

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2332號

原告 許嘉倩
訴訟代理人 李哲賢律師
被告 陳幸子
許世琪
許銘鋒
許銘哲
共同
訴訟代理人 郭展瑋律師
被告 長興茂室內裝修有限公司

法定代理人 黃政彥

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國112年11月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳幸子應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附
圖暫編地號九四八(一)所示面積四五六點五三平方公尺之地上物拆
除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

被告長興茂室內裝修有限公司應自坐落新北市○○區○○段○○
○地號土地上如附圖所示暫編地號九四八(一)部分面積四五六點五
三平方公尺之地上物遷出。

被告陳幸子應給付原告如附表「應給付原告之金額」欄所示金
額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳幸子負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，本件原告起訴之聲明原為：(一)被告陳幸子、許世琪、許銘鋒、許銘哲（下稱陳幸子等4人，與被告長興茂室內裝修有限公司下合稱被告，單指其一，逕稱姓名）應將坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之地上物拆除（實際位置、面積以測量為準），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)長興茂室內裝修有限公司（下稱長興茂公司）應自前項所示土地遷出。(三)陳幸子等4人應連帶給付原告新臺幣（下同）101,100元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告1,685元（見本院卷第11至12頁）。嗣於111年12月28日經原告具狀將訴之聲明變更為：(一)陳幸子等4人應將系爭土地上如附圖所示暫編地號948(1)之地上物（面積456.53平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)長興茂公司應自前項所示土地遷出。(三)陳幸子等4人應連帶給付原告101,100元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告1,685元（見本院卷第397頁）。經核原告就訴之聲明第(一)項所為更正面積及位置部分，實未變更本件訴訟標的，而僅係於測量後特定範圍，屬補充聲明使之完足、明確，經核於法尚無不符，應予准許。

二、按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382號判決意旨可資參照）。經查，本件原告起訴

主張其為系爭土地之共有人，陳幸子等4人為系爭土地上門牌號碼新北市○○區○○路00○0號鐵皮房屋（下稱系爭鐵皮屋）之事實上處分權人，而應將系爭鐵皮屋占用系爭土地如附圖暫編地號948(1)所示地上物拆除，並將該部分系爭土地騰空返還予原告及其他共有人，則依原告前開主張，其得依民法第767條第1項、第2項等規定，有權請求陳幸子等4人拆屋還地，被告則負有此部分之給付義務，揆諸前開說明，本件當事人即屬適格甚明。至被告辯稱系爭鐵皮屋為訴外人即陳幸子之配偶許政治所興建，嗣許政治死亡，由其配偶陳幸子及其子女許世琪、許銘鋒、許銘哲（下稱許世琪等3人）為全體繼承人，經陳幸子等4人協議由陳幸子單獨繼承系爭鐵皮屋，是許世琪等3人就系爭鐵皮屋並無事實上處分權，原告訴請許世琪等3人拆屋還地，有被告不適格之違法云云，然就原告可否依物上請求權，向許世琪等3人請求拆屋還地之事，依前開說明，應屬本件實體上有無理由之問題，而與當事人適格無涉，先予敘明。

三、本件被告長興茂公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，應有部分為20分之1，許政治亦為系爭土地共有人，卻未經其他共有人同意，在系爭土地上搭建如附圖所示暫編地號948(1)之地上物（面積456.53平方公尺）即系爭鐵皮屋，且於104年間起將系爭鐵皮屋出租予長興茂公司，嗣許政治死亡，以其配偶即陳幸子及其子女許世琪、許銘鋒、許銘哲為全體繼承人，許幸子等4人將系爭鐵皮屋以每月65,000元租予長興茂公司迄今。然原告為系爭土地共有人，陳幸子等4人為系爭鐵皮屋之事實上處分權人，其等均無正當權源占用系爭土地，且將系爭鐵皮屋出租予長興茂公司，原告自得請求陳幸子等4人將系爭鐵皮屋占用系爭土地範圍拆除，並將該部分土地騰空返還

