

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第418號

原告 阿薩投資顧問有限公司

法定代理人 梁家源

訴訟代理人 甘昊文

葉凱禎律師

被告 洪基芳

訴訟代理人 吳繼釗

被告 洪杉

陳冰

陳福慶

陳福來

陳美麗

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告洪杉應將坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號土地上如附圖所示編號B部分面積746.92平方公尺平房及平房前空地之地上物拆除、移除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。

二、被告陳冰應將坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號土地上如附圖所示編號C部分面積111.09平方公尺二層樓房及編號D部分面積466.67平方公尺二層樓房周圍空地之地上物拆除、移除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。

三、被告洪杉應給付原告新台幣5,185元，及自民國112年1月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告新台幣139元。

四、被告陳冰應給付原告新台幣2,234元，及自民國112年1月1日起至返還第2項土地之日止，按月給付原告新台幣39元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告洪杉負擔132468分之74692、被告陳冰負擔1

32468分之57776。

事實及理由

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，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告於起訴狀送達後追加請求拆除房屋之所有人或處分權人洪杉、陳福慶、陳福來、陳美麗為被告（見本院卷第183、269頁），與上開規定相符，應予准許。

二、被告洪杉經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告主張：

(一)坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號土地(下稱系爭土地)為原告與訴外人陳學通等人共有，原告於民國108年11月7日因拍賣取得應有部分12分之1，於108年11月22日登記為所有權人之一。系爭土地上如附圖所示編號B部分（下稱編號B房屋）為門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00號門字型房屋使用範圍，係被告洪基芳占有使用，而依據彰化縣地方稅務局北斗分局112年1月6日彰稅北分一字第1126300081號函檢附房屋稅籍紀錄表、平面圖及房屋稅籍證明書（65年2月21日為房屋稅籍登記，稅籍編號000000000000號），房屋稅籍登記表上之所有人、房屋稅籍證明書之納稅義務人均記載為被告洪杉（即洪基芳之父），洪杉為起造人或事實上處分權人。另附圖所示編號C部分房屋（下稱編號C房屋）係被告陳冰、陳福慶、陳福來、陳美麗（下稱陳冰等4人）之父陳宜興建，陳冰死亡後，由陳冰等4人繼承使用該範圍土地。被告未經全體共有人同意，無權占用系爭土地，侵害全體共有人所有權，爰依民法第767條第1項前段、中段及民法第821條規定，請求被告拆除占用之地上物，並將占有之土地返還全體共有人。

(二)被告無權占有系爭土地，獲有相當租金之不當得利，爰依不當得利之法律關係，請求被告給付原告下列金額：

01 1. 洪基芳(備位主張洪杉)占有使用編號B部分面積746.92平方
02 公尺，以公告地價之80%計算申報地價，107、108年為新台
03 幣(下同)360元(450×80%)，109、110年為376元(370×8
04 0%)，111年1月份為384元(480×80%)。按原告應有部分12分
05 之1計算，洪基芳(備位主張洪杉)應給付原告自107年1月1日
06 計算至111年12月31日之不當得利共11,553元【①107、108
07 年為3,467元(360×746.92×0.1×2年×1/12，小數點後四捨五
08 入，下同)；②109、110年為4,681元(376×746.92×0.1×2
09 年×1/12)③111年為2,390元(384×746.92×0.1×1/12)】，
10 並自112年1月起至返還土地之日止，按月給付原告199元(38
11 4×746.92×0.1×1/12÷12)。

12 2. 陳冰等4人占有使用附圖所示編號C、D部分面積共577.76平
13 方公尺，按原告應有部分12分之1計算，應給付原告自107年
14 1月1日計算至111年12月31日之不當得利共8,937元【①10
15 7、108年為3,467元(360×577.76×0.1×2年×1/12)；②10
16 9、110年為3,621元(376×577.76×0.1×2年×1/12)③111年
17 為1,849元(384×577.76×0.1×1/12)】，並自112年1月起至
18 返還土地之日止，按月給付原告154元(384×577.76×0.1×1/1
19 2)等語。

20 (三)先位聲明：

21 1. 被告洪基芳應將系爭土地上如附圖所示編號B面積746.92平
22 方公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還予全體共有
23 人。

24 2. 被告陳冰等4人應將系爭土地上之如附圖所示編號C、D面積
25 共577.76平方公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還
26 予全體共有人。

