

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3145號

原告 尚義建設有限公司

法定代理人 林韋廷

訴訟代理人 黃文明律師

被告 許紹凰

許紹文

許智惠

許淑華

許秀綺

兼上5人共同

訴訟代理人 許紹鵬

許紹龍

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國110年2月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○
土地上如附圖所示使用編號214(1)面積24.94平方公尺、214
(2)面積28.68平方公尺、214(3)面積26.72平方公尺、214-1(1)
面積18.07平方公尺及216-1(1)13.38平方公尺之地上物拆除
(即門牌號新北市○○區○○路○○○巷○號部分範圍)，並將
該部分土地返還原告及其他全體共有人。

二、被告應自民國109年11月30日起至返還第一項所示占用土地
之日止，按年給付原告新臺幣10965元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二項部分，於原告提供新臺幣1,513,000元為
被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣4,538,674
元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，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，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款及第2項定有明文。原告原起訴請求被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○號房屋（以下簡稱系爭房屋）占用其所有坐落新北市○○區○○段○○○○號土地拆除、應按年給付原告及其他全體共有人新臺幣（下同）5萬6927元，其他共有人部分由原告代為受領。嗣經本院現場履勘測量、所提民事補充理由(1)狀，及本院於民國（下同）110年2月22日最後言詞辯論時，追加系爭房屋占有其所有中園段214-1及216-1地號土地併予拆除及給付不當得利，同時減縮自起訴狀繕本送達被告後即109年11月30日之不當得利起算日，核原告上開所為聲明之變更、追加，顯係基於系爭房屋占用土地之同一基礎事實、擴張及減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，且被告於訴之變更或追加均無異議，而為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定及說明，核無不合。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告係坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○地3筆（以下共同簡稱系爭土地，或分別簡稱系爭214土地、系爭214-1土地、系爭216-1土地）之共有人之一，其中系爭214土地應有部分為10000分之298，其餘2筆土地權利範圍全部，依新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書所載，系爭房屋為訴外人許碧蓮所有未辦保存登記建物，許碧蓮已於民國71年10月25日死亡，被告等人為許碧蓮之繼承人，因系爭房屋無權占有原告所有系爭土地，顯已侵害原告之所有權，爰依民法第767條第1項及第821條之規定請求被告拆除系爭房屋占用系爭土地之部分並返還占用土地予原告及其他全體共有人；被告無權占用原告所有系爭土地，另按原告所有系爭

01 土地應有部分比例計算，依民法第179條之規定，請求被告
02 給付自109年11月30日至返還占用土地之日止，按年給付原
03 告21930元之不當得利。

04 (二)訴之聲明：

- 05 1.被告應將坐落系爭土地上如附圖所示使用編號214(1)面積
06 24.94平方公尺、214(2)面積28.68平方公尺、214(3)面積
07 26.72平方公尺、214-1(1)面積18.07平方公尺及216-1(1)
08 13.38平方公尺之地上物拆除（即門牌號新北市○○區○
09 ○路○○○巷○號部分範圍），並將該部分土地返還原告及其
10 他全體共有人。
- 11 2.被告應自民國109年11月30日起至返還第1.項所示占用土
12 地之日止，按年給付原告新臺幣21930元。
- 13 3.原告願供擔保，請宣告准假執行。

14 二、被告等人則以下列陳詞置辯：

- 15 (一)系爭房屋係被告等人之母許碧蓮前於47年9月1日以價金614
16 元向地主陳皆得購買當○○○鎮○○段○○○號等持分土地12
17 坪2分8厘建築房屋，而重測前之土地謄本亦載明本筆土地地
18 上許碧蓮有門牌號○○○鎮○○路○○號建物一棟，證明被告
19 之母許碧蓮有購買土地興建房屋，有中埔段53、53-1及61-1
20 等3筆地號舊土地謄本可證，而中埔段53地號等在重測後改
21 ○○○區○○段○○○○號，後來由原告向共有人購買系爭土
22 地，並提起本件訴訟。惟被告之母向地主陳皆得購買土地持
23 分興建房屋居住，係有合法之權源占用系爭土地，並非無權
24 占有，且被告之建物已合法使用60年以上，已有地上權之合
25 法占有權源，原告之請求顯無理由。

26 (二)答辯聲明：

- 27 1.原告之訴駁回。
- 28 2.如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項：

- 30 (一)原告係坐落系爭214、214-1及216-1土地之共有人之一，系
31 爭214土地應有部分為10000分之298，其餘2筆土地權利範圍

為全部，109年1月之申報地價均為每平方公尺6480元。

(二)系爭房屋即門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○號未辦保存登記建物為被告等人之母許碧蓮所建，許碧蓮於71年10月25日死亡後，由被告等人繼承系爭房屋之所有權，迄今尚未就系爭房屋為遺產分割，即被告等人共同共有系爭房屋之所有權。

