臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第379號

原　　告　林琪昭
訴訟代理人　韓國銓律師
被　　告　黃鳳美
兼　上一人
訴訟代理人　林諶宗
共　　同
訴訟代理人　洪嘉蔚律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告黃鳳美應將坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地如附圖所示編號C即門牌號碼南投縣○○鎮○○路00000號（即同段444建號）周圍未辦保存登記建物部分，面積191.4平方公尺之地上物含涼亭、樹木及地磚造景均拆除及移除，並將上開占有土地返還與全體共有人。

二、被告黃鳳美應給付原告新臺幣15,503元及自民國113年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自民國113年2月20日起至返還前項占有土地之日止，按月給付原告新臺幣258元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告黃鳳美負擔60%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

㈠被告林諶宗（下稱林諶宗）為原告胞兄，被告黃鳳美（下稱黃鳳美）為林諶宗配偶。坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地），及其上同段281建號建物即門牌號碼南投縣○○鎮○○路000號房屋（下稱961號房屋），原均為訴外人林瑞川即原告與林諶宗之父所有，嗣林瑞川死亡後，由原告與林諶宗以分割繼承為原因登記為共有，應有部

分比例各為2分之1。另坐落系爭土地之同段444建號建物即門牌號碼南投縣○○鎮○○路00000號房屋（下稱961-2號房屋），則為黃鳳美單獨所有。

㈡林祺宗未經全體共有人同意，以如南投縣草屯地政事務所（下稱草屯地政）複丈日期民國113年1月8日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號B，面積22.99平方公尺之溫室（下稱系爭溫室）無權占有961號房屋頂樓、以如附圖所示編號D，面積65.94平方公尺之植草磚（下稱系爭植草磚）、如附圖所示編號E，面積32.92平方公尺之樹木（下稱系爭樹木）無權占有系爭土地；黃鳳美未經全體共有人同意，以如附圖所示編號C，面積191.4平方公尺、位於961-2號房屋周圍未辦保存登記建物部分含涼亭、樹木、地磚造景等地上物（下合稱系爭地上物）無權占有系爭土地。原告本於系爭土地及961號房屋共有人之身分，依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除、移除系爭溫室、系爭植草磚、系爭樹木及系爭地上物，並將無權占有之土地及房屋返還與全體共有人，並依民法第179條規定，請求被告給付自更正聲明暨準備狀送達翌日起回溯5年相當於租金之不當得利，及自113年2月20日起至返還961號房屋、系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利。

㈢並聲明：1.林祺宗應將坐落系爭土地之系爭溫室拆除，並將上開占有土地及房屋返還與全體共有人。2.如主文第1項所示。3.林祺宗應將坐落系爭土地之系爭植草磚、系爭樹木均移除、整平後，將上開占有土地返還與全體共有人。4.林祺宗應給付原告新臺幣（下同）1,862元及自113年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自113年2月20日起至返還聲明第1項之土地及房屋之日止，按月給付原告31元。5.如主文第2項所示。6.林祺宗應給付原告8,008元及自113年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自113年2月20日起至返還聲明第3項之土地之日止，按月給付原告133元。

二、被告答辯略以：

㈠系爭溫室乃林瑞川生前所搭建；系爭植草磚為林瑞川生前所鋪設，且系爭植草磚所處系爭土地部分為兩造共用之道路，原告亦有長期使用，兩造就此部分應有默示分管之合意存在；系爭樹木為林瑞川生前所種植；系爭地上物與黃鳳美所有之961-2號房屋，係經林瑞川同意而同時興建。被告並無原告所稱無權占有系爭土地、961號房屋之情事存在。

㈡並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第245頁）：

㈠原告與林諶宗為兄弟，同為林瑞川之子，林瑞川於83年6月25日死亡後，以訴外人林王碧蓮即其配偶、原告、林諶宗3人為林瑞川之全體繼承人；林王碧蓮於106年9月26日死亡後，以原告、林諶宗2人為林王碧蓮之全體繼承人。

㈡系爭土地及961號房屋，原均為林瑞川所有，嗣於83年11月22日，均以分割繼承為登記原因，登記為原告與林諶宗共有，權利範圍各2分之1。

㈢961-2號房屋於99年8月9日為第一次登記，登記為黃鳳美所有，依建物登記謄本建物所有權部所載，原因發生日期為82年2月28日。

㈣如附圖所示編號B之系爭溫室於林瑞川過世前即已建造完成；編號C之系爭地上物、編號D之系爭植草磚、編號E之系爭樹木，至遲於108年2月20日前，已坐落於系爭土地上。

㈤林諶宗於83年2月28日設立匠記設計工作室，登記地址為南投縣○○鎮○○路00000號。

四、本院之判斷：

㈠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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段及中段、第821條分別定有明文。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條前

段規定甚明。而以無權占有為原因，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號判決意旨參照）。原告主張961號房屋及系爭土地為兩造所共有，被告分別以系爭溫室、系爭植草磚、系爭樹木及系爭地上物無權占有961號房屋及系爭土地，應拆除後返還占有部分與全體共有人，為被告所否認，參諸前揭說明，自應由被告就其有合法占有權源之利己事實負舉證之責。又共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意；公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。民法第819條第2項、第828條第3項亦有明文。而物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有權人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。

㈡經查：

1.依證人林稔即林瑞川之胞弟到庭證述：系爭溫室是林瑞川所建，我有看到林瑞川參與蓋溫室等語（本院卷第263、264頁），兩造亦不爭執961號房屋原為林瑞川所有、系爭溫室於林瑞川過世前即建造完成（不爭執事項㈡、㈣），可知興建系爭溫室乃林瑞川本於961號房屋所有權而為之使用、處分行為，系爭溫室自非無權占有961號房屋。又林瑞川對系爭溫室有事實上處分權，於林瑞川、林王碧蓮陸續死亡後由原告與林祺宗繼承而共有，系爭溫室之拆除應屬共有物之處分，依民法第819條第2項、第828條第3項規定，應得共有人或公同共有人全體同意始得為之，共有人或公同共有人之一並無單獨拆除權限，是原告請求林祺宗拆除系爭溫室，難認可採。

