

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第632號

原告 蔡美麗

葉絹絹

羅蔡美娥

蔡碧芳

周鴻來

周宜佳

周宜和

柯立彬

共同

訴訟代理人 洪建全律師

賴智平

彭志豪

被告 蔡珮玲

0000000000000000

蔡宜秀

0000000000000000

0000000000000000

上一人之

訴訟代理人 曾榆期

被告 蔡沅蓁

上三人共同

訴訟代理人 賴奐宇律師

謝憲愷律師

洪維寧律師

前列蔡珮玲

訴訟代理人 蔡竣宇

被告 李月娥

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年11月21

日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附件二所示662(1)地號之建物（4.63m²）、662(2)地號之2樓雨遮（0.87m²）、662(3)地號之2樓雨遮（0.79m²）拆除，並將該部分之土地騰空返還原告蔡美麗、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬及新北市。
- 二、被告李月娥應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附件二所示680(1)地號之2樓陽臺（2.26m²）拆除，並將該部分土地騰空返還原告蔡美麗、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬及新北市。
- 三、被告李月娥應將坐落新北市○○區○○段000○地號之系爭19建物（32.35m²）拆除，並將該部分土地騰空返還原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬。
- 四、被告李月娥應給付新臺幣232,920元及自民國108年10月4日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息予原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬公司共有；並應給付新臺幣66,900元予原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬公司共有；並應自110年3月11日起至返還附件一所示675(1)地號土地之日止，按月給付新臺幣3,882元予原告羅蔡美娥。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告李月娥負擔百分之41，被告蔡珮玲、蔡沅蓁、蔡宜秀平均負擔百分之8，餘由原告負擔。
- 七、本判決第一項於原告蔡美麗、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬以新臺幣10萬元供擔保後，得假執行；但被告蔡珮玲、蔡沅蓁、蔡宜秀如以新臺幣30萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 八、本判決第二、三、四項於原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、

01 蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬以新臺幣50萬元
02 供擔保後，得假執行；但被告李月娥如以新臺幣150萬元為
03 原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜
04 佳、周宜和、柯立彬預供擔保後，得免為假執行。

05 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序事項：

08 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
09 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
10 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受者，應即
11 為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。當事人不
12 聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟。
13 民事訴訟法第168條、第175條及第178條分別定有明文。查
14 原告蔡嫦娥於本件訴訟繫屬中即民國109年2月4日死亡，其
15 法定繼承人為訴外人柯立文、柯立武、柯立彬，並協議分割
16 由柯立彬繼承新北市○○區○○段000○000○000○000地號
17 土地（下稱系爭662、675、679、680土地）乙節，經原告柯
18 立彬提出柯立武戶籍謄本1份、繼承系統表、遺產分割協議
19 書在卷可稽（見本院卷一第294至296頁），並經原告於109
20 年3月27日具狀對其聲明承受訴訟（見本院卷一第289、290
21 頁），合於前揭規定，應予准許。

22 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
23 於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。所謂於
24 訴訟無影響，係指原告或被告不因為訴訟標的之法律關係移
25 轉於第三人，而影響關於為訴訟標的之法律關係之要件而
26 言。故在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權
27 利，惟為求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使
28 讓與之對造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義
29 之原則，該讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之
30 名義實施訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種（最高法
31 院44年度台上字第1039號判例、101年度台聲字第1367號裁

定意旨參照)。查系爭675土地於訴訟繫屬中之110年3月11日由原告羅蔡美娥取得全部所有權，並於110年3月17日信託予訴外人賴智平；系爭679土地於110年3月11日由原告葉娟娟取得1/4所有權，並於110年3月17日信託予訴外人賴智平，訴外人陳貝珍、柯政成嗣於110年4月13日分別取得系爭679土地各1/4所有權，訴外人葉姿清於113年7月10日取得系爭679土地1/4所有權；系爭662土地於113年1月10由長傳建設股份有限公司、吳素孟分別取得71/108所有權、1/108所有權；系爭680土地於113年1月10由長傳建設股份有限公司、吳素孟分別取得71/108所有權、1/108所有權，此有上開土地登記謄本及地籍異動索引在卷可稽，然依上開規定，對於本件訴訟並無影響，仍應以系爭675土地、679土地、系爭662土地、系爭680土地之原所有權人即原告蔡美麗等人（原所有權人詳後述）為本件被告。又本院已將本件訴訟繫屬之事實依民事訴訟法第254條第4項規定以書面通知上開土地現所有權人賴智平等人（見本院卷五第429至441頁），併此指明。

三、按原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部。但被告已為本案之言詞辯論，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、2、4項定有明文。本件原告於113年10月17日以民事撤回部分訴訟狀撤回對被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁、李月娥就系爭662、680土地部分依民法不當得利法律關係之請求（見本院卷五第395至396頁），惟此部分經被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁、李月娥為本案之言詞辯論，被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁、李月娥並於本院113年11月21日言詞辯論期日不同意原告蔡美麗等人就上開部分訴之撤回（見本院卷五第456頁），核諸上開規定，原告此部分訴之撤回，於法不合。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：

02 (一)原告蔡美麗、柯立彬（蔡嫦娥之繼承人）、羅蔡美娥、周宜
03 和、周宜佳、周鴻來、蔡碧芳為系爭662、680土地之共有人
04 （見本院卷一第105至107頁、本院卷二第21至23頁），原告蔡
05 美麗、葉絹絹、柯立彬（蔡嫦娥之繼承人）、羅蔡美娥、周
06 宜和、周宜佳、周鴻來、蔡碧芳為系爭675、679土地之共有
07 人（見本院卷一第183至188頁）。被告等人無權占用原告上開
08 土地，原告爰依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空返
09 還系爭土地，並依民法第179條請求被告給付相當於租金之
10 損害。

11 (二)占有情形如下：

12 1. 被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁所有之新北市○○區○○段00
13 00號建物（下稱系爭756建物）及增建部分〈即新北市三重
14 地政事務所109年重土測字第1021號土地複丈成果圖所示679
15 地號（建物）及新北市三重地政事務所109年重土測字第411
16 號土地複丈成果圖所示662(1)地號（建物）、662(2)地號
17 （雨遮）、662(3)地號（二樓雨遮）部分〉無權占用系爭67
18 9、662地號土地。

19 2. 被告李月娥未辦保存登記之建物即門牌號碼新北市○○區○
20 ○街000巷00弄00號建物（下稱系爭19建物）及其增建部分
21 〈即新北市三重地政事務所109年重土測字第1021號土地複
22 丈成果圖所示67511)地號（建物）及新北市三重地政事務所
23 109年重土測字第411號土地複丈成果圖所示680(1)地號（2
24 樓陽臺）、680(2)地號（2樓雨遮）部分〉無權占用系爭67
25 5、680地號土地。

26 (三)又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
27 價年息10%為限，並為地租所準用，為土地法第97條第1項、
28 第105條所明定。經查系爭土地位於新北市三重區，距主要
29 幹道重陽路四段約150公尺（步行距離，下同）、距捷運三
30 重國小站約700公尺、距國道1號三重交流道約600公尺、距
31 國光客運重陽站及大智街口公車站約160公尺，交通極為便

01 利；距美廉社約35公尺、距全家便利商店及萊爾富便利商店
02 約140公尺，巷道內外均有許多餐飲店，且距離六張公園約2
03 40公尺、距離天台影城1100公尺、距離三重體育館1100公
04 尺，生活機能極為良好，懇請鈞院審酌系爭土地坐落之位
05 置、交通狀況、工商繁榮程度均極佳，而認定原告所主張被
06 告應給付原告相當於租金之不當得利，應以申報地價10%為
07 適當，請求如訴之聲明所載。

