臺灣花蓮地方法院民事判決

109年度玉簡字第21號

原　　告　邱麗卿
　　邱唯婷
共　　同
訴訟代理人　邱財進
　　邱財成
被　　告　卓玉龍（即卓明河之繼承人）
　　卓修永（即卓明河之繼承人）
　　張水蘭（即卓明河之繼承人）

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地上，如附圖所示編號A建物（門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街○○號）、編號B鐵皮寮房、編號C雞寮狗屋、編號D雞寮水塔拆除，並將如附圖所示編號A、B、C、D部分之土地返還原告邱麗卿及其他全體共有人。

被告卓修永應將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地上，如附圖所示編號E雞寮、編號F菜園拆除，並將如附圖所示編號E、F部分之土地返還原告邱唯婷及其他全體共有人。

被告應給付原告邱麗卿新臺幣壹萬貳仟肆佰元，及自民國一百零八年八月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百零八年八月一日起至返還坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地如附圖所示A、B、C、D部分土地予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告邱麗卿新臺幣貳佰壹拾元。

被告卓修永應給付原告邱唯婷新臺幣新臺幣玖仟柒佰柒拾肆元，及自民國一百零八年七月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百零八年八月一日起至返還坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地如附圖所示E、F部分土地予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告邱唯婷新臺幣壹佰陸拾陸元。

原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告負擔。
本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣陸萬柒仟肆佰壹拾元為原告邱麗卿預供擔保，得免為假執行。
本判決第二項得假執行。但被告卓修永如以新臺幣伍萬壹仟參佰玖拾元元整為原告邱唯婷預供擔保，得免為假執行。
本判決第三項得假執行。但被告如以新臺幣壹萬貳仟肆佰元為原告邱麗卿預供擔保，得免為假執行。
本判決第四項得假執行。但被告卓修永如以新臺幣玖仟柒佰柒拾肆元為原告邱唯婷預供擔保，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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，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，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款及第256條分別定有明文。本件原告起訴時原列訴外人即被繼承人卓明河之繼承人卓玉龍及卓修永為被告，聲明：（一）被告卓明河之繼承人卓玉龍及卓修永應將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱333地號土地）上之地上物（即花蓮縣○○鄉○○○街○○號）、其他物品拆除及騰空（實際面積以測量為準），並將占用土地返還予原告邱麗卿等全體共有人，並自民國103年5月28日起至返還333地號土地止，按333地號土地申報地價年息5%計算之損害金賠償原告邱麗卿等全體共有人。（二）被告卓明河之繼承人卓修永應將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱305地號土地）上之地上物拆除及騰空（實際面積以測量為準），並將占用土地返還予原告邱唯婷等全體共有人，並自103年5月28日起至返還305地號土地止，按305地號土地申報地價年息5%計算之損害金賠償原告邱唯婷等全體共

有人。（三）第一項請求請准原告邱麗卿供擔保宣告假執行。（四）第二項請求請准原告邱唯婷供擔保宣告假執行。嗣原告查明卓明河之繼承人，遂於108年7月26日具狀追加張水蘭為共同被告，並將上開請求變更為：（一）被告卓明河之繼承人卓玉龍、卓修永及張水蘭應將333地號土地上之地上物（即花蓮縣○○鄉○○○街○○號）、其他物品拆除及騰空（實際面積以測量為準），並將占用土地返還予原告邱麗卿等全體共有人，並自103年5月28日起至返還333地號土地止，按333地號土地申報地價年息5%計算之損害金賠償原告邱麗卿等全體共有人。（二）被告卓明河之繼承人卓修永應將305地號土地上之地上物拆除及騰空（實際面積以測量為準），並將占用土地返還予原告邱唯婷等全體共有人，並自103年5月28日起至返還305地號土地止，按305地號土地申報地價年息5%計算之損害金賠償原告邱唯婷等全體共有人。（三）第1項請求請准原告邱麗卿供擔保宣告假執行。（四）第2項請求請准原告邱唯婷供擔保宣告假執行。（見本院卷第45至49頁）。又經本院會同兩造至現場履勘測量，並囑託花蓮縣玉里地政事務所為鑑定、測量後，原告於109年3月4日具狀更正聲明為：（一）被告卓明河之繼承人卓玉龍、卓修永及張水蘭應將333地號土地上如附圖所示編號A部分之磚造房屋（面積約141平方公尺）、編號B部分之鐵皮寮房（面積約20平方公尺）、編號C部分之雞寮狗屋（面積約71平方公尺）、編號D部分之雞寮水塔（面積約89平方公尺）除去騰空返還土地與原告及其他全體共有人。（二）被告卓明河之繼承人卓玉龍、卓修永及張水蘭應給付原告邱麗卿新臺幣（下同）13,020元，被告並於108年8月起至返還333地號土地止，按月於每月29日給付原告邱麗卿210元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）被告卓明河之繼承人卓修永應將305地號土地上如附圖所示編號E部分之雞寮（面積約3平方公尺）、編號F部分之菜園（面積約250平方公尺）除去騰空返還土