27 3. 被告洪基芳應給付原告11,553元，及自112年1月1日起至返
28 還系爭土地止，按月給付原告199元。

29 4. 被告陳冰等4人應給付原告8,937元，及自112年1月1日起至
30 返還系爭土地止，按月給付原告154元。

31 (四)備位聲明：

- 01 1. 被告洪衫應將系爭土地上如附圖所示編號B面積746.92平方
02 公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還予全體共有
03 人。
- 04 2. 被告陳冰等4人應將系爭土地上如附圖所示編號C、D面積共5
05 77.76平方公尺之地上物拆除、移除，並將土地騰空返還全
06 體共有人。
- 07 3. 被告洪衫應給付原告11,553元，及自112年1月1日起至返還
08 系爭土地止，按月給付原告199元。
- 09 4. 被告陳冰等4人應給付原告8,937元，及自112年1月1日起至
10 返還系爭土地止，按月給付原告154元。

11 四、被告方面：

12 (一)被告洪基芳答辯：

- 13 1. 洪基芳不是土地共有人，在系爭土地上也沒有房屋，並非系
14 爭土地占有人。系爭土地為崙王路，洪基芳在中正路10號那
15 邊有祖先陳謙留下來的房屋，但崙腳村中正路10號房屋是在
16 同段360號地號土地。原告請求不當得利亦無理由。
- 17 2. 若爭點為崙腳村中正路10號稅籍坐落標的，依稅籍登記表登
18 載之陳謙、陳仙星、洪衫(為洪基芳父親、妻為陳美)、陳桂
19 鳳、陳文德等人均為陳氏親屬，洪基芳之外祖父、母舅輩。
20 早年陳氏宗親開枝散葉，後代均各自持有獨立房舍土地，各
21 自管理使用與收益，彼此並無干涉與異議，係陳氏宗親間的
22 默示分管協議，各稅籍登記表內均可見各有各自獨立房屋平
23 面圖可查，此默示分管協議原告應承受之(其他稅籍地址錯
24 誤與本件無關)。
- 25 3. 原告因法院拍賣取得系爭土地，應繼受原被法拍人分管部位
26 權利。原被法拍人陳文彥住在彰化縣○○鄉○○村○○路0
27 號，系爭土地持分12分之1權利，系爭土地原本與另一同戶
28 籍共有人陳長助持分12分之1權利共同分管部分，二人係於6
29 4年12月12日由(原地號芳苑鄉草湖段244號)同一土地繼承分
30 割登記取得，計算權狀持分面積各2323.5平方公尺，實際分
31 管面積為2324平方公尺。原告應繼受分管持分部位，而其分

01 管部分面積已滿足二人於系爭土地持分面積，所以原告於原
02 繼受部位土地已有完整使用收益，使用上具有已實質分割意
03 義，系爭土地其他部位使用收益，原告已無得分配權利，原
04 告欠缺訴之利益等語。並聲明：原告之訴駁回。

05 (二)被告洪杉未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀答辯：

- 06 1. 系爭土地為陳氏家族使用，是陳氏族親默示使用，與洪杉無
07 關。原告於108年11月22日登記取得崙王路右側藍色鐵皮穀
08 倉之土地持分各別占有部位，經整地後已經對原占有土地部
09 分取得完成占有使用與收益，至今超過5年並無其他共有人
10 異議。
- 11 2. 原告取得為日據時代即為陳文彥、陳長助父母占有之崙王路
12 右側藍色鐵皮穀倉之土地，二兄弟為該占有地部分分割繼
13 承，持續占有使用已超過70年，並無其他共有人有異議。可
14 知原告已完成占有程序崙王路右側藍色鐵皮穀倉之土地，
15 7、80年來其他共有人已為默示分管成立，原告也明確知道
16 分管位置並完成占有。
- 17 3. 原告之損害請求權應依比例原則計算。原告已個別占有持分
18 之土地，並有完整獨立使用與收益分配，本件訴訟標的他區
19 部分並無對原告之使用或收益有任何損害部分。原告主張之
20 金額應依比例原則扣除原告已個別占有持分收益部分，本訴
21 扣除原告完成占有部分，原告顯然已無可分配。
- 22 4. 依損害請求權僅在損害範圍內請求原則。原告之占有行為已
23 得所有權持分部分之完整收益，本訴並無對原告可分配收
24 益有任何損害之事實，原告為權利濫用等語。並聲明：原告
25 之訴駁回。

