）被告應給付原告380,808元，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。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地予全體共有人之日止，按月給付原告6,347元。（三）願供擔保請准宣告假執行。」嗣經本院至系爭土地履勘、測量後，原告於109年8月19日言詞辯論期日更正訴之聲明第1項為：「被告應將系爭土地如附圖所示A、B部分拆除，並將A、B、C部分返還原告及全體共有人。」原告所為僅係就被告應拆除之範圍為事實上更正，依上揭規定非屬訴之變更追加，其更正即屬適法。

貳、實體部分

一、原告主張

系爭土地為原告及其他共有人所共有，詎被告將其廠房圍牆及洗車道建築於系爭土地上如附圖所示A、B部分（下稱系

爭洗車道、系爭圍牆，合稱系爭地上物），並以系爭圍牆將附圖所示C部分土地圈圍供被告之廠房（下稱系爭廠房）使用，爰依民法第821、767條之規定請求被告拆除系爭地上物並將系爭土地返還全體共有人。又被告占用系爭土地受有不當得利，爰依民法第179條規定，就原告之應有部分請求被告給付自起訴前5年起算之相當於租金不當得利等語。並聲明：如上開更正後訴之聲明。

二、被告答辯

系爭地上物非被告所有，亦非被告所興建，而為系爭土地之共有人邱逢寬所興建，且為邱逢寬所有，是被告並未以系爭地上物占有系爭土地。又民法第821條限於為共有人全體之利益為之，然系爭土地之共有人與原告之意見並不相同，原告自不得依民法第821條請求被告返還系爭土地。且原告未取得系爭土地共有人過半數同意，應不得請求不當得利等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告為系爭土地之共有人，而系爭地上物及所圈圍土地共占用系爭土地516平方公尺之事實，業據原告提出系爭土地第一類謄本及空照圖為證（見本院卷第38至42頁）。並經本院依原告聲請囑託桃園市大溪地政事務所繪製土地複丈成果圖，有本院勘驗筆錄及土地複丈成果圖（即附圖）在卷可稽（見本院卷第64頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告應拆除系爭地上物，並返還所占用之系爭土地A、B、C部分，並給付相當於租金之不當得利，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）系爭地上物是否為被告所有？（二）原告得否為全體共有人利益請求被告返還系爭土地？（三）原告得否請求被告返還不當得利？（四）原告得請求之不當得利金額為何？

（一）系爭地上物是否為被告所有？

1.按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚

廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811 條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。是判斷其是否為獨立建物或附屬建物，除斟酌構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院100 年度台上字第4 號判決意旨參照）

2.本件系爭圍牆部分與系爭廠房相連，有現場照片在卷可參（見本院卷第96至103 頁），而系爭廠房為系爭圍牆所包圍，除圍牆間之鐵門外，別無其他對外出入口，亦有上開現場照片及空照圖在卷可參（見本院卷第8 、41頁）。可認系爭圍牆係依附於系爭廠房，以供被告管制進出人員及來往車輛之用，未具使用上及構造上獨立性。而系爭洗車道範圍與系爭圍牆相連，有附圖可參。且依上開現場照片所示，系爭洗車道為系爭圍牆所包圍，除非得被告同意外，無從為第三人所使用，可認系爭洗車道亦屬依附於系爭廠房，並助其效用之附屬建物。而被告於購買系爭廠房時即有系爭地上物，有被告所提出，向系爭土地共有人寄發之函文在卷可參（見本院卷第83頁）。系爭地上物既屬附屬建物，已如前述，則被告於購買系爭廠房時，系爭地上物之所有權即一同移轉為被告所有，是被告自為系爭地上物之所有權人。

3.被告雖提出其對系爭土地共有人寄發之函文、訴外人邱逢寬對系爭土地其餘共有人寄發之函文，主張系爭地上物非被告所有云云。然被告提出之函文係被告自行撰寫（見本院卷第83頁），自無從以此認定系爭地上物之所有權歸屬。且查訴外人邱逢寬之函文，其中僅敘及系爭地上物於82年就興建，被告係於84至85年間購買系爭廠房等語（見本院卷第85頁）。然系爭地上物既為附屬建物，已如前述，則無論系爭地上物之興建時間順序為何，系爭地上物均已

隨被告購買系爭廠房而移轉所有權予被告，是被告所辯，並不可採。

（二）原告得否為全體共有人利益請求被告返還系爭土地？

1.按民法第767條第1項前、中段規定：「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。」同法第821條規定：「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。」又倘共有人中之一人起訴時，在聲明中請求應將共有物返還於共有人全體，即係為共有人全體利益請求（最高法院84年度台上字第339號判決意旨參照）。可知如第三人占用共有物，共有人之一人僅需聲明將共有物返還全體共有人，即屬為共有人全體利益所為請求，與各該共有人實質上是否同意無涉。

2.查被告所有之系爭地上物占用系爭土地，包含系爭地上物包圍之面積共516平方公尺，已如前述，且被告並未提出證據證明其屬有權占有。則原告依上揭規定請求被告拆除系爭地上物並返還無權占有之系爭土地予全體共有人，依上開說明，自屬為全體共有人利益所為請求，是原告此部分請求，應屬有據。

