

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第162號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 賴志凱律師

被告 林高阿梅

林啟宏

吳玲玉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林高阿梅應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上，如附圖所示編號A部分面積44.03平方公尺之地上物、編號B部分面積58.86平方公尺之地上物、編號C部分面積43.06平方公尺之水泥建物、編號D1部分面積8.46平方公尺之雨棚、編號D2部分面積1.28平方公尺之雨棚拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。
- 二、被告林高阿梅應給付原告新臺幣（下同）4,912元，及自114年9月24日起至返還第一項所示土地止，按月給付原告307元。
- 三、本判決第一項於原告以2,942,541元為被告林高阿梅供擔保後得假執行。
- 四、本判決第二項前段於原告以1,638元為被告林高阿梅供擔保後得假執行；第二項後段於原告按月以103元為被告林高阿梅供擔保後得假執行。
- 五、訴訟費用由被告林高阿梅負擔。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、被告林高阿梅、林啟宏、吳玲玉經合法通知，均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。

二、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256條定有明文。次按訴狀送達後，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者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴原請求：(一)被告林高阿梅應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖編號A所示未辦保存登記建物（門牌號碼臺北市○○區○○路0號）、編號B、C所示地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人；(二)被告吳玲玉應將坐落系爭土地上如起訴狀附圖編號D所示地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人；(三)被告林高阿梅應給付原告1,892元，及自114年4月24日起至返還前開第一項所示土地止，按月給付原告172元；(四)被告吳玲玉應給付原告1,320元，及自114年4月24日起至返還前開第一項所示土地止，按月給付原告120元（見本院卷第12頁）。嗣原告於114年10月13日具狀變更及追加備位聲明為：先位：(一)被告林高阿梅應將坐落系爭土地上，如臺北市士林地政事務所114年7月18日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分面積44.03平方公尺之地上物、編號B部分面積58.86平方公尺之地上物、編號C部分面積43.06平方公尺之水泥建物、編號D1部分面積8.46平方公尺之雨棚、編號D2部分面積1.28平方公尺之雨棚拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人；(二)被告林高阿梅應給付原告4,912元，及自114年9月24日起至返還前開第一項所示土地止，按月給付原告307元。備位：(一)被告林啟宏應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A部分面積44.03平方公尺之地上物、編號C部分面積43.06平方公尺之水泥建物、編號D1部分面積8.46平方公尺之雨棚、編號D2部分面積1.28平方公尺之雨棚拆除，

01 並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人；(二)
02 被告吳玲玉應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號B部分
03 面積58.86平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地騰
04 空返還予原告及其他全體共有人；(三)被告林啟宏應給付原
05 告3,040元，及自114年9月24日起至返還前開第一項所示
06 土地止，按月給付原告190元；(四)被告吳玲玉應給付原告
07 1,856元，及自114年9月24日起至返還前開第一項所示土
08 地止，按月給付原告116元（見本院卷第254-255頁）。經
09 核，其就地上物之特定（包含面積），核屬補充或更正事
10 實上陳述，其就不當得利請求金額之增加，核屬擴張應受
11 判決事項之聲明，其上開請求對象之變更，核屬請求之基
12 礎事實同一，依前開規定，應予准許。

13 貳、實體事項

14 一、原告主張：

15 (一)先位：原告為系爭土地之共有人，應有部分24分之1，惟
16 被告林高阿梅係如附圖編號C所示水泥建物（即門牌號碼
17 臺北市○○區○○路000巷0號）、編號A、B所示地上物、
18 編號D1、D2所示雨棚（下合稱系爭地上物）之事實上處分
19 權人，系爭地上物無權占用系爭土地。爰依民法第767條
20 第1項、第821條規定請求被告林高阿梅拆除系爭地上物並
21 騰空返還占用之土地予原告及其他共有人。又原告因被告
22 林高阿梅無權占用系爭土地致其受有損害，故依民法第17
23 9條規定請求如附表所示相當於租金之不當得利等語。並
24 先位聲明：

- 25 1.被告林高阿梅應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A部
26 分面積44.03平方公尺之地上物、編號B部分面積58.86平
27 方公尺之地上物、編號C部分面積43.06平方公尺之水泥建
28 物、編號D1部分面積8.46平方公尺之雨棚、編號D2部分面
29 積1.28平方公尺之雨棚拆除，並將上開占用土地騰空返還
30 予原告及其他全體共有人。
- 31 2.被告林高阿梅應給付原告4,912元，及自114年9月24日起