原告及其他全體共有人，並請求長興茂公司自占用系爭土地部分遷出。又陳幸子等4人將系爭鐵皮屋以每月65,000元租予長興茂公司，而獲有土地租金之利益，並致原告受有不能按其應有部分使用收益之損害，是原告依民法第179條之規定，按其應有部分請求陳幸子等4人連帶給付起訴日回溯5年及其後租金之不當得利甚明。再系爭鐵皮屋合計245坪，其中坐落系爭土地上約127坪，是系爭鐵皮屋坐落系爭土地部分每月租金應為33,694元（計算式： $65,000 \text{元} \times 127 / 245 \div 33,694 \text{元}$ ，元以下四捨五入，下同），又原告就系爭土地應有部分為20分之1，每月可得分配租金為1,685元（計算式： $33,694 \text{元} \times 1 / 20 \div 1,685 \text{元}$ ），每年應分配租金為20,220元（計算式： $1,685 \text{元} \times 12 \text{月} = 20,220 \text{元}$ ），自起訴日回溯5年則為101,100元（計算式： $20,220 \text{元} \times 5 \text{年} = 101,100 \text{元}$ ）。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開壹、一所載最終更正後之聲明。

二、被告則以：於79年間許政治興建系爭鐵皮屋，係經坐落新北市○○區○○段000地號（重測前新北市○○區○○段○○○段000地號）土地（下稱系爭946地號土地）及系爭土地（重測前新北市○○區○○段○○○段00000地號）之共有人同意，許政治非無權占有系爭土地。嗣許政治於000年0月間死亡，以其配偶陳幸子及其子女許世琪、許銘鋒、許銘哲為全體繼承人，陳幸子等4人協議由陳幸子單獨繼承系爭鐵皮廠房，是許世琪等3人就系爭鐵皮屋並無事實上處分權。又許政治當初興建系爭鐵皮屋時，因土地共有人間為家族親戚關係，遂經系爭土地共有人同意始興建，許政治非無權占用系爭土地，而陳幸子繼承許政治，原告則係經訴外人即其大伯父許陸陞贈與而受讓系爭土地應有部分20分之1，許陸陞則係繼承訴外人即其父許登科始取得系爭土地應有部分10分之1，陳幸子及原告應受許政治與許登科間口頭約定使用借貸契約之拘束，故原告現請求被告拆除系爭鐵皮屋，將該部分占用土地騰空返還原告及其他全體共有人、給付不當得

01 利等均無理由。再原告主張許政治興建系爭鐵皮屋前未告知
02 原告，然原告迄至105年9月12日始經以贈與為原因而登記為
03 系爭土地共有人，而許政治係於79年間興建系爭鐵皮屋，其
04 僅須照會當時土地共有人即原告前手許登科，係經許登科同
05 意始興建系爭鐵皮屋，原告所述應有曲解。是許政治既係經
06 許登科同意始使用系爭土地興建系爭鐵皮屋，許登科之繼承
07 人許陸陞、再轉受讓人即原告均明知上情，此由許陸陞於84
08 年3月21日經以分割繼承為原因而登記為系爭土地共有人，
09 長達20年均未對被告提起拆屋還地訴訟，嗣於000年0月間，
10 始經許陸陞將其就系爭土地應有部分半數即應有部分20分之
11 1以贈與為原因移轉登記予原告，且原告住居所位於新北市
12 ○○區○○路00號，與系爭鐵皮屋相距僅650公尺，開車1分
13 鐘或走路8分鐘路程，就系爭土地使用狀況應顯而易見，亦
14 未曾對許政治提起拆屋還地訴訟，原告係因許政治於000年0
15 月間去世，始對許政治之繼承人提起本件拆屋還地訴訟，顯
16 有違誠信，而有權利濫用之情。另原告所提出原證3非陳幸
17 子所擬，其上並無陳幸子簽名、用印，而承租人承租鐵皮房
18 屋固須使用房屋坐落基地，但更重視鐵皮屋本身使用價值，
19 如建物構造材質、建築強度及空間規劃，不應僅作為使用土
20 地之對價，是原告主張以被告收取租金計算相當於租金之不
21 當得利云云，應無理由，則衡酌系爭土地位處偏僻林口台
22 地，鄰近林口區第三公墓、瑞樹坑溪、寶斗溪，周遭雖設有
23 公司，但零星不密集，無商家、學校及大眾交通設施，工商
24 繁榮程度及便利性均不高情，應以土地申報地價且較低年
25 息計算為適當等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、經查，於63年1月19日許登科經以繼承為原因而登記為系爭
27 土地共有人，應有部分為10分之1；於84年3月21日許陸陞經
28 以分割繼承為原因而登記為系爭土地共有人，應有部分為10
29 分之1；後於105年9月12日，原告經以贈與為原因而登記為
30 系爭土地之共有人，應有部分為20分之1。又許政治於79年
31 間在系爭土地及系爭946地號土地上興建系爭鐵皮屋，而占

