臺灣新竹地方法院民事判決

109年度原訴字第2號

原　　告　國防部軍備局
法定代理人　房茂宏
訴訟代理人　林美伶律師
被　　告　楊銘洋
　　楊宸源
　　盧西山
　　楊希恩
　　宗秀娟
　　陳福生
　　賴鄢在勤

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告楊銘洋應將坐落新竹市○○段○○○○○○○號土地如附圖所示A部分面積六三點八○平方公尺之建物（門牌號碼新竹市○○區○○路○段○巷○○號）拆除，並將該部分土地返還予原告。

二、被告楊銘洋應給付原告新臺幣參萬零貳佰肆拾壹元，及自民國一百零八年七月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百零八年七月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣伍佰肆拾貳元。

三、被告賴鄢在勤應自第一項建物（即門牌號碼新竹市○○區○○路○段○巷○○號房屋）遷離，並將該部分土地返還予原告。

四、被告楊宸源、盧西山、楊希恩應將坐落新竹市○○段○○○○○○○號土地如附圖所示B部分面積四七點一九平方公尺之建物（門牌號碼新竹市○○區○○路○段○巷○○號）拆除，並將該部分土地返還予原告。

五、被告楊宸源、盧西山、楊希恩應各給付原告新臺幣柒仟肆佰伍拾陸元，及被告楊宸源自民國一百零八年七月二十三日起

、被告盧西山自民國一百零八年九月二十七日起、被告楊希恩自民國一百零八年七月二十八日，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨被告楊宸源、盧西山、楊希恩應各自民國一百零八年七月一日起至返還第四項土地之日止，各按月給付原告新臺幣壹佰參拾肆元。

六、被告陳福生應自第四項建物（即門牌號碼新竹市○○區○○路○段○巷○○號房屋）遷離，並將該部分土地返還予原告。

七、被告宗秀娟應將坐落新竹市○○段○○○○○○號土地如附圖所示C部分面積五○點五○平方公尺之建物（門牌號碼新竹市○○區○○路○段○巷○號）拆除，並將該部分土地返還予原告。

八、被告宗秀娟應給付原告新臺幣貳萬參仟玖佰參拾柒元，及自民國一百零八年七月二十八日至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百零八年七月一日起至返還第七項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆佰貳拾玖元。

九、原告其餘之訴駁回。

十、訴訟費用由被告楊銘洋、賴鄀在勤負擔百分之三十九，被告楊宸源、盧西山、楊希恩、陳福生負擔百分之三十，被告宗秀娟負擔百分之三十一。

十一、本判決第一、二、三項於原告以新臺幣伍拾參萬壹仟元為被告楊銘洋、賴鄀在勤供擔保後，得假執行。

十二、本判決第四、五、六項於原告以新臺幣參拾玖萬貳仟元為被告楊宸源、盧西山、楊希恩、陳福生供擔保後，得假執行。

十三、本判決第七、八項於原告以新臺幣肆拾貳萬元為被告宗秀娟供擔保後，得假執行。

十四、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、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；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項第2款、第3款、第7款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原列楊銘洋、盧楊菊蘭、楊宸源、盧西山、楊希恩、楊英花、宗秀娟為被告，請求其等拆屋還地，並請求其等分別給付民國103年7月1日至108年6月30日使用土地之相當於租金不當得利新臺幣（下同）72,166元、45,622元、47,400元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並請求其等分別按月給付自108年7月1日起至返還土地之日止相當於租金之不當得利1,294元、818元、850元（見本院卷第9至11頁）。嗣因查知盧楊菊蘭、楊英花已分別於起訴前之103年3月1日、103年3月3日死亡，原告乃於108年8月19日撤回對被告盧楊菊蘭、楊英花之訴訟（見本院卷第75、77頁），復經本院囑託地政事務所就上開建物占用土地之位置及面積進行測量後，經原告依測量結果更正其請求拆除建物之位置及面積，並據此更正其請求相當於租金不當得利金數額為：被告楊銘洋應給付75,603元，被告楊宸源、盧西山、楊希恩應連帶給付55,920元，被告宗秀娟應給付59,842元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，另自108年7月1日起至返還土地之日止，被告楊銘洋應按月給付1,356元，被告楊宸源、盧西山、楊希恩應按月連帶給付1,003元，被告宗秀娟應按月給付1,073元（見本院卷第125至127頁）。又因查明陳福生現居住使用被告楊宸源、盧西山、楊希恩共有如附圖所示B部分建物，且被告楊銘洋已將其所有如附圖所示A部分建物出租予賴鄢在勤居住使用，原告乃分別追加陳福生、賴鄢在勤為本件為被告，請求其等分別自附圖所示B、A部分建物遷出後，將該部分土地返還原告（見本院卷第125至127頁、第175頁）。經核原告所為上開聲明之追加及變更，其請求之基礎事實同一，

