

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭民事簡易判決

113年度嘉簡字第879號

原告 陳信熹

訴訟代理人 嚴天琮律師

被告 嘉義縣溪口鄉農會

法定代理人 吳世舟（孫英興之承受訴訟人）

訴訟代理人 石燕萍

陳志豪

張鈞弼

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年11月19日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○○0地號土地上
如附圖所示編號A面積123平方公尺建物拆除，並將上開編號範圍
土地返還原告及其餘共有人全體。

被告應給付原告新臺幣617元，及自民國113年10月9日起至清償
日止按年息5%計算之利息。

被告應自民國113年10月9日起至返還第1項編號範圍土地之日止
按月給付原告新臺幣51元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔100分之99，餘由原告負擔。

本判決第1至2項得假執行，第3項於每月屆期後得假執行。

事實及理由

一、民事訴訟法第170條規定「當事人喪失訴訟能力或法定代理人
死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟
能力之本人承受其訴訟以前當然停止」，第175條規定「第168
條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟」。經查：原

01 告於起訴時列孫英興為被告法定代理人，嗣孫英興於訴訟中死
02 亡，由吳世舟續任，有嘉義縣溪口鄉農會民國113年7月2日、1
03 13年8月28日函可稽。原告聲明由吳世舟承受孫英興之訴訟，
04 合於上開規定，應予准許。

05 二、原告聲明：(一)被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段000
06 ○00地號土地（下稱系爭土地）上如附圖所示編號A面積123平
07 方公尺建物（下稱系爭建物）拆除，並將上開編號範圍土地
08 （下稱系爭範圍土地）返還原告及其餘共有人全體；(二)被告應
09 給付原告新臺幣（下同）4,344元，及自變更聲明狀繕本送達
10 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(三)被告應自變更聲
11 明狀繕本送達翌日起至返還系爭範圍土地之日止，按月給付原
12 告73元。陳述：

13 (一)系爭土地為兩造及其餘共有人共有，被告未經共有人同意，
14 無正當權源，竟在其上起造如附圖所示系爭範圍面積123平
15 方公尺之系爭建物。為此依共有人物上請求權法律關係，請
16 求判決如聲明(一)所示。

17 (二)系爭土地每平方公尺申報地價自107年1月起為458元，自109
18 年1月起為475.2元，自111年1月起為477元。被告自本件繫
19 屬之日即113年5月22日起回溯5年內，按系爭範圍土地面積
20 乘以申報地價計算後之價額，以年息10%計算所獲相當於租
21 金之不當得利為4,344元，自變更聲明狀繕本送達翌日即113
22 年10月9日起至返還系爭範圍土地之日止，按上開方式計算
23 每月所獲相當於租金之不當得利為73元，致原告受損害，自
24 應返還利益。為此依不當得利法律關係，請求判決如聲明(二)
25 所示。

26 三、被告聲明：原告之訴駁回。陳述：

27 (一)系爭建物雖未取得建造執照、使用執照，惟於75年間嘉義縣
28 溪口鄉區域計畫實施前即已存在，並於69年間申請裝表供
29 電，多年來共有人從無異議。

30 (二)原告於111年12月23日取得系爭土地應有部分以前，並無共
31 有人權利，且不當得利金額過高。

01 四民法第767條第1項前段、中段規定「所有人對於無權占有或侵
02 奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求
03 除去之」，第820條第1項規定「共有物之管理，除契約另有約
04 定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
05 之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算」，第
06 821條規定「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於
07 所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利
08 益為之」；民事訴訟法第277條規定「當事人主張有利於己之
09 事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情
10 形顯失公平者，不在此限」。未經共有人協議分管之共有物，
11 共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之
12 同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用
13 收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共
14 有人返還占用部分。經查：

15 (一)原告主張系爭土地為兩造及其餘共有人共有，被告在其上起
16 造如附圖所示系爭範圍面積123平方公尺之系爭建物之事
17 實，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、異動索引、照
18 片為證，並經本院向嘉義縣財政稅務局調取房屋稅籍證明
19 書，通知兩造到場勘驗系爭土地，及囑託嘉義縣大林地政事
20 務所測量製作如附圖所示複丈成果圖，均提示辯論，且為兩
21 造不爭執，堪信為真。