2.依證人林稔證稱：961-2號房屋是我哥哥林瑞川所建，建好之後就有種樹、鋪地磚及植草等語（本院卷第264頁），衡諸系爭植草磚、系爭樹木緊鄰961-2號房屋西側，於房屋興

建同時於周遭為綠化造景而鋪設植草磚、種植樹木，合乎一般常情，故林稔此部分證述，應屬可採。從而，鋪設系爭植草磚、種植系爭樹木乃林瑞川在961-2號房屋興建完成後，本於系爭土地之所有權而為之使用、處分行為，自非無權占有系爭土地。又林瑞川對系爭植草磚、系爭樹木有事實上處分權，於林瑞川、林王碧蓮陸續死亡後由原告與林諶宗繼承而共有，系爭植草磚、系爭樹木之移除應屬共有物之處分，依民法第819條第2項、第828條第3項規定，應得共有人或公同共有人全體同意始得為之，共有人或公同共有人之一並無單獨拆除權限，是原告請求林諶宗移除系爭植草磚及系爭樹木，亦不可採。

3.原告雖主張證人林稔並未參與林瑞川、林王碧蓮分割遺產事宜，不知悉本件地上物始末，所述不足採信等語，然林稔為林瑞川之胞弟、兩造之叔父，住所距離系爭土地僅約700公尺，與林瑞川在其過世前經常往來等情，亦據其證述明確（本院卷第263、264頁），基於林稔與林瑞川一家之親屬關係且居住地又與系爭土地距離非遠，其對於林瑞川生前如何使用961號房屋及系爭土地，應有一定程度之瞭解，是林稔縱未參與林瑞川、林王碧蓮遺產分配事宜，其關於林瑞川生前就961號房屋及系爭土地使用情形之證述，仍堪採信。原告此部分主張，尚非可採。

4.按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。本件系爭地上物附連圍繞於961-2號房屋周圍，其北側、東側及南側增建部分緊密依附961-2號房屋，業經本院會同兩造及草屯地政人員至現場勘驗無誤（本院卷第137至141頁），並有現場照片附卷可佐（本院卷第169至171頁），足見系爭地上物為依附961-2號房屋增建部分，缺乏構造上及使用上之獨立性，而屬961-2號房屋之附屬物，依前開規定，應由961-2號房屋所有人黃鳳美取得系爭地上物之所有權及事實上處分權。被告雖抗辯系爭地上物為興建961-2號房屋時，經系爭土地當時

所有人林瑞川同意後一併興建，惟未舉證以實其說，其所辯自不可採。而證人林稔固證述961-2號房屋周圍涼亭、樹木、地磚、造景為林瑞川所建造等語（本院卷第263頁），然經本院提示系爭地上物照片後，林稔復證述：照片中之涼亭、五葉松、961-2號房屋之北、東、南側增建建物，均不知為何人於何時所興建，亦不知所在位置等語（本院卷第264頁），可見林稔對系爭地上物為何人於何時所設置、興建及坐落位置等，並無所悉，故其就系爭地上物為林瑞川所建之證詞，實不足採。準此，被告並未舉證證明系爭地上物有占有系爭土地之正當權源，系爭地上物無權占有系爭土地，堪以認定。從而，原告請求系爭地上物之所有權人及事實上處分權人黃鳳美拆除系爭地上物，並將占有土地返還與全體共有人，應屬有據。

5.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；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。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年度台上字第1695號判決意旨參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。另依土地法第105條規定，同法第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。基此，城市地方建築基地之租金，應以土地申報地價年息10%為限。至相當於租金不當得利之酌定，應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，交通狀況等，以為決定。本件黃鳳美無權占有之系爭土地為農牧用地，屬特定農業區，原告主張系爭土地周圍均為農業、工廠、住家，被告以系爭地上物供設計等事業使用等情（本院卷第188頁），未見被告有所爭執，並有系爭土地登記第三類謄本、國土測繪圖資服務雲資料、現場照片在卷可稽（本院卷第17、145、169至171頁），堪認可採。因此本院審酌前揭情節後，認原告主張依申報地價年息5%計算黃鳳美無權占有

系爭土地所獲相當於租金之不當得利，應屬適當。則依系爭地上物占有土地面積、申報地價、年息及原告就系爭土地之應有部分比例計算後，黃鳳美自更正聲明暨準備狀繕本送達翌日即113年2月20日（本院卷第302頁）回溯5年所受相當於租金之不當得利應給付與原告部分為15,503元（計算式：191.4×648×5%×5×1/2＝15,503，元以下四捨五入），自113年2月20日起每月所受相當於租金之不當得利應給付與原告部分則為258元（計算式：191.4×648×5%÷12×1/2＝258，元以下四捨五入）。是原告依民法第179條規定，請求黃鳳美給付15,503元，及自113年2月20日起至返還系爭地上物占有之土地之日止，按月給付258元，應屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第821條、第179條規定，請求黃鳳美將如附圖所示編號C之地上物含涼亭、樹木及地磚造景均拆除及移除，並將該部分占有土地返還與全體共有人；並給付原告15,503元及自113年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自113年2月20日起至返還前開占有土地之日止，按月給付原告258元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　8　　日

民事第二庭　法　官　曾瓊瑤

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　4　　月　　10　　日

書記官　陳彥汶