

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第809號

原告 三芯國際股份有限公司

法定代理人 徐君川

訴訟代理人 徐慶祥

黃勃叡律師

被告 陳錦淑

兼特別代理

人 黃琳惇

共同

訴訟代理人 陳振吉律師

被告 黃程榆

兼訴訟代理

人 黃詩恒

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃琳惇、陳錦淑、黃程榆、黃詩恒應將彰化縣○○鄉○○○段000地號土地上，如附圖B、C部分，面積各178.23、135.23平方公尺之一樓鐵皮建物拆除，並將該占用部分之土地返還原告。

被告黃琳惇、陳錦淑、黃程榆、黃詩恒應將同前段809地號土地上，如附圖C1、D部分，面積各10.36、26.43平方公尺之一樓磚造鐵皮建物及一樓鐵皮建物拆除，並將該占用部分之土地返還原告。

被告黃琳惇應自民國111年8月30日；被告陳錦淑應自民國112年3

月9日；被告黃程榆應自民國112年3月20日；被告黃詩恒應自民國112年3月8日起至返還前開二項土地部分之日止，按年給付原告新臺幣15411元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之70，餘由原告負擔。

原告提出新臺幣36萬元為被告供擔保，原告勝訴部分得假執行。

但被告如提出新臺幣0000000元為原告供擔保，免假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，除陳錦淑、黃琳惇到庭外，餘未於最後言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應准原告之聲請，由其一造辯論判決。

二、原告聲明：被告黃琳惇應將彰化縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭806地號土地）上，如附圖即彰化縣溪湖地政事務所112年1月3日溪測土字第2號土地複丈成果圖所示A部分，面積171.29平方公尺之三樓鋼筋混凝土建物拆除，並將該占用部分之土地返還予原告。被告黃琳惇、陳錦淑、黃程榆、黃詩恒應將系爭806地號土地上，如附圖B、C部分，面積各178.23、135.23平方公尺之一樓鐵皮建物拆除，並將該占用部分之土地返還原告。被告黃琳惇、陳錦淑、黃程榆、黃詩恒應將同前段809地號土地（下稱系爭809地號土地）上，如附圖C1、D部分，面積各10.36、26.43平方公尺之一樓磚造鐵皮建物及一樓鐵皮建物拆除，並將該占用部分之土地返還原告。被告黃琳惇應給付原告自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年新臺幣（下同）7538元。被告黃琳惇、陳錦淑、黃程榆、黃詩恒應給付原告自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年15411元。並願供擔保，請准宣告假執行。係主張略以：系爭806、809地號土地係原告因分割共有物判決所得，如附圖A部分之建物為彰化縣○○鄉○○○段00○號，門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00號建物，登記為黃琳惇所有；如附圖B、C、C1、D部分之建物，為被告之

01 被繼承人黃建鈴（被告陳錦淑之夫，其餘被告之父）所有，
02 由被告繼承，無權占用系爭806、809地號土地，爰據民法第
03 767條請求拆除建物及返還土地予原告。又系爭806、809地
04 號土地111年度1月申報地價每平方公尺440元，原告依土地
05 法第97條第1項，以申報地價年息百分之10計算請求被告各
06 依占用土地面積給付相當於原告租金損害之不當得利等語。

