

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度重訴字第124號

原告 黃朝琴

訴訟代理人 黃俊凱

追加原告 柯瓊華

共 同

訴訟代理人 陳健律師

黃瑞敏

被告 謝朝祥

訴訟代理人 黃逸哲律師

複代理人 李春輝律師

追加被告 朝良金屬有限公司

法定代理人 謝朝祥

追加被告 李美秀

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年11月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告謝朝祥應將原告及追加原告所有彰化縣○○鄉○○段00地號
土地上，如附圖所示編號A部分鐵皮建物（面積284.85平方公
尺）拆除，及編號B部分鐵製料件、貨櫃等地上物（面積18.72平
方公尺）、編號C部分鐵架及貨車1部（面積47.38平方公尺）移
置後，將上開土地騰空返還原告及追加原告。

被告謝朝祥應自民國110年4月20日起至前項聲明履行之日止，按
日給付原告及追加原告各新臺幣（下同）33元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告謝朝祥負擔。

01 本判決第1項於原告及追加原告以113萬元為被告供擔保，得假執
02 行。但被告謝朝祥如以336萬9,120元為原告及追加原告預供擔
03 保，得免為假執行。

04 本判決第2項得假執行。但被告如以每日66元為原告及追加原告
05 預供擔保後，得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序部分：

09 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
10 基礎事實同一、不甚防礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
11 此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告
12 已為本案之言詞辯論者，應得其同意；不變更訴訟標的，而
13 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
14 加，民事訴訟法第255條第1項第2、7款、第262條第1項、第
15 256條分別定有明文。原告原起訴聲明：被告謝朝祥應將原
16 告所有坐落於彰化縣○○鄉○○段00地號（重測前：為彰化
17 縣○○鄉○○段000地號）土地（下稱系爭土地）恢復原狀
18 （空地）交還原告，並自民國110年4月18日起至返還土地之
19 日止，被告謝朝祥應按月支付租金並賠償原告之所有權損失
20 （本院卷第13頁），嗣於訴訟中對被告謝朝祥撤回請求賠償
21 所有權損失，經被告謝朝祥同意（院卷第265至266頁），及
22 因追加原告為出借系爭土地之共有人，追加被告朝良金屬有
23 限公司（下稱朝良公司）、李美秀均無權占用系爭土地，及
24 經彰化縣和美地政事務所測量系爭土地之地上物占用位置及
25 面積，追加原告柯瓊華及追加被告朝良公司、李美秀，並追
26 加、補充訴之聲明為：（一）被告謝朝祥應將原告及追加原告
27 （下稱原告2人）所有系爭土地上，如附圖之彰化縣和美地
28 政事務所111年1月5日複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）
29 所示編號A部分鐵皮建物（面積284.85平方公尺）拆除，及
30 編號B部分鐵製料件、貨櫃等地上物（面積18.72平方公
31 尺）、編號C部分鐵架及貨車1部（面積47.38平方公尺）移

置後，將上開土地騰空返還原告2人。(二)追加被告朝良公司應將原告2人所有系爭土地騰空返還原告2人。(三)追加被告李美秀應將原告2人所有系爭土地上，如系爭複丈成果圖所示編號A部分鐵皮建物（面積284.85平方公尺）拆除，將上開土地騰空返還原告2人。(四)被告謝朝祥及追加被告朝良公司、李美秀應自110年4月20日起至前項聲明履行之日止，按日連帶給付原告2人各348元。(五)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第99、127、193、283、315至316頁），核與首揭規定相符，應予准許。

二、本件追加被告朝良公司、李美秀經合法通知，均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2人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告及追加原告主張：原告2人為系爭土地之所有權人，應有部分各2分之1。原告2人與被告謝朝祥於93年4月4日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定由原告2人出借系爭土地予被告謝朝祥使用，倘原告2人需要使用系爭土地，被告謝朝祥於收到原告2人通知3個月內，無條件自行拆除系爭土地上物及地上物內所有物品，恢復空地予原告2人。又被告謝朝祥於85年5月16日在系爭土地搭建鐵架屋使用，經稅捐機關查獲為違章建築後，以當時土地所有權人訴外人黃琨智名義課稅，事後被告謝朝祥將鐵架屋之稅籍移至其妻即追加被告李美秀名下，並於94年間未經原告2人同意，將系爭土地交予追加被告朝良公司使用經營工廠。因原告2人有變賣系爭土地籌措原告黃朝琴之醫療、照護費用之急需，亦可將系爭土地收回出租換取經濟利益，有使用系爭土地之需求，以彰化南郭郵局6號存證信函（下稱系爭存證信函）請求被告謝朝祥歸還系爭土地，並於110年1月19日送達被告謝朝祥，且因被告謝朝祥未經同意將系爭土地出借予被告朝良公司，以民事補充理由二狀終止使用借貸關係，惟被告謝朝祥仍未返還，致原告2人無法處分系爭土地造成鉅額損失，被

