臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

109年度苗簡字第537號

原　　告　謝蕙銘
　　謝蕙蓮
　　謝惠君
　　謝榮美
　　謝耀輝
　　謝斐雯
共　　同
訴訟代理人　魏翠亭律師
複　代理人　許育齊律師（於民國109年11月6日具狀解除委任）
共　　同
訴訟代理人　陳恩民律師
複　代理人　余嘉勳律師
被　　告　①劉郁芬
　　②許家城
上　一　人
訴訟代理人　許余秋娥
　　許玉英
被　　告　③許瑋庭
　　④許建源

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

壹、關於被告劉郁芬

一、被告劉郁芬應將坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○ ○號土地上，如附圖苗栗縣竹南地政事務所民國109 年10月27日鑑定圖編號B所示地上物拆除，並將該部分占用之土地返還予原告及該土地全體共有人。

二、被告劉郁芬應分別給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯新臺幣（下同）132 元、66元、66元、264元、132 元、132 元，及自民國110 年1 月22日起至清償日止

，按週年利率5%計算之利息，暨自109 年11月23日起至返還上開土地之日止，按月給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯2 元、1 元、1 元、4 元、2 元、2 元。

貳、關於被告許瑋庭

一、被告許瑋庭應將坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○ ○號土地上，如附圖編號C1、C2所示地上物拆除，並將該部分占用之土地返還予原告及該土地全體共有人。

二、被告許瑋庭應分別給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯新臺幣（下同）131 元、65元、65元、262元、131 元、131 元，及自民國110 年1 月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109 年11月23日起至返還上開土地之日止，按月給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯2 元、1 元、1 元、5 元、2 元、2 元。

參、關於被告許家城

一、被告許家城應將坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○ ○號土地上，如附圖編號G1、G2、H 所示地上物拆除，並將該部分占用之土地返還予原告及該土地全體共有人。

二、被告許家城應分別給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯新臺幣（下同）294 元、147 元、147 元、589 元、294 元、294 元，及自民國110 年1 月8 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109 年11月23日起至返還上開土地之日止，按月給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯6 元、3 元、3 元、12元、6 元、6 元。

肆、被告許建源應分別給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯新臺幣（下同）86元、43元、43元、173 元、86元、86元，及自民國110 年1 月7 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

伍、原告其餘之訴均駁回。

陸、訴訟費用（除和解、撤回部分外）由被告劉郁芬、許瑋庭、許家城分別負擔百分之20、24、56。

柒、本判決原告勝訴部分（除所命各期給付於到期時方得假執行外）得為假執行；但被告劉郁芬、許瑋庭、許家城、許建源如各以新臺幣36,666元、44,100元、105,840 元、517 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

捌、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、被告劉郁芬、許瑋庭、許建源經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254 條第1 、2 項定有明文。原告雖主張附圖即苗栗縣竹南地政事務所民國109 年10月27日鑑定圖中編號B 、C1、C2地上物原分屬被告劉郁芬、許瑋庭所有，經原告於109 年4 月9 日起訴後，於109 年7 月22日移轉予訴外人古秋森、林吉成分別共有（本院卷第213 頁），惟依上所述，本件既屬地上物無權占用請求拆屋還地之訴，縱使該等地上物所有權或事實上處分權移轉，亦不影響本件訴訟，且經本院發函詢問古秋森、林吉成是否聲請承當本件訴訟，渠等均未提出聲請（本院卷第291 至301 頁），自仍應以被告劉郁芬、許瑋庭為本件當事人。

三、又原告雖追加起訴古秋森、林吉成（本院卷第213 頁），惟其後經原告撤回該部分起訴（本院卷第415 頁），依民事訴訟法第262 條規定，因林吉成未曾行言詞辯論（本院卷第219 、339 頁），故毋庸得其同意，而曾行言詞辯論之古秋森（本院卷第219 頁），經本院通知於110 年1 月13日收受函文（本院卷第443 至445 頁、第519 至521 頁），僅提出民事答辯狀為實體答辯（本院卷第481 至509 頁），未就原告

之撤回提出程序上異議，應生視為同意撤回之效力，故渠等即非本件被告。

四、原被告許春榮部分業與原告達成和解，亦非本判決對象，附此敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：苗栗縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）為原告及其他共有人所共有，詎被告劉郁芬、許瑋庭、許家城、許建源未經系爭土地全體共有人同意，無正當權源即分別占用系爭土地如附圖編號B（劉郁芬）、編號C1、C2（許瑋庭）、編號G1、G2、H（現為許家城單獨所有，前迄106年11月23日止與許建源分別共有各2分之1），爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求上開被告（除被告許建源外）拆除上開地上物並返還占用之土地，另請求上開被告分別給付相當於租金之不當得利（均以申報地價年利率10%計算）等語。並最終聲明（本院卷第471至475頁、第525至526頁）：