屬單純擴張應受判決事項之聲明，且不甚礙被告防禦及訴訟終結；又原告因地政事務所測量結果更正請求拆除建物之面積及位置，屬補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加，揆諸前揭規定，於法均無不合，自應准許。

二、本件被告楊銘洋、楊宸源、盧西山、楊希恩、宗秀娟、陳福生、賴鄔在勤經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)緣新竹市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下分爭293-4地號土地、系爭293-5地號土地、293-7地號土地，合稱系爭土地）為中華民國所有而由原告管理，被告等人無權占用系爭土地建築房屋，其中被告楊銘洋所有之門牌號碼新竹市○○區○○路0段00號房屋（下稱系爭13號房屋）無權占用系爭293-4地號土地如附圖所示A部分面積63.8平方公尺，該房屋現出租予被告賴鄔在勤居住使用；被告楊宸源、盧西山、楊希恩共有門牌號碼新竹市○○區○○路0段00號房屋（下稱系爭11號房屋）無權占用系爭293-5地號土地如附圖所示B部分面積47.19平方公尺，該房屋現由被告陳福生居住使用；被告宗秀娟所有門牌號碼新竹市○○區○○路0段0號房屋（下稱系爭7號房屋）無權占用系爭293-7地號土地如附圖所示C部分面積50.50平方公尺，其等無權占用該部分土地多年，且經原告多次要求渠等拆屋還地均不予理會，已侵害該國有土地所有權，原告身為管理機關，自得請求渠等拆除上開建物，並返還系爭土地予原告。

(二)被告等人無權占有系爭土地，原告得請求被告等人返還相當於租金之不當得利，系爭土地位於新竹市香山區，鄰近空軍基地，生活機能尚稱便利，以申報地價百分之5計算相當於租金之不當得利金額，應屬合理適當，而系爭土地於103年7月1日至104年12月31日之申報地價均為每平方公尺3,900元

，105年1月1日至108年6月30日之申報地價均為每平方公尺5,100元，以此方式計算被告等人103年7月1日起至108年6月30日五年期間相當於租金不當得利，被告楊銘洋就其所有如附圖A部分建物無權占用系爭293-4地號土地部分，其相當於租金不當得利之金額為75,603元，被告楊宸源、盧西山、楊希恩就其等所有如附圖所示B部分建物無權占用系爭293-5地號土地部分，其相當於租金不當得利之金額為55,920元，被告宗秀娟就其所有如附圖所示C部分建物無權占用系爭293-7地號土地部分，其相當於租金不當得利金額為59,842元，且原告另得自108年7月1日起至返還上開土地之日止，按月請求被告楊銘洋給付1,356元、按月請求被告楊宸源、盧西山、楊希恩連帶給付1,003元、按月請求被告宗秀娟給付1,073元。

(三)爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟。並聲明：

9、被告楊銘洋應將坐落系爭293-4地號土地如附圖所示A部分面積63.80平方公尺之建物（即系爭13號房屋）拆除，將該部分土地遷讓返還原告。

8、被告楊銘洋應給付原告75,603元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，暨自108年7月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,356元。

