臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第778號

原　　告　何啟奎
　　何啟培
　　何啟价
　　何啟滄
　　何啟道
　　何文玉
共　　同
訴訟代理人　張补文律師
被　　告　陳吳修英
　　陳金喜
　　陳金善
　　陳金奎
　　陳金庫
　　陳美珠
　　陳金玉
上　一　人
訴訟代理人　賴智洋
被　　告　陳桃妹
　　陳咪珍
　　陳惠屏
　　陳咪春
兼　上四人
訴訟代理人　陳金昌

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年3月9日辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地上如附圖編號A所示面積一百八十二平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地上如附圖編號B2所示面積十六平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉應給付原告新臺幣貳萬壹仟壹佰陸拾肆元。

被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春應給付原告新臺幣壹仟捌佰陸拾壹元。

被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉應自民國一○八年一月十八日起至返還如附圖編號A所示土地之日止，按年給付原告新臺幣玖仟參佰壹拾捌元。

被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春應自民國一○八年一月十八日起至返還如附圖編號B2所示土地之日止，按年給付原告新臺幣捌佰壹拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉負擔十分之九，餘由被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣肆拾伍萬伍仟元為被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉供擔保後，得假執行。但被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉如以新臺幣壹佰參拾陸萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣肆萬元為被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春供擔保後，得假執行。但被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春如以新臺幣壹拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項，於原告以新臺幣柒仟壹佰元為被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉供擔保後，得假執行。但被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉如以新臺幣貳萬壹仟壹佰陸拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項，於原告以新臺幣壹仟元為被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春供擔保後，得假執行。但被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春如以新臺幣壹仟捌佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第五項到期部分，原告如以每期新臺幣參仟貳佰元為被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉供擔保後，得假執行。但被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉如每期以新臺幣玖仟參佰壹拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第六項到期部分，原告如以每期新臺幣參佰元為被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春供擔保後，得假執行。但被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春如每期以新臺幣捌佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又按不變更訴訟標的，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3款、第256條分別定有明文。經查：

（一）拆屋還地部分：

本件原告起訴時，就拆屋還地之訴訟上請求，原聲明「[被告吳修英（嗣更正姓名為陳吳修英，見本院卷一第293頁）、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示A部分，面積約130平方公尺（實際面積以地政機關複丈測量為準）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。）被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春應將坐落系爭土地上，如附圖所示B部分，面積約70平方公尺（實際面積以地政機關複丈測量為

準）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。」（見本院卷一第4頁）。嗣經參酌桃園楊梅地政事務所繪製之複丈成果圖（見本院卷一第349頁，下稱附圖），原告於民國109年1月22日以民事準備書狀變更本件拆屋還地部分之請求為「[被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉應將坐落系爭土地上，如附圖所示A部分，面積182平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。)被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春應將坐落系爭土地上，如附圖所示B2部分，面積16平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。」（見本院卷二第58頁）。經核原告前揭聲明變更部分，係依測量後之附圖而為，僅屬補充或更正事實上之陳述，揆諸前開說明，自應准許。

（二）不當得利部分：

原告就不當得利部分，原聲明「(被告吳修英（嗣更正姓名為陳吳修英，見本院卷一第293頁）、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉應連帶給付原告自108年1月18日起回溯5年之不當得利金額（實際金額待地政機關複丈測量後再行補正），並自108年1月18日起至該部分土地返還給原告止，按年給付原告不當得利金額（實際金額待地政機關複丈測量後再行補正）。 被告陳美珠、陳金昌、陳咪春、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏應連帶給付原告自108年1月18日起回溯5年之不當得利金額（實際金額待地政機關複丈測量後再行補正），並自108年1月18日起至該部分土地返還給原告止，按年給付原告不當得利金額（實際金額待地政機關複丈測量後再行補正）。」（見本院卷一第4-5頁）。嗣更正被告陳美珠應列入聲明三，並依附圖變更此部分聲明為：「(被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉應連帶給付原告自108年1月18日起回溯5年之不當得利金額新臺幣（下同）4萬6590元，並自108年1月18日起至該

部分土地返還給原告止，按年給付原告不當得利金額9318元。　被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春應連帶給付原告自108 年1 月18日起回溯5 年之不當得利金額4095元，並自108 年1 月18日起至該部分土地返還給原告止，按年給付原告不當得利金額819 元。」（見本院卷二第58-59 頁），繼而復減縮不當得利起算日為105 年10月11日（見本院卷二第93頁）。經核原告更正被告陳美珠應列入聲明三，並具體特定不當得利請求金額係依測量後附圖而為，僅屬更正或補充事實上之陳述，至減縮不當得利起算日部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，俱無不合，均應准許。

二、被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金庫經合法通知，無正當理由均未於最終言詞辯論期日到場，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、實體事項

一、原告主張：

（一）原告及訴外人何仁懿等人原為系爭土地、同段2262地號土地之公同共有人，嗣經何仁懿提起分割共有物訴訟，經本院104 年度第810 號判決准許分割確定。原告依上開判決之分割結果取得系爭土地所有權，並辦畢登記。