08 (四)對於被告抗辯則以：

- 09 1. 否認被告李月娥所提賣方林守國與買主李寶豆簽立之不動產
10 買賣契約、杜賣證書（見本院卷二第73至84頁）、張深海與
11 蔡文雄簽立之合建契約書之形式真正，縱為真正，亦屬債權
12 契約，效力亦不及於契約當事人以外之原告，且原告否認被
13 告李月娥所提出土地使用權同意書（見本院卷二第93頁）之
14 形式真正，原告亦否認被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁提出之
15 土地使用權證明書（見本院卷一第131頁）之形式真正。
- 16 2. 依證人張深海證詞（見本院卷四第443至456頁），並與蔡美麗
17 當事人訊問（見本院卷四第317至332頁）、卷內各證據勾稽比
18 對，認本件事實經過為：50年間，徐姓代書、林民盛、林守
19 國等人，冒充系爭土地地主，與不知情的買受人即張深海、
20 李寶豆等人簽訂契約買賣系爭土地，並收取買賣價金。但真
21 實地主蔡美麗、蔡旭崖、蔡專並不知情，地主與張深海、李
22 寶豆等人均無契約關係。然因無法移轉土地，買受人又表示
23 需使用土地、欲與建商合建，徐姓代書、林民盛、林守國等
24 人遂自行刻印並偽造土地使用同意書、杜賣證書及一切申請
25 文件，據以讓買受人申請使用執照建造房屋。嗣蔡美麗因欠
26 繳系爭土地地價稅，遭行政執行，始知名下尚有系爭土地存
27 在。其他共有人則因死亡、繼承等因素，而不知土地及受占
28 用情形。原告或其被繼承人，縱使知悉土地遭占用，而長期
29 未就系爭土地遭使用提出異議、訴請排除，或因法律知識不
30 足，或因公同共有人難以聯繫甚至過世等原因不一而足，尚
31 難僅因公同共有人單純沈默，即認其已默示同意他人出售系

01 爭土地、同意被告占有使用系爭土地。

02 2.縱認被告提出之杜賣證書及同意書內容為真（假設語，原告
03 否認之），則被告之前手既能於62年取得地主之同意書，足
04 見其與地主至62年均能聯繫、能要求地主出具文件，卻未依
05 買賣契約為移轉登記，反觀原證24之其他二十筆土地買受人
06 均已登記完竣，足認9年來情事變更，雙方已無買賣、給付
07 價金、移轉登記之意思，而有新的約定，而暫以同意書代
08 之。且杜賣證書中並未如現今之建物持有狀況分配土地與持
09 分，已如前述。堪認這九年間未履行契約，係因兩造對於土
10 地分配方式、分配對象有新的約定，原本的杜賣證書內容已
11 被新的約定取代，雙方已無履行該份杜賣證書之意思。該杜
12 賣證書已對地主失去拘束力，故仍難依該杜賣證書認定對任
13 何被告有利之事實。

14 3.退步言，縱使認為其中部分地主的簽名用印為真，惟部分地
15 主並無自行處分土地予被告之前手使用之權限，且公司共有
16 人全盤否認其效力，則土地使用同意書對全體公司共有人不
17 生效力，不能據此主張有權占有。

18 4.再退步言，倘認地主全體出具土地使用同意書，也無法證明
19 能永久無償使用。被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁主張「蔡文
20 雄及其繼承人係基於土地使用權證明書為有權占有，非憑借
21 建築執照，原告引述之最高法院見解與本案事實不同」並無
22 理由。因舉重以明輕，原證5至7最高法院判決認縱使執土地
23 使用權證明書取得建築執照、使用執照及辦理保存登記，均
24 非經實質審查亦未證明有何使用權源。則僅主張基於土地使
25 用權證明書為有權占有者，更難認有合法占有權源。

26 5.本件原告並無權利濫用，被告並未說明並證明原告有何足使
27 其正當信賴原告已不欲行使權利之舉措或特殊情事，自難徒
28 稱原告單純久未行使權利，遽謂被告已產生原告不欲行使權
29 利之正當信賴，甚或被告基此信賴已為一定行為而有保護之
30 必要，與權利失效之要件不符，原告行使權利自無違反誠信
31 原則或權利失效可言。又被告無權占有系爭土地面積非小，

01 致原告無法充分完整使用收益其土地，妨害原告所有權之圓
02 滿行使，原告乃請求被告拆除地上物及返還占有土地，屬權
03 利之正當行使。縱因此有損於被告之財產權，然此為權利行
04 使之必然結果，無權占有土地之被告所應面對之當然結果，
05 並無原告所受利益極少而被告或國家所受損失甚大等顯不相
06 當之情形，即非以損害被告之財產權為主要目的，而非權利
07 濫用，被告執以抗辯，要非可採。

08 (五)並聲明：

- 09 1. 被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁應自坐落於新北市○○區○○
10 段000○○000地號土地上之新北市○○區○○段000○○號建物
11 及增建部分(即新北市三重地政事務所109年重土測字第1021
12 號土地複丈成果圖所示679地號(建物)及新北市三重地政
13 事務所109年重土測字第411號土地複丈成果圖所示662(1)地
14 號(建物)、662(2)地號(雨遮)、662(3)地號(二樓雨
15 遮)部分)遷出，並將前述建物拆除，及將上開679地號土
16 地返還予原告全體、662地號土地返還予原告蔡美麗、羅蔡
17 美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬及訴外人
18 新北市等八人。
- 19 2. 被告李月娥應自坐落於新北市○○區○○段000○○000地號土
20 地上之未辦保存登記之建物即門牌號碼新北市○○區○○街
21 000巷00弄00號建物及其增建部分(即新北市三重地政事務
22 所109年重土測字第1021號土地複丈成果圖所示67511)地號
23 (建物)及新北市三重地政事務所109年重土測字第411號土
24 地複丈成果圖所示680(1)地號(2樓陽臺)、680(2)地號(2
25 樓雨遮)部分)遷出，並將前述建物拆除，及將上開675地
26 號土地返還予原告全體、680地號土地返還予原告蔡美麗、
27 羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬及訴
28 外人新北市等八人。
- 29 3. 被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁應連帶給付新臺幣(下同)541,
30 105元暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止按週年
31 利率5%計算之遲延利息予原告8人；及應連帶給付30,880元

暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止按週年利率5%計算之遲延利息予原告蔡美麗、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬及訴外人新北市等8人。並自民事起訴狀繕本送達翌日起，至依聲明第一項第1款騰空返還新北市○○區○○段000地號土地之日止，按月連帶給付9,018元予原告8人；及自民事起訴狀繕本送達翌日起，至依聲明第一項第1款騰空返還新北市○○區○○段000地號土地之日止，按月連帶給付515元予原告蔡美麗、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬及訴外人新北市等8人。

4. 被告李月娥應給付354,562元暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止按週年利率5%計算之遲延利息予原告8人；及應連帶給付41,101元暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止按週年利率5%計算之遲延利息予原告蔡美麗、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬及訴外人新北市等8人。並自民事起訴狀繕本送達翌日起，至依聲明第一項第3款騰空返還新北市○○區○○段000地號土地之日止，按月連帶給付5,909元予原告8人；及自民事起訴狀繕本送達翌日起，至依聲明第一項第4款騰空返還新北市○○區○○段000地號土地之日止，按月連帶給付685元予原告蔡美麗、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬及訴外人新北市等8人。

5. 原告願以現金或銀行無記名可轉讓定存單供擔保，請求宣告准予假執行。

二、被告則以：

(一)被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁部分：

1. 系爭房屋係由被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁之父即訴外人蔡文雄為起造人所建而占有系爭房屋，與其他被告（即其他樓層住戶）係買賣無土地所有權之房屋不同：經查被告等人占有該房屋，係由蔡文雄與張深海等人簽立合建契約書（見本院卷四第312至315頁、第351至357頁），並載明：「興建四

層樓一般式店鋪住宅一棟，甲方（張深海等人）分得一、二層部分，餘三、四層部分歸乙方（蔡文雄）…」，後續蔡文雄因興建完畢後取得系爭房屋，再由被告等人繼承。被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁係基於蔡文雄出資建立系爭房屋，方取得房屋之所有權，而有使用坐落土地之權限。

2. 系爭土地使用權證明書（見本院卷一第131頁）應屬真正，被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁基於占有連鎖而使用系爭房屋，應屬有權占有，原告主張應拆除云云，殊無可採：

- (1)按「(2)觀之系爭證明書記載『茲有卓大光、蔡文雄、蔡協東、張深海、李泰岳擬在本人所有三重埔六張小段321-8（即系爭663土地）、321-14、321-15地號全筆之土地建築永久式住宅，業經本人完全認可，茲為申請營造執照特予證明。基地主蔡專、蔡旭崖、蔡美麗』等旨（見本院卷二第143頁、本院卷四第283頁），足認蔡專、蔡旭崖、蔡美麗明確同意張深海、蔡協東、蔡文雄（卓大光、李泰岳與本件無涉，以下均不贅述）使用系爭663土地建築房屋，而張深海、蔡協東、蔡文雄既未曾支付使用系爭663土地的對價予土地所有人，應認蔡專、蔡旭崖、蔡美麗與張深海、蔡協東、蔡文雄間係以系爭證明書就系爭663土地成立使用借貸關係，即借地建物關係。(3)系爭證明書雖未定有期限，但已載明係供建築永久式住宅使用，而張深海、蔡協東、蔡文雄借用系爭663土地之目的，既係作為系爭759、760、761、762建物之建築基地使用，且各該建物非僅有短暫存在之價值及意義，依系爭663土地之借貸目的，應認係指至各該建物不堪使用或拆險滅失始得謂已使用完畢（最高法院103年度台上字第665號判決同此見解）。」臺灣新北地方法院108年度重訴字第363號民事判決參照。查上開判決之案件事實，係本件系爭房屋之相鄰房屋遭原告請求返還土地，惟該案認定系爭土地使用權證明書為真正，又蔡文雄依該土地使用權限，建立本件系爭房屋與其隔壁之相鄰房屋，殊難想像蔡文雄會在毫無對價之情況下出資興建該二棟建築，故該使

