臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第1070號

原告 莊玉珠

訴訟代理人 張憲璋

被告 梁丁有

梁丁元

黃梁保女

曾梁寶蓮

梁雅惠

梁雅雯

兼 共 同

訴訟代理人 梁丁財

被告 梁金增

梁珪

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告梁金增應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地上如附圖所示編號C部分面積7平方公尺建物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 二、被告梁珪應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地上如附圖所示編號D部分面積8平方公尺建物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 三、被告梁金增應給付原告新台幣1,460元，及自民國113年12月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自民國113年12月20日起至將第1項編號C部分土地返還原告之日止，按月給付原告新台幣18元。
- 四、被告梁珪應給付原告新台幣1,668元，及自民國113年12月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自民國113年12月20日起至將第2項編號D部分土地返還原告之日止，按月給付原告新台幣20元。

- 01 五、原告其餘之訴駁回。
- 02 六、訴訟費用由被告梁金增負擔223分之7、被告梁珪負擔223分
03 之8，餘由原告負擔。
- 04 七、本判決第1、3項得假執行。但被告梁金增如以新台幣18,900
05 元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 06 八、本判決第2、4項得假執行。但被告梁珪如以新台幣21,600元
07 為原告預供擔保，得免為假執行。

08 事實及理由

- 09 一、按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，
10 視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第2項定有明文。
11 本件原告於起訴狀送達後追加梁丁有、黃梁保女、曾梁寶
12 蓮、梁雅惠、梁雅雯、梁金增、梁珪為被告，其等無異議而
13 為本案之言詞辯論，視為同意追加，先予敘明。
- 14 二、原告主張：坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱
15 系爭土地）為原告於民國106年10月2日拍賣取得所有權。系
16 爭土地上有附圖編號B、C、D部分（以下僅記載編號）建
17 物，爰依民法第767條規定，請求全部被告拆除編號B建物、
18 被告梁金增拆除編號C建物、被告梁珪拆除編號D建物，並將
19 上開土地返還原告。並依不當得利之法律關係，請求全部被
20 告連帶給付原告自106年10月2日次日起至113年12月18日止
21 每月新台幣（下同）3,000元相當租金之不當得利，及自113
22 年12月20日起至拆屋還地之日止之法定遲延利息，並自113
23 年12月20日起至拆屋還地之日止，按月連帶給付原告3,000
24 元；請求被告梁金增給付原告自106年10月2日次日起至113
25 年12月18日止每月500元相當租金之不當得利，及自113年12
26 月20日起至拆屋還地之日止之法定遲延利息，並自113年12
27 月20日起至拆屋還地之日止，按月給付原告500元等語。並
28 聲明：(1)如主文第1、2項所示。(2)全部被告應將編號B建物
29 拆除，將該部分土地返還原告。(3)被告應連帶給付原告自10
30 6年10月2日次日起至113年12月18日止每月3,000元之金額，
31 及自113年12月20日起至拆屋還地之日止之法定遲延利息，

01 並自113年12月20日起至拆屋還地之日止，按月給付原告3,0
02 00元。(4)被告梁金增應給付原告自106年10月2日次日起至11
03 3年12月18日止每月500之金額，及自113年12月20日起至拆
04 屋還地之日止之法定遲延利息，並自113年12月20日起至拆
05 屋還地之日止，按月給付原告500元。

06 三、被告方面：

07 (一)被告梁丁財、梁丁有、梁丁元、黃梁保女、曾梁寶蓮、梁雅
08 惠、梁雅雯（下稱梁丁財等7人）答辯：編號B建物是梁陳伴
09 興建，梁陳伴死亡後未辦理繼承，仍保持共同共有。梁陳伴
10 有3子、2女，亦已死亡，梁丁財等7人非全體共同共有人，
11 原告起訴不合法。又不當得利超過5年時效消滅等語。並聲
12 明：原告之訴駁回。

13 (二)被告梁金增答辯：伊願拆除編號C建物，返還該部分土地，
14 不同意給付不當得利。伊是繼承土地，地上建物也分給伊，
15 不知界址到哪裡，伊不知道使用到別人的土地，伊從15、6
16 歲以後就沒有住在那裡，原告不能要求給付費用等語。並聲
17 明：原告之訴駁回。

18 (三)被告梁珪答辯：編號D建物是伊興建，如果占用原告土地，
19 原告需要使用土地，同意讓原告拆除等語。

20 四、得心證之理由：

21 (一)原告主張系爭土地為原告所有，其上有附圖所示編號B、C、
22 D建物等情，業據其提出土地登記謄本為證（見本院卷第17
23 頁），並經本院會同彰化縣二林地政事務所人員履勘測量，
24 分別製有勘驗筆錄（見本院卷第97-103頁）及複丈成果圖可
25 稽，且為被告所不爭執，應堪認為真實。

26 (二)按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部
27 為共同共有，民法第1151條定有明文。又拆除房屋，係事實
28 上之處分行為，如房屋為共同共有，依民法第828條第2項規
29 定，其處分除法律或契約另有規定外，應得共同共有人全體
30 之同意（最高法院90年度台上字第2438號民事裁判意旨參
31 照）。本件原告主張編號B建物為全部被告所有，為被告梁