3.被告雖抗辯系爭土地共有人意見與原告不同云云，並提出訴外人邱逢寬對系爭土地其餘共有人寄發之函文為證。然依上開說明，縱訴外人邱逢寬不同意原告提起本件訴訟，亦與民法第821條規定無涉。且系爭土地共有人有7人，有系爭土地第一類謄本在卷可參（見本院卷第66、67頁），若原告以外之共有人均同意被告使用系爭土地，自可就系爭土地A、B、C部分訂定分管契約，再將該部分土地交由被告使用。然被告僅證明訴外人邱逢寬不同意原告提起訴訟，而未提出其他證據證明其餘共有人不同意原告提起本件訴訟，或有同意被告使用系爭土地之約定，自難認被告抗辯可採。

（三）原告得否請求被告返還不當得利？

1.按民法第179 條前段規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」又按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決參照）。

2.經查，被告無權占有系爭土地，已如前述，則依上揭規定，原告自得向被告請求相當於租金之不當得利。被告雖提出最高法院81年度台上字第491 號判決，主張原告未得共有人過半數同意，不得請求將不當得利返還予「全體共有人」云云。然原告就不當得利之主張，僅係就其應有部分，請求被告返還不當得利予原告「個人」，而非請求返還「全體共有人」，有原告起訴狀在卷可參（見本院卷第6、7 頁），被告此部分抗辯，顯然誤會原告之主張。且觀諸上開最高法院判決記載：「上訴人主張被上訴人應負損害賠償之責及返還不當得利，而對之為金錢之請求，該金錢給付既非不可分，且與系爭共有物之回復無涉，竟為全體共有人之利益，請求被上訴人應給付金錢予伊及其他共有人全體，於法尚屬不合。」可反面推知，在可分之金錢給付、與共有物之回復無涉時，共有人得為個人利益請求返還不當得利，益徵原告之請求於法有據，是被告之抗辯，並不可採。

（四）原告得請求之不當得利金額為何？

1.按土地法第105 條規定：「第97條第99條及第101 條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」第97條第1 項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。」土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。」土地法第148 條規定：「土地所有權人依本

法所申報之地價，為法定地價。」惟依土地法第97條計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。上開規定雖限於城市地方土地，惟非城市地方土地價值通常低於城市地方土地，解釋上亦不得逾越上開規定之限制。

2.查系爭土地遭被告占用面積為516 平方公尺，已如前述。而原告就系爭土地權利範圍為1/7 ，自104 年1 月起系爭土地申報地價為每平方公尺352 元、107 年1 月起為344 元、109 年1 月起為360 元，有系爭土地地價查詢資料在卷可參（見本院卷第52頁）。本院審酌系爭土地位於山區，無商業活動，有勘驗筆錄在卷可參（見本院卷第64頁），認以申報地價之百分之2 計算其每年相當於租金之不當得利為適當。而原告於109 年1 月6 日提起本件訴訟，請求自起訴前5 年起算之相當於租金不當得利，有本院收文戳章在卷可參（見本院卷第4 頁），是本件原告得請求之不當得利數額，其計算式如下：

⑴104 年1 月6 日起至106 年12月31日止，共1,550 元【計算式：（360/365+2 ）x 352 × 516 × 0.02× 1/7 ＝1,550 ，整數以下四捨五入，下同】。

⑵107 年1 月1 日起至108 年12月31日止，共1,014 元【計算式：2 × 344 × 516 × 0.02× 1/7 ＝1,014】。

⑶109 年1 月1 日起至109 年1 月5 日止，共7 元【計算式：（5/366 ）x 360 × 516 × 0.02× 1/7 ＝7 】。

⑷自起訴狀繕本送達翌日起，至被告將系爭土地返還原告及全體共有人之日止，被告則應按年給付原告531 元【計算式：1 × 360 × 516 × 0.02× 1/7 ＝531 】。

⑸是原告請求被告返還2,571 元【計算式：1,550+1, 014 +7＝2,571 】之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起

，至被告將系爭土地如附圖所示A、B、C部分返還原告及全體共有人之日止，按年給付原告531元，為有理由；逾此部分之請求則屬無據。

五、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。」查本件返還不當得利債務，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於109年2月10日寄存送達被告，有本院送達證書附卷可證（見本院卷第22頁），是被告應於109年2月21日起，負遲延責任。

六、綜上所述，原告依民法第821、767條之規定請求被告拆除系爭土地上如附圖所示A、B部分之系爭地上物，並將系爭土地如附圖所示A、B、C部分返還原告及全體共有人；並依民法第179條之規定請求被告2,571元，及自109年2月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自109年2月21日起至被告將系爭土地如附圖所示A、B、C部分返還原告及全體共有人之日止，按年給付原告531元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，除判決命被告拆除系爭地上物部分不適於假執行外，其餘係屬依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決之案件，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依被告之聲請，宣告如被告為原告預供擔保，得免為假執行。又法院應依職權宣告假執行者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職權而宣告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。至本

件原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應予駁回。

八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依職權確定訴訟費用額為18,186元（含裁判費12,286元、測量費5,900元，見本院卷第76頁）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　11　　日

中壢簡易庭　法　官　周仕弘

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　11　　日

書記官　巫嘉芸