地與原告及其他全體共有人。（四）被告卓明河之繼承人卓修永應給付原告邱唯婷10,292元，被告並於108 年8 月起至返還305 地號土地止，按月於每月29日給付原告邱唯婷166 元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（五）願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第211 至217 頁）。核原告所為變更聲明及追加被告部分，除均係基於333 、305 地號土地遭無權占用之同一基礎事實外，並屬擴張應受判決事項之聲明，另請求拆除系爭土地上地上物所在位置及面積之聲明，僅係事實上之補充、更正，非屬訴之變更或追加，揆諸首揭規定，要無不合，均應准許。

二、被告卓玉龍經合法通知，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、實體方面：

一、原告主張：坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○ ○號土地（即333 地號土地）為原告邱麗卿與他人共有，坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○ ○號（即305 地號土地）為原告邱唯婷與他人共有。被告即卓明河之繼承人卓玉龍、卓修永及張水蘭所有之未辦理保存登記房屋即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街○○號房屋（下稱系爭房屋），原房屋稅稅籍登記之納稅義務人為卓明河，占用333 地號土地，而305 地號土地上是有農作物且有養雞，因被告無權占用原告之上開土地，原告自得請求被告等拆除地上建築物，並將上開土地返還全體共有人，並請求賠償原告所受之損害。其中333 地號土地占用面積如附圖所示A 、B 、C 、D 部分面積約為321 平方公尺，未申報地價應以公告地價每平方公尺590 元之80% 作為申報地價，且333 地號土地位於花蓮縣瑞穗鄉觀光區，以申報地價5%作為年租金應屬合理，原告邱麗卿應有部分為1/3 ，請求被告給付原告邱麗卿13,020元，並自103 年5 月28日起至返還333 地號土地止，按月於每月29日給付原告邱麗卿210 元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

息（計算式：321平方公尺X590元X80% X5 % X1/3持分÷12個月＝210元，小數點以下四捨五入，下同）（計算式：210元X62個月＝13,202元）。另305地號土地占用面積如附圖所示E、F部分面積約為253平方公尺，計算方式同前，則原告自得請求被告給付原告邱唯婷10,292元，並自103年5月28日起至返還305地號土地止，按月於每月29日給付原告邱唯婷166元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（計算式：253平方公尺X590元X80% X5%X1/3持分÷12個月＝166元，小數點以下四捨五入，下同）（計算式：166元X62個月＝10,292元）等情，爰依民法第767條、第821條及第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：1、被告應將333地號土地上如附圖所示編號A部分之磚造房屋（面積約141平方公尺）、編號B部分之鐵皮寮房（面積約20平方公尺）、編號C部分之雞寮狗屋（面積約71平方公尺）、編號D部分之雞寮水塔（面積約89平方公尺）除去騰空返還土地與原告及其他全體共有人。2、被告應給付原告邱麗卿13,020元，被告並於108年8月起至返還333地號土地止，按月於每月29日給付原告邱麗卿210元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3、被告卓修永應將305地號土地上如附圖所示編號E部分之雞寮（面積約3平方公尺）、編號F部分之菜園（面積約250平方公尺）除去騰空返還土地與原告及其他全體共有人。4、被告卓修永應給付原告邱唯婷10,292元，被告並於108年8月起至返還305地號土地止，按月於每月29日給付原告邱唯婷166元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告卓玉龍部分：