01 用證書為真正，且原告等人同意蔡文雄使用系爭房屋坐落之
02 土地。

03 (2)原告雖稱系爭土地使用證明書非蔡美麗親簽，並以另案土地
04 使用權同意書即原證4（即新北108年度訴字第1437號，卷
05 1，頁434）做為比對，稱原證4之簽印為真正，而系爭土地使
06 用證明書因與原證4簽印不同，故否認系爭土地使用證明書
07 之真正云云。然查，原告所提原證4，其上蔡美麗、蔡專、
08 蔡旭崖三人之簽名，書寫方式相同，顯為同一人書寫，反觀
09 被告所提系爭土地使用權證明書，其上蔡美麗三人筆跡各
10 異，按諸當理，顯屬親自簽署之文件；又原告既稱原證4確
11 為蔡美麗等人所簽署，堪認原證4之簽名及印文為真正，而
12 互核原證4及本件土地使用權證明書，其上之蔡美麗等人印
13 文樣貌互相相符，足證本件土地使用權證明書確係蔡美麗等
14 人親自用印，系爭土地使用權證明書應屬真正。

15 (3)次查，證人張深海於本院112年6月16日言詞辯論證稱：「徐
16 代書跟我介紹我要買來做鐵工，買新台幣47500元，後來都
17 沒有過戶，我就把土地給別人蓋房子，我有分得一、二
18 樓。」、「錢我是分兩次給林民盛，我就是跟林民盛買，第
19 一次給2萬，第二次給2萬七千元，因為沒有過戶就沒有給剩
20 下的500元。」、「（問：如何認識林民盛？）徐代書介紹
21 我認識林民盛。」、「（問：簽定買賣契約後遲未移轉土地
22 所有權登記，你有無詢問代書或林民盛為何如此？）我有問
23 徐代書，徐代書說『好好好』，但是沒有過成。林民盛只有
24 跟我收錢，後來就沒有找他，只有連絡徐代書。」、「

25 「（問：證人後續是不是有跟建商在土地上做合建？）蔡文
26 雄、蔡協東、還有一名字我忘記了，卓大光是要蓋隔壁，蔡
27 文雄說要和卓大光一起蓋。」、「（問：（請求提示本院卷
28 四第351頁以下合建契約書）對這份合建契約書有無印
29 象？）有看過，是我簽的。」、「（問：承上，甲方提供土
30 地二筆，這一句語是否代表以土地所有權人身分進行合
31 建？）我想說是我買的，我是地主。」等語（見本院卷四第4

51至453頁)，足證證人張深海於52年間確已購買系爭土地，並已支付大部分的價金，更於支付價金後開始圈地使用土地，僅剩過戶未行，代書並告知其正在辦理過戶，再參酌被告李月娥提出之被證3杜賣證明，堪認證人張深海確係於52年間向蔡美麗、蔡專、蔡旭崖等三人購買系爭土地，嗣於61年間證人與蔡文雄等人意欲建屋，遂簽定上開合建契約書，蔡美麗等地主並於62年4月10日出具本件土地使用權證明書，而後證人張深海與蔡文雄等人共同以起造人身分申請使用執照並建造建物，此有鈞院調閱之使用執照起造人名冊可參。是以，基於「占有連鎖」之原理所致生之效果，證人張深海因與地主蔡美麗等人簽定買賣契約，而受讓系爭土地之占有，嗣蔡文雄又以起造人身分由張深海受讓其占有，被告蔡沅蓁等三人又繼承蔡文雄之權利，故而本件被告蔡沅蓁等三人，得本於所受讓之占有，對所有人即原告主張有權占有，自屬有據。是以，被告等人因證人張深海買受系爭土地、父親蔡文雄為起造人身分而受讓占有，當屬占有連鎖下之有權占有，原告自不得以被告無權占有云云，要求被告拆除系爭房屋。

3. 退步言之，原告50年來均默許被告使用系爭土地，未曾主張相關權利，更有出具土地使用證明書、繳納地價稅之積極行為，今又訴請拆屋還地，顯有權利濫用之情：

(1) 經查，原告蔡美麗於另案中，已不爭執66年間曾出具針對同段321之23地號土地之使用權同意書，並於本件引用該同意書為原證4，堪認早於60年間，原告蔡美麗即已針對同段土地進行規劃及使用，並有出具使用權相關同意書面資料、同意他人在其名下土地建屋之經驗，然而於本件中，原告蔡美麗卻稱其「從未」同意過他人在其所有土地建築房屋（見112年5月11日筆錄第3頁，倒數第2個問題），原告蔡美麗之證詞委無可採。

(2) 次查，證人張深海於本院112年6月16日言詞辯論證稱：

「（問：在你使用土地的期間，有沒有自稱地主之人出現並

反對你使用土地？）沒有人說是地主，也沒有人來說我不能用。」、「（問：在整個合建過程中有無人自稱為地主，反對你們合建？）沒有。興建期間二年都沒有人說是地主或反對。」等語（見本院卷四第452、453頁），足證系爭土地經由證人買受直到建屋完畢使用至本件訴訟前，均無任何人向證人或被告提出異議或主張權利，蔡美麗等三人並於62年間出具系爭土地使用權證明書，又原告蔡美麗出庭時稱其一直都有繳納系爭土地之地價稅，顯見原告早已默許系爭土地由被告使用及建屋，否則何以持續為他人使用的土地繳納地價稅？與常理甚為不符。是以，原告默許系爭土地由被告使用、建屋居住近50年，均無任何反對被告等人居住系爭土地之行為或通知，更曾有出具土地使用權證明書、明知他人使用土地中卻持續繳納地價稅之積極行為，堪認其已默許被告使用系爭土地，今卻訴請拆屋還地，顯屬違反誠信原則。

(3)系爭土地連同旁邊之土地均為原告所有，其上建物如今已然繁多，50年來又因眾人均認地主早已認同土地使用，而相安無事地進行諸多轉手、交易，所涉人數眾多，今業由眾多不同人居住使用，而原告在50年前取得之土地不只本件土地，其名下之土地面積甚大，整片比鄰之土地均係相同情況，都是在50年前原告出具使用同意書，建造建物後多年無異議至今，卻又在近一、二年就所有土地一次提起訴訟，原告此時提告拆除建物，其影響將擴及其餘土地建物，損害之公共利益甚鉅。是以，原告提起本件訴訟，不僅違反誠信原則，更屬權利濫用，顯無理由。

4. 並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

(二)被告李月娥：

1. 訴外人李寶豆（即被告李月娥之被繼承人）等六人為起造人，持重測前新北市○○○段○○○段000000地號土地（即重測後新北市○○區○○段000地號土地，下稱系爭675地號土地）之土地使用權證明書（見本院卷二第93頁）、建築房

01 屋申請書（見本院卷二第97至100頁），於61年5月26日由平
02 昇建築師事務所林平昇向改制前台北縣政府申請取得61營字
03 第1183號營造執照（見本院卷二第95頁）而興建完成包含新
04 北市○○區○○街000巷00弄00號建物（下稱系爭19號建
05 物），有新北市政府核發影印文書為證，足證原所有權人原
06 告蔡美麗、訴外人蔡專、蔡旭崖已同意李寶豆等六人於其等
07 上開土地申請建造執照興建合法建物使用。查系爭土地使用
08 權證明書之性質為使用借貸之債權契約，基於債之相對性，
09 其效力僅存在於當事人或概括繼承該契約權利義務之繼承人
10 或再轉繼承人之間，而不及於契約當事人或再轉繼承人以外
11 之第三人（最高法院107 年度台上字第2210號判決同此見
12 解）。被告李月娥為李寶豆繼承人，為概括繼承該契約權利
13 義務之繼承人，有「占有連鎖」情事，自得執系爭證明書主
14 張對系爭675 土地有占有之正當權源。又系爭土地權利證明
15 書雖未定有期限，但已載明係供建築永久式住宅使用，而證
16 明書關係人李寶豆借用系爭675地號土地之目的，既係作為
17 系爭19號建物之建築基地使用，且該建物非僅有短暫存在之
18 價值及意義，依系爭675地號土地之借貸目的，應認係指至
19 該建物不堪使用或拆除滅失始得謂已使用完畢，故被告李月
20 娥為有權占有系爭675地號土地之人。