07 三、被告均聲明請求駁回原告之訴，若受不利判決願供擔保，
08 免假執行。抗辯略以：如附圖A、B、C、C1、D部分之
09 建物對原告所有之系爭806、809地號土地均有法定地上權。
10 系爭806、809地號土地於原告因判決分割取得所有權前與重
11 測前為東榮段1700、1693地號土地。後開二筆土地於62年間
12 為訴外人黃建賢應有部分12分之6、黃健績、黃建鈴及黃建
13 耀應有部分各12分之2共有，且後三人為兄弟。前開建物均
14 為黃建鈴即被告之被繼承人於64年間出資興建，當時確實獲
15 得其他共有人同意。黃建鈴因積欠債務，經債權人聲請強制
16 執行，歷本院執行處71年度民執字第3676號查封拍賣後，由
17 鄧丁火於72年4月11日拍定，並於同年月22日辦妥所有權移
18 轉登記，旋於72年5月24日為附圖A部分建物為第一次測
19 量，並於73年6月21日辦妥建物所有權第一次登記後，再將
20 A部分建物與土地權利應有部分12分之2出售予被告陳錦
21 淑，並於77年6月23日辦妥所有權移轉登記。嗣陳錦淑以前
22 述購入之不動產為擔保，設定最高限額250萬元之抵押權予
23 訴外人保證責任彰化縣彰化市第二信用合作社（下稱彰化二
24 信）。迄78年間陳錦淑未按時清償債務，經彰化二信聲請拍
25 賣抵押物，歷本院78年度執字第2287號事件強制執行，如附
26 圖A建物於79年2月19日由彰化二信拍定，79年3月26日辦妥
27 所有權移轉登記。土地應有部分12分之2權利，則由黃建耀
28 拍定，於79年11月3日辦妥所有權移轉登記。如附圖A部分
29 建物依民法第838條之1第1項、第876條，即因土地與建物拍
30 定人各異之情形，視為已有地上權之設定。被告黃琳惇（原
31 名黃震佳）於85年10月30日向彰化二信購買如附圖A部分建

01 物，於85年11月14日辦妥所有權移轉登記，與坐落之基地應
02 有法定地上權存在，原告主張拆除如附圖A部分建物及請求
03 占用之不當得利並無理由。其餘如附圖B、C、C1、D部
04 分建物為未辦保存登記之建物，建造人黃建鈴如前述共有土
05 地之應有部分 $\frac{2}{12}$ 於72年4月11日由鄞丁火拍定取得時，
06 亦發生建物與土地所有人各異之情形，同上論理依民法第83
07 8條之1第1項，視為就系爭806、809地號土地已有法定地上
08 權之設定。自黃建鈴100年4月28日死亡後，被告為其繼承人
09 並未就其遺產達成分割協議，此部分自係被告共同繼承，原
10 告請求拆除及請求占用之不當得利亦無理由等語。

11 四、得心證理由：

- 12 1、原告主張因判決分割共有物取得系爭806、809地號土地所
13 有權，且土地上有如附圖A、B、C、C1、D部分之建物
14 占用，A部分建物係被告黃琳惇（原名黃震佳）所有，其
15 餘建物為被告繼承自黃建鈴共有等情，被告不爭執。本院
16 亦會同地政事務所派員勘測有案，各製有勘驗筆錄、土地
17 複丈成果圖即附圖在卷可稽，自可信為真正。
- 18 2、原告主張如附圖建物係無權占用系爭806、809地號土地一
19 節，被告否認，抗辯如上，意指建物與土地間係有法定地
20 上權存在等語。查原告係據本院110年度訴字第387號分割
21 共有物事件（下稱相關前案）判決取得系爭806、809地號
22 土地。該二筆土地重測前各為東榮段1700、1693地號土
23 地，於相關前案分割前面積各係671、434.53平方公尺，係
24 經合併分割後仍賦號相同，系爭806地號土地面積亦相同，
25 惟系爭809地號土地面積成為66.02平方公尺（分割增加地
26 號809-1土地為相關前案其他共有人所有）。相關前案於111
27 年3月4日確定，系爭806、809地號土地於111年6月29日以共
28 有物分割為登記原因，登記為原告所有。相關前案於110年
29 7月19日法官會同地政事務所派員勘測時，已見有如附圖建
30 物，就其中A部分建物函詢彰化縣埔鹽鄉公所係受覆：該
31 建物係72年5月24日申請建物第一次測量，該建物測量成果

圖並無使用執照依據登載，且該年度申請書等相關資料業已依規定銷燬，地政事務所尚無相關資料佐證……另埔鹽鄉建築管理實施日期係72年4月15日，建築管理實施日前已建築完竣之建物，地政事務所得依據稅籍證明或水電證明等相關資料申辦建物第一次測量事宜……等語，已經本院調閱案卷核明。

