

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第17號

原告 名馳建設股份有限公司

法定代理人 蔡明杰

訴訟代理人 沈朝標律師

複代理人 楊仲強律師

被告 劉錦鳳

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○鎮區○○段○○○○號土地上，如附圖所示A2部分（面積一零一點九六平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告應將坐落桃園市○鎮區○○段○○○○○○號土地上，如附圖所示A1部分（面積七點零九平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

被告應自民國一〇七年十二月十日起至返還第一項所示土地之日止，按年給付原告新臺幣壹萬捌仟陸佰壹拾伍元。

被告應自民國一〇七年十二月十日起至返還第二項所示土地之日止，按年給付原告新臺幣壹仟壹佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除原告撤回余春月、陳蔡瓜紫、陳長順、廖秀鳳、江瑞娥、吳江山部分者外）由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾陸萬壹仟肆佰肆拾元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣貳佰貳拾捌萬肆仟參佰貳拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣伍萬壹仟零伍拾元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬參仟壹佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項所命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣陸仟貳佰零伍元為被告供擔保後，得為假執行。但被告於各期給付到期部分，每期如以新臺幣壹萬捌仟陸佰壹拾伍元為原告預供擔保

01 後，得免為假執行。

02 本判決第四項所命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣參佰
03 陸拾柒元為被告供擔保後，得為假執行。但被告於各期給付到期
04 部分，每期如以新臺幣壹仟壹佰元為原告預供擔保後，得免為假
05 執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序事項：

09 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎
10 事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事
11 實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加；原告於判決確
12 定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論
13 者，應得其同意。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、
14 第256條、第262條第1項分別定有明文。查原告歷次聲明
15 主張如下：

16 (一)本件原告起訴時原列劉淑娟、余春月、陳蔡瓜紫、陳長順、
17 、廖秀鳳、江瑞娥、吳江山為被告，並聲明：1.被告劉淑娟
18 應將坐落桃園市○鎮區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭535
19 地號土地）上面積101.27平方公尺，及同段547-1地號土地
20 （下稱系爭547-1地號土地）上面積7.26平方公尺（實際占
21 用面積俟測量後更正）之建物拆除騰空，並將前開土地返還
22 原告。2.被告余春月應將系爭535地號土地上面積71.87平
23 方公尺（實際占用面積俟測量後更正）之建物拆除騰空，並
24 將前開土地返還原告。3.被告陳蔡瓜紫、陳長順應將系爭53
25 5地號土地上面積28.19平方公尺（實際占用面積俟測量後
26 更正）之建物拆除騰空，並將前開土地返還原告。4.被告廖
27 秀鳳應將系爭535地號土地上面積213.70平方公尺（實際占
28 用面積俟測量後更正）之建物拆除騰空，並將前開土地返還
29 原告。5.被告江瑞娥應將系爭535地號土地上面積28.69平
30 方公尺（實際占用面積俟測量後更正）之建物拆除騰空，並
31 將前開土地返還原告。6.被告吳江山應將系爭535地號土地

上面積118.64平方公尺（實際占用面積俟測量後更正）之建物拆除騰空，並將前開土地返還原告。7.被告劉淑娟應自民國107年11月22日起至返還前開土地之日止，按年給付原告新臺幣（下同）39,535元。8.被告余春月應自107年11月22日起至返還前開土地之日止，按年給付原告26,243元。9.被告陳蔡瓜紫、陳長順應自107年11月22日起至返還前開土地之日止，按年連帶給付原告8,867元。10.被告廖秀鳳應自107年11月22日起至返還前開土地之日止，按年給付原告78,033元。11.被告江瑞娥應自107年11月22日起至返還前開土地之日止，按年給付原告10,476元。12.被告吳江山應自107年11月22日起至返還前開土地之日止，按年給付原告43,321元。13.願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第2、3頁）。

(二)嗣原告發現關於起訴主張劉淑娟無權占用部分，實係劉錦鳳為真正事實上處分權人（所有權人），於劉淑娟尚未就本案為言詞辯論前即具狀撤回起訴，並追加劉錦鳳為被告（見本院卷第74頁）；再於被告陳蔡瓜紫、陳長順尚未就本案為言詞辯論前，即於言詞辯論期日當庭撤回對渠等之起訴（見本院卷第142頁）；另就已為本案言詞辯論之余春月、廖秀鳳、江瑞娥、吳江山，亦以言詞或具狀撤回對渠等之起訴（見本院卷第123、142頁），並經渠等表示同意在案（見本院卷第28、111、142頁），已生撤回之效力，是本件應受判決之對象僅為劉錦鳳1人，應予敘明。

(三)原告復依桃園市平鎮地政事務所土地複丈成果圖（即本判決附圖）變更聲明為：1.被告劉錦鳳應將系爭535地號土地上如附圖所示A2部分，面積101.96平方公尺之建物拆除騰空，並將前開土地返還原告，及系爭547-1地號土地上如附圖所示A1部分，面積7.09平方公尺之建物拆除騰空，並將前開土地返還原告及其他全體共有人。2.被告劉錦鳳應自107年12月10日起至返還前開土地之日止，按年給付原告39,430元。3.願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第122、123頁）。

(四)經核原告追加劉錦鳳為被告，及變更相當於租金之不當得利

損害金之金額部分，均係本於系爭535、547-1地號土地遭無權占有之同一基礎事實而為；又原告係將原訴之聲明請求被告返還之土地位置、範圍依據土地複丈成果圖而為事實上之補充、更正，並非訴之變更或追加，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