（二）查系爭土地上如附圖所示A 部分，面積182 平方公尺，遭被告陳吳修英、陳金喜、陳金善、陳金奎、陳金庫、陳美珠、陳金玉（下稱陳吳修英等7 人）之被繼承人陳永龍無權占有，於該土地上興建房屋（桃園市楊梅區上四湖28之1 號，門牌改編後為桃園市○○區○○○路○○○○○號），嗣陳永龍於84年間過世後，其繼承人即被告陳吳修英等7人並未拋棄繼承，仍繼續無權占有該房屋。

（三）查系爭土地上如附圖所示B2部分，面積16平方公尺，遭被告陳金昌、陳桃妹、陳咪珍、陳惠屏、陳咪春（下稱陳金昌等5 人）之被繼承人陳永富無權占有，於該土地上興建

房屋（桃園市楊梅區上四湖28號，門牌改編後為桃園市○○區○○○路○○號），嗣陳永富於77年間過世後，其繼承人即被告陳金昌等5 人並未拋棄繼承，仍繼續無權占有該房屋。

（四）綜上，被告行為已妨礙原告所有權之行使，原告自得請求被告拆除各該地上物，並將占有部分土地返還。又被告無權占有系爭土地，係無法律上之原因而受有相當於租金之利益，致原告受有損害。為此，爰依民法第767 條第1 項、第821 條及第179 條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：

被告陳吳修英等7 人應將坐落系爭土地上，如附圖所示A部分，面積182 平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告陳金昌等5 人應將坐落系爭土地上，如附圖所示B2部分，面積16平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告陳吳修英等7 人應連帶給付原告自108 年1 月18日起回溯至105 年10月11日之不當得利金額4 萬6590元，並自108 年1 月18日起至該部分土地返還給原告止，按年給付原告不當得利金額9318元。

被告陳金昌等5 人應連帶給付原告自108 年1 月18日起回溯至105 年10月11日之不當得利金額4095元，並自108 年1 月18日起至該部分土地返還給原告止，按年給付原告不當得利金額819 元。

請准供擔保為假執行之宣告。

二、被告方面：

（一）被告陳金喜經合法通知，無正當理由未於最終言詞辯論期日到場，惟據其之前到庭及被告陳金奎、陳美珠、陳金玉暨被告陳金昌等5 人則以：伊等繼承父親的房子有兩筆，各是桃園市楊梅區上四湖28號、同區上四湖28之1 號建物（下逕稱號碼，改編後門牌號碼為桃園市○○區○○○路

○○○ 巷○○○○○○○○○號），當初蓋28之1 號建物的時候，伊等父親有經過原地主的同意才蓋的。現在使用的建物應有耕地三七五減租條例第12條規定的適用，因為是地主提供佃農使用的居住地等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；若受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

（二）被告陳吳修英、陳金善、陳金庫經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為聲明、陳述。

三、原告主張系爭土地為其等依本院104 年度訴字第810 號分割共有物判決取得，並於105 年10月11日登記為原告共有。而系爭土地上如附圖編號A （面積182 平方公尺）及編號B2（面積16平方公尺）所示之地上物分別為被告陳吳修英等7 人及被告陳金昌等5 人占用等情，業據其提出本院104 年度訴字第810 號民事判決及確定證明書、律師函、系爭土地登記第一類謄本及現場照片為證（見本院卷一第11-48 、207-209 頁、305 頁以下），並經本院會同桃園市楊梅地政事務所人員前往現場勘驗屬實，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷一第343-349 頁），被告就此亦不爭執（見本院卷二第93-94 頁），堪信為真實。

四、原告另主張被告無權占用系爭土地，並受有相當於租金之不當得利，則為被告否認，並以前詞置辯。是本院應審究者厥為： 被告占有系爭土地是否有合法權源？ 原告請求相當於租金之不當得利，有無理由？應以若干為適當？茲析述如下：

（一）被告並無合法占有系爭土地之權源：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第

1120號、88年度台上第1164號判決意旨參照）。本件原告為系爭土地之所有權人，被告則各以如附圖編號A、B2所示之地上物占用系爭土地，已如前述，則被告自應各就其等占有系爭土地有正當權源乙事，負舉證責任。

被告辯稱其等被繼承人有取得原地主同意始興建各該地上物，且本件應有耕地三七五減租條例第12條規定之適用云云，固據被告陳美珠提出說明書及相關資料為憑（見本院卷二第85-89頁、卷三全卷）。然此業經原告否認，被告除未能提出原地主同意興建上開地上物之證明，復衡之桃園縣楊梅鎮（現改制為桃園市楊梅區）公所96年3月21日桃楊鎮民字第0960006612號函所載：「經查本所三七五租約登記○○○鎮○○段第2261及2262號土地，並未訂有三七五租約，其地上建物應非無償提供之佃舍。」等語（詳本院卷一第315頁），自無從認定上開地上物乃出租人無條件提供給承租人使用之農舍，而有耕地三七五減租條例第12條規定適用之餘地。被告陳美珠雖有提出桃園縣楊梅鎮私有租約附表、租穀單、租佃委員會調解程序筆錄等件為憑（詳本院卷三第11、87、41-55、101-105頁），然前開資料均係針○○○鎮○○段○○○○○號土地所出具之文書，核與系爭土地無涉，要難援引為被告合法占用系爭土地之權源。此外，被告復未能提出其他有合法占用系爭土地權源之證據，則被告占用系爭土地，並無正當合法權源乙節，洵堪認定。