01 用系爭土地如附圖所示暫編地號948(1)部分面積456.53平方
02 公尺，另占用系爭946地號土地如附圖所示暫編地號946(1)部
03 分面積364.06平方公尺，另自104年起，系爭鐵皮屋係由許
04 政治出租予長興茂公司使用，嗣許政治於109年1月18日死
05 亡，以其配偶陳幸子及其子女許世琪等3人為全體繼承人；
06 再系爭土地之000年0月間申報地價為每平方公尺1,280元一
07 節，有新北市政府地政局線上查詢服務新舊地建號查詢、新
08 北市新莊地政事務所111年11月21日新北莊地資字第1116060
09 035號函暨所附地籍圖、系爭946地號土地及系爭土地登記公
10 務用謄本、111年12月13日新北莊地測字第1116061595號函
11 暨所附土地複丈成果圖、系爭土地地價第二類謄本、新北市
12 樹林地政事務所112年5月23日新北樹地籍字第1126017943號
13 函暨所附土地登記申請書各1份在卷可稽（見本院卷(一)第83
14 至85頁、第173至317頁、第381至383頁，卷(二)第189頁、第2
15 01至246頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪
16 信為真實。

17 四、原告主張被告無合法正當占有系爭土地之權源，陳幸子等4
18 人應拆除系爭鐵皮屋後返還占用土地予原告，並給付相當於
19 租金之不當得利，而長興茂公司則應自系爭土地遷出等節，
20 為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)原
21 告依民法第767條之規定請求陳幸子等4人拆屋還地及長興茂
22 公司遷出，有無理由？(二)原告依民法第179條之規定請求陳
23 幸子等4人給付相當租金之不當得利，有無理由？茲分敘如
24 下：

25 (一)原告依民法第767條之規定請求陳幸子等4人拆屋還地及長興
26 茂公司遷出，有無理由？

27 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。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
29 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以無權
30 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
31 事實無爭執，而僅以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事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨可資參照）。是本件原告主張被告所有系爭鐵皮屋無權占用系爭土地，依前開說明，被告應就其占有系爭土地具正當權源乙事負舉證責任，先予敘明。

2. 陳幸子等4人辯稱系爭鐵皮屋為許政治所興建，嗣許政治死亡後，經陳幸子等4人協議分割由陳幸子單獨取得系爭鐵皮屋之事實上處分權，又許政治興建系爭鐵皮屋前，已取得系爭946地號土地及系爭土地共有人（包含許登科）同意後始興建，原告係經許陸陞贈與而受讓取得系爭土地應有部分，許陸陞復係許登科之繼承人，故原告應繼受許政治與許登科間就系爭土地所成立使用借貸契約法律關係，另原告明知系爭土地使用狀況，卻提起本件訴訟，有違誠信原則，且屬權利濫用云云。經查：

- (1)按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限；系爭建物尚未辦理所有權第一次登記，楊金傳之繼承人如已協議分割遺產，各繼承人就其分得之部分，縱未辦理繼承登記，亦有事實上處分權，非無拆除之權能，被上訴人請求拆屋還地，即無以他繼承人為共同被告之必要；房屋之拆除為一種事實上之處分；未保存登記不動產之受讓人，法律上雖未取得所有權，但仍取得事實上之處分權，受讓人自有拆屋之權能。系爭房屋既因繼承人全體協議分割遺產而分歸沈俊煌所有，如果屬實，雖因未辦理保存登記，無從辦理繼承登記及分割登記，惟能否謂沈俊煌未取得系爭房屋之事實上處分權，尚非無疑。倘沈俊煌確已取得系爭房屋之事實上處分權，則上訴人請求其拆屋還地，是否不應准許，即有斟酌餘地（最高法院102年度台上字第2053號、91年度台上字第583號、80年度台上字第2516號判決意旨可資參照）。就於79年間，許政治在系爭946地號土地及系爭土地上興建系爭鐵皮屋，嗣許政治於109年1月18日死亡，以陳幸子等4人為全體繼承人等事，為兩造所不