㈠被告劉郁芬應將坐落系爭土地上，如附圖編號B所示地上物拆除，並將該部分占用之土地返還予原告及該土地全體共有人。並應分別給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯新臺幣（下同）264元、132元、132元、527元、264元、264元，及自110年1月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年11月23日起至返還上開土地之日止，按月給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯4元、2元、2元、8元、4元、4元。

㈡被告許瑋庭應將坐落系爭土地上，如附圖編號C1、C2所示地上物拆除，並將該部分占用之土地返還予原告及該土地全體共有人。並應分別給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯新臺幣（下同）262元、131元、131元、523元、262元、262元，及自110年1月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年11月23日起

至返還上開土地之日止，按月給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯5元、2元、2元、10元、5元、5元。

㈢被告許家城應將坐落系爭土地上，如附圖編號G1、G2、H所示地上物拆除，並將該部分占用之土地返還予原告及該土地全體共有人。並應分別給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯新臺幣（下同）589元、294元、294元、1,177元、589元、589元，及自110年1月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年11月23日起至返還上開土地之日止，按月給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯12元、6元、6元、24元、12元、12元。

㈣被告許建源應分別給付原告謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君、謝榮美、謝耀輝、謝斐雯新臺幣（下同）172元、86元、86元、344元、172元、172元，及自110年1月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告許家城：希望不要拆屋，因附圖編號G1部分建物有廚房管線，希望得以租或買方式處理，蓋房子時我不知道有占用，又我係於106年11月24日方取得編號G1、G2、H建物等語，惟未提出答辯聲明。

㈡被告劉郁芬、許瑋庭、許建源均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀或聲明以供審酌。

三、原告與被告許家城協議簡化爭點如下（本院卷第344至346頁）：

㈠不爭執事項

1.系爭土地原為訴外人葉清秀、葉陳招治、林謝靜枝、謝榮美、葉黃綢、謝新平所有，土地面積359.22平方公尺，土地使用分區為山坡地保育區，土地使用地類別為交通用地，嗣於102年2月19日以分割繼承為由登記原告謝耀輝、謝斐雯、

謝蕙銘、謝蕙蓮、謝惠君為共有人（本院卷第49至53頁）。

2.⑴同段412地號土地原為劉郁芬單獨所有，嗣於109年7月22日以買賣為原因登記為古秋森、林吉成共有，應有部分各2分之1，另其上建物（門牌號碼：十班坑157之5號）原亦為劉郁芬單獨所有，惟未辦理保存登記，其後古秋森、林吉成109年7月22日受讓該建物之事實上處分權，應有部分各2分之1。其上建物（附圖編號B）有占用系爭土地17.46平方公尺。

⑵同段413地號土地原為許瑋庭單獨所有，其上坐落同段74建號建物（門牌號碼：十班坑157之5號），嗣於109年7月22日以買賣為原因登記為古秋森、林吉成分別共有，應有部分各2分之1。其上建物（附圖編號C1、C2）有占用系爭土地19.91、1.09平方公尺，共21平方公尺。

⑶同段415地號土地為許家城單獨所有，其上坐落同段76建號建物（門牌號碼：十班坑157之2號）及未辦理保存登記之建物1棟，亦為其單獨所有。其上建物（附圖編號G1、G2、H）有占用系爭土地6.45、38.52、5.43平方公尺，共50.4平方公尺。

3.系爭土地於102年1月、105年1月、107年1月、109年1月之申報地價分別為每平方公尺272元、328元、328元、336元（本院卷第319至321頁）。

4.本件原告係於109年4月9日起訴（本院卷第15頁），回溯5年自104年4月10日起算，104年4月10日至104年12月31日共經過266天、109年1月1日起至109年11月22日止共經過327天、109年1月1日起至109年7月21日止共經過203天、109年7月22日起至109年11月22日止共經過124天（本院卷第323至329頁）、105年5月12日至108年12月31日共經過1,329天。

㈡爭執事項

1.被告所有建物是否有占用系爭土地？有無合法權源？

2.原告依民法第767條、第821條請求被告分別拆除渠等所有

坐落於系爭土地上之建物，並返還占用部分予原告及全體共有人，有無理由？另依民法第179 條不當得利之法律關係請求返還相當於租金之不當得利有無理由？

四、本院之判斷：

㈠爭點一：

1.按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號判決意旨參照）。

2.依不爭執事項2.⑶所示，被告許家城所有地上物確實有占用如附圖編號G1、G2、H ；又原告主張附圖編號B 、C1、C2地上物分別為被告劉郁芬、許瑋庭所有並占用系爭土地，而被告劉郁芬、許瑋庭經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供審酌，依民事訴訟法第436條第2 項、第280 條第3 項準用第1 項之規定，視同自認，本院依調查證據之結果，亦堪信原告主張為真正。