二、被告劉錦鳳經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，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、原告起訴主張：原告為系爭535、547-1地號土地之所有權人（原告於107年11月22日登記為系爭535地號土地之所有權人、權利範圍為全部，原告於107年12月10日登記為系爭547-1地號土地之所有權人、權利範圍為593225/673200），詎被告未經原告及其他全體共有人同意，且無任何占有之正當權源，以門牌號碼桃園市○○鎮區○○街○巷○號及5號房屋無權占有如附圖所示A1（面積7.09平方公尺）、A2（101.96平方公尺）部分土地，業已侵害土地所有權人之所有權，爰依所有權之返還、排除作用及共有之法律關係，訴請被告將占用部分拆除，並返還占用之土地予原告及其他全體共有人。又被告無權占有系爭土地，致原告受有無法使用前開土地之損害，原告亦得依民法第179條之規定，並參酌土地法第97條第1項、第105條規定，以系爭土地申報地價總值年息10%計算，請求被告給付自107年12月10日起至返還土地為止，相當於租金之不當得利損害金等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）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。各共有人對於第三人，得就其共有物之

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行之。民法第767條、第821條分別定有明文。準此，其他共有人為回復共有物，自仍得依民法第821條但書之規定，請求占有人向全體返還共有物。又按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。

(二)原告主張其為系爭535、547-1地號土地之所有權人（原告於107年11月22日登記為系爭535地號土地之所有權人、權利範圍為全部，原告於107年12月10日登記為系爭547-1地號土地之所有權人、權利範圍為593225/673200），此有土地登記第一類謄本在卷可據（見本院卷第7、8頁）；而門牌號碼桃園市○鎮區○○街○巷○號及5號房屋占用系爭535、547-1地號土地如附圖所示A2、A1部分土地（面積分別為101.96平方公尺、7.09平方公尺）等情，業經本院勘驗現場屬實，製有勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第111頁正反面），並囑託桃園市平鎮地政事務所現場測量，繪製土地複丈成果圖附卷足憑（見本院卷第117頁），是系爭535、547-1地號土地遭上開房屋占用之事實，自堪認為真。

(三)又本件經桃園市政府地方稅務局中壢分局函覆關於上開3號及5號房屋之稅籍登記名義人為被告（見本院卷第38至40頁）；復經本院囑託桃園市政府警察局平鎮分局現場訪查之結果，受訪查之現場居住者即訴外人劉淑娟表示該房屋為被告所有，出租予訴外人川碩科技有限公司使用（見本院卷第102、103頁）；再被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同法條第1項規定，應視同自認，則原告主張被告為上開房屋之事實上處分權人（所有權人）乙節，自堪信為真實。

(四)準此，本件原告為系爭土地之所有權人，而被告有事實上處分權（所有權）之系爭3號及5號房屋，既未證明其有正當

01 使用之權源而占有使用原告所有之系爭535、547-1地號土
02 地，自負有排除侵害、返還土地之責，是原告訴請被告將系
03 爭地上物拆除，並將占用部分騰空返還予原告及其他全體共
04 有人，自屬有據，應予准許。

05 (五)再按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應
06 返還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則
07 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人
08 受有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利
09 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地
10 ，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院
11 61年度台上字第1695號判例要旨參照）。又建築房屋之基地
12 租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該
13 土地申報價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地
14 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
15 法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價
16 ，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機
17 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
18 內自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告
19 地價為其申報之地價。另基地租金之數額，除以基地申報地
20 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承
21 租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非
22 必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度臺上字第
23 3071號判例意旨參照）。而本件雖係無權占用系爭土地，惟
24 亦係在土地上蓋用地上物，上開法律規定，自非不得作為本
25 件計算損害金之準據。參酌系爭土地位於桃園市○鎮區○鄰
26 ○○○路，而占用土地之地上物係出租作為員工宿舍使用等
27 情，有勘驗筆錄及警員訪查記錄等在卷可稽（見本院卷第10
28 3、111頁），本院參酌系爭土地所在環境、生活機能、交
29 通狀況、工商繁榮程度等一切情狀，認以系爭土地之申報地
30 價年息5%計算不當得利損害金為適當。是被告無權占用附
31 圖所示A2、A1部分土地，面積分別為101.96平方公尺、7.09

平方公尺，應自107年12月10日起至返還占用土地之日止，按年分別給付原告相當於租金之不當得利損害金18,615元【計算式：101.96平方公尺（占用面積）× 3,651.5元（每平方公尺申報地價）× 5%】，及1,100元【計算式：7.09平方公尺（占用面積）× 593225/673200（原告權利範圍）× 3,520元（每平方公尺申報地價）× 5%】。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、綜上所陳，原告本於系爭535、547-1地號土地之所有權人及共有人身分，向被告行使所有權之返還、排除之回復請求及給付相當於租金之不當得利損害金，經本院認定被告為系爭地上物之事實上處分權人（所有權人），且未予證明有正當使用之權源，自負有排除侵害、返還土地及給付相當於租金之不當得利損害金之責。從而，原告依所有權之返還、排除作用、共有及不當得利之法律關係，請求判決如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。再依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 7 月 29 日
民 事 第 三 庭 法 官 周 珮 琦

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 108 年 7 月 30 日
書 記 官 李 慧 慧