01 告謝朝祥及追加被告朝良公司、李美秀則受有相當於租金之
02 不當得利，應自110年4月20日即系爭土地使用借貸關係終止
03 日起至返還系爭土地之日止，按日連帶給付原告2人各348
04 元。爰提起本件訴訟，依系爭協議書第3、4條，民法第472
05 條第2款、第470條第2項，同法第767條第1項前段之規定，
06 擇一請求，聲明如變更後聲明(一)；依民法第767條第1項前段
07 之規定，聲明如變更後聲明(二)(三)；依民法第179條，同法第1
08 84條第1項前段、第185條之規定，擇一請求，聲明如變更後
09 聲明(四)。

10 二、被告則以：

11 (一)被告謝朝祥：依系爭協議書可知其搭建鐵架屋係為經營工廠
12 使用迄今，使用借貸目的未完成，及鐵架屋之使用現況未影
13 響原告2人出售系爭土地，不符系爭協議書所載「甲方收回
14 條件」或法定終止使用借貸契約之條件，原告2人請求返還
15 系爭土地已依法無據。又系爭土地附近之交易價格為每坪6
16 萬元，被告謝朝祥願以合理市價購買土地，原告2人稱需以
17 每坪20萬元以上價格，且原告2人取回系爭土地之占用再為
18 出售，僅獲取合理市價價金之利益，被告則受有拆除廠房、
19 工廠無法經營、另尋土地放置物品，及再尋土地搭建廠房
20 等，所受損害鉅大，原告2人顯然故意以損害其之目的而為
21 相關條件之要求，已屬權利濫用。再雙方之使用借貸關係未
22 終止，其占用系爭土地有法律上原因，並無任何不當得利，
23 原告2人所為相當於租金之請求並無理由。另原告2人與被告
24 朝良公司間，已有默示同意之使用借貸關係，該使用借貸關
25 係並未終止，且系爭複丈成果圖編號A部分為黃琨智搭建，
26 其無拆除權限。若認占用土地期間應給付租金之必要，請以
27 系爭土地之申報地價年息1%計算等語，資為抗辯。並聲
28 明：原告之訴駁回。

29 (二)追加被告朝良公司、李美秀均未於言詞辯論期日到場，亦未
30 提出任何書狀作何聲明或陳述。

31 三、兩造不爭執事項

01 (一)系爭土地為原告2人所有。

02 (二)如系爭複丈成果圖所示編號A部分鐵皮建物（面積284.85平
03 方公尺）、編號B部分鐵製料件、貨櫃等地上物（面積18.72
04 平方公尺）、編號C部分鐵架及貨車1部（面積47.38平方公
05 尺），自110年4月20日起占用系爭土地迄今。

06 (三)系爭複丈成果圖所示編號B部分鐵製料件、貨櫃等地上物
07 （面積18.72平方公尺）、編號C部分鐵架及貨車1部（面積4
08 7.38平方公尺）之所有人及堆置停放之人為被告謝朝祥。

09 (四)原告2人與被告謝朝祥於93年4月4日簽立系爭協議書。

10 四、爭執事項

11 (一)系爭複丈成果圖所示編號A部分鐵皮建物之占有人為何人？

12 (二)原告2人請求被告謝朝祥及追加被告朝良公司、李美秀拆除
13 或移置編號A、B、C部分，有無理由？

14 (三)原告2人請求被告謝朝祥及追加被告朝良公司、李美秀自110
15 年4月20日起至前項聲明履行之日止，按日連帶給付原告2人
16 各348元，有無理由？

17 五、得心證之理由

18 (一)系爭複丈成果圖所示編號A部分鐵皮建物之事實上處分權人
19 為何人？

20 1.按拆除未為保存登記之建物，為一種事實上之處分行為，返
21 還占有之土地，係將土地之支配管領狀態予以變動，故須由
22 未保存登記之建物事實上處分權之人及占有土地之人，始得
23 為之。最高法院民事判決102年度台上字第2204號判決可資
24 參照。

25 2.本件原告主張編號A部分鐵皮建物為被告謝朝祥搭建等語，
26 並提出系爭協議書為證。查系爭協議書所附同意書（下稱系
27 爭同意書），記載被告謝朝祥經原告及黃琨智同意後，在系
28 爭土地搭建鐵架屋乙棟使用等語，有系爭同意書在卷可參
29 （本院卷第23頁），又被告謝朝琴於本院勘驗期日，已承認
30 編號A部分鐵皮建物為其所有等語，有勘驗筆錄在卷可佐
31 （本院卷第105頁），原告主張被告謝朝祥為編號A部分鐵皮