3.而被告均未提出渠等占用系爭土地具有合法權源之具體抗辯，故原告主張被告均為無權占用，即屬有據，應予採納。

㈡爭點二：

1.次按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821 條、第767 條第1 項前、中段分別定有明文。則被告等人既分屬附圖編號B （劉郁芬）、編號C1、C2（許瑋庭）、編號G1、G2、H （許家城）之所有權人或事實上處分權人，又未能舉證上開地上物有何占用系爭土地之合法權源，從而依不爭執事項1.，原告為系爭土地共有人，依上所述，其為全體共有人之利益，自得請求被告等人分別將無權占用之地上物拆除，並將占用之土地返還原告及全體共有人，是原告此部分請求即屬有據，均應准許。

2.復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，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）；再按建築房屋之基地租金，以不超過該土地申報總價年息百分之10為限，而所謂土地總價額，土地價額依法定地價，而法定地價為土地所有權人依本法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。土地法第105條準用同法第97條、第148 條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條分別定有明文；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項，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。經查：

⑴被告劉郁芬：

依不爭執事項2.⑴（被告劉郁芬未到庭未答辯視同自認）附圖編號B 地上物為被告劉郁芬所有，又412 地號土地亦自102 年9 月16日起由被告劉郁芬以買賣為原因取得（本院卷第87頁土地登記第二類謄本），是原告請求自起訴時回溯5 年自104 年4 月10日起之不當得利（本院卷第525 頁），即屬有據；又經本院至現場履勘，系爭土地鄰近土地供商業、住宅使用，而鄰接舊後汶公路，交通便利，惟系爭土地為狹長型，又編號B 現狀為空屋，內有裝潢工程（本院卷第237 至238 頁），本院審酌系爭土地位置雖屬便利，然外型狹長，且被告劉郁芬占用無證據證明有獲取商業上之利益，應以年利率5%計算為當，是原告以年利率10% 請求，礙難採納。故原告請求於附表編號1 之範圍內為有理由，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

⑵被告許瑋庭：

依不爭執事項2.⑵（被告許瑋庭未到庭未答辯視同自認）附圖編號C1、C2地上物為被告許瑋庭所有，又該地上物即74建號建物係由其於105年5月12日起因贈與取得（本院卷第101頁建物登記第三類謄本），是原告請求自105年5月12日起之不當得利（本院卷第310頁），即屬有據；又本院審酌系爭土地位置雖屬便利，然外型狹長，且被告許瑋庭占用係供居住之用（本院卷第239頁），無證據證明有獲取商業上之利益，應以年利率5%計算為當，是原告以年利率10%請求，礙難採納。故原告請求於附表編號2之範圍內為有理由，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

⑶被告許家城、許建源：

依不爭執事項2.⑶附圖編號G1、G2、H地上物現為被告許家城所有，又該地上物即76建號建物係於103年2月24日起由被告許家城、許建源共有各2分之1（本院卷第391至396頁、第405頁），其後於106年11月24日由被告許家城單獨所有（本院卷第397至402頁、第406頁），而被告許家城亦自承附圖編號H建物之取得情形如附圖編號G1、G2建物等語（本院卷第527頁），是原告請求被告許家城、許建源自104年4月10日起至106年11月23日止之不當得利，及被告許家城自106年11月24日起之不當得利（本院卷第415至416頁），即屬有據；又本院審酌系爭土地位置雖屬便利，然外型狹長，且上開地上物分別供居住及堆置雜物之用（本院卷第241頁），無證據證明有獲取商業上之利益，應以年利率5%計算為當，是原告以年利率10%請求，礙難採納。故原告請求於附表編號3之範圍內為有理由，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

3.又原告行使對被告之相當於租金之不當得利請求權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起訴訟，且請求完整不當得利數額之民事部分撤回、部分追加起訴暨補正狀，分別於110年1月21日（劉郁芬、許瑋庭，本院卷第455、461頁於11

0年1月11日寄存送達，經10日生送達效力）、110年1月7日（許家城，本院卷第457至459頁）、110年1月6日（許建源，本院卷第433至435頁）送達各該被告，則被告迄未給付，應負遲延責任，是原告分別請求自110年1月22日起（劉郁芬、許瑋庭）、110年1月8日起（許家城）、110年1月7日起（許建源）（本院卷第526頁），以上開本院准許之不當得利數額之週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許，逾此範圍之利息請求核屬無據，均應駁回。