(三)系爭房屋依本院囑託新北市樹林地政事務所測繪結果，其總面積是203.34平方公尺，其中：(一)占用系爭214土地部分為：214(1)（面積24.94平方公尺）、214(2)（面積28.68平方公尺）、214(3)（面積26.72平方公尺），合計被告所有系爭房屋占用系爭214土地面積為80.34平方公尺、(二)占用系爭214-1土地部分：214-1(1)（面積18.07平方公尺）、(三)占用系爭216-1土地部分：214-6(1)（面積13.38平方公尺）、(四)系爭房屋占用原告所有系爭土地之面積，共計111.79平方公尺。

四、兩造爭執事項：

(一)被告共同共有之系爭房屋是否有權占有原告所有系爭土地？

(二)原告請求被告拆除系爭房屋占用其所有系爭土地，有無理由？

(三)原告請求被告給付系爭房屋占有原告所有系爭土地之不當得利，有無理由？

五、本院得心證之理由：

(一)以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其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號判決意旨參照）。本件原告主張伊為系爭土地之共有人之一，中園214土地應有部分為10000分之298，其餘214-1及216-1土地權利範圍全部，此有原告提出系爭土地登記簿謄本在卷可證（詳本院卷第21至23頁、第253至256頁），亦為被告所不爭，被告則抗辯渠等繼承許碧蓮所有系爭房屋之所有權，因

01 許碧蓮係於47年9月1日以價金614元向當時地主陳皆得購買
02 當○○○鎮○○段○○○號等持分土地共計12坪2分8厘建築房
03 屋，且系爭房屋已合法使用60年以上，已有地上權之合法占
04 有權源云云，故被告自應就系爭房屋占有系爭土地為有權占
05 有之事實負舉證責任。本院審酌如下：

06 1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者
07 ，非經登記，不生效力，民法第758條定有明文。是以不動
08 產所有權人縱與他人有移轉其所有權之債權契約存在，然
09 於依該債權契約辦理所有權移轉登記前，究難謂其所有權
10 已因有債權契約之約定即當然喪失或變更（最高法院96年
11 度台上字第181號判決意旨參照）。且債之契約，僅於訂
12 約當事人之間發生債之效力，不得以之對抗契約以外之第
13 三人。被告雖提出渠等之母許碧蓮前於47年9月1日向當時
14 地主陳皆得購得系爭土地之證明書影本乙紙為證（詳本院
15 卷第105頁），依該買賣證明書載明：「茲本人持有之菜
16 園讓渡貴方建築房屋，牆外二尺三寸一分為界，共十二坪
17 二分八厘，代金合共新台幣陸佰壹拾肆元…」等語，雖未
18 註明讓渡菜園土地之地號，然依被告所提三峽鎮中埔53地
19 號第三類重造前土地登記舊簿資料「土地標示部貳、」註
20 記「本筆土地地上許碧蓮所有門牌三峽中埔街36號建物乙
21 棟…」等語（詳本院卷第107頁），且該註記經新北市樹
22 林地政事務所函稱：「…係61年間由臺北地方法院囑託查
23 封『許碧蓮』所有之地上建物」等情，有卷附該所110年1
24 月7日新北樹地登字第1106140029號函可參（詳本院卷第
25 197、198頁），顯見當時買賣交易之土地，確係三峽中埔
26 段53地號即本件系爭土地重測前之地號土地甚明。惟查：
27 依被告所提買賣證明書所載簽約者僅為許碧蓮及當時地主
28 之一陳皆得，許碧蓮購買系爭土地以建築房屋之用，然迄
29 今均未辦理所有權移轉登記，有卷附系爭土地登記簿謄本
30 可參（詳本院卷第21至23頁、第253至256頁），顯見許碧
31 蓮自始自終均未取得系爭土地之所有權，且基於債權契約

相對性原則，自不得以之對抗契約以外之原告，難認系爭房屋占有系爭土地為有權占有。

2. 各共有人，得自由處分其應有部分。共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。民法第819條定有明文。又共有人固得自由讓與其應有部分，惟讓與應有部分時，受讓人仍按其應有部分與他共有人繼續共有關係，若將共有特定之一部分讓與他人，使受讓人就該一部分取得單獨所有權，則非民法第819條第1項所謂應有部分之處分，而為同條第2項所謂共有物之處分，其讓與非得共有人全體之同意，不生效力（最高法院40年台上字第1479號判例意旨參照）。依被告所提三峽中埔53地號土地舊簿資料所載，與許碧蓮簽訂買賣契約之地主陳皆得僅係土地所有權人之一，其應有部分僅為60分之3（詳本院卷第111、117及129頁），竟將土地特定範圍之菜園土地讓與許碧蓮建築房屋，且被告迄今未提出陳皆得處分土地特定範圍之所有權，業經全體共有人同意之證明文件，難認對於其他共有人發生效力，被告抗辯系爭房屋有權占有系爭土地，於法無據。