7、被告賴鄔在勤應自第一項聲明所示建物遷出，並將該部分土地返還予原告。

6、被告楊宸源、盧西山、楊希恩應將坐落系爭293-5地號土地如附圖所示B部分面積47.19平方公尺之建物即系爭11號房屋拆除，並將該部分土地遷讓返還原告。

5、被告楊宸源、盧西山、楊希恩應連帶給付原告55,920元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自108年7月1日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告1,003元。

4、被告陳福生應自聲明第四項所示建物遷出，並將該部分土地返還予原告。

3、被告宗秀娟應將坐落系爭293-7地號土地如附圖所示C部分面積50.50平方公尺之建物即系爭7號房屋拆除，並將該部分土地遷讓返還原告。

2、被告宗秀娟應給付原告59,842元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自108年7月1日起至返還系爭293-7地號土地之日止，按月給付原告1,073元。

1、願供擔保，請准為假執行宣告。

二、被告則以：

(一)被告楊銘洋答辯略以：系爭293-4地號土地原為政府供地自建，系爭13號房屋現為被告楊銘洋所有、出租予被告賴鄢在勤使用，希望原告能提供補償金等語。

(二)被告楊宸源、盧西山、楊希恩、宗秀娟、陳福生、賴鄢在勤未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張系爭293-4、293-5、293-7地號土地為中華民國所有，為其所管理一情，有系爭土地登記謄本附卷可稽（見本院卷第23至27頁、第67至71頁），而系爭13號房屋為被告楊銘洋所有，目前由被告賴鄢在勤居住使用，該房屋占用系爭293-4地號土地如附圖所示A部分面積63.80平方公尺；系爭11號房屋為被告楊宸源、盧西山、楊希恩所共有，目前由被告陳福生居住使用，該房屋占用系爭293-5地號土地如附圖所示B部分面積47.19平方公尺；系爭7號房屋為被告宗秀娟所有，占用系爭293-7地號土地如附圖所示C部分面積50.50平方公尺等事實，有上開房屋稅籍證明書、被告陳福生戶籍謄本、現場照片、房屋租賃契約書等在卷可參（見本院卷第59至63頁、第145頁、第147至151頁、第153至159頁），並經本院會同兩造於108年10月3日履勘現場，及囑託新竹地

政事務所派員會同測量屬實，有本院勘驗筆錄及新竹市地政事務所108年10月9日新地測字第1080007830號函檢附之土地複丈成果圖等在卷可佐（見本院卷第105至108頁、第113至115頁），上情復為兩造所不爭執，則上開房屋確實有占用原告管理之系爭土地一節，堪信屬實。

(二)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。又按以無權占有為原因，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92年度台上字第312 號判決意旨可資參照）。再按土地及房屋雖為各別獨立之不動產，惟房屋不能離開土地而單獨存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故房屋所有人無權占用他人所有之基地，縱其同意第三人住用該屋，然該第三人因而使用基地，對土地所有人而言，仍屬無權占用。且遷讓房屋為拆屋還地之階段行為，土地所有人請求無權占用土地之房屋所有人拆屋還地，自得請求現占有人自該屋遷出（最高法院87年度台上字第298號判決意旨參照）。被告楊銘洋雖抗辯系爭13號房屋即附圖所示A部分建物為政府提供土地供其等建築房屋等情，並提出房屋契約書為據（見本院卷第109頁），惟由其提出之該房屋契約書內容，僅記載其及兄長楊發椿前於86年11月23日向訴外人吳逢進購買系爭13號房屋，無從據此證明原告有同意提供系爭293-4地號土地予被告楊銘洋或其前手建築房屋使用，難認被告楊銘洋有何占用該部分土地之正當權源。而被告楊宸源、盧西山、楊希恩、宗秀娟均未能說明有何占用系爭293-5、293-7地號土地之正當權源，則原告主張上開被告無權占有系爭土地，應將其等占用系爭土地之房屋拆除，並將該部分土地返還予原告等情，洵屬有據。再查，被告賴鄢在勤雖經被告楊銘洋同意使用其所