01 丁財等7人所否認。經查，依彰化縣地方稅務局111年9月30
02 日彰稅北分一字第1116308890號函所附彰化縣○○鄉○○村
03 ○○巷0號之房屋稅籍資料及異動資料，房屋所有權人為梁
04 德（見本院卷第37-40頁），建造年月為60年10月，房屋結
05 構為磚、竹、膠、木、玻璃，形狀及面積與編號B建物不
06 同。而依梁丁財等7人所提彰化縣地方稅務局北斗分局房屋
07 稅籍證明書及110年9月15日彰稅北分一字第1106308054F號
08 函記載之房屋，亦係坐落彰化縣○○鄉○○村○○巷0號，
09 構造別為木石磚造（磚石造），納稅義務人為梁德之母陳伴
10 （見本院卷第203、205頁），參照勘驗筆錄照片，上開房屋
11 與編號B建物構造相同（見本院卷第103頁），故梁丁財等7
12 人辯稱編號B建物係梁陳伴興建，即非無據。又梁陳伴已於5
13 9年11月4日死亡，梁陳伴之子女除梁丁財等7人之父梁德
14 （四男）及梁金增（見戶籍卷第11頁）、梁珪（見戶籍卷第50
15 頁）外，尚有其他繼承人，有原告所提梁陳伴戶籍謄本（見戶
16 籍卷第139頁）、繼承系統表及相關繼承人戶籍謄本可稽。則
17 梁陳伴死亡後，於其繼承人分割遺產前，編號B建物應為梁
18 陳伴之全體繼承人共同共有，原告僅列梁丁財等7人及梁金
19 增、梁珪為被告，經本院闡明後，仍未追加梁陳伴之其他繼
20 承人為被告。是就編號B建物部分，原告僅請求被告（梁陳
21 伴之部分繼承人）拆除編號B建物、返還土地及給付不當得
22 利，於法不合，不應准許。

23 (三)原告主張編號C、D建物分別為梁金增、梁珪所有，其2人無
24 權占有該部分土地，為梁金增、梁珪所不爭執，應為可採。
25 從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告梁金增、梁
26 珪分別拆除編號C、D建物及返還該部分土地，為有理由，應
27 予准許。

28 (四)按無權占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，為通常社
29 會之觀念。本件被告梁金增、梁珪分別無權占有編號C、D部
30 分土地，係無法律上原因而受有相當於租金之利益，致原告
31 受有損害，故原告依不當得利之法律關係，請求梁金增、梁

01 珪給付相當於租金之不當得利，於法有據。又依土地法第10
02 5條準用同法第97條第1項規定，城市地方土地之租金，以不
03 超過土地申報總價年息10%為限。查系爭土地105年起之申報
04 地價，105年1月、107年1月、109年1月均為每平方公尺400
05 元、111年1月為每平方公尺432元（見本院卷第373、375
06 頁）。又系爭土地附近道路狹窄，周圍均為住家，無商店等
07 情，業經本院勘驗現場，有勘驗筆錄可稽（見本院卷第97
08 頁）。本院斟酌後認為應以申報地價年息7%計算不當得利。
09 則①梁金增占有編號C面積7平方公尺土地，自106年10月3日
10 起至110年12月31日共4年2月29日為832元（7平方公尺×400
11 元×年息7%×=每年196元，元以下四捨五入，下同。196元×4
12 年2月29日= 832元）；自111年1月1日至113年12月18日共2
13 年11月18日為628元（7平方公尺×432元×年息7%×=每年212
14 元。212元×2年11月18日=628元），梁金增共應給付原告1,4
15 60元（832元+628元），自113年12月20日起應按月給付原告
16 18元（7平方公尺×432元×年息7%÷12月=18元）。②梁珪占有
17 編號D面積8平方公尺土地，自106年10月3日至110年12月31
18 日共4年2月29日為951元（8平方公尺×400元×年息7%×=每年2
19 24元。224元×4年2月29日=951元）；自111年1月1日至113年
20 12月18日共2年11月18日為717元（8平方公尺×432元×年息7%
21 ×=每年242元。242元×2年11月18日=717元），梁珪共應給付
22 原告1,668元（951元+717元），自113年12月20日起應按月
23 給付原告20元（8平方公尺×432元×年息7%÷12月=20元）。

24 (五)綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求梁金增拆除
25 編號C建物及返還該部分土地，請求梁珪拆除編號D建物及返
26 還該部分土地。及依不當得利之法律關係，請求被告梁金增
27 給付原告1,460元，及自113年12月20日起至清償日止，按年
28 息5%計算之法定遲延利息，並自113年12月20日起至將編號C
29 部分土地返還原告之日止，按月給付原告18元；請求被告梁
30 珪給付原告1,668元，及自113年12月20日起至清償日止，按
31 年息5%計算之法定遲延利息，並自113年12月20日起至將編

01 號D部分土地返還原告之日止，按月給付原告20元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

02
03 五、本判決所命給付之價額及金額未逾50萬元，應依職權宣告假
04 執行，並依職權酌定相當擔保金額，宣告梁金增、梁珪預供
05 擔保得免為假執行。又原告原聲請宣告假執行（見本院卷第
06 196頁），然其於最後言詞辯論期日所引書狀及聲明，未聲請
07 宣告假執行（見本院卷第353、369頁），故就原告其餘之訴
08 經駁回部分，不另駁回其假執行之聲請。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，與
10 判決結果無影響，無庸論述，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後
12 段。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
14 民事第三庭 法官 羅秀緞

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
19 書記官 卓俊杰