爭執，已如前述。又經陳幸子等4人協議分割遺產，就系爭土地應有部分及系爭鐵皮屋均分歸陳幸子單獨取得一節，有新北市樹林地政事務所112年5月23日新北樹地籍字第1126017943號函暨所附土地登記申請書、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書各1份為憑（見本院卷(二)第201至246頁、第127頁），再對系爭鐵皮屋坐落系爭土地上之事兩造並無爭執，而許政治之全體繼承人本即得許政治所遺系爭土地應有部分及其上系爭鐵皮屋協議如何分割，果若許政治之全體繼承人僅將系爭土地應有部分協議由陳幸子單獨取得，系爭鐵皮屋仍由陳幸子等4人所共有，將導致土地及房屋所有人不一，恐生後續糾紛，衡情陳幸子等4人尚無如此分割之可能，益徵陳幸子等4人協議分割由陳幸子單獨取得系爭鐵皮屋，應屬可採，則縱因系爭鐵皮屋屬未辦保存登記建物，無從辦理繼承登記，然陳幸子既已因許政治全體繼承人協議分割此部分遺產而由其單獨取得系爭鐵皮屋之事實上處分權，亦與卷附房屋稅籍證明書所載相符，自堪認陳幸子就系爭鐵皮屋確有事實上處分權，而許世琪等3人就系爭鐵皮屋顯無拆除權限，原告訴請許世琪等3人將系爭土地上之系爭鐵皮屋拆除，顯屬無據，此部分請求不應准許。

(2)次按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權；共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前民法第818條、第820條第1項定有明文。是未經共有人協議分管之共有物，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有人返還占用部分；又各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對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，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他

01 共有人之權利；共有物之出借或出租，係典型之利用行為而
02 為管理權能之一環，苟共有人未以契約另訂其出借或出租之
03 管理方法，依民法第820條第1項規定，即應由全體共有人共
04 同為之（最高法院91年度台上字第1902號、62年度台上字第
05 1803號、81年度台上字第2013號判決意旨可資參照）。本件
06 陳幸子辯稱許政治興建系爭鐵皮屋時，業已取得系爭土地之
07 共有人（包含許登科）同意，又原告係經許陸陞贈與而受讓
08 取得系爭土地應有部分，許陸陞則係許登科之繼承人，故原
09 告應繼受許政治與許登科間就系爭土地所成立使用借貸契約
10 法律關係等節，固據陳幸子提出使用同意書、林口許姓族
11 譜、新北市新莊地政事務所111年12月9日新北莊地資字第11
12 16061314號函暨所附系爭土地異動索引、112年3月16日新北
13 莊地資字第1125854144號函暨系爭土地重測前地號公務用異
14 動索引、人工登記簿謄本等件為證及陳幸子之證詞為據（見
15 本院卷(一)第75至79頁、第463至499頁，卷(二)第129至149頁、
16 第1至89頁、第314至317頁），惟為原告所否認。而陳幸子
17 雖辯稱許政治係經訴外人即系爭土地原共有人許國泰、許柏
18 林、許燦桐、許永家、許金安、許石崇、許光導、許光長、
19 許正七、許六甲、許詠詩、許卿子、許古井等人（下稱許國
20 泰等13人）同意將系爭土地提供許政治使用，然自陳幸子所
21 提出使用同意書1份以觀（見本院卷(一)第77至79頁），此份
22 使用同意書所載明土地為重測前新北市○○區○○段○○○
23 段地號198-1地號土地及同段198-2地號即系爭土地，而該紙
24 使用同意書其上所載之人若均有同意許政治使用系爭土地，
25 上揭使用同意書所載面積合計為311.5坪，復參諸系爭土地
26 面積為1165.66平方公尺，約為352.6坪，有系爭土地登記公
27 務用謄本1份為憑（見本院卷(一)第255頁），縱使未加計他筆
28 土地面積，亦顯與前開使用同意書所載面積有所落差，足徵
29 許政治實未取得系爭土地全體共有人之同意甚明；另自系爭
30 土地人工登記簿謄本1份（見本院卷(一)第465至499頁、卷(二)
31 第5至15頁），可知除上開使用同意書所載之共有人外，尚