有之系爭13號房屋，被告陳福生則經被告楊宸源、盧西山、楊希恩等人同意使用其等所有之系爭11號房屋，惟被告楊銘洋所有之系爭13號房屋及被告楊宸源、盧西山、楊希恩共有之系爭11號房屋，均無合法權源占用系爭293-4、293-5地號土地，已如前述，被告賴鄢在勤、陳福生自亦無占用該部分土地之合法權源，則原告請求現占有使用系爭13號房屋之被告賴鄢在勤、現使用系爭11號房屋之被告陳福生各自上開房屋遷出，並返還上開房屋占用系爭293-4、293-5地號土地部分予原告，亦屬有據。

(三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求相對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）。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限；而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言；且法定地價，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，未於該期間內申報者，則應以公告地價為其申報之地價。又基地租金之數額，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，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年台上字第3071號判例意旨參照）。經查：

9、系爭土地為中華民國所有，為原告所管理，被告等人占有系爭土地並無合法權源，已如前述，則被告無權占用原告所管理之系爭土地，獲有相當於租金之利益，並致原告受有相當

於租金之損害，而由卷附房屋稅籍證明書，系爭7、11、13號房屋於103年7月1日前即有無權占用系爭土地之事實，揆諸前揭說明，原告分別就被告楊銘洋所有系爭13號房屋無權占用系爭293-4地號土地部分，被告楊宸源、盧西山、楊希恩共有系爭11號房屋無權占用系爭293-5地號土地部分，被告宗秀娟所有系爭7號房屋無權占有系爭293-7地號土地部分，請求自103年7月1日起至108年6月30日五年期間相當於租金之不當得利，即屬有據。而被告楊銘洋、楊宸源、盧西山、楊希恩、宗秀娟所有之上開房屋繼續無權占用系爭土地，其等並無積極返還系爭土地意願，亦未支付對價，有到期不履行給付相當於租金之不當得利之虞，則原告主張其就尚未到期之相當於租金不當得利有預為請求之必要，即請求上開被告自108年7月1日起至返還無權占用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利，亦屬有據。

8、原告復請求被告楊宸源、盧西山、楊希恩就該不當得利債務負連帶責任等情，惟按因不當得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，亦無共同不當得利人應連帶負返還責任之規定。同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任（最高法院74年度台上字第2733號、92年度台上字第1774號、96年度台上字第1470號判決意旨可資參照）。又數人因繼承關係公同共有房屋，該屋因無權占有基地負相當於租金之不當得利，倘該不當得利給付義務非基於繼承而來，而係繼承原因發生後始由生者，因已與公同共有之連帶債權債務關係無涉，各公同共有人僅按其利得數額負責，不負連帶給付責任。經查，被告楊宸源、盧西山、楊西恩係於被繼承人盧楊菊蘭於103年3月1日死亡後，始成為系爭11號房屋之公同共有人，有繼承系統表、除戶謄本及全體繼承人戶籍謄本可參（見本院卷第85至93頁），則原告請求給付自103年7月1日起算之相當於租金不當得利，即非被告楊宸源、盧西山、楊希恩繼承而來之公同共有債務，其等就繼承後始發生之不當得利給付義務，既無法律明文應負連帶責任

，被告楊宸源、盧西山、楊希恩復無對原告有何連帶負責之明示，自毋庸負連帶給付責任，是原告請求其等負連帶給付之責，尚屬無據。

7、再查，系爭293-4、293-5、293-7地號土地於103至104年度之申報地價均為每平方公尺3,900元、105至108年度之申報地價均為每平方公尺5,100元一情，有系爭土地地價謄本附卷可稽（見本院卷第33至37頁），本院審酌被告楊銘洋所有之系爭13號房屋為一層附有鐵皮屋頂建物，被告楊宸源、盧西山、楊希恩共有之系爭11號房屋為一層附有鐵皮屋頂建物，被告宗秀娟所有之系爭7號房屋為一層附有鐵皮屋，上開房屋及附近房屋均為老舊低矮建物，鄰近空軍基地，商業活動不甚活絡等情，有本院勘驗筆錄、現場照片等在卷可佐（見本院卷第105至108頁、第147至151頁），認原告請求以系爭土地申報總價額年息5%計算相當於租金之損害，尚屬過高，應以申報地價之年息2%計算，方屬妥適。