被告卓玉龍未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

（二）被告卓修永、張水蘭部分：

伊等無法確定系爭房屋確實有占用到原告共有的土地，原告先前法拍拍得系爭土地持分後，有來找伊等，後來不了了之沒有結論，伊等有系爭房屋使用證明書。被告卓修永有養雞但不知道在哪塊土地及地號上，養雞的土地原來都是被告家族的，後來被原告法拍取得。系爭房屋坐落土地原為被告張水蘭配偶之父親所有，過世後由其大兒子繼承，再由其子女繼承。當初被告張水蘭之配偶卓明河要蓋房子，有徵得卓明河之兄同意，說是兄弟的土地，沒有收租金，卓明河即興建房屋等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告邱麗卿、邱唯婷分別為333地號、305地號土地（下合稱系爭土地）之共有人，應有部分分別為1/3、1/3。又系爭房屋（即如附圖編號A部分所示）為未辦理保存登記房屋，房屋稅之納稅義務人為卓明河，卓明河為系爭房屋之原所有權人，嗣卓明河於104年9月6日死亡，被告3人為卓明河之全體繼承人，繼承系爭房屋之事實上處分權。又如附圖B、C、D部分所示之鐵皮寮房、雞寮狗屋、雞寮水塔為被告3人設置並占有，而為所有權人；如附圖E、F部分所示之雞寮、菜園為被告卓修永設置並占有，而為所有權人。又系爭房屋及前揭鐵皮寮房、雞寮狗屋、雞寮水塔（即如附圖A、B、C、D部分所示）係坐落333地號土地（占用面積共計321平方公尺），前揭雞寮、菜園（即如附圖E、F部分所示）係坐落305地號土地（占用面積共計253平方公尺），範圍均如附圖所示位置等情，有系爭土地土地登記第一類謄本、卓明河之除戶謄本及繼承系統表、花蓮縣地方稅務局玉里分局108年9月16日花稅玉分字第1080616607號函文及所附系爭房屋房屋稅籍證明書、花蓮縣玉里地政事務所108年9月24日玉地登字第1080021718號函文各1份，復經本院勘驗屬實，製有勘驗筆錄及現場照片，並囑託花蓮縣玉里地政事務所繪製土地複丈圖即附圖附卷可稽（見本院卷第55頁至第65頁、第103頁至第109頁、第173頁至第

187 頁、第193 頁至第195 頁），且為兩造所不爭執，自堪認定為真實。

四、得心證之理由：

另就原告主張其為系爭土地之共有人，被告應拆除無權占有系爭土地興建之系爭房屋及其他地上物並返還予全體共有人及給付相當於租金之不當得利等情，乃為被告否認，並以前詞置辯。是以本院應審酌者係：（一）原告請求被告拆除系爭房屋及其他地上物並返還全體共有人，是否有理由？（二）原告請求被告給付相當於租金之不當得利，是否有理由？茲分述如下：

（一）原告請求被告拆除系爭房屋及其他地上物並返還全體共有人，是否有理由？

1、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；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，民法第767 條第1 項前段、中段、第821 條定有明文。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72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

2、經查，被告有事實上處分權及所有權之系爭房屋及其他地上物，乃占用原告所有系爭土地如附圖所示等情，業經本院認定如前。被告既對原告為系爭土地共有人之事實並無爭執，僅辯稱系爭土地原為被告之被繼承人卓明河之父親所有，嗣於卓明河之父死亡後，由卓明河之長兄繼承，其長兄死亡後復由其長兄之子女繼承，卓明河欲興建系爭房屋時曾徵詢其長兄之同意始興建，並未給付租金等情，自應由被告就其占有具有正當權源之事實負舉證責任。惟被