21 2. 原告長達50多年，未行使權利，違反誠信原則，應生權利失
22 效而不得請求：

23 系爭19號房屋為加強磚造，系爭675地號土地之所有權人，
24 於該屋興建過程皆未阻止；66年12月13日台北縣政府建設局
25 核發台北縣拆除合法房屋剩餘部分就地整建房屋完工證明書
26 之坐落地點與系爭675地號土地近在咫尺，拆除與整見過程
27 非短時間可已完成，未見系爭土地權利人行使權利；系爭土
28 地所有權人於70年8月11日、102年8月26日分別辦理系爭土
29 地計程登記，已逾11、43年，未見權利人行使權利；82年7
30 月10日地籍圖重測，主辦單位通知權利人會勘，未見權利人
31 行使權利；原告迄於108年提起本件訴訟前，均未主張無權

01 占有而行使權利，51多年長期居住於該屋子之被告產生權利
02 人不再行使權利之正當信賴，原告應有權利失效之適用。

03 3. 本件經法院囑託地政機關測量結果，因土地於82年7月10日
04 經過重測，系爭建物於61、62年間興建完成，經地政機關測
05 量距今已超過近50多年，現在的測量技術及使用儀器遠比早
06 期精密，加上測量時之誤差，而造成如今地政機關測量之結
07 果，無從認定系爭建物喪失合法占用系爭土地之權源，故被
08 告係為有權占用，則非無法律上原因而受利益。

09 4. 又上開土地使用權證明書，其上載有各土地所有權人之住所
10 及戶籍登記口號號碼等非第三人可輕易取得之個人隱私資
11 料，原告在本件訴訟程序主張上開土地使用同意書為偽造，
12 依上開說明，自應就其主張負擔舉證之責，惟原告就此未提
13 出任何事證以實其說，空言主張，自屬無據。原告主張被告
14 李月娥為無權占有，就其主張，不僅未提任何證據以實其
15 說，亦與事實不符，自屬無據，不應採信。

16 5. 原告主張蔡美麗於52年起，戶籍已遷移到台北市松山區云
17 云，並提示52年7月5日蔡美麗戶籍謄本（原證31）。惟查，
18 在系爭土地登記簿謄本（見本院卷二第111頁）記載52年10
19 月21日收件，52年10月30日登記地址還在三重市○○街0
20 號，與原告蔡美麗戶籍已遷移台北市松山區之說，顯有不
21 實，不足採信。綜上所述，原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美
22 娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬、等八人請
23 求被告拆屋還地及依民法第179條，給付占用上開部分土地
24 之相當於租金之不當得利，皆為無理由。並聲明：(1)原告之
25 訴及假執行之聲請請均予駁回。(2)被告願供擔保請准宣告免
26 為假執行。

27 三、原告主張系爭662、680土地於起訴時為原告蔡美麗、柯立
28 彬（蔡嫦娥之繼承人）、羅蔡美娥、周宜和、周宜佳、周鴻
29 來、蔡碧芳及新北市公同共有，系爭675、679土地於起訴時
30 為原告蔡美麗、葉娟娟、柯立彬（蔡嫦娥之繼承人）、羅蔡
31 美娥、周宜和、周宜佳、周鴻來、蔡碧芳公同共有，附件一

01 所示系爭756建物（門牌號碼：新北市○○區○○街000號，
02 坐落於系爭679土地）及附件二所示662(1)地號所示建物、66
03 2(2)、(3)地號所示之2樓雨遮為被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁
04 所有，附件一所示系爭19建物（門牌號碼：新北市○○區○
05 ○街000巷00弄00號，坐落於系爭675(1)土地）及附件二所示
06 680（1）地號之2樓陽台部分為被告李月娥所有等事實，業
07 據提出系爭662、680、675、679土地謄本、系爭765建物
08 謄本（見本院卷一第105至167頁、第183頁至第188頁、第19
09 0頁、本院卷二第21至23頁），復經本院現場勘驗屬實，並
10 囑託新北市三重地政事務所製有如本判決附件一、二所示之
11 土地複丈成果圖在案，且為被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁、
12 李月娥所不爭執，堪信為真實。

13 四、原告蔡美麗等人就系爭662、680土地對被告蔡珮玲、蔡宜
14 秀、蔡沅蓁（下稱蔡珮玲等人）、李月娥請求不當得利部
15 分，當事人不適格，應予駁回：

16 (一)按原告之訴，有當事人不適格或欠缺權利保護必要情形者，
17 法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，但其情形可以補正
18 者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第2項第
19 1款定有明文。次按公同共有物之處分及其他之權利行使，
20 除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。該規定於
21 所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者，準用之，
22 民法第828條第3項、第831條亦定有明文。又公同共有之債
23 權人起訴請求債務人履行債務，係公同共有債權之權利行
24 使，非屬回復公同共有債權之請求，尚無民法第821條規定
25 之準用，而應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法
26 律另有規定外，須得其他公同共有人之同意，或由公同共有
27 人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院112年
28 度台上字第1587號、104年度台上字第481號裁判意旨、最高
29 法院104年度第3次民事庭會議決議參照）。

30 (二)本件原告蔡美麗等人起訴主張：原告蔡美麗、柯立彬（蔡嫦
31 娥之繼承人）、羅蔡美娥、周宜和、周宜佳、周鴻來、蔡碧

芳於起訴時為系爭662、680土地之公司共有人，被告蔡珮玲等人所有之增建部分〈即新北市三重地政事務所109年重土測字第411號土地複丈成果圖所示662(1)地號（建物）、662(2)地號（雨遮）、662(3)地號（二樓雨遮）部分〉無權占用系爭662地號土地；被告李月娥未辦保存登記之建物增建部分〈即新北市三重地政事務所109年重土測字第411號土地複丈成果圖所示680(1)地號（2樓陽臺）、680(2)地號（2樓雨遮）部分〉無權占用系爭680土地。故原告蔡美麗等人依不當得利返還請求權，聲明請求被告李月娥、蔡珮玲等人應返還不當得利及利息等語。是原告蔡美麗等人本件既本於共同共有之法律關係為主張，依上說明，此乃共同共有債權之行使，自應由全體共同共有人一同起訴請求，或由原告蔡美麗等人取得其他共同共有人即新北市同意提起訴訟，其當事人適格始無欠缺。查系爭662、680土地之共同共有人為原告蔡美麗、柯立彬（蔡嫦娥之繼承人）、羅蔡美娥、周宜和、周宜佳、周鴻來、蔡碧芳及新北市，故原告蔡美麗、柯立彬（蔡嫦娥之繼承人）、羅蔡美娥、周宜和、周宜佳、周鴻來、蔡碧芳單獨提起本件訴訟，有當事人不適格之情形。經本院於113年10月8日裁定命原告蔡美麗等人於裁定送達之日起7日內補正本件原告當事人適格之欠缺，該裁定於113年10月14日送達原告，有送達證書在卷（見本院卷(五)第383頁），原告蔡美麗等人逾期並未補正，則依前開說明，原告蔡美麗等人既未合法補正以系爭662、680土地之共同共有人全體為本件原告，則原告蔡美麗等人就系爭662、680土地對被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁（下稱蔡珮玲等人）、李月娥請求不當得利部分，為當事人不適格，應予駁回。

五、原告主張被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁占有系爭679、662土地為無權占有，被告李月娥占有系爭675、680土地為無權占有，受有相當於租金之不當得利，應拆除地上物並返還占有土地，及給付相當於租金之不當得利等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件所應審究者為：(一)被告蔡珮玲、

01 蔡宜秀、蔡沅蓁占有系爭679、662土地，被告李月娥占有
02 系爭675、680土地，有無正當權源？(二)原告請求被告拆除地
03 上物及返還占有土地有無理由？(三)原告請求被告給付相當於
04 租金之不當得利有無理由？金額若干？茲逐一論述如下：

05 (一)被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁占有系爭679、662土地，被
06 告李月娥占有系爭675、680土地，有無正當權源？是否無權
07 占有？

