

01 臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

02 113年度玉簡字第62號

03 原告 蔡秋菊

04 訴訟代理人 陳博文律師

05 被告 林宗正

06 訴訟代理人 籃健銘律師

07 湯文章律師

08 上列當事人間請求拆屋還地等事件，於中華民國113年12月27日  
09 言詞辯論終結，本院判決如下：

10 主文

11 被告應將系爭土地上如附圖所示A部分(面積179.48平方公尺)之  
12 建物拆除，將土地返還原告及其他共有人。

13 被告應給付原告新臺幣（下同）10,098元，及自民國113年1月10  
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自民國113年1月10日  
15 起至返還第1項土地之日止，按月給付原告1,122元。

16 訴訟費用2,870元由被告負擔。

17 本判決第一項得假執行，但被告如以269,220元為原告預供擔  
18 保，得免為假執行。

19 本判決第二項前段得假執行，但被告如以10,098元為原告預供擔  
20 保，得免為假執行。

21 本判決第二項後段各到期部分得假執行，但被告每期如以1,122  
22 元為原告預供擔保，得免為假執行。

23 事實及理由

24 一、原告主張：伊為坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號土地(下稱  
25 系爭土地)所有權人之一，應有部分為2分之1。被告所有之  
26 未辦保存登記建物(門牌號碼：花蓮縣○○鄉○○00號，下  
27 稱系爭建物)無權占用系爭土地如附圖所示之A部分(面積17  
28 9.48平方公尺)，侵害伊與其他共有人之所有權，爰依民法  
29 第767條、第821條規定提起本件訴訟，請求拆除系爭建物占  
30 用系爭土地如附圖所示之A部分，並返還土地予全體共有  
31 人，另被告受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，並

依同法第179條規定，請求被告返還自民國112年3月10日伊取得系爭土地之時起，至被告收受起訴狀翌日起之不當得利新臺幣(下同)10,098元及法定利息，及自被告收受伊起訴狀繕本之翌日起至返還土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利1,122元予伊等語，並聲明：(一)被告林宗正、林貴通應將系爭土地上如附圖所示A部分(面積179.48平方公尺)之建物拆除，將土地返還原告及其他共有人；(二)被告林宗正、林貴通應連帶給付原告10,098元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告1,122元；(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告林貴通未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述；被告林宗正則以：系爭土地原係原告父親蔡○金所使用、收益，蔡○金於71年5月24日將系爭土地之使用權出售予訴外人潘○得，並由伊之父親即被告林貴通擔任見證人，此有蔡○金與潘○得簽立之買賣契約書可證（下稱系爭買賣契約書），嗣後潘○得後將取得之系爭土地使用權轉讓與林貴通，並由林貴通與伊持續占有使用迄今。原告固於112年3月10日始以買賣為原因取得系爭土地所有權應有部分2分之1，然原告為蔡○金之女，應概括繼承蔡○金基於上開買賣契約之債權債務關係，其中即包含交付系爭土地予潘○得使用之義務，故潘○得就系爭土地具有合法占有權源，其又將之轉讓與林貴通，嗣林貴通逝世，伊繼承其權利義務關係，並與原告間達成占有連鎖，伊使系爭土地應有合法之占有權源；又兩造為鄰居，系爭建物已存在逾30年均未遭土地所有權人請求拆除，堪認所有權人已放棄排他占有權能，況原告在購買系爭土地前應可知悉該處遭占有使用，卻仍購買，並於購得後不到半年即提起本件訴訟，應認有違誠信原則，又伊曾向原告表示願以相同或合理價格購買原告之所有權，均遭原告拒絕，堪認原告行使其權利顯係以損害他人為其主要目的，依民法第148條應認不生權利行使之效果等

