

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第820號

原告 林春盛

林美珠

共同

訴訟代理人 邱東泉律師

被告 林弘青

訴訟代理人 劉喜律師

複代理人 黃邦哲律師

楊偉奇律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月13日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號113年8月13日彰土測字第1889號複丈成果圖所示編號A及編號B部分之地上物拆（移）除，並將占用土地（面積合計367平方公尺）返還予原告及其他全體共有人。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之65，原告林春盛負擔百分之21，餘由原告林美珠負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣53萬6,000元為被告供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣160萬8,192元為原告供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。本件原告原另以承租人王為風為被告，嗣後以114年1月2日民事撤回被告暨言詞辯論意旨狀撤回對被告王為

01 風之起訴（見本院卷第195-196頁），被告王為風未曾到庭
02 為言詞辯論，是被告王為風業經撤回起訴確定，已非本件當
03 事人，有關被告王為風之爭點，亦無再予論列之必要，先予
04 敘明。

05 乙、實體方面：

06 壹、原告主張略以：

07 一、彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）原為訴
08 外人即兩造父親林金鍊單獨所有，於民國106年11月間林金
09 鍊過世後，兩造因分割繼承而分別共有（原告林春盛之應有
10 部分為1000分之375；原告林美珠之應有部分為1000分之25
11 0；被告之應有部分為1000分之375）。被告竟未經其他共有
12 人同意，於109年6月間私自於系爭土地如附圖即彰化縣彰化
13 地政事務所收件日期文號113年8月13日彰土測字第1889號複
14 丈成果圖（下稱附圖）所示編號B部分土地上興建廠房1棟
15 （下稱B屋）；並於110年6月間於附圖所示編號A部分土地上
16 置放貨櫃屋1間（下稱A屋，與B屋座落之基地，合稱系爭占
17 有土地）。爰依民法第767條規定，請求被告拆（移）屋還
18 地。

19 二、被告無權占用如附圖所示編號A、B部分土地，受有租金之利
20 益，致原告受有相當於租金之損害，原告另得依民法第179
21 條規定，請求被告給付占用期間之不當得利。以被告將B屋
22 出租予王為風每月收取租金新臺幣（下同）3萬元計算，再
23 依原告就系爭土地之應有部分比例計算，被告應分別給付原
24 告林春盛517,000元、原告林美珠345,000元，及自起訴狀繕
25 本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給付原告林春盛
26 11,250元、原告林美珠7,500元。

27 三、並聲明：

28 (一)、被告應將系爭土地上如附圖所示編號A、B部分（面積合計36
29 7平方公尺）之地上物拆（移）除，並將占用土地返還予原
30 告及其他全體共有人。

31 (二)、被告應分別給付原告林春盛517,000元、原告林美珠345,000

元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

(三)、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項所示占用土地之日止，按月給付原告林春盛11,250元、原告林美珠7,500元。

(四)、上開(一)、(二)項，願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、兩造就系爭土地自68年以來就各自占有使用位置均無異議，足見兩造間存有分管協議，系爭占有土地位於被告所分管之區域內，故被告占用非屬無權占用，原告請求被告拆屋還地及不當得利均無理由。若法院認為被告係無權占用，原告請求之不當得利亦屬過高，應參照周圍土地面積1,000平方公尺年租金為1,500元之行情計算，且應受土地法第105條準用同法第97條之規定，土地租金不應超過申報地價百分之10之限制等語，資為抗辯。

二、並答辯聲明：

(一)、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

(二)、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（本院卷第191頁，本院依判決格式調整文字）：

一、兩造不爭執事項（此部分並有相關證據資料在卷可稽，堪信屬實）：

(一)、原告及被告為系爭土地之全體共有人，原告林春盛之應有部分為1000分之375；原告林美珠之應有部分為1000分之250；被告之應有部分為1000分之375（本院卷第43-45頁）。

(二)、A屋、B屋為被告所興建、置放，其中B屋為被告109年6月所興建、A屋為被告112年10月所置放，。

(三)、B屋經被告出租予王為風，租約所示租賃期間自112年12月1日至114年11月30日止，於113年12月17日前由王為風占有使用中（本院卷第153-165頁）。