告就此並未舉客觀證據以實其說，就其所辯自難遽採。是原告請求被告拆除如主文所示附圖部分之系爭房屋及其他地上物，並返還土地予原告，為有理由，應予准許。

（二）原告請求被告給付相當於租金之不當得利，是否有理由？

1、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。又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號判例意旨參照）。又建築房屋之基地租金，依土地法第105 條準用同法第97條第1 項規定，以不超過該土地申報價額年息10% 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。而法定地價，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。另依平均地權條例第16條規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80% 為其申報地價。至於所謂年息10% 為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息百分之十計算，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（最高法院84年度台上字第1447號判決意旨參照）。

2、原告主張被告3 人無權占用333 地號土地如附圖A 、B 、C 、D 所示部分（占用面積共計321 平方公尺）、被告卓修永無權占用305 地號土地如附圖F 、E 所示部分（占用面積共計253 平方公尺）等節，被告確有占用之事實，且被告均無占有之合法權源等節，均經本院認定如前。故被告分別占用系爭土地前揭部分確屬無法律上原因而受有利益，則原告主張被告受有相當於租金之不當利益，應屬可採。

3、另查，333 、305 地號土地自102 年1 月份起至104 年12月份間之公告地價為每平方公尺440 元、105 年1 月份起至106 年12月份間之公告地價為每平方公尺660 元、107 年1 月份起之公告地價為每平方公尺590 元，本院審酌系爭土地坐落花蓮縣○○鄉鄉村○段，附近有瑞美國小、瑞穗鄉立圖書館等公共設施，附近環境多作為農耕之用，生活機能尚可等情，業經本院到場勘驗屬實，認原告主張以系爭土地申報地價年息5 % 計算土地租金，尚屬適當。則原告請求：（1）被告給付原告邱麗卿103 年5 月28日起至108 年6 月27日止相當於租金之不當得利合計12,400元（計算式如附表一所示），及自108 年8 月1 日起至返還333 地號土地如附圖A 、B 、C 、D 部分所示之日止，按月給付原告邱麗卿按333 地號土地上開部分申報地價總額年息5%計算之金額210 元；（2）被告卓修永給付原告邱唯婷103 年5 月28日起至108 年6 月27日止相當於租金之不當得利合計9,774 元（計算式如附表二所示），及自108 年8 月1 日起至返還305 地號土地如附圖E 、F 部分所示之日止，按月給付原告邱唯婷按305 地號土地上開部分申報地價總額年息5%計算之金額166 元，洵屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由。

五、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，與催告有同一之效力，民法第229 條第1 項、第2 項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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，民法第233 條第1 項、第203 條亦定有明文。本件原告對被告之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未

給付，當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達：1、被告3人之翌日即108年8月6日起；2、被告卓修永之翌日起即108年7月24日（見本院卷第43頁、第69頁）至清償日止，均按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第767條、第821條及第179條，據以請求判決如主文所示，洵屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　18　　日

玉里簡易庭　法　官　陳裕涵

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　18　　日

書記官　陳姿利

附表一：

被告3人占用333地號土地之相當於租金之不當得利部分

請求期間（民國）	計算式（申報地價×占用面積×年息×期間×原告邱麗卿之應有部分）（小數點以下四捨五入）	請求金額（新臺幣元）
103年5月28日起至104年12月31日止	(440×80%)×321×5%×1.6×1/3＝3,013	3,013
105年1月1日起至	(660×80%)×321×5%×2×1/3＝5,650	5,650

（續上頁）

106年12月31日止		
107年1 月1 日起至108 年6 月27日止	(590 ×80%)×321×5%×1.48×1/3 ＝3,737	3,737
共計金額		12,400

附表二：

被告卓修永占用305 地號土地之相當於租金之不當得利部分

請求期間（民國）	計算式（申報地價×占用面積×年息×期間×原告邱唯婷之應有部分）（小數點以下四捨五入）	請求金額（新臺幣元）
103 年5 月28日起至104年12月31日止	(440 ×80%)×253×5%×1.6 ×1/3 ＝2,375	2,375
105年1 月1 日起至106年12月31日止	(660 ×80%)×253 ×5%×2×1/3 ＝4,453	4,453
107年1 月1 日起至108 年6 月27日止	(590 ×80%)×253×5%×1.48×1/3 ＝2,946	2,946
共計金額		9,774