6、基上，被告楊銘洋就其所有系爭13號房屋於103年7月1日至108年6月30日期間，無權占用系爭293-4地號土地面積63.80平方公尺部分，應給付相當於租金不當得利之金額為30,241元【計算式：（3,900元x 63.80㎡x 2%× 18 /12）+（5,100元x 63.80㎡x 2%× 42/12）＝30,241，元以下四捨五入】，及應自108年7月1日起至返還上開土地之日止，按月給付542元【計算式：5,100元x 63.80㎡x 2%× 1/12＝542元，元以下四捨五入】；被告楊宸源、盧西山、楊希恩就其等共有系爭11號房屋於103年7月1日至108年6月30日期間，無權占用系爭293-5地號土地面積47.19平方公尺部分，應給付相當於租金不當得利之金額共為22,368元【計算式：（3,900元x 47.19㎡x 2%× 18/12）+（5,100元x 47.19㎡x 2%× 42/12）＝22,368元，元以下四捨五入】，即被告楊宸源、盧西山、楊西恩應各給付7,456元（計算式：22,368x1/3＝7,456），又其等各應自108年7月1日起至返還上開土地之日止，分別按月給付134元【計算式：（5,100元x 47.19㎡x 2%

× 1/12）÷ 3＝134元（元以下四捨五入】；被告宗秀娟就其所有系爭7號房屋於103年7月1日起至108年6月30日期間，無權占用系293-7地號土地面積50.5平方公尺部分，應給付相當於租金不當得利之金額為23,937元【計算式：（3,900元× 50.50㎡x 2%× 18/12）＋（5,100元x 50.50㎡x 2%× 42/12）＝23,937元（四捨五入取至元）】，及應自108年7月1日起至返還上開土地之日止，按月給付429元【計算式：5,100元x 50.50㎡x 2%× 1/12＝429元（四捨五入取至元）】，均屬有理，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

(五)末按遲延之債務，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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，與催告有同一效力，民法第233 條第1 項前段、第203 條、第229 條第2 項均有規定。準此，原告就相當於租金之不當得利請求自起訴狀繕本送達被告楊銘洋、楊希恩、宗秀娟翌日即108年7月28日、送達被告楊宸源翌日即108年7月23日、送達被告盧西山翌日即108年9月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法並無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告請求被告楊銘洋拆除將坐落系爭293-4地號土地如附圖所示A部分建物（即系爭13號房屋）後，請求被告楊宸源、盧西山、楊希恩拆除坐落系爭293-5地號土地如附圖B部分所示建物（即系爭11號房屋）後，請求被告宗秀娟拆除坐落系爭293-7地號土地如附圖所示C部分建物（即系爭7號房屋）後，將占用土地返還原告；請求被告賴鄔在勤自系爭13號房屋遷出、請求被告陳福生自系爭11號房屋遷出後，將上開土地返還原告；另請求被告楊銘洋給付30,241元，及自108年7月28日起至清償日日止，按年息百分之5計算

之利息，及自108年7月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告542元；請求被告楊宸源、盧西山、楊希恩各給付原告7,456元，及自被告楊宸源自108年7月23日起、被告盧西山自108年9月27日起、被告楊希恩自108年7月28日起，均自清償日止，按年息百分之5計算之利息，及被告楊宸源、盧西山、楊希恩各自108年7月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告各134元；請求被告宗秀娟給付原告23,937元，及自108年7月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自108年7月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告429元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部份，合於法律規定，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。

六、兩造其餘攻擊及防禦方法及所提證據，於本件判決結果不生影響，爰不一一論列，亦併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　林宗穎

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　2　　日

書記官　嚴翠意