- 3、又如附圖 A 部分建物，於73年6月21日為第一次登記時，其建築完成日期係載為72年4月11日，所有權人為鄞丁火，嗣於77年6月23日以買賣為登記原因移轉所有權與被告陳錦淑，陳錦淑於同年月15日設定抵押權予彰化二信，擔保最高限額250萬元之債務，再於79年2月19日以拍賣為登記原因移轉所有權與彰化二信，迄於85年11月14日以買賣為登記原因移轉所有權與被告黃琳惇（原名黃震佳）等情，亦有相符之建物改良物登記簿影本資料附卷可稽。對照系爭806地號（重測前1700地號）、809地號（重測前1693地號）土地於如附圖 A 部分建物登記建造完成時期之相關沿革，所見於62間均由訴外人黃建賢應有部分12分之6、黃健續、黃建鈴及黃建耀三兄弟應有部分各12分之2共有，於68年間黃健續受讓黃建賢之應有部分成為應有部分三分之二，再於登記日期71年11月18日以買賣為登記原因，登記移轉此應有部分三分之二與訴外人林建連。黃建鈴之應有部分12分之2於登記日期72年4月22日以拍賣為登記原因移轉登記與鄞丁火，此應有部分再於登記日期77年6月23日以買賣為登記原因移轉登記與被告陳錦淑，陳錦淑於同年月15日設定抵押權予彰化二信，擔保最高限額250萬元之債務，迄79年間以拍賣為登記原因移轉為土地共有人黃建耀取得等情，有重測前1700、1693地號之土地登記簿影本資料在卷可參。堪認如附圖 A 部分建物係早於其第一次建物登記前即已建築完成，且其登記之起造人鄞丁火亦先於72年間以拍賣取得黃建鈴前開土地應有部分後，才登記為如附圖 A 部分建物之起造人。嗣將如附圖 A 部分建物與該拍定取得之黃建鈴前開土地應有部分於77年

01 6月23日，均以買賣為登記原因移轉登記為被告陳錦淑所
02 有，並設定前述抵押權（下稱系爭抵押權，抵押權人為彰化
03 二信）。其中如附圖A部分建物於79年2月19日以拍賣為登
04 記原因移轉所有權與彰化二信，再於85年11月14日以買賣為
05 登記原因移轉所有權與被告黃琳惇（原名黃震佳）。惟土地
06 應有部分係由土地共有人黃建耀以拍賣為原因登記取得。嗣
07 土地應有部分再幾經移轉並經判決分割由原告取得系爭80
08 6、809地號土地。

09 4、參諸林建連證述略以：（問，與被告作鄰居多久了？答）從
10 出生到現在，我世居這個住址，是他們家土地隔壁而已。

11 （問，他們土地所有權及使用狀況是否了解？答）知道。沒
12 有重測前他們土地共有四筆，二筆建地，就是現爭議的訴訟
13 標的，被告黃琳惇父親是做生意，工廠有二棟，那時作三合
14 板的組合用地，現在有在居住的樓房是經營工廠的67、68年
15 時候蓋的，工廠比較早，然後才建樓房，工廠是重測前1693
16 地號……這二筆土地原告承受的應有部分在71年11月18日時
17 曾經由黃建鈴的哥哥黃健續買賣過戶給我，後來我在76年2
18 月27日又賣給陳存文。（問，當時是真的買賣？答）真的買
19 賣。當時土地上就有本案訴訟標的的建物。（提示土地複丈
20 成果圖，根據你的印象，能否指出A、B、C、D這些建物的由
21 來與前後建設關係？答）A樓房，B、C廠房，D是小辦公室，
22 我剛剛說的二個廠房就是B、C，A、B、C在71年買賣過戶給
23 我的時候就有了。A、B、C、D這些都是被告黃琳惇的父親黃
24 建鈴蓋的。當時只有賣土地給我，沒有賣房子，因為他們本
25 來要收起來，後來沒有收起來繼續做。（問，你買賣土地只
26 有買賣應有部分，當時共有人幾人？答）當時還有一個叫黃
27 建耀，與其他共有人黃建鈴、黃健續是兄弟。（問，當時蓋
28 建物土地共有人是否都同意，你是否知情？答）我沒有親自
29 聽到，但我知道他們沒有糾紛，沒有爭議。（問，是否知道
30 複丈成果圖上所示A、B、C大概民國幾年蓋的，情況怎樣？
31 答）工廠先建再蓋樓房，從65年蓋樓房，應該是六十幾年，