01 有其他系爭土地共有人迄未在上開使用同意書上簽章用印，
02 自難認許政治係與系爭土地全體共有人成立分管契約；況該
03 份使用同意書上「許古井」欄位為空白，未經許古井簽章用
04 印，自難認許政治確有取得使用同意書上所載全數人同意使
05 用系爭土地，而陳幸子雖另辯稱許古井係由其子許漢卿、其
06 媳許黃慈雲（下稱許漢卿等2人）另行簽立使用同意書而同
07 意，有許漢卿等2人所簽立使用同意書為憑（見本院卷(一)第7
08 5頁），惟縱使許漢卿等2人為許古井之子、媳，其等亦無逕
09 行代理許古井同意系爭土地由他人使用之權限，且該份使用
10 同意書上係以許漢卿等2人名義自行簽立，則許漢卿等2人既
11 非出名代理許古井，已難逕認許古井有經合法代理而同意許
12 政治使用系爭土地之事，另就許漢卿等2人有無另行取得許
13 古井之授權或同意而可得自行出名簽具同意書乙事，亦未據
14 陳幸子提出任何事證可佐，即難認許古井確有同意許政治使
15 用系爭土地自明。綜上，陳幸子持前開使用同意書逕稱許政
16 治有取得系爭土地共有人同意而使用系爭土地，進而興建系
17 爭鐵皮屋，尚非無權占有系爭土地云云，顯非可採。

18 (3)其次，當事人陳幸子於本院審理時到庭陳稱：許登科是我先
19 生許政治的叔叔，系爭鐵皮屋是許政治興建的，因為許登科
20 之前只有女兒、沒有兒子，所以從小就很疼許政治，許政治
21 興建系爭鐵皮屋時，許登科說他同意許政治做任何事情，不
22 需要另外簽書面、蓋章，許政治作主就好，是回去拜拜時我
23 聽到他們兩個這樣講，興建鐵皮屋時我完全沒有干涉，因本
24 件才把同意書找出來，我不清楚同意書簽署的過程等語（見
25 本院卷(二)第314至317頁），又參諸卷附系爭土地之人工登記
26 簿謄本1份（見本院卷(一)第465至499頁、卷(二)第5至15頁），
27 可知於63年1月19日許登科經以繼承為原因而登記為系爭土
28 地共有人，應有部分為10分之1一節，是許登科原為系爭土
29 地之共有人尚無疑義，然許政治於79年間興建系爭鐵皮屋
30 時，既曾要求由許國泰等13人簽具使用同意書，業據陳幸子
31 提出前開使用同意書為憑，則何以未要求許登科一併在該使

01 用同意書上簽名、用印，實屬有疑，又陳幸子陳稱其係聽聞
02 許政治與許登科間談話，則其並非對話之人，尚難據此確認
03 許登科、許政治間確係就許政治在系爭土地上興建系爭鐵皮
04 屋乙事為討論，雙方進而確有達成分管之合意，自無從認定
05 許登科確曾同意許政治使用系爭土地興建系爭鐵皮屋，況許
06 登科就系爭土地之應有部分僅為10分之1，除許登科及許國
07 泰等13人、許政治等人外，尚有其他系爭土地共有人未同意
08 許政治分管系爭土地以興建系爭鐵皮屋，則系爭土地之全體
09 共有人既未全數同意許政治如此分管系爭土地，參諸前揭說
10 明，可知系爭土地之全體共有人間未成立分管契約，許政治
11 就系爭土地之全部或一部為使用收益以興建系爭鐵皮屋，仍
12 屬侵害他共有人權利甚明。再陳幸子固辯稱許登科與許政治
13 間就系爭土地成立使用借貸契約法律關係云云，然許登科與
14 許政治均為系爭土地共有人一節，為兩造所不爭執，則共有
15 人間就系爭土地之全部得按其應有部分為使用、收益，其等
16 若係就如何使用、收益系爭土地之全部或一部為約定，應屬
17 分管契約之性質，是其等間有無另行成立使用借貸契約之必
18 要，已屬有疑，況依前開說明，共有物之出借屬典型利用行
19 為，為管理權能之一環，亦應由系爭土地全體共有人共同為
20 之，則參諸陳幸子所提出使用同意書及其前開所陳，尚難認
21 確經系爭土地全體共有人同意將系爭土地出借予許政治興建
22 系爭鐵皮屋使用，自無從逕認許政治有權占有系爭土地特定
23 部分，又陳幸子雖空言陳稱許登科同意許政治做任何事情云
24 云，則許登科與許政治間是否確係就系爭土地為無償使用之
25 約定，而可得成立使用借貸契約法律關係，同屬有疑，亦無
26 從單憑陳幸子所言即可遽認許登科與許政治間就系爭土地有
27 成立使用借貸契約法律關係，則縱許登科死亡後，由許陸陞
28 以分割繼承為原因而登記為系爭土地共有人，復於於105年9
29 月12日，原告經以贈與為原因而登記為系爭土地之共有人，
30 應有部分為20分之1等節，為兩造所不爭執，亦如前述，原
31 告所取得系爭土地應有部分雖係傳自許登科，然既無從逕認