(四)、B屋經原告林春盛檢舉，於110年12月30日經彰化縣秀水鄉公

01 所查報為違章建築（本院卷第147-150頁）。

02 (五)、兩造所提證物形式上均為真正。

03 二、兩造爭執事項：

04 (一)、原告請求被告拆（移）除A屋及B屋，並返還占用之土（基）
05 地予原告及其他全體共有人，是否有理由？

06 (二)、原告請求被告給付相當於租金之不當得利是否有理由？如有
07 理由，其金額為多少？

08 肆、本院之判斷：

09 一、原告請求被告拆（移）除A屋及B屋，並返還占用之土（基）
10 地予原告及其他全體共有人，是否有理由？

11 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
13 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
14 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項
15 前段、中段及第821條分別定有明文。次按各共有人按其應
16 有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對
17 共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意
18 （最高法院108年度台上字第2208號民事判決意旨參照）。

19 再按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
20 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地
21 所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自
22 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年
23 度台上字第1120號民事判決意旨參照）。查兩造為系爭土地
24 之共有人，則揆諸前揭說明，被告主張其對於共有物之特定
25 部分有占有、使用收益之權利，既為原告所否認，則被告自
26 應負舉證之責，先予敘明。

27 (二)、被告雖以前詞辯稱兩造就系爭土地存有分管協議，且系爭占
28 有土地位於被告所分管之區域內，故被告非屬無權占有等
29 語。惟查：原告主張系爭土地原為訴外人即兩造父親林金鍊
30 單獨所有，於106年11月間林金鍊過世後，兩造始因繼承而
31 取得系爭土地所有權等語，有系爭土地登記第一類謄本上所

載之登記日期、登記原因及原因發生日期等資訊在卷可稽
（本院卷第43-45頁），且為被告所不爭執，堪信兩造於106
年11月以後始為系爭土地之共有人。

(三)、兩造既自106年11月後始為系爭土地之共有人，則亦自該時
起，始有就系爭土地成立分管協議之權利。則被告主張兩造
自68年起已就系爭土地成立分管協議云云，顯難採信。又被
告於109年6月興建B屋後，原告林春盛隨即於隔年即110年檢
舉該建物為違章建築，為兩造所不爭執，則原告林春盛既有
上開舉動，自難認其有同意被告占有系爭占有土地，並興建
地上物之意。

(四)、基上，被告所舉證據尚不足以證明其有何占有使用系爭占有
土地之正當權源。則他共有人即原告依民法第767條第1項、
第821條規定，請求被告拆（移）除A屋及B屋，並返還系爭
占有土地予原告及其他全體共有人，當屬有據。

三、原告請求被告給付相當於租金之不當得利是否有理由？如有
理由，其金額為多少？

(一)、按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有
物之全部，有使用收益之權。民法第818條定有明文。亦即
各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，
可按其應有部分行使用益權而言，故共有人如未經其他共有
人同意並已逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其
權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得
利（最高法院55年台上字第1949號民事裁判先例意旨參
照）。反之，若共有人未逾越其應有部分之範圍使用收益，
即無不當得利可言。

(二)、查兩造為系爭土地共有人，原告未能證明兩造間存有分管協
議，業經本院認定如前，被告亦否認兩造間存有分管協議，
則依前開規定及說明，各共有人得就共有物全部，於無害他
共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權。原告雖
主張被告占有系爭占有土地，應給付原告相當於租金之不當
得利等語。惟系爭土地面積共計3,323平方公尺，依被告應

01 有部分1000分之375換算，其應有部分面積為1,246.125平方
02 公尺，顯然大於系爭占有土地之面積367平方公尺；且被告
03 亦未證明原告占有系爭土地之面積，確已大於被告應有部分
04 之面積。則依前開說明，原告既未證明共有人即被告確已逾
05 越其應有部分之範圍使用收益，徒以被告未經其同意私自占
06 有系爭占有土地，即請求被告給付相當於租金之不當得利，
07 尚屬無據。

08 伍、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
09 被告拆除A屋及B屋，並將系爭占有土地返還予原告及全體共
10 有人，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求（即依民
11 法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利部
12 分），為無理由，應予駁回。

13 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 柒、本判決原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執
17 行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原
18 告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

19 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後
20 段。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
22 民事第三庭 法 官 洪堯讚

23 一、上為正本係照原本作成。

24 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
25 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程
28 度，及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟
29 法第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
31 書記官 李盈菽

- 01 附圖：彰化縣彰化地政事務所收件日期文號113年8月13日彰土測
- 02 字第1889號複丈成果圖