建物之事實上處分權人，堪予採信。被告謝朝祥雖以黃琨智之房屋稅補發繳款書及房屋稅籍證明書（本院卷第223至225頁），抗辯該鐵皮建物為訴外人黃琨智搭建等語，惟查，單以房屋稅籍登記名義人，無從作為原始取得所有權之判斷，被告謝朝祥於85年間出具系爭同意書後，復於93年間以系爭協議書記載系爭土地地上鐵架為其搭建，及同意日後無償自行拆除等語，有系爭協議書可參（本院卷第19頁），一再重申編號A部分鐵皮建物為其搭建及允諾日後拆除返還土地等情，足見被告謝朝祥為編號A部分鐵皮建物之事實上處分權人，其抗辯為訴外人黃琨智搭建等語，不足採信。

3.又原告2人另主張追加被告李美秀為系爭A部分建物之事實上處分權之人等語，並以房屋稅籍證明書（院卷第225頁）為據，惟本院已認被告謝朝祥為系爭A部分建物之事實上處分權之人，原告此部分主張，不足採信。至於原告2人主張追加被告朝良公司為系爭土地之占有人等語，與被告謝朝祥於本院勘驗期日陳述不符，且未提出追加被告朝良公司在系爭土地上方營業之證明，此部分主張亦不足採。

4.小結，系爭土地上搭建如附圖所示編號A部分鐵皮建物，及堆置停放附圖所示編號B部分鐵製料件、貨櫃等地上物、編號C部分鐵架及貨車1部之人應為被告謝朝祥。

(二)原告2人請求被告及追加被告朝良公司、李美秀拆除或移置編號A、B、C部分，有無理由？

1.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。又按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴者，占有人以非無權占有為抗辯者，依民事訴訟法第277條規定，占有人自應就其取得占有係有正當權源之此有利於己事實證明之，最高法院105年台上字第1729號判決意旨可資參照。

2.本件原告2人主張收回系爭土地出售或出租，以系爭存證信函通知被告謝朝祥交還土地，系爭土地之使用借貸關係於11

01 0年4月20日終止，及因被告謝朝祥未經同意將系爭土地出借
02 予被告朝良公司，系爭土地之使用借貸關係於被告謝朝祥收
03 到民事補充理由二狀時已終止，被告謝朝祥為無權占用系爭
04 土地等語，經查：

05 (1)系爭協議書第3條約定：倘甲方（指原告2人）有意收回土地
06 使用，乙方（指被告謝朝祥）須無條件並無償自行拆除基地
07 上之地上物內所有物品等，恢復原狀（空地）交還甲方，不
08 得異議；第4條約定：倘甲方（有）意收回土地，應於收回
09 使用前3個月告知乙方，乙方須於3個月內恢復原狀交還土地
10 予甲方等語，有系爭協議書在卷可參（院卷第19頁），雙方
11 已約定於原告2人收回土地使用時，即可終止系爭土地使用
12 借貸關係，則原告2人收回後作為出售或出租等用途，並不
13 妨礙其收回土地自用之意。又查，原告2人以系爭存證信函
14 告知並請求被告謝朝祥於函到3個月，依協議書內容交還土
15 地，系爭存證信函已於110年1月19日通知被告謝朝祥，此為
16 被告謝朝祥所不爭執，並有掛號回證在卷可參（院卷第131
17 頁），則系爭土地使用借貸關係已於110年4月20日終止，原
18 告2人主張為系爭土地之所有權人，被告謝朝祥為無權占用
19 系爭土地，應依系爭協議書及拆除無權占用系爭土地如附圖
20 所示編號A、B、C部分，自屬有據。原告2人就此部分依系爭
21 協議書及民法第767條第1項規定之請求既有理由，則其另依
22 民法第470條第2項為同一請求，即無庸再予審究，併此敘
23 明。

24 (2)被告謝朝祥雖抗辯出售土地並非收回自用，原告2人終止使
25 用借貸關係不合法，且屬權利濫用等語，惟系爭協議書既約
26 定以原告2人有意收回土地自用為終止事由，自無以收回土
27 地之最後用途否定原告2人得行使終止權。又原告2人依系爭
28 協議書第4條約定，於收回系爭土地使用前3個月告知被告謝
29 朝祥，係依系爭協議書行使權利，已預留相當時間供拆除搬
30 遷地上物，是原告2人依系爭協議書請求返還出借之系爭土
31 地，非以損害被告謝朝祥為主要目的，非屬權利濫用，被告