26 (三)被告陳冰答辯：系爭土地上編號C房屋是陳冰之父陳宜興
27 建，分家時分給陳冰。陳宜於47年間向訴外人陳廷英、陳寬
28 和兄弟購買系爭土地，賣方將系爭土地交給陳宜使用，但當
29 時地政人員沒有到現場核實勘察、比對地號，把地號和土地
30 正確位置沒弄清楚就登錄，67年來將錯就錯直到現在，此為
31 地政機關人員失職所造成，在地政機關可以查到當年陳宜的

01 登記資料，現在地政人員也承認當年作業方式就是如此等
02 語。並聲明：原告之訴駁回。

03 (四)被告陳福慶、陳福來、陳美麗答辯：系爭土地上編號C房屋
04 是陳宜協助陳冰興建，於71年分家分家，編號C房屋分給陳
05 冰，陳冰才有權利處理。法院在拍賣土地時就知道產權複
06 雜，所以不點交。陳廷英、陳寬和兄弟分家時土地很複雜，
07 土地跟所有權狀分的不清楚，不知道哪塊土地是哪個地號，
08 陳宜買土地時才會搞混了，鄰居都知道土地是陳宜的。原告
09 標到土地，現在占有的面積已經超過原告的持分，原告用低
10 價格拍到系爭土地，又要共有人用很高的價格買回去，原告
11 才是不當得利等語。並聲明：原告之訴駁回。

12 五、得心證之理由：

13 (一)原告主張其為系爭土地共有人，系爭土地上有附圖所示編號
14 B平房及使用之空地、編號C房屋及編號D周圍使用之空地等
15 情，業據其提出土地登記謄本（見本院卷第39-43頁）為
16 證，並經本院會同彰化縣二林地政事務所人員履勘測量，分
17 別製有勘驗筆錄（見本院卷第221-231頁）及附圖所示複丈
18 成果圖可稽，且為被告所不爭執，應堪認為真實。

19 (二)關於拆屋還地部分：

20 1. 原告主張編號B房屋係洪基芳所有，為洪基芳所否認，原告
21 並未舉證以實其說，其上開主張為無可採。惟原告主張編號
22 B房屋係洪杉興建乙情，未據洪杉否認，僅辯稱系爭土地為
23 陳氏家族使用，是陳氏族親默示使用，與洪杉無關云云。又
24 編號B房屋為三合院建物，此經本院勘驗現場無誤，而依彰
25 化縣地方稅務局北斗分局112年1月6日彰稅北分一字第11263
26 00081號函所附房屋稅籍紀錄表、平面圖（三合院）及房屋
27 稅籍證明書，房屋之所有人、納稅義務人均為洪杉（見本院
28 卷第75、77、101頁），故原告主張洪杉為編號B房屋之所有
29 人或事實上處分權人，應可採信。

30 2. 原告主張編號C房屋係被告陳冰等4人之父陳宜興建，陳宜死
31 亡後，陳冰等4人為其繼承人等事實，業據其提出繼承系統

01 表、戶籍謄本等為證，且為陳冰等4人所不爭執，應為可
02 採。惟陳冰等4人均稱編號C房屋於陳宜未死亡前，分家產時
03 分給陳冰，足見陳冰對編號C房屋始有處分權。

- 04 3. 原告主張被告無權占有使用系爭土地之事實，為被告所否
05 認，而洪杉、陳冰為編號B、C房屋之所有權人或事實上處分
06 權人，已如前述，則洪杉、陳冰應就其占有權源之存在負舉
07 證責任。經查，洪彬雖辯稱系爭土地為陳氏家族使用，有默
08 示分管存在云云，然此為原告所否認，洪杉並未舉證以實其
09 說，其所辯為無可採。而陳冰雖辯稱其父陳宜於47年間有向
10 訴外人陳廷英、陳寬和兄弟購買系爭土地，賣方將系爭土地
11 交給陳宜使用，是地政機關登記錯誤等情，固據其提出土地
12 登記簿謄本為證（見本院卷第431、433頁），惟其所提登記
13 資料為王功段147-2地號土地，系爭土地重測前為草湖段244
14 -1地號土地，尚難認陳冰所辯可採。至於洪杉雖辯稱原告已
15 依其應有部分使用收益，並無損害，原告為權利濫用云云。
16 惟原告請求被告拆屋還地，係維護共有之系爭土地所有權圓
17 滿行使之狀態，不能認屬權利濫用。是洪杉、陳冰既未證明
18 有何占有使用系爭土地之合法權源，即屬無權占有，原告依
19 民法第767條第1項、第821條等規定，請求洪杉、陳冰拆除
20 地上物，將占有之系爭土地返還原告及其他全體共有人，應
21 屬有據。