22 (二)原告主張被告未經共有人同意，無權占有使用系爭範圍土地
23 之事實，為被告否認。依上開土地登記謄本，系爭土地面積
24 1,286平方公尺，被告應有部分為70分之3，換算面積約為55
25 平方公尺，小於系爭範圍土地面積123平方公尺，被告否認
26 無權占有，依民事訴訟法第277條前段規定，應由被告就符
27 合民法第820條第1項規定之有利於己事實負舉證責任，尚難
28 因被告有「證據遙遠」或「舉證困難」之問題，依民事訴訟
29 法第277條但書規定，以「證明度減低」之方式，減輕其舉
30 證責任。被告辯稱系爭建物於75年間嘉義縣溪口鄉區域計畫
31 實施前即已存在，並於69年間申請裝表供電一節，雖據其提

01 出形式上為原告不爭執之舊有合法房屋證明、台灣電力公司
02 嘉義區營業處函為證，惟上開證據核與系爭土地共有人是否
03 同意被告管理系爭範圍土地無關，自不能因此認為被告起造
04 系爭建物曾經共有人同意，而非無權占有，所辯尚非可採。
05 原告此部分主張，亦堪信為真。

06 (三)從而原告依共有人物上請求權法律關係，請求被告拆屋還
07 地，合於民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，為
08 有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

09 五民法第179條前段規定「無法律上之原因而受利益，致他人受
10 損害者，應返還其利益」；土地法第97條第1項規定「城市地
11 方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之
12 十為限」，第148條規定「土地所有權人依本法所申報之地
13 價，為法定地價」；土地法施行法第25條規定「土地法第97條
14 所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價
15 額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額」；平均地權
16 條例第16條前段規定「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地
17 所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為
18 其申報地價」。經查：

19 (一)被告無權占有原告共有系爭範圍土地，已如前述，即屬無法
20 律上原因，而受有相當於租金之利益，致原告受損害。依上
21 開土地登記謄本，原告係於111年12月23日取得系爭土地應
22 有部分，被告辯稱原告於111年12月22日以前並無共有人權
23 利，應屬可採。則原告主張被告自111年12月23日起，至返
24 還系爭範圍土地之日止，受有相當於租金之不當得利，堪信
25 為真；至於111年12月22日以前難認有何不當得利，此部分
26 主張，尚屬無憑。

27 (二)原告主張系爭土地每平方公尺申報地價自111年1月起為477
28 元之事實，業據其提出地價謄本為證，且為被告不爭執，堪
29 信為真。依上開土地登記謄本，系爭土地之使用分區為鄉村
30 區，使用地類別為乙種建築用地，原告應有部分為00000000
31 分之0000000。本院審酌後，認為以系爭範圍土地申報地價

01 年息5%計算無權占有所受利益為適當。是被告自本件繫屬
02 之日即113年5月22日起回溯至111年12月23日之期間所獲不
03 當得利為617元，自變更聲明狀繕本送達翌日即113年10月9
04 日起每月所獲不當得利為51元（計算式：系爭範圍土地面積
05 *申報地價*年息*年數*原告應有部分=123*477*5%*1.0000
06 0000*00000000÷00000000÷617，617÷12÷51，元以下四捨
07 五入）。原告請求被告給付617元，並加計自變更聲明狀繕
08 本送達翌日即113年10月9日起至返還系爭範圍土地之日止按
09 年息5%計算之利息，及自變更聲明狀繕本送達翌日即113年
10 10月9日起至返還系爭範圍土地之日止按月給付51元，合於
11 民法第179條前段規定，應屬有據；逾此部分，尚屬無憑。

12 (三)從而原告依不當得利法律關係，請求判決如主文第2至3項所
13 示，為有理由，應予准許；逾此部分為無理由，應予駁回。
14 六本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，就主文第1至3項部
15 分，應依職權宣告假執行。

16 七本件判決事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果
17 無影響，不另論述。

18 八訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

20 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

21 法 官 廖政勝

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，並
24 按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

26 書記官 林金福