01 許登科與許政治間就系爭土地存有使用借貸契約法律關係，
02 自亦無可能認定原告應受該使用借貸契約拘束之餘地，陳幸
03 子前開所辯，洵無足採。

04 (4)再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
05 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第
06 148條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
07 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內
08 （最高法院45年度台上字第105號判決意旨可資參照）。所
09 謂權利之行使是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權
10 利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所
11 受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利
12 益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以
13 損害他人為主要目的。經查，陳幸子辯稱因許陸陞經登記為
14 系爭土地共有人後，長達20年均未對許政治提起拆屋還地訴
15 訟，且原告住居所與系爭鐵皮屋相距僅650公尺，就系爭土
16 地使用狀況顯而易見，迄未對許政治提起訴訟，是許政治去
17 世後始對許政治之繼承人提起本件訴訟，有違誠信，有權利
18 濫用之情云云。然系爭土地為經登記之不動產，依司法院大
19 法官第107、164號解釋，已登記不動產所有人之回復請求
20 權，無民法第125條消滅時效規定之適用；至已登記不動產
21 所有人之除去妨害請求權，不在司法院大法官第107號解釋
22 範圍之內，但依其性質，亦無民法第125條消滅時效規定之
23 適用，足徵無論系爭鐵皮屋占用系爭土地時間之久暫，均無
24 礙於系爭土地所有權人請求排除侵害、回復請求之權利，陳
25 幸子逕稱因系爭鐵皮屋占用系爭土地時間甚久，系爭土地共
26 有人長時間未提起拆屋還地訴訟，於許政治死亡後始對許政
27 治之繼承人提起拆屋還地訴訟，有違誠信原則云云，顯屬無
28 據。又系爭鐵皮屋為未辦保存登記建物，且陳幸子自承屋齡
29 為33年，顯屬老舊建物，而系爭鐵皮屋占用系爭土地如附圖
30 所示暫編地號948(1)部分面積456.53平方公尺，而系爭土地
31 起訴時土地公告現值為每平方公尺8,200元，據以計算價值

01 為3,743,546元（計算式：8,200元/m²×456.53m²=3,743,54
02 6元），前開土地價值非少，故本院斟酌前開情形，認陳幸
03 子尚不致因拆除系爭鐵皮屋占用系爭土地部分，而受有巨大
04 之損害，實無原告所得利益甚小，但對被告損害甚鉅，而有
05 權利濫用違反誠信原則之情可言，是陳幸子此部分所辯，仍
06 無足採。

07 (5)復按不動產之買受人在取得所有權前，將其占有之不動產出
08 賣於第三人，並移轉其占有，雖不違反買賣契約之內容，次
09 買受人係基於一定之法律關係自買受人取得占有，次買受人
10 之占有為連鎖占有，買受人對於次買受人不得主張無權占
11 有。惟不動產所有權為物權，而物權為對於物之直接排他支
12 配權，不動產所有人於所有權存在期間，不斷發生所有物之
13 物上請求權，次買受人向買受人買受不動產，屬債之關係，
14 次買受人僅得本於買賣對買受人主張權利，不動產之所有人
15 則不受該買賣關係之拘束，買受人於交付出賣之不動產予次
16 買受人之後，固不得對次買受人主張無權占有，惟不動產之
17 所有人則得本於所有物之物上請求權請求次買受人返還該不
18 動產。準此而言，原審以祖○強在購買系爭土地取得所有權
19 前，將其占有之系爭建物出賣予被上訴人或其前手，並移轉
20 其占有所成立之占有連鎖，對於系爭土地之原所有人及輾轉
21 買賣而取得系爭土地所有權之上訴人不構成無權占有，據為
22 有利被上訴人之論斷，所持法律見解，尚有違誤（最高法院
23 98年度台上字第2483號判決意旨可資參照）。經查，對於長
24 興茂公司前向許政治承租系爭鐵皮屋使用，現由陳幸子將系
25 爭鐵皮屋出租予長興茂公司使用一節，為兩造所不爭執，並
26 有陳幸子於本院審理時到庭陳稱：長興茂公司有來通知我收
27 過廠租，他們是1年繳1次租金等語（見本院卷(二)第314
28 頁），然陳幸子所有系爭鐵皮屋並無占有使用系爭土地之正
29 當權源，亦經本院認定如前，則縱使陳幸子與長興茂公司就
30 系爭鐵皮屋訂定租賃契約，長興茂公司亦係基於租賃契約債
31 之關係而占有系爭土地，然基於債之相對性原則，長興茂公