01 不會超過七十年，但是B、C工廠先蓋。（問，是否知道房子
02 蓋的時候有無建築執照？答）當時沒有建築管理，沒有保存
03 登記。後來因為他們要融資所以去保存登記樓房的部分。
04 （問，你剛說A、B、C是黃建鈴出資興建，是否知道他出資
05 多少？答）不知道。（問，那你怎麼知道是黃建鈴出錢蓋
06 的？答）他在做生意，別人怎麼會拿錢給他蓋。（問，除了
07 你說的外，有無其他証據証明A、B、C、D是黃建鈴蓋的嗎？
08 答）這我就不曉得。因為黃建鈴做生意，是他在主導，所以
09 我認為是他蓋的。（問，你剛剛稱蓋房子的時候共有人都是
10 兄弟所以沒有反對意見，你如何知道的？答）我住在隔壁沒
11 有聽到他們異議的聲音，我常去他們家，他們兄弟生意都不
12 一樣。（問，你怎麼知道今天要被告黃琳惇傳土地登記資料
13 給你？答）我直接想法是土地曾經我買賣過，我承受的時候
14 就有建築物，我想拿謄本來做有利證據……我曾經在銀行服
15 務過，辦理訴訟經驗有一點，要什麼資料我有概念。……鄧
16 丁火是埔鹽鄉的豐榮碾米工廠的股東，他當時因為黃建鈴要
17 向他借款，他比較慎重，所以幫他辦理第一次保存登記，黃
18 建鈴是為了私人融資借錢，拿已經建好的房子辦理保存登記
19 給鄧丁火……抵押權設定私人要課稅，如果登記為所有權
20 人就可以免掉這部分稅的負擔，只是要保障他的債權。
21 （問，你的職業？答）銀行經理退休，所以我對剛剛補充的
22 有經驗等語。雖原告否認證人所述可採，陳稱，本件只有證
23 人單一證訴，沒有其他證據證明共有人有同意興建建物，且
24 依土地謄本記載當時土地所有人尚有黃建賢，並非黃建鈴等
25 人之兄弟，且依證人所述與建物所有權之第一次保存登記記
26 載所有權人為鄧丁火也不符，證人證述第一次保存登記是為
27 了融資登記與常情不符，如果登記為所有權人就跟融資借款
28 無關，應該是設定抵押權，另外證人證述曾經聽聞黃建賢稱
29 曾經來作證過，與事實不符，懷疑證人的可信度。證人上開
30 所述皆非個人所經歷事實，完全是主觀說法，不可採信等
31 語。惟本院審酌證人所述固摻雜其個人之主觀意見，對於聽

01 聞黃建賢稱曾經來作證過一節，亦與黃建賢並未到庭作證有
02 間等，依證據法則應予排除不採部分外。就證人係屬系爭土
03 地之近鄰，曾買賣過系爭土地應有部分之經歷，所述如附圖
04 建物之建造、系爭土地當時由黃建鈴三兄弟與另名堂兄弟黃
05 建賢共有，未曾就建物之建造有過異議等情，尚屬證人親身
06 見聞之事項，此部分自無損其證據力，且證述黃建鈴向鄧丁
07 火借款週轉之情，適足解釋鄧丁火為何以拍賣取得土地應有
08 部分後，即得登記為如附圖 A 建物起造人頗與常情有間之疑
09 惑。故證人所述如附圖建物均係黃建鈴建造，建造時共有人
10 亦均無異議之情，可加採取。惟物權之登記有其法定效力，
11 如附圖 A 部分建物既依法登記為鄧丁火所有，其所有權自不
12 受是否實由黃建鈴建造所影響。