08 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條定有明文。以無權占有為原因，請求返
10 還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以
11 非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之
12 事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之
13 事實證明之。如不能證明，則應認土地所有權人之請求為有
14 理由。所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所
15 有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。本件被告蔡珮
16 玲、蔡宜秀、蔡沅蓁對於原告主張附件一所示系爭756建物
17 (坐落於系爭679土地)及附件二所示662(1)地號所示建物、
18 662(2)、(3)地號之2樓雨遮為被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁所
19 有，占有原告所有系爭679、662土地；被告李月娥對於原
20 告主張附件一所示系爭19建物(坐落於系爭675(1)土地)及
21 附件二所示680(1)地號之2樓陽台部分為被告李月娥所
22 有，占有原告所有系爭675、680土地等事實，均無爭執，僅
23 以非無權占有置辯，自應由被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁、
24 李月娥就其占有係有正當權源等利己事實負舉證之責。

25 2.系爭679、662、675、680土地之重測前後地號依序為新北
26 市○○區○○○段○○○段000000地號土地、321-43至321-
27 47地號土地、321-18地號土地、321-21地號土地(以下分稱
28 321-14土地、321-43至47土地、321-18土地、321-21土
29 地)；又系爭679土地、675土地於52年登記為蔡專、蔡旭
30 崖、蔡美麗公同共有，系爭662土地、系爭680土地分各於53
31 年、52年登記為蔡旭崖、蔡美麗公同共有；蔡專於66年6月

01 15日死亡後，其繼承人葉娟娟因繼承而取得與蔡旭崖、蔡美
02 麗共同共有系爭679土地、675土地權利，於70年8月11日完
03 成繼承登記；蔡旭崖於88年12月23日死亡後，其繼承人羅蔡
04 美娥、蔡嫦娥、周宜和、周宜佳、周鴻來、蔡碧芳因繼承而
05 取得與蔡美麗、葉娟娟共同共有系爭679、662、675、680
06 土地之權利，於102年8月26日完成繼承登記；蔡嫦娥於109
07 年2月4日死亡後，柯立彬因分割繼承而取得與蔡美麗、葉
08 娟娟、羅蔡美娥、周宜和、周宜佳、周鴻來、蔡碧芳共同共
09 有系爭679、662、675、680土地之權利，於109年5月22
10 日完成分割繼承登記；系爭675土地於訴訟繫屬中之110年3
11 月11日由原告羅蔡美娥取得全部所有權，並於110年3月17日
12 信託予訴外人賴智平；系爭679土地於110年3月11日由原告
13 葉娟娟取得1/4所有權，並於110年3月17日信託予訴外人賴
14 智平，訴外人陳貝珍、柯政成嗣於110年4月13日分別取得系
15 爭679土地各1/4所有權，訴外人葉姿清於113年7月10日取得
16 系爭679土地1/4所有權；系爭662土地於113年1月10日由長傳
17 建設股份有限公司、吳素孟分別取得71/108所有權、1/108
18 所有權；系爭680土地於113年1月10日由長傳建設股份有限公
19 司、吳素孟分別取得71/108所有權、1/108所有權等情，有
20 系爭679、662、675、680土地謄本、土地登記簿、地籍異
21 動索引、異動清冊可考（見本院卷三第65至245、本院卷四
22 第417頁、本院卷一第105至167頁、第183至188頁、第21至2
23 3頁、本院卷五第411至428頁）。

24 3.系爭756建物於63年3月21日建築完成，於66年11月2日所有
25 權第一次登記為蔡文雄所有，蔡文雄死亡後，蔡文雄之子蔡
26 竣宇因繼承而取得系爭756建物，於103年10月20日以贈與為
27 原因，所有權移轉登記為被告蔡沅蓁、蔡珮玲、蔡宜秀（均
28 為蔡文雄之女）分別共有；系爭19建物未辦理保存登記，訴
29 外人李寶豆為起造人，於李寶豆死亡後，由被告李月娥繼承
30 系爭19建物及附件二所示680(1)地號2樓陽台增建物之事實上
31 處分權，為原告所不爭，且有系爭756建物之建物謄本、異

動索引在卷可按（見本院卷一第190頁、本院卷四第421頁至第423頁）。

- 4.被告李月娥得否執林守國與李寶豆簽立之不動產買賣契約、杜賣證書（見本院卷二第73至84頁）、土地使用權同意書（見本院卷二第93頁），主張基於占有連鎖，對系爭675土地、680土地有占有之正當權源？

①被告李月娥並未證明系爭不動產買賣契約、杜賣證書、土地使用權同意書為真正：

(1)按私文書應由舉證人證其真正。私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第357條前段、第358條第1項分別定有明文。私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責（最高法院47年台上字第1784號判決參照）。民事訴訟法第358條關於私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印者推定為真正之規定，須其簽名、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71年度台上字第2635號判決參照）文書之證據力，有形式上證據力與實質上證據力之分，前者係指真正之文書即文書係由名義人作成而言；後者則為文書所記載之內容，有證明應證事實之價值，足供法院作為判斷而言。必有形式上證據力之文書，始有證據價值可言。文書之實質上證據力，固由法院根據經驗法則，依自由心證判斷之。但形式上之證據力，其為私文書者，應依民事訴訟法第357條規定決定之，即私文書之真正，如他造當事人有爭執者，應由舉證人證其真正（最高法院91年度台上字第1645號判決參照）。

(2)被告李月娥所提出賣人林守國、買受人李寶豆簽立之不動產買賣契約（見本院卷二第73至84頁）、蔡專、蔡旭崖、蔡美麗名義與卓日輝、李寶豆、何清山、羅正月治、王武男等人就三重埔段大張小段321-14至321-20地號土地簽立之土地使用權同意書（見本院卷二第93頁），均屬私文書，而原告已

01 爭執其上林守國、李寶豆、蔡專、蔡旭崖、蔡美麗簽章之真
02 正及該文書之形式上真正，自應由被告月娥證明系爭證書上
03 之林守國、李寶豆、蔡專、蔡旭崖、蔡美麗簽章為本人所為
04 或經本人同意及系爭證書為林守國、李寶豆、蔡專、蔡旭
05 崖、蔡美麗所作成，且縱因年代已久，遠年舊事難以查考，
06 或可適度降低被告舉證之證明度，仍無由因此逕將舉證責任
07 轉換，惟被告迄未提出使本院得本於經驗法則及降低後之證
08 明度推知該文書為真正並與事實相符之相關證據，未盡舉證
09 之責，難認系爭證書為林守國、李寶豆、蔡專、蔡旭崖、蔡
10 美麗所作成，上開被告李月娥提出林守國與李寶豆簽立之不
11 動產買賣契約、杜賣證書（見本院卷二第73至84頁）、土地
12 使用權同意書（見本院卷二第93頁）即無形式證據力，遑論
13 實質證據力。

14 ②被告李月娥不得執上開林守國與李寶豆簽立之不動產買賣契
15 約、杜賣證書（見本院卷二第73至84頁）、土地使用權同意
16 書（見本院卷二第93頁），主張占有連鎖，對系爭680、675
17 土地有占有之正當權源：

18 (1)上開被告李月娥提出林守國與李寶豆簽立之不動產買賣契
19 約、杜賣證書（見本院卷二第73至84頁）、土地使用權同意
20 書（見本院卷二第93頁）既無形式上證據力，李寶豆自不得
21 執上開文書主張有占有使用系爭680、675土地之權利。

22 (2)按民法第767 條第1 項前段所規定之所有物返還請求權，須
23 以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占
24 有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求
25 權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得
26 向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權
27 占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質
28 上應經所有人同意（如民法第467 條第2 項規定「借用人非
29 經貸與人之同意，不得允許第三人使用借用物」）者外，第
30 三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權
31 利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相

對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101 年度台上字第224 號判決參照）。李寶豆既不能執上開文書主張有占有使用系爭680、675土地之合法權源，其繼承人李月娥自無從因繼承或占有連鎖而取得合法占有系爭680、675土地之權利。

(3)被告李月娥辯稱附件2所示680(2)地號（2樓雨遮）與實際情形不符，系爭19建物未增建此部分所示雨遮等語，核與原告所提圖十照片（見本院卷一第111頁）相符，堪以採信。是認被告李月娥無權占有之部分為附件一所示系爭19建物（門牌號碼：新北市○○區○○街000巷00弄00號，坐落於系爭675(1)土地）及附件二所示680（1）地號之2樓陽台部分。原告主張附件二所示680(2)第號之2樓雨遮部分亦為被告李月娥無權占有之部分，核屬無據。

5.被告蔡珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁（下稱蔡珮玲等人）得否執張深海與蔡文雄簽立之合建契約書（見本院卷四第351至357頁）、土地使用權證明書（見本院卷一第131頁），主張基於占有連鎖，對系爭679土地、662土地有占有之正當權源？