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；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查被告無合法權源分別占用系爭土地，已如前述，是原告依前揭規定請求被告陳吳修英等7人應將坐落系爭土地上，如附圖編號A所示面積182平方公尺之地上物拆除，被告陳金昌等5人應將坐落系爭土地上，如附圖編號B2所示面積16平方公尺之地上物拆除，並將其等占用之系爭土地

返還予原告，自屬有據。

（二）原告請求相當於租金之不當得利之數額：

按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號判決意旨參照）；又無權使用他人土地、建物者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。查被告無權占有原告上開系爭土地，已如前述，則被告無法律上之原因而受利益，致使原告不能使用上開系爭土地，因此受有損害，是原告依民法第179 條請求被告返還相當於租金之不當利益，即有理由。

土地法第105 條準用同法第97條第1 項規定，城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之十為限。而該條之土地價額，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，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。又租金為承租人使用、收益租賃物應支付之對價，故法院審酌使用土地所獲得之利益時，除應斟酌不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形外，另應注意占有人利用該土地之經濟價值與所得之利益。查系爭土地位處桃園市○○區○○○○道○號高速公路楊梅交流道約9 公里，車程約15分鐘，交通並非便利；又如附圖編號A 、B2所示地上物，俱屬老舊建築，價值不高，臨近地區亦無明顯商業活動等情，有本院勘驗筆錄及現場照片存卷可佐（見本院卷一第305 頁以下、第343-349 頁）。本院審酌系爭土地之坐落位置、被告利用基地之經濟價值及所受利益等一切情狀，認原告主張以申報地價年息4 %計算相當於租金之不當得利

，尚屬合理。

從而，被告陳吳修英等7 人以如附圖編號A 所示面積182 平方公尺之地上物，及被告陳金昌等5 人以如附圖編號B2所示面積16平方公尺之地上物占用系爭土地，原告所得請求被告因占用系爭土地，回溯自105 年10月11日（即原告登記為系爭土地共有人之日，詳本院卷一第207 頁）起至108 年1 月18日（本訴繫屬之日）止，依當年度申報地價（見本院卷一第211 頁）分別計算其等獲得相當於租金之不當得利數額各為2 萬1164元、1861元【計算式詳如附表[　、）　所示】，及自108 年1 月18日起至拆除如附圖所示A 、B2部分地上物返還土地之日止，應分別按年給付原告9318元、819 元【計算式詳如附表[　、）　所示】，核屬有據。

末按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272 條定有明文。本件原告據以請求被告拆屋還地及返還相當於租金之不當得利之民法第767 條及同法第179 條規定，並無債務人應連帶負責之規定，原告亦未另行舉證證明被告陳吳修英等7 人、陳金昌等5 人有何應連帶負責之依據。是以，原告請求被告陳吳修英等7 人、陳金昌等5 人各應連帶給付上開不當得利之金額，尚屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前、中段規定，請求判決如主文第1 、2 項所示，並依據不當得利之法律關係，請求判決如主文第3 、4 、5 、6 項所示，洵屬有據，應予准許。至逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，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，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判

決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、本件原告之訴固為一部有理由，一部無理由，惟衡以原告訴請拆屋還地之聲明為全部勝訴，僅附帶請求相當於租金之不當得利之部分受有部分敗訴，本院認訴訟費用仍應由被告全部負擔較為妥適，爰依民事訴訟法第79條、第85條第1項之規定，諭知訴訟費用負擔之依據。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　6　　日

民事第三庭　法　官　吳為平

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　　4　　月　　8　　日

書記官　張詠芳

附表：

一、被告陳吳修英等7人部分：

105年10月11日至108年1月18日（計算式：申報地價x占用面積x 4％x占用期間）：1280元x 182平方公尺x 4％÷365日x 829日＝2萬1164元，元以下四捨五入。

自108年1月18日起至拆除第1項聲明所示地上物暨返還土地之日，按年給付9318元（計算式：申報地價x占用面積x 4％）：1280元x 182平方公尺x 4％＝9318元，元以下四捨五入。

二、被告陳金昌等5人部分：

105年10月11日至108年1月18日（計算式：申報地價x占用面積x 4％x占用期間）：1280元x 16平方公尺x 4％÷365日x 829日＝1861元，元以下四捨五入。

自108年1月18日起至拆除第2項聲明所示地上物暨返還土地之日，按年給付819元（計算式：申報地價x占用面積x 4％）：1280元x 16平方公尺x 4％＝819元，元以下四捨五入。