- 13 5、被告抗辯以鄧丁火各依拍賣取得土地應有部分及合法登記為
14 如附圖 A 部分建物之所有權人後，再將此部分不動產權利移
15 轉登記為被告陳錦淑所有，迄79年間，此部分不動產權利再
16 經拍賣建物部分由彰化二信取得，土地應有部分權利由土地
17 共有人黃建耀取得，迄85年11月14日建物部分再由黃琳惇
18 （原名黃震佳）取得；如附圖 B、C、C1、D 部分建物則
19 為被告全體繼承，故如附圖建物均應有民法第838條之1「土
20 地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之
21 拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之
22 設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議
23 者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣
24 時，亦同。前項地上權，因建築物之滅失而消滅。」法定地
25 上權之適用部分。原告否認可採。經本院審酌此條文係99年
26 2月3日於民法物權編新訂，依其施行法第1條「物權在民法
27 物權編施行前發生者，除本施行法有特別規定外，不適用民
28 法物權編之規定；其在修正施行前發生者，除本施行法有特
29 別規定外，亦不適用修正施行後之規定。」不溯及既往原
30 則，亦查無特別規定，自難認79年間因拍賣而異其建物與基
31 地拍定人時，足生此法定地上權，故此部分被告抗辯之詞難

01 加採取。

02 6、被告抗辯如附圖 A 部分建物與前開土地應有部分因有系爭抵
03 押權之設定，而應適用民法第876條「設定抵押權時，土地
04 及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以
05 建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設
06 定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，
07 得聲請法院以判決定之。設定抵押權時，土地及其土地上之
08 建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如
09 經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規
10 定。」。原告雖予否認。惟本院參諸此條文於18年立法時之
11 理由略以「……若土地及土地上之建築物，屬於一人所有
12 時，得祇以土地或建築物為抵押權之標的物。土地與建築物
13 既分，則實行抵押權將拍賣時，拍定人與土地所有人或建築
14 物所有人間之關係，應規定明確，以杜爭執。而拍賣之物為
15 抵押之土地時，其建築物之所有人，視為取得地上權人，仍
16 得以其建築物利用其土地，拍賣之物為抵押之建築物時，其
17 拍定人視為取得地上權人，使得利用其土地。至以土地及建
18 築物抵押於人，而其拍定人各異者亦同，故亦適用此規
19 定。」既屬規範明確。從而，被告陳錦淑於設定系爭抵押權
20 後，嗣生其所有如附圖 A 部分建物與土地應有部分之拍定人
21 相異時，如附圖 A 部分建物對於土地即生此法定地上權，且
22 基於物權對世之效力，亦不因原告嗣據分割判決取得系爭80
23 6、809地號土地之所有權而受影響，故被告此部分之抗辯應
24 予採取。

25 7、原告主張被告應給付返還不當得利部分，就如附圖 A 部分建
26 物，係據法定地上權而使用土地，自不構成不當得利。就如
27 附圖 B、C、C1、D 部分建物，被告既乏有權占有使用之
28 理由與證據，本院衡諸原告係據系爭806、809地號土地111
29 年1月之申報地價均為每平方公尺440元之年息百分之10換算
30 為相當於租金之損害，合於土地法第97條第1項規範及向來
31 實務見解認可之標準，計算請求被告應自訴狀送達繕本翌日

01 即被告黃琳惇自111年8月30日，被告陳錦淑自112年3月9
02 日，被告黃程榆自112年3月20日，被告黃詩恒自112年3月8
03 日起，均至返還如附圖B、C、C1、D部分建物占用之土
04 地日止，按年15411元之不當得利（計算式：（178.23+13
05 5.23+10.36+26.43）平方公尺×440元×10%）尚堪採取，
06 應予准許。

07 綜上，原告請求被告黃琳惇應拆除如附圖A部分建物、返還該部
08 分土地及給付返還不當得利部分係無理由，應予駁回。其餘部分
09 則有理由，應予准許。

10 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行、免假執行，就原
11 告勝訴部分，均合法有據，爰各酌定相當擔保金額宣告如
12 主文所示。原告敗訴部分，假執行之聲請無所依從，應予
13 駁回。

14 六、本件為判決之事項已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，
15 核不影響判決結果，自不贅論。

16 結論：原告之訴為部分有理由，部分無理由，併依民事訴訟法
17 第385條第1項前段、第79條、第85條第2項、第390條第2
18 項、第392條第2項，判決如主文。

19 中 華 民 國 112 年 10 月 11 日
20 民事第三庭 法 官 洪榮謙

21 附圖：

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 10 月 11 日
26 書記官 潘佳欣