①被告蔡珮玲等人並未證明張深海與蔡文雄簽立之合建契約書（見本院卷四第351至357頁）為真正：

(1)私文書之真正，如他造當事人有爭執者，應由舉證人證其真正（見前述）。

(2)被告蔡珮玲等人所提張深海與蔡文雄簽立之合建契約書（見本院卷四第351至357頁），均屬私文書，而原告已爭執其上張深海、蔡文雄簽章之真正及該文書之形式上真正，自應由被告蔡珮玲等人證明上開文書之張深海、蔡文雄簽章為本人所為或經本人同意及系爭證書為張深海、蔡文雄所作成，且縱因年代已久，遠年舊事難以查考，或可適度降低被告蔡珮玲等人舉證之證明度，仍無由因此逕將舉證責任轉換，被告蔡珮玲雖聲請證人張深海到庭證稱：「上開合建契約書是我簽的」等語（見本院卷四第453頁），惟未證稱蔡文雄亦親簽或授權何人簽立該合建契約書，則被告蔡珮玲等人迄未提

01 出使本院得本於經驗法則及降低後之證明度推知上開文書為
02 真正並與事實相符之相關證據，未盡舉證之責，難認上開合
03 建契約書為蔡文雄所作成，被告蔡珮玲等人提出之上開文書
04 即無形式證據力，遑論實質證據力。

05 ②被告蔡珮玲等人不得執上開合建契約書主張占有連鎖，對系
06 爭679、662土地有占有之正當權源：

07 (1)上開被告蔡珮玲等人提出蔡文雄、張深海簽立之合建契約書
08 既無形式上證據力，自不得執上開文書主張有占有使用系爭
09 680、675土地之權利。

10 (2)按民法第767 條第1 項前段所規定之所有物返還請求權，須
11 以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占
12 有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求
13 權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得
14 向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權
15 占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質
16 上應經所有人同意（如民法第467 條第2 項規定「借用人非
17 經貸與人之同意，不得允許第三人使用借用物」）者外，第
18 三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權
19 利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相
20 對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自
21 己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101 年度台上字第
22 224 號判決參照）。蔡文雄既不能執上開合建契約書主張有
23 占有使用系爭679、662土地之合法權源，其繼承人蔡竣宇自
24 無從因繼承或占有連鎖而取得合法占有系爭679、662土地之
25 權利。被告蔡珮玲等人又係因蔡竣宇贈與系爭756建物而取
26 得該建物之事實上處分權，基於被告蔡珮玲等人與訴外人蔡
27 竣宇之贈與契約為債之相對性，被告蔡珮玲等人僅得對蔡竣
28 宇主張有權占有，而不得據上開合建契約書對第三人即原告
29 等人主張占有之連鎖。

30 ③被告蔡珮玲等人提出之土地使用權證明書（見本院卷一第13
31 1頁）為真正：

01 (1)按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
02 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，
03 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意
04 者，始得為之，民事訴訟法第279 條第1 、3 項分別定有明
05 文。又當事人在法官前積極而明確表示不爭執，性質上為民
06 事訴訟法第279 條第1 項規定之自認（最高法院110 年台上
07 字第282 號、107 年度台上字第1026號判決參照）。

08 (2)被告蔡珮玲等人所提蔡專、蔡旭崖、蔡美麗名義出具之土地
09 使用權證明書（見本院卷一第131頁）為起造人張深海、蔡
10 文雄、蔡協東、李泰岳、卓大光於62年向建築主管機關申請
11 營造執照時所提出【業經本院108年度重訴字第363號依被告
12 張深海等人聲請調取62建字第907 號建造執照、63使字第41
13 9 號使用執照卷宗核閱無訛（見本院108年度重訴字第363號
14 〈下稱另案〉卷四第123 頁至第373頁）】，為公務員所保
15 管附於上開執照卷宗之私文書，而上開土地使用權證明書僅
16 經建築主管機關形式審查，非實質審查該文書上蔡專、蔡旭
17 崖、蔡美麗簽章之真正及該文書之真正，原應由被告蔡珮玲
18 等人負證明其真正之責，惟原告蔡美麗、葉絹絹、羅蔡美
19 娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬（蔡嫦娥之
20 繼承人）於本院另案之109 年3 月13日言詞辯論期日積極而
21 明確表示對於被告張深海所提系爭證明書（即被告蔡珮玲等
22 人上開所提之土地使用權證明書）之形式上真正沒有意見
23 （見本院另案卷二第110 頁），性質上即屬訴訟上自認，依
24 上規定，被告蔡珮玲等人無庸舉證上開土地使用權證明書之
25 真正。原告就上開土地使用權證明書之真正於本案爭執，並
26 主張撤銷自認，然為被告所不同意，而原告雖以上開土地使
27 用權證明書上之蔡旭崖、蔡美麗簽名與起造人姓名記載之字
28 跡相同，且其上蔡專、蔡旭崖、蔡美麗之簽名與本院108 年
29 度訴字第1437號、108年度重訴字第367號案件中被告所提蔡
30 專、蔡旭崖、蔡美麗名義之土地使用權同意書（見本院卷二
31 第24頁）做比對，稱被告蔡珮玲等人本件提出之土地使用權

證明書上之蔡專、蔡旭崖、蔡美麗簽名不符為據，主張被告蔡珮玲等人於本案提出之上開土地使用權證明書之蔡專、蔡旭崖、蔡美麗簽名非本人所簽，可證明其自認事項與事實不符云云，然本案土地使用權證明書上蔡專、蔡旭崖、蔡美麗之簽名縱非本人親簽，原告既未證明其上簽名未經本人同意或授權，亦未證明其上蔡專、蔡旭崖、蔡美麗之蓋章確非真正或未經本人同意或授權，自難逕認被告蔡珮玲等人於本案提出之土地使用權證明書即非真正，又本件土地使用權證明書上蔡專、蔡旭崖、蔡美麗之印文與另案土地使用權同意書上蔡專、蔡旭崖、蔡美麗之印文，縱或有部分不一致，但一人有數顆不同之印章，所在多有，無從率謂系爭證明書上蔡專、蔡旭崖、蔡美麗之蓋章即非真正甚或系爭證明書即非真正，從而，原告既未能證明其自認事項與事實不符，其撤銷自認自不合法，不生撤銷自認之效力，當事人及本院均仍應受該自認之拘束，本院亦不得為與該自認事實相反之認定，而應認被告蔡珮玲等人於本件提出之土地使用權證明書為真正。

④被告蔡珮玲等人於本件提出之土地使用權證明書之定性及解釋：

(1)按土地所有人出具土地使用權證明書（或土地使用權同意書）予起造人，或僅提供起造人申請建築執照之用，或同意起造人得永久使用該土地，非謂土地所有人一有土地使用權證明書之出具，即必出於同意起造人得永久使用土地，而土地所有人有無同意起造人得永久使用土地，應以土地所有人與起造人間之約定為斷。倘土地使用權人於土地使用權證明書載明僅供起造人申請營造執照使用，固不得憑為起造人永久無償、有權占有之依據，惟若依土地所有人於土地使用權證明書之記載，足認其有同意起造人永久使用土地之意旨，自非不得執為起造人得永久有權使用之憑據。

(2)觀諸上開土地使用權證明書記載「茲有卓大光、蔡文雄、蔡協東、張深海、李泰岳擬在本人所有三重埔六張小段321-8

、321-14（即系爭679土地）、321-15地號全筆之土地建築永久式住宅，業經本人完全認可，茲為申請營造執照特予證明。基地主蔡專、蔡旭崖、蔡美麗」等旨（見本院卷一第131頁），足認蔡專、蔡旭崖、蔡美麗明確同意蔡文雄（其餘人等與本件無涉，以下均不贅述）使用系爭679土地建築房屋，而蔡文雄既未曾支付使用系爭679土地的對價予土地所有人，應認蔡專、蔡旭崖、蔡美麗與張深海、蔡協東、蔡文雄間係以系爭證明書就系爭679土地成立使用借貸關係，即借地建物關係。

(3)上開土地使用權證明書雖未定有期限，但已載明係供建築永久式住宅使用，而蔡文雄借用系爭679土地之目的，既係作為系爭756建物之建築基地使用，且各該建物非僅有短暫存在之價值及意義，依系爭679土地之借貸目的，應認係指至各該建物不堪使用或拆除滅失始得謂已使用完畢（最高法院103年度台上字第665號判決同此見解）。