3. 本院於109年12月29日就系爭房屋囑託新北市樹林地政事務所人員進行測量結果：「一、系爭建物為磚造一層建物，目前由被告許紹文及外勞居住。二、系爭建物內部隔間及使用狀況如附表所示。被告許紹鵬在場陳稱，系爭建物主體部分距今已60幾年，附圖R1部分距今40幾年，主體兩側鐵皮屋頂是因為舊屋頂及樑毀損所以加蓋。」等語，此有本院勘驗筆錄在卷可證（詳本院卷第173、174頁），筆錄內所載附圖R1部分，即如地政機關繪製之複丈成果圖（本判決附圖）215(2)及使用編號214(2)（備註：B）部分，顯見系爭房屋事後尚有擴建甚明，被告迄未舉證證明該擴建範圍當時已得土地共有人全體之同意。又依地政機關所測繪之複丈成果圖如附圖所示，目前系爭房屋總面積為203.34平方公尺，占用原告所有系爭土地部分則為111.79平

01 方公尺，顯與許碧蓮當時所購買興建房屋之土地（依買賣
02 證明書所載牆外2尺3寸1分為界，共12坪2分8厘），當時
03 買賣土地坪數為12.28坪經換算為40.595平方公尺（計算
04 式： $12.28 \times 3.305785 = 40.595$ ），足證許碧蓮購買系爭
05 土地後將建築基地再擴建達5倍之多，被告亦未舉證證明
06 擴建時亦得土地共有人全體之同意。故被告抗辯系爭房屋
07 有權占有原告所有系爭土地，無堪採信。

08 4. 地上權為一種物權，依民法第758條規定，依法律行為而
09 取得、設定、喪失或變更者，非經登記，不生效力。前項
10 行為，應以書面為之。被告抗辯系爭房屋已使用60年以上
11 ，已有地上權之合法占有權源云云。惟被告迄今尚未提出
12 與系爭土地之所有權人簽立地上權設定之書面，及已辦理
13 地上權設定登記之證明，難認被告所有系爭房屋對於原告
14 所有系爭土地已有地上權存在。又若主張系爭房屋使用系
15 爭土地長達60年之久，惟因取得時效之第一要件係以行使
16 地上權之意思而占有，依其所由發生之事實之性質，無行
17 使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有
18 之情事，其取得時效，不能開始進行。又占有土地建築房
19 屋，有以無權占有之意思為之，有以所有之意思為之，有
20 以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而
21 占有，故如主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證
22 責任。且因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請
23 求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對
24 抗土地所有人而認其並非無權占有。本件被告既抗辯係向
25 系爭土地之地主購買土地並建築系爭房屋，自非以行使地
26 上權之意思而占有甚明，且迄今未舉證證明變更以行使地
27 上權之意思而占有之情事，依法取得時效期間自無法開始
28 進行，縱認以行使地上權之意思而占有長達60年，亦僅取
29 得地上權登記請求權，被告迄未提出已向地政機關申請地
30 上權登記之情形下，自不得據以對抗系爭土地所有人原告
31 而認其有權占有，故被告此部分之抗辯，難認可採。

01 (二)查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。各共有人對於第三人
03 ，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物
04 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條前段
05 、中段及第821條分別定有明文。被告等人共同共有系爭房
06 屋無權占有原告所有系爭土地之範圍及面積如附圖所示：①
07 占用系爭214土地部分為：214(1)（面積24.94平方公尺）、
08 214(2)（面積28.68平方公尺）、214(3)（面積26.72平方公尺
09 ）,系爭房屋占用系爭214土地面積合計為80.34平方公尺、
10 ②占用系爭214-1土地部分：214-1(1)（面積18.07平方公尺
11 ）,③占用系爭216-1土地部分：214-6(1)（面積13.38平方
12 公尺）,系爭房屋占用原告所有系爭土地之面積，共計111.
13 79平方公尺，揆諸上開規定，原告請求被告應將坐落系爭土
14 地如附圖所示使用編號214(1)、214(2)、214(3)、214-1(1)及21
15 6-1(1)之地上物拆除（即門牌號新北市○○區○○路○○○巷○
16 號部分範圍），並將該部分土地返還原告及其他全體共有人
17 ，洵屬正當，應予准許。