22 (三)關於不當得利部分：

- 23 1. 按無權占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，為通常社
24 會之觀念。本件被告洪杉、陳冰無權占有使用系爭土地，係
25 無法律上原因而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，
26 故原告依不當得利之法律關係，請求洪杉、陳冰給付相當於
27 租金之不當得利，於法有據，至於洪杉雖辯稱原告已依其持
28 分使用收益云云，惟原告否認有分管契約存在，且原告尚未
29 經其他共有人同意使用系爭土地特定部分，亦係系爭土地其
30 他共有人是否應得對原告請求返還不當得利與否，與洪杉、
31 陳冰等非土地共有人無權占有系爭土地應給付不當得利無

01 涉，其所辯無可採。

- 02 2. 依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，城市地方土地
03 之租金，以不超過土地申報總價年息10%為限。查系爭土地
04 之申報地價108年為每平方公尺360元（以公告地價每平方公
05 450元之80%計算），109年1月為每平方公尺376元，111年1
06 月為每平方公尺384元（見本院卷第265、437頁）。又系爭
07 土地附近為鄉村住家、農田，無商店、學校等情，有本院勘
08 驗筆錄可稽（見本院卷第221頁）。本院斟酌後認為應以申
09 報地價年息7%計算不當得利。
- 10 3. 原告於108年11月7日因拍賣取得系爭土地應有部分12分之1
11 （見本院卷第41頁），依洪杉占有系爭土地面積計算，洪杉
12 自108年11月7日至111年12月31日之不當得利共5,185元【①
13 108年：申報地價360元 $\times$ 746.92平方公尺 $\times$ 年息7% $\times$ 55/365年 $\times$
14 原告應有部分1/12=236元；②109、110年：申報地價376元 $\times$
15 746.92平方公尺 $\times$ 年息7% $\times$ 2年 $\times$ 原告應有部分1/12=3,276元；
16 ③111年：申報地價384元 $\times$ 746.92平方公尺 $\times$ 年息7% $\times$ 原告應
17 有部分1/12元=1,673元），自112年1月起至返還土地之日
18 止，每月為139元（申報地價384元 $\times$ 746.92平方公尺 $\times$ 年息7% $\times$
19 原告應有部分1/12 $\div$ 12月=139元）。
- 20 4. 又依陳冰占有系爭土地面積計算，陳冰自108年11月7日至11
21 1年12月31日之不當得利共4,011元（①108年：申報地價360
22 元 $\times$ 577.76平方公尺 $\times$ 年息7% $\times$ 55/365年 $\times$ 原告應有部分1/12=1
23 83元；②109、110年：申報地價376元 $\times$ 577.76平方公尺 $\times$ 年
24 息7% $\times$ 2年 $\times$ 原告應有部分1/12=2,534元；③111年：申報地價
25 384元 $\times$ 577.76平方公尺 $\times$ 年息7% $\times$ 原告應有部分1/12元=1,294
26 元），自112年1月起至返還土地之日止，按月為108元（申報
27 地價384元 $\times$ 577.76平方公尺 $\times$ 年息7% $\times$ 原告應有部分1/12 $\div$ 12
28 月=108元）。惟原告聲明請求陳冰等4人給付原告8,937元，
29 及自112年1月1日起至返還系爭土地止，按月給付原告154
30 元，此項金錢之給付應屬可分，自應各平均分擔之（最高法
31 院86年度台上字第1293號民事裁判意旨參照）。故陳冰應給

01 付原告之金額為2,234元（8,937元÷4=2,234元），及自112
02 年1月1日起至返還系爭土地止，按月給付原告39元（154元÷
03 4=39元）。

04 (四)綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條等規定，請
05 求洪衫、陳冰拆除土地上物，將占有之土地返還原告及其他
06 全體共有人；並依不當得利之法律關係，請求洪衫給付原告
07 5,185元，及自112年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月
08 給付原告139元；及請求陳冰給付原告2,234元，及自112年1
09 月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告39元，均為
10 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
11 回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
13 決結果無影響，無庸論述，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
15 書。

16 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日
17 民事第三庭 法 官 羅秀緞

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日
22 書記官 卓俊杰