⑤系爭證明書效力之人的範圍：

(1)按土地使用權證明書僅具債權契約之性質，其同意他人使用之效力僅存在於契約當事人之間，而不及於契約當事人以外之人（最高法院72年台上字第3587號判決參照）。土地使用權證明書，性質上屬債權契約，基於債之相對性，僅在出具者與被證明者間有效力，不能及於契約當事人以外之第三人（最高法院108年台上字第1037號、107年度台上字第2449號判決參照）。又使用借貸為無償契約，原屬貸與人與使用人之特定關係，除當事人另有特約外，自無移轉其權利於第三人之可言（最高法院109年度台上字第498號、107年度台上字第2210號、49年度台上字第381號判決參照）。使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，第三人並不當然受拘束。買受建物，並不當然繼受其前手與土地所有人間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利（最高法院108年度台上字第2463號、95年度台上字第2717號判決參照）。

01 (2)查上開土地使用權同意書之性質為使用借貸之債權契約，基
02 於債之相對性，其效力僅存在於當事人或概括繼承該契約權
03 利義務之繼承人或再轉繼承人之間，而不及於契約當事人或
04 概括繼承該契約權利義務之繼承人或再轉繼承人以外之第三
05 人（最高法院107 年度台上字第2210號判決同此見解），即
06 僅於蔡美麗、蔡專、蔡旭崖及蔡專、蔡旭崖之繼承人或再轉
07 繼承人即原告羅蔡美娥、葉娟娟、蔡嫦娥、周宜和、周宜
08 佳、周鴻來、蔡碧芳、柯立彬與蔡文雄及其繼承人即被告蔡
09 珮玲、蔡宜秀、蔡沅蓁間有效力。

10 ⑥上開土地使用權證明書約定蔡文雄得使用系爭679土地之範
11 圍：依該證明書記載蔡專、蔡旭崖、蔡美麗完全認可使用系
12 爭679土地全筆建築永久式住宅之旨，可知蔡專、蔡旭崖、
13 蔡美麗約定蔡文雄得使用系爭679土地之範圍為系爭679土地
14 全部面積49.37平方公尺（見本院卷一第186頁系爭663 土地
15 謄本），而系爭756部分建物占有系爭679土地面積49.37m²
16 （即如附件一所示679地號（建物）），並未逾越上開土地
17 使用權證明書之約定。

18 ⑦被告蔡珮玲等人得執上開土地使用權證明書主張對系爭679
19 土地有占有之正當權源：該證明書之使用借貸關係之效力既
20 存在於原告與蔡文雄之繼承人即被告蔡珮玲等人之間，且被
21 告蔡珮玲等人以系爭756部分建物占有系爭679 土地之範圍
22 並未逾系爭同意書之約定，原告與被告蔡珮玲等人自均應受
23 該證明書之使用借貸關係之拘束，而系爭756部分建物（即4
24 9.37m²部分）迄今並無不堪使用或拆除滅失情形，原告基於
25 其與被告蔡珮玲等人之使用借貸關係，仍有繼續出借系爭67
26 9土地予被告蔡珮玲等人作為系爭756部分建物建築基地之必
27 要，合於該使用借貸契約之借貸目的，並無依借貸目的已使
28 用完畢之情事，故被告蔡珮玲等人依該證明書之使用借貸關
29 係，既得合法占有使用系爭679土地至系爭756部分建物不堪
30 使用或拆除滅失為止，對系爭679土地自有占有之正當權
31 源。至系爭662土地部分，被告蔡珮玲等人未就有權占有之

事實舉證以實其說，自無從為有利於其等之認定。

(二)原告請求被告拆除地上物及返還占有土地有無理由？

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、中段分別定有明文。被告李月娥占有附件一所示675(1)地號(32.35m²)、附件二所示680(1)地號(2樓陽臺，2.26m²)土地屬無權占有；被告蔡珮玲等人占有附件二所示662(1)地號(即系爭756部分建物，4.63m²)、662(2)地號(2樓雨遮，0.87m²)、662(3)地號(2樓雨遮，0.79m²)土地屬無權占有；被告蔡珮玲等人占有附件一所示679地號(49.37m²)土地屬有權占有，則原告蔡美麗、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬依民法第767 條第1 項前、中段規定，①請求被告李月娥拆除附件二所示680(1)地號之2樓陽臺(2.26m²)，並騰空返還占有之土地、②請求被告蔡珮玲等人拆除附件二所示662(1)地號之系爭756部分建物(4.63m²)、662(2)地號之2樓雨遮(0.87m²)、662(3)地號之2樓雨遮(0.79m²)，並騰空返還占有之各該土地，核屬有據；又原告蔡美麗、葉絹絹、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬依民法第767 條第1 項前、中段規定，請求被告李月娥拆除附件一所示675(1)地號之系爭19建物(32.35m²)，並騰空返還占有之土地，亦屬有據，應予准許。

2.被告李月娥、蔡珮玲等人均抗辯原告行使權利違反誠信原則、權利失效、權利濫用有無理由(被告蔡珮玲等人占有系爭679土地有正當權源之部分則無庸審究此抗辯)？

①按行使權利，應依誠實及信用方法，民法第148 條第2 項定有明文。而權利人在相當期間內不行使，並因其行為造成特殊情況，或有特別情事，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，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、當時之時空背景及其他主、客觀因素等一切情事，可認其權利之再為行使有違誠信原則者，

01 應認其權利失效，不得行使。權利失效係源於誠信原則，以
02 權利人不行使權利已達相當之期間，致義務人產生權利人將
03 不再行使其權利之正當信賴，並以此信賴作為自己行為之基
04 礎，而應對其加以保護，依一般社會通念，權利人再為行使
05 權利乃有違誠信原則者，始足當之（最高法院110 年度台上
06 字第113 號、第551 號、109 年度台上字第1032號、第609
07 號、第438 號、103 年度台上字第854 號、102 年度台上字
08 第1932號、第1766號、100 年度台上字第1728號、第445
09 號、97年度台上字第950 號判決參照）。惟權利人在相當期
10 間內未行使其權利，除有特殊情事足使義務人正當信賴權利
11 人已不欲行使其權利外，尚難僅因權利人久未行使其權利，
12 即認其嗣後行使權利違反誠信原則而權利失效。所謂特殊情
13 事，必須權利人之具體作為或不作為（例如經相對人催告行
14 使權利，仍消極未有回應），或積極從事與行使權利相互矛
15 盾之行為等，始足當之（最高法院110 年度台上字第39號、
16 104 年度台上字第1772號判決）。如無任何具體情事足以引
17 起義務人正當信賴權利人已不行使其權利者，即不得任以權
18 利人未即時行使權利，遽認其不得行使權利（最高法院101
19 年度台上字第126 號判決參照）。準此，倘權利人僅長期間
20 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
21 信賴，並據此信賴作為嗣後行為之基礎，而應予保護之情形
22 者，即難認有權利失效原則之適用。又民法第148 條第1 項
23 係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行
24 使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目
25 的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度台上字第10
26 5號判決參照）。若為自己之利益而行使，縱於他人之利益
27 不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用
28 （最高法院69年度台上字第1079號判決參照）。至權利之行
29 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所
30 能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
31 失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少

而他人及國家社會所受之損失甚大者，基於權利社會化之基本內涵，非不得視為以損害他人為主要目的（最高法院107年度台上字第2210號、71年度台上字第737 號判決參照）。而主張權利人行使權利，有違誠信原則而權利失效或以損害他人為主要目的而濫用權利之義務人，就該有利於己之事實，應負舉證之責（最高法院97年度台上字第950 號判決同此意旨）。

②被告李月娥無權占有系爭680土地及被告蔡珮玲等人占有系爭662土地之部分，面積尚微，未經地政機關精確測量，難以察知，被告等人復未證明原告有何長期間明知被告無權占有系爭680、662土地之事實，原告即無長期間怠於行使權利可言，又原告知悉系爭675土地被系爭19建物無權占有而未異議或制止，縱或有一定期間，然此僅屬單純沉默，並非具體之不作為或與權利行使相互矛盾之積極行為，酌以系爭680、675、662土地之所有權結構原均為公司共有，原公司共有人為3 人或2人，嗣原公司共有人死亡，除造成公司共有組成結構變動外，亦使公司共有人之人數增加達8 人或7 人，而在民法物權編第828 條於98年1 月23日增訂公布第2 項準用同法第821 條規定並於公布後6 個月施行，及最高法院29年上字第494 號判例「民法第821 條之規定，於公司共有不適用之」於99年1 月23日經最高法院民事庭會議決議不再援用之前，對無權占有系爭662、680、675土地之被告或其前手提起拆屋還地訴訟，依當時法令及有效之司法判解，應得系爭662、680、675土地全體公司共有人之同意，然原公司共有人蔡專、蔡旭崖於66年6 月15日、88年12月23日死亡後，其繼承人於70年8月11日、102 年8 月26日才完成繼承登記，於相當期間內登記公示外觀與實際權利狀態並不一致，是系爭662、680、675土地之公司共有人在修法前欲整合全體或經全體同意起訴行使權利，確長期間有事實上及法律上之困難，而非不欲行使或故意不作為，被告復未說明並證明原告有何足使其正當信賴原告已不欲行使權利之舉措或