18 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
20 179條定有明文；又依不當得利之法則請求返還不當得利，
21 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
22 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
23 人所受損害若干為準，無權佔有他人土地，可能獲得相當於
24 租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其佔有系爭
25 土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬
26 可採。又無權占有他人之土地，可得相當於租金之利益，為
27 社會通常之觀念，而依土地法第105條準用同法第97條所定
28 ，建築基地之租金，按申報地價年息10%為限，乃指基地租
29 金之最高限額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地
30 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及
31 所受利益，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61年度台上字第1695號、46年度台上字第855號及68年度台上字第3071號判例意旨參照）。另民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還。本件原告主張被告等人無權占有使用系爭土地，即無法律上之原因而受有使用系爭土地之利益，因而請求被告等人給付其因占有使用系爭土地之所得之利益一節，即屬可採。爰就原告依民法第179條規定不當得利之法律關係請求金錢給付審酌如下：

1. 本件被告公同共有系爭房屋無權占有原告所有系爭土地，依社會通常之觀念，可獲得免於支付租金之利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求返還其占用系爭土地相當於租金之不當得利。至該金額究以若干為適當，依土地法第105條準用同法第97條、土地法施行法第25條之規定，固應參酌基地之位置、工商繁榮之程度、占用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，在申報地價年息10%限度內決定之，是原告依此規定請求係屬可採。惟原告主張以系爭土地申報地價年息10%計算，本院斟酌系爭房屋側邊經由原告所有216-1地號土地可通三峽區大同240巷巷道，且在基地四周有社區大樓圍繞形成一個袋地，原告所有系爭214土地位於大同路與大同路240巷巷道轉彎處，系爭216-1土地袋地通行出口240巷道兩側僅有窗簾、壁紙、地磚一間商店，巷口有一公車站牌，巷口與大同路交叉路口轉角處有7-11便利商店，大同路路邊也有公車站牌等情，業經本院於履勘現場時查明屬實，製有勘驗筆錄在卷可參，故本院認原告主張被告所應給付原告相當於不當得利之租金，應以系爭土地申報總價額5%計算，方為合理。又依原告主張均依系爭土地於109年申報地價每平方公尺6480元計算，有原告提出之土地登記簿謄本在卷

可憑，洵屬有據。

2. 被告所有系爭房屋分別占用系爭土地之範圍及面積，均詳如附圖所示：① 占用系爭214土地部分為：214(1)（面積24.94平方公尺）、214(2)（面積28.68平方公尺）、214(3)（面積26.72平方公尺），系爭房屋占用系爭214土地面積合計為80.34平方公尺、② 占用系爭214-1土地部分：214-1(1)（面積18.07平方公尺）、③ 占用系爭216-1土地部分：216-1(1)（面積13.38平方公尺），系爭房屋占用原告所有系爭土地之面積，其中系爭214土地為80.34、系爭214-1土地為18.07平方公尺、系爭216-1土地為13.38平方公尺，再按原告就系爭土地系爭214土地之應有部分比例10000分之298，系爭214-1及216-1土地權利範圍全部計算，請求自本件起訴狀繕本送達被告等人後即109年11月30日起，至拆除系爭房屋占用系爭土地部分之日止，按年給付所受不當得利數額應為：每年租金之利益為10966元【（系爭214土地占用面積80.34平方公尺×申報地價6480元×年息5%×298/10000=775.69）+（系爭214-1土地占用面積18.07×6480×5%=5854.68）+（系爭216-1土地占用面積13.38×6480×5%=4335.12）=10965，元以下四捨五入計算】，原告於此範圍內之請求，洵屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條及第179條規定之法律關係請求：（一）被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上如附圖所示用編號214(1)面積24.94平方公尺、214(2)面積28.68平方公尺、214(3)面積26.72平方公尺、214-1(1)面積18.07平方公尺及216-1(1)13.38平方公尺之地上物拆除（即門牌號新北市○○區○○路○○○巷○號部分範圍），並將該部分土地返還原告及其他全體共有人、（二）被告應自109年11月30日起至返還第（一）項所示占用土地之日止，按年給付原告10965元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

01 七、假執行之宣告：本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，
02 請准宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別
03 酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之
04 聲請因訴之駁回而失所依麗，應併予駁回之。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
06 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列
07 ，附此敘明。

08 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
09 段。

10 中 華 民 國 110 年 3 月 24 日

11 民 事 第 一 庭 法 官 張 紫 能

12 以上正本係照原本作成

13 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

14 中 華 民 國 110 年 3 月 25 日

15 書記官 蘇哲男