語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣  
告免為假執行。

### 三、本院得心證理由

#### (一)關於拆屋還地部分：

- 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨可資參照）；次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文；又民事訴訟法第358條關於私文書經本人或其代理人簽名、畫押、蓋章或按指印者，推定為真正之規定，須其簽名、畫押、蓋章或按指印係本人或其代理人為之，在當事人間已無爭執或經舉證人證明者，始得適用（最高法院28年上字第10號判例意旨參照）。
- 2.原告主張其為系爭土地之所有人權之一(應有部分2分之1)，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本為證（卷23頁），且為被告所不爭執，堪信為真實；另原告主張被告以系爭建物占用系爭土地如附圖所示A部分，有玉里地政所製作之附圖可佐（卷21頁），亦為被告所不爭執，自堪信為真實。
- 3.被告雖提出系爭買賣契約書主張占有連鎖云云，然原告否認該文書之真正，自應由被告就其真正負舉證責任。經查，證人即潘○得之子潘○宏雖到庭結證稱：「…有看過系爭買賣契約書…我父親潘○得賣系爭土地給林貴通，所以我才拿該契約書正本給林貴通，林貴通給我尾款2萬元…我父親跟林貴通買賣土地，不知道有無另外寫合約書，我看過的只有卷97頁的系爭買賣契約書…」等語（卷188至190頁），而系爭買賣契約書上之當事人為潘○得及蔡○金，林貴通僅係見證

人（卷97頁），證人徒憑該紙契約即向林貴通索得2萬元之尾款，核與論理及經驗法則相違，且未就系爭買賣契約上簽名之真正，加以證述，自無足採憑。被告復未能提出其他事證資料以實其說，依前揭說明，自難認系爭買賣契約書為真正，被告據以主張占有連鎖云云，要屬無據。

4.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第1項、第2項定有明文。所謂行使權利不得以損害他人為主要目的，是指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己利益而行使，縱於他人利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該項規定之適用。又權利失效係源於誠信原則，以權利人不行使權利已達相當之期間，並須有特別事實，致義務人產生權利人將不再行使其權利之正當信賴，並以此作為自己行為之基礎，而依一般社會通念，權利人嗣後如又對之行使權利，有違誠信原則者，始足當之。因此，倘權利人僅單純長時間未行使權利，別無其他足致義務人產生將不再行使其權利之信賴，並據此信賴作為嗣後行為之基礎而應予保護之情形者，即難認有權利失效原則之適用。而所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年上字第762號判決、105年度台上字第2335號判決意旨參照）。法院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據（最高法院102年度台上字第1932號判決意旨參照）。被告另抗辯原告多年未請求被告拆除系爭建物，現在提起本件訴訟有違誠信而權利失效及屬權利濫用云云，然原告對被告行使物上請求權，攸關其使用系爭土地之財產上利益，核屬正當權利之行使，尚難率認是以損害被告為主要目的；再者，原告係於取得所有權後半年方起訴請求拆除系爭地上物，且法律對於物上請

求權之行使，並未課予原告或其前手應於一定期限內主張之義務，被告復未就原告有何具體行為足以引起被告正當信賴，認為原告不欲行使本於所有權之排除侵害權利，提出相關事證以實其說，則被告所辯原告有違權利濫用禁止原則與誠信原則云云，自無可採。

5.綜上，原告依民法第767條規定請求被告將坐落系爭土地上如附圖所示A部分(面積179.48平方公尺)之建物拆除，將土地返還原告及其他共有人，為有理由，應予准許。

(二)關於不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。所得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判決意旨參照）。查被告占用系爭土地如附圖所示編號A部分，面積高達179.48平方公尺，依社會通常之觀念，被告占有上開土地自受有相當租金之不當利益，並致系爭土地共有人因此受有無法使用收益該土地之損害，是原告請求被告應給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

2.關於相當租金利益之計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定予以計算，而按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。而系爭建物占用系爭土地之面積為179.48平方公尺，已如前述，本院審酌系爭土地111年1月之申報地價僅為每平方公尺128元，與真實市場交易行情落差甚大，故認為原告以系爭土地112年1月公告土地現值每平方公尺1,500元（參前引系爭土地登記第一類謄本，卷23頁）、週年利率10%作為計算被告不當得利數額之標準，應屬適當。據此，原告請求被告返還自112年3月10日其取得系爭土地之時起之不當得利10,098元及法定利息，及自被告收受起訴狀繕本之翌日即113年1月10日起（卷57頁）至返還土地之

日止，按月給付相當於租金之不當得利1,122元予原告，於法均屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條及不當得利等法律關係，請求被告如主文第1項及第2項所示，均有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 1 月 23 日  
玉里簡易庭 法官 李可文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 1 月 23 日  
書記官 莊鈞安