五、本件係適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，就原告勝訴部分（除主文中所命各期給付部分於到期時方得假執行外）應依職權宣告假執行，原告雖聲明願供擔保假執行，然就勝訴部分僅屬促請本院為假執行之諭知，爰不另為假執行擔保金之諭知，併依同法第392條第2項規定，依職權諭知被告就其敗訴部分預供擔保後，得免為假執行；至原告敗訴部分之假執行聲請，則予駁回。

六、訴訟費用負擔：按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。則本件原告請求拆除地上物返還土地，併請求相當於租金之不當得利，就不當得利部分屬附帶請求，不另計算訴訟費用，從而原告就拆除地上物返還土地部分既均勝訴，故本件訴訟費用依民事訴訟法第79條規定，由本院酌量上開情形，命均由敗訴之被告劉郁芬、許瑋庭、許家城依敗訴範圍分別負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　28　　日

苗栗簡易庭　法　官　劉奕榔

【附表】

編號	占用系爭土地面積	計算標準	占用時間	各別不當得利數額（小數點後4 捨5入，均同）	合計不當得利數額/原告依應有部分分別得請求之數額

（續上頁）

1 附圖編號B	17.46㎡	申報地價x 17.46 ㎡x 5%x	⑴104 年4 月10日起至104 年12月31日止（266 天）。 ⑵105 年1 月1 日起至108 年12月31日（4 年） ⑶109 年1 月1 日起至109 年11月22日止（327 天） ⑷109 年11月23日起（按月）	⑴173 元（272 元x 17.46 ㎡x 5%÷ 365 x 266 ） ⑵1,145 元（328 元x 17.46 ㎡x 5%x 4 年） ⑶263 元（336 元x 17.46 ㎡x 5%÷ 365 x 327 ） ⑷24元（336 元x 17.46 ㎡x 5%÷ 12）	㈠被告劉郁芬： ⑴173 元＋1,145 元＋263 元＝1,581元。 ⑵按月：24元。 ㈡原告各可請求之金額： 原告謝蕙銘（1/12） 132元/2元 原告謝蕙蓮（1/24） 66元/1元 原告謝惠君（1/24） 66元/1元 原告謝榮美（6/36） 264元/4元 原告謝耀輝（6/72） 132元/2元 原告謝斐雯（6/72） 132元/2元
2 附圖編號C1、C2	21㎡	申報地價x 21㎡x 5%x 占用天數	⑴105 年5 月12日起至108 年12月31日（1,329天） ⑶109 年1 月1 日起至109 年11月22日止（327 天） ⑷109 年11月23日起（按月）	⑴1,254 元（328 元x 21㎡x 5%÷ 365 x 1329） ⑶316 元（336 元x 21㎡x 5%÷ 365 x 327 ） ⑷29元（336 元x 21㎡x 5%÷ 12）	㈠被告許瑋庭： ⑴1,254元＋316 元＝1,570 元。 ⑵按月：29元。 ㈡原告各可請求之金額： 原告謝蕙銘（1/12） 131元/2元 原告謝蕙蓮（1/24） 65元/1元 原告謝惠君（1/24） 65元/1元 原告謝榮美（6/36） 262元/5元 原告謝耀輝（6/72） 131元/2元 原告謝斐雯（6/72） 131元/2元
3 附圖編號G1、G2、H	50.4㎡	申報地價x 50.4㎡x 5%x	⑴104 年4 月10日起至104 年12月31日止（266 天）。 ⑵105 年1 月1 日起至106 年11月23日（693 天） ⑶106 年11月24日起至108 年12月31日止（768 天） ⑷109 年1 月1 日起至109 年11月22日止（327 天） ⑸109 年11月23日起（按月）	⑴每人250 元（272 元x 50 .4㎡x 5%÷ 365 x 266 ÷ 2 人） ⑵每人785 元（328 元x 50 .4㎡x 5%÷ 365 x 693 ÷ 2 人） ⑶被告許家城1,739元（328 元x 50.4㎡x 5%÷ 365 x 768 ） ⑷被告許家城759元（336 元x 50 .4㎡x 5%÷ 365 x 327 ） ⑸被告許家城71元（336 元x 50.4㎡x 5%÷ 12）	㈠被告許家城： ⑴250 元＋785 元＋1,739 ＋759 元＝3,533 元。 ⑵按月：71元。 ㈡被告許建源： 250元＋785元＝1,035元 ㈢原告各可請求之金額：（被告許家城截至109 年11月22日/ 被告許家城同年月23日起按月/ 被告許建源） 原告謝蕙銘（1/12） 294元/6元/86元 原告謝蕙蓮（1/24） 147元/3元/43元 原告謝惠君（1/24） 147元/3元/43元

（續上頁）

					原告謝榮美（6/36） 589元/12元/173元 原告謝耀輝（6/72） 294元/6元/86元 原告謝斐雯（6/72） 294元/6元/86元

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　江秋靜

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　28　　日