01 特殊情事，自難徒憑原告單純久未行使權利之外觀事實，遽
02 謂被告已產生原告不欲行使權利之正當信賴，甚或被告基此
03 信賴已為一定行為而有保護之必要，與權利失效之要件不
04 符，原告行使權利自無違反誠信原則或權利失效可言。又被
05 告無權占有之土地面積非小，致原告無法充分完整使用收益
06 其土地，妨害原告所有權之圓滿行使，原告乃請求被告拆除
07 地上物及返還占有土地，屬權利之正當行使，縱因此有損於
08 被告之財產權，然此為權利行使之必然結果，及無權占有土
09 地之被告所應面對之當然結果，並無原告所受利益極少而被
10 告或國家所受損失甚大等顯不相當之情形，即非以損害被告
11 之財產權為主要目的，而非權利濫用，被告執以抗辯，要非
12 可採。

13 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利有無理由？金額若
14 干？

- 15 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
16 益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
17 還者，應償還其價額，民法第179 條、第181 條分別定有明
18 文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社
19 會通常之觀念。被告李月娥占有附件一所示675(1)地號之系
20 爭19建物（32.35m²），上開部分所使用之土地，既屬無權
21 占有，並因而受有占有如附表所示部分相當於租金之利益。
- 22 2.又系爭675土地部分，原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、蔡
23 碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬依民法第179 條規
24 定，請求被告李月娥給付自起訴狀繕本送達日起回溯5 年期
25 間相當於租金之不當得利，並自起訴狀繕本送達翌日起至11
26 0年3月10日止，按月給付相當於租金之不當得利，及原告羅
27 蔡美娥依民法第179 條規定，請求被告李月娥給付自110年3
28 月11日（原告羅蔡美娥於110年3月11日登記取得系爭675土
29 地全部所有權）起至騰空返還上開占有之土地之日止，按月
30 給付相當於租金之不當得利，洵屬有據。至被告蔡珮玲等人
31 占有系爭679土地如附件一所示679地號（建物）部分，既非

01 無權占有，即非無法律上之原因而受有利益，則原告依民法
02 第179 條規定，請求被告蔡珮玲等人給付之不當得利，即屬
03 無據，不得准許。

- 04 2.按建築房屋之基地租金，依土地法第105 條準用同法第97條
05 第1 項規定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為限。
06 土地法第97條所稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，
07 係指法定地價，即土地法第148 條所定土地所有權人依土地
08 法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，
09 以公告地價百分之80為其申報地價，公有土地以公告地價為
10 申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細
11 則第21條前段分別定有明文。至所謂年息百分之10為限，乃
12 指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分
13 之10計算（最高法院46年度台上字第855 號判決參照）。基
14 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地
15 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及
16 所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達
17 申報總地價年息百分之10最高額（最高法院94年度台上字第
18 1094號、68年度台上字第3071號判決參照）。查675土地於1
19 03年、104年、105年、106年、107年、108年、109年、110
20 年申報地價依序為15,360元、15,360元、23,040元、21,920
21 元、21,920元、21,920元、21,920元、21,920元，有上開系
22 爭各土地謄本在卷可參（見本院卷一第105、183頁、本院卷
23 二第21頁），而系爭675土地距重陽路4 段約150公尺，距捷
24 運三重國小約650 公尺，距國道一號三重交流道約600 公
25 尺，距國光客運重陽站及大智街口公車站約160 公尺，交通
26 便捷，附近超商、餐飲店、銀行、診所商家林立，亦有六張
27 公園、三張公園、六和公園、三合夜市、天台影城、三重體
28 育館，生活機能便利，有原告書狀可參（見本院卷四第556
29 頁），並為被告所不爭，茲審酌上開系爭土地之位置、工商
30 繁榮程度、被告利用系爭土地之經濟價值及所受利益等一切
31 情狀，認被告李月娥於起訴前後無權占有系爭675土地相當

於租金之不當得利，以每占用1平方公尺，每月受有相當於租金120元之不當得利為適當（按以103、105年、107年申報地價平均後之10%為計算，每月占用1平方公尺受有之不當得利為【 $15360 \times 2 + 23040 + 21920 \times 5$ 】 $\div 8 \div 12 \times 10\% = 170$ 元為上限，元以下四捨五入），又被告李月娥無權占有之面積為32.35m²，則按月受有之不當得利為3,882元（計算式： $120 \times 32.35 = 3882$ ），又原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬於110年3月10日前為共同共有人，是被告李月娥應給付上開原告相當於租金之不當得利數額，包含①自起訴狀繕本送達翌日前5年合計為232,920元（計算式： $32.35 \times 120 \times 12 \times 5$ ），②起訴後，應給付之金額為66,900元（即自起訴狀繕本送達翌日即108年10月4日起算至110年3月10日止，共17月7日，計算式： $120 \times 32.35 \times 17 + 120 \times 32.35 \div 30 \times 7$ ）；原告羅蔡美娥於110年3月11日起為單獨所有權人，是被告李月娥應自110年3月11日起至騰空返還左開占有之土地之日止，按月給付原告羅蔡美娥3,882元。

4.從而，原告請求李月娥無權占有土地相當於租金之不當得利如前述，應予准許，逾此範圍部分則應予駁回。

5.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求不當得利部分，係以支付金錢為標的，未約定利率，則原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬請求被告李月娥就起訴狀繕本送達翌日前五年合計之不當得利部分，自起訴狀繕本送達翌日（108年10月4日，見本院卷一第41頁）起之法定遲延利息，於法有據。

01 6.綜上，原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、
02 周宜佳、周宜和、柯立彬(一)請求被告李月娥給付232,920元
03 及自108年10月4日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利
04 息；(二)請求被告李月娥給付66,900元；原告羅蔡美娥請求被
05 告李月娥自110年3月11日起至騰空返還占有附件一所示675
06 (1)地號之土地之日止，按月給付3,882元，要屬有據；逾此
07 範圍之請求，則屬無據，不能准許。

08 五、綜上所述，原告蔡美麗、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜
09 佳、周宜和、柯立彬依民法第767 條第1 項前、中段規定，
10 ①請求被告李月娥拆除附件二所示680(1)地號之2樓陽臺（2.
11 26m²），並騰空返還占有之土地、②請求被告蔡珮玲等人拆
12 除附件二所示662(1)地號之系爭756部分建物（4.63m²）、66
13 2(2)地號之2樓雨遮（0.87m²）、662(3)地號之2樓雨遮（0.79
14 m²），並騰空返還占有之各該土地；又原告蔡美麗、葉娟
15 娟、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬
16 依民法第767 條第1 項前、中段規定，請求被告李月娥拆除
17 附件一所示675(1)地號之系爭19建物（32.35m²），並騰空返
18 還占有之土地；原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、蔡碧芳、
19 周鴻來、周宜佳、周宜和、柯立彬請求被告李月娥給付232,
20 920元及自108年10月4日起至清償日止，按週年利率5 %計
21 算之利息，及請求被告李月娥給付66,900元；原告羅蔡美娥
22 請求被告李月娥自110年3月11日起至騰空返還占有附件一所
23 示675(1)地號之土地之日止，按月給付3,882元，為有理由，
24 應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

25 六、原告蔡美麗、葉娟娟、羅蔡美娥、蔡碧芳、周鴻來、周宜
26 佳、周宜和、柯立彬及被告李月娥、蔡珮玲、蔡沅蓁、蔡宜
27 秀陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝
28 訴部分，均合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；
29 至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，
30 應併予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌

後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。
據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項、第249條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
民事第一庭 法 官 傅紫玲

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 1 月 24 日
書記官 羅婉燕

附表：

原告	被告	占用土地面積	起訴狀繕本送達翌日前五年合計之金額（單位：元）	起訴後，應給付之金額（即自起訴狀繕本送達翌日起算）（單位：元）
蔡美麗 葉娟娟 羅蔡美娥 蔡碧芳 周鴻來 周宜佳 周宜和 柯立彬 （公司共有）	李月娥	附件一所示 675(1)地號 土地 32.35 m ²	232,920元 （計算式：32.35×120×12×5）	自108年10月4日起至110年3月10日止（共17月7日），應給付66,900元（計算式：120×32.35×17+120×32.35÷30×7）
羅蔡美娥 （單獨所有）	李月娥	同上		自110年3月11日起至騰空返還左開占有之土地之日止，按月給付3,882元（計算式：120×32.35）