01 至返還前開第一項所示土地止，按月給付原告307元。

02 3.願供擔保，請准宣告假執行。

03 (二)備位：若認系爭地上物之事實上處分權人並非被告林高阿
04 梅，則如附圖編號A、C、D1、D2所示地上物，為自稱其為
05 現使用人、所有人之被告林啟宏所有；如附圖編號B所示
06 地上物，為本院107年度重訴字第245號民事判決（下稱前
07 案）所認定門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號建物之
08 附屬建物，故為被告吳玲玉所有。爰依民法第767條第1
09 項、第821條規定請求被告林啟宏、吳玲玉分別拆除上開
10 地上物，並騰空返還占用之土地予原告及其他共有人。又
11 原告因被告林啟宏、吳玲玉，無權占用系爭土地致其受有
12 損害，故依民法第179條規定各請求相當於租金之不當得
13 利等語。並備位聲明：

14 1.被告林啟宏應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A部分
15 面積44.03平方公尺之地上物、編號C部分面積43.06平方
16 公尺之水泥建物、編號D1部分面積8.46平方公尺之雨棚、
17 編號D2部分面積1.28平方公尺之雨棚拆除，並將上開占用
18 土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

19 2.被告吳玲玉應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號B部分
20 面積58.86平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地騰
21 空返還予原告及其他全體共有人。

22 3.被告林啟宏應給付原告3,040元，及自114年9月24日起至
23 返還前開第一項所示土地止，按月給付原告190元。

24 4.被告吳玲玉應給付原告1,856元，及自114年9月24日起至
25 返還前開第一項所示土地止，按月給付原告116元。

26 5.願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告林高阿梅、林啟宏未於言詞辯論期日到場，亦未提出
28 書狀作何聲明或陳述。

29 三、被告吳玲玉則以：如附圖編號B所示鐵皮屋與前案無涉，
30 訴外人林明德係出售如附圖編號B所示地上物旁之門牌號
31 碼臺北市○○區○○路000巷0號建物給我，而該鐵皮屋係

01 林明德所有、被告林高阿梅繼承等語置辯，並聲明：(一)原
02 告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
03 執行。

04 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
05 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條
06 第1項前段、中段定有明文。次按各共有人對於第三人，
07 得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之
08 請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第821條亦有
09 明文。經查：

10 (一)原告主張系爭地上物占用其共有之系爭土地如附圖所示等
11 情，業據其提出系爭土地之土地登記第二類謄本、系爭地
12 上物現場照片、系爭土地Google地圖、地籍圖、系爭地上
13 物局部及遠景照片、建物之門牌檢索查詢結果、Google街
14 景服務照片等件為證（見本院卷第22-25、32-42、180-19
15 0、260-262頁）。復經本院會同臺北市士林地政事務所現
16 場履勘屬實，製有履勘筆錄、現場相片，並有臺北市士林
17 地政事務所於114年7月21日北市土地測字第1147011598號
18 函附之附圖在卷可稽（見本院卷第78-106、120-122
19 頁），堪信為真。

20 (二)又查，系爭土地上如附圖編號C所示水泥建物即門牌號碼
21 臺北市○○區○○路000巷0號建物，係由林明德所搭建之
22 未辦理保存登記建物，由被告林高阿梅依遺產分割協議書
23 單獨繼承取得事實上處分權等節，業經本院調取前案卷宗
24 核閱無誤，並有該判決、遺產分割協議書在卷可查（見本
25 院卷第158-168頁、第178頁）。而如附圖編號D1、D2所示
26 雨棚，係依附於上開建物1樓屋頂之結構體而為興建（見
27 本院卷第102-106頁照片），為上開建物之重要成分。如
28 附圖編號A所示鐵皮地上物亦係依附於上開建物，門牌相
29 同（見本院卷第88-96頁照片），核屬上開如附圖編號C建
30 物之附屬建物，堪認前開如附圖編號A、C、D1、D2所示地
31 上物之事實上處分權人均為被告林高阿梅。雖被告林啟宏

01 於前案強制執行查封時單方聲稱：上開建物為其所有，現
02 由其居住使用等語，有查封筆錄存卷可查（見本院卷第19
03 2頁）。惟前案已認定上開如附圖編號C建物為被告林高阿
04 梅所有，徒憑被告林啟宏占用之事實，尚不足以認定被告
05 林啟宏為事實上處分權人，而卷內亦無事證顯示被告林高
06 阿梅在前案後已將事實上處分權讓與被告林啟宏，故仍應
07 認定被告林高阿梅為如附圖編號A、C、D1、D2所示地上物
08 之事實上處分權人。