01 謝朝祥所辯，難謂有據。另追加被告朝良公司、李美秀並未
02 占用系爭土地，已如前述，原告2人請求追加被告朝良公司
03 騰空返還系爭土地、追加被告李美秀拆除及騰空返還附圖所
04 示編號A部分，均屬無據。

05 (三)原告2人請求被告及追加被告朝良公司、李美秀自110年4月2
06 0日起至前項聲明履行之日止，按日連帶給付原告2人各348
07 元，有無理由？

08 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
10 179 條定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於
11 租金之利益，為社會通常之觀念，所有權人得依不當得民法
12 則，向無權占用其房地之人請求返還相當於租金之損害金。
13 又民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，
14 就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得
15 利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可
16 分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院88
17 年度台上字第1341號判決參照）。

18 2.本件被告謝朝祥以附圖所示編號A部分鐵皮建物、編號B部分
19 鐵製料件、貨櫃等地上物、編號C部分鐵架及貨車1部無權占
20 用系爭土地，原告2人主張被告謝朝祥無權占有系爭土地，
21 自受有相當於租金之不當得利，致原告受損害，原告2人依
22 民法第179條規定，自得各按其應有部分2分之1，請求被告
23 謝朝祥返還自110年4月20日起至將編號A、B、C部分騰空返
24 還原告2人之日止，無權占有系爭土地之相當於租金不當得
25 利。本院審酌系爭土地位在線西鄉，臨頂庄路及沿海路二
26 段，交通便利，附近多為住家，商業活動不繁榮，有google
27 地圖在卷可參(院卷第107頁)，應認以系爭土地申報總價年
28 息百分之5，作為被告謝朝祥因無權占用系爭土地所受相當
29 租金之利益基準，尚屬適當。

30 3.查系爭土地於110年之申報地價應為1,360元(院卷第207
31 頁)，被告謝朝祥因占用附圖所示編號A、B、C部分土地而占

01 用面積為350.95平方公尺（計算式：284.85+18.72+47.38
02 =350.95），以年息5%計算，每日各應給付原告及追加原告
03 相當於租金之占用利益為33元（計算式：1,360×350.95×5%÷
04 365×1/2應有部分=33，元以下四捨五入），則原告2人請求
05 被告謝朝祥自110年4月20日起至履行變更後聲明(一)之日止，
06 按日給付原告2人各33元，應屬有據，逾此部分不應准許。
07 原告2人主張以系爭土地鄰近廠房出租價格計算被告謝朝祥
08 之每月相當於租金之不當得利為20,900元等語，惟因原告2
09 人提出之出租廣告網頁（院卷第133頁），並非實際交易，
10 其主張被告謝朝祥每日相當於租金之不當得利金額應以348
11 元計算，要難採認。至於原告2人就此部分依民法第179條之
12 請求既有理由，則其另依民法第184條及第185條而為相當於
13 租金損害賠償之請求，即無庸再予審究，併此敘明。

14 4.又追加被告朝良公司與李美秀並非系爭土地之占有人，自無
15 受有相當於租金之不當得利或共同侵害原告2人之權利，原
16 告2人就此部分請求，並無理由。

17 六、綜上所述，原告2人依系爭協議書及民法第767條第1項規
18 定，請求被告謝朝祥應將原告2人所有系爭土地上，如附圖
19 所示編號A部分鐵皮建物（面積284.85平方公尺）拆除，及
20 編號B部分鐵製料件、貨櫃等地上物（面積18.72平方公
21 尺）、編號C部分鐵架及貨車1部（面積47.38平方公尺）移
22 置後，將上開土地騰空返還原告2人，另依民法第179條規
23 定，請求被告謝朝祥自110年4月20日起至前項聲明履行之日
24 止，按日給付原告2人各33元，洵屬有據，應予准許，逾此
25 範圍之請求，則無理由，應予駁回。

26 七、本件原告勝訴部分，所命給付之金額或價額逾50萬元部分，
27 原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相
28 當擔保金額准許之；未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1
29 項第5款之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第
30 2項之規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。
31 未逾50萬元部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，

01 惟其聲請不過係促請法院依職權發動，本院毋庸就其聲請為
02 准駁之裁判。至原告其餘假執行之聲請，因原告其餘之訴遭
03 駁回而失所附麗，應併駁回之。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附
05 其他證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸
06 再予論述，附此敘明。

07 九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
08 訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款、第3
09 90條第2項、第392條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 12 月 7 日
11 民事第二庭 法 官 李莉玲

12 以上正本係照原本作成。

13 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 12 月 7 日
16 書記官 許雅涵