09 (三)另查，系爭土地上如附圖編號B所示鐵皮地上物（見本院
10 卷第98、100頁照片），據到庭之被告吳玲玉於本院審理
11 時陳稱：我在該鐵皮屋旁之建物（即前案認定為被告吳玲
12 玉所有之門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號建物）住
13 了7、8年，該建物係林明德賣給我，而其他鐵皮屋等地上
14 上物為林明德所有，由林高阿梅繼承等語（見本院卷第23
15 7、238頁）。前揭鐵皮地上物與如附圖編號A、C、D1、D2
16 所示地上物在同一生活區域，同屬一人之概然性高，又被
17 告林高阿梅亦未具狀或到庭否認原告主張其為如附圖編號
18 B鐵皮地上物之事實上處分權人一事，自堪認如附圖編號B
19 鐵皮地上物亦為被告林高阿梅所有。

20 (四)復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
21 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。而以無權占有為
22 原因，請求返還所有物之訴，被告林高阿梅所有之系爭地
23 上物既然占用原告所有之系爭土地，則被告林高阿梅應就
24 其取得占有具有正當權源之事實證明之。而被告林高阿梅
25 於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提
26 出書狀爭執其有占用之正當權源，故經本院調查前揭證據
27 之結果，堪認被告林高阿梅之系爭地上物無權占用系爭土
28 地。從而，原告本於民法第767條第1項、第821條規定，
29 先位請求被告林高阿梅將系爭地上物拆除，並返還系爭土
30 地予原告及其他全體共有人，自屬有據。

31 五、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土
02 地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法
03 對土地為使用收益，而受有同額之損害，應為社會通常之
04 觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決〈原判例〉意
05 旨參照）。是無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，
06 並致土地所有權人受有損害，則土地所有權人自得依不當
07 得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利
08 益。故原告先位請求被告林高阿梅給付無權占用土地相當
09 於租金之不當得利，於法有據。

10 六、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
11 價年息10%為限；而前開規定於租用基地建築房屋之情形
12 準用之，土地法第97條第1項、第105條亦有明文。又所謂
13 年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須
14 照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商
15 繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等
16 關係及社會感情等情事，以為決定。另土地法第97條第1
17 項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條規定，係指
18 法定地價而言，而土地法第148條規定土地所有權人依土
19 地法所申報之地價為法定地價。本院審酌系爭土地鄰近新
20 北投車站，距離公車站亦僅有步行10分鐘之距離，且周圍
21 尚有學校等情，有前揭系爭土地之Google地圖、街景服務
22 照片在卷可查。故認原告請求被告林高阿梅占用系爭土地
23 相當於租金之不當得利，以系爭土地之申報地價年息5%計
24 算為適當，準此，原告得請求被告林高阿梅給付如附表所
25 示自113年5月24日起至114年9月23日止，占用系爭土地期
26 間相當於租金之不當得利共4,912元（計算式：307元×16
27 月=4,912元），及請求被告自114年9月24日起至返還系
28 爭土地之日止，按月給付原告307元（計算式：11,360元×
29 155.69平方公尺×5%÷12月×原告應有部分1/24=307元），
30 為有理由。

31 七、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條

01 規定，先位請求被告林高阿梅應將坐落系爭土地上，如附
02 圖所示編號A部分面積44.03平方公尺之地上物、編號B部
03 分面積58.86平方公尺之地上物、編號C部分面積43.06平
04 方公尺之水泥建物、編號D1部分面積8.46平方公尺之雨
05 棚、編號D2部分面積1.28平方公尺之雨棚拆除，並將上開
06 占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人，及被告林高
07 阿梅應給付原告4,912元，及自114年9月24日起至返還系
08 爭土地之日止，按月給付原告307元，為有理由，應予准
09 許。原告先位對被告林高阿梅之請求既有理由，本院即無
10 庸審究其備位對被告林啟宏、吳玲玉之請求，併此敘明。

11 八、原告就其勝訴部分陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民
12 事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，爰酌定相當擔保
13 金額，予以准許。

14 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本
15 院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不另逐一論駁，附
16 此敘明。

17 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日

19 民事第五庭 法官 張新楣

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
22 附繕本）。若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，
23 否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日

25 書記官 施怡愷

26 附表：

27

占用土地	占用面積（平方公尺）	請求期間	申報地價（每平方公尺）	每月相當於租金不當得利（申報地價×占用面積×5%÷12×原告應有部分1/24）	請求期間應給付相當於不當得利租金總額
臺北市○ ○區○○	155.69	113年5月24日 起至114年9月	11,360元	307元	4,912元

(續上頁)

01

段○○段0 00地號	(44.03 + 58.8 6 + 43.06 + 8. 46 + 1.28)	23日止			
---------------	---	------	--	--	--