01 司尚不得以上開租賃契約對系爭土地之所有權人主張其為有
02 權占有，且無占有連鎖可言，依前開說明，系爭土地之共有
03 人即原告仍得本於民法第767條第1項、第821條等規定，請
04 求長興茂公司自系爭土地如附圖所示暫編地號948(1)部分面
05 積456.53平方公尺之地上物遷出自明。綜上，本件原告基於
06 系爭土地共有人之地位，請求陳幸子將系爭土地上如附圖所
07 示暫編地號948(1)部分面積456.53平方公尺之地上物拆除，
08 並均將該部分土地騰空返還予系爭土地之所有權人即原告及
09 其他全體共有人；另請求長興茂公司自如附圖暫編地號948
10 (1)部分面積456.53平方公尺之地上物遷出，均屬有據。

11 (二)原告依民法第179條之規定請求陳幸子等4人給付相當租金之
12 不當得利，有無理由？

13 1. 按依不當得利之法律關係請求返還，以無法律上之原因而受
14 利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，
15 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，
16 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
17 之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨可資參
18 照）。經查，本件陳幸子之系爭鐵皮屋無權占有原告所共有
19 之系爭土地，業如前述，則陳幸子屬無法律上之原因而受利
20 益，致使原告受有不能使用系爭土地以獲取利益之損害，原
21 告依不當得利之法律關係請求陳幸子返還相當於租金之不當
22 得利，為有理由。

23 2. 次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
24 價額年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂土
25 地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，
26 依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有
27 明定。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地
28 價，此觀土地法第148條規定自明。又基地租金之數額，除
29 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
30 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
31 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息1

01 0%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨可資
02 參照）。經查，系爭土地前方為未劃設分向車道標線之道
03 路，周遭部分多為未經開發整地之土地，部分則已有住家、
04 鐵皮工廠，未見商家或大眾交通設施，鄰近寶斗溪、公墓區
05 等事，有現場照片、GOOGLE地圖列印畫面各1份為憑（見本
06 院卷(一)第21至23頁，卷(二)第297至303頁、第175頁），且為
07 兩造所不爭執，堪認本件以系爭土地申報地價年息3%計算
08 相當於租金之損害為適當。又陳幸子占用系爭土地如附圖所
09 示編號948(1)部分面積456.53平方公尺，原告並請求陳幸子
10 給付自起訴日回溯5年相當於租金之不當得利如附表所示應
11 負金額欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭
12 土地之日止，按月給付如附表所示方式計算相當於租金之不
13 當得利，均屬有據，應予准許。至原告雖得請求陳幸子給付
14 相當於租金之不當得利，但其主張應依陳幸子收取租金按系
15 爭鐵皮屋占用系爭土地比例計算相當於租金之不當得利云
16 云，然陳幸子出租系爭鐵皮屋予長興茂公司，雙方係就使用
17 系爭鐵皮屋而約定租金對價，尚非單就使用土地約定租金對
18 價，原告前開主張計算方式，即非可採，是原告逾越如附表
19 應給付金額欄所載範圍之請求，自屬無據，不應准許。另原
20 告主張其亦得向許世琪等3人請求相當於租金之不當得利云
21 云，然前經陳幸子等4人協議由陳幸子取得系爭鐵皮屋之事
22 實上處分權，則就系爭鐵皮屋之相關權利義務，亦應由陳幸
23 子取得，原告請求許世琪等3人就系爭鐵皮屋所生相當於租
24 金之不當得利，亦屬無據，不應准許。

25 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項物上請求權、民法第82
26 1條共有物返還請求權、民法第179條不當得利等法律關係，
27 請求陳幸子將系爭土地上如附圖所示暫編地號948(1)部分面
28 積456.53平方公尺之地上物拆除，且將該部分土地返還原告
29 及其他共有人，而長興茂公司應自系爭土地上如附圖所示
30 編號948(1)部分面積456.53平方公尺之地上物遷出，另陳幸
31 子應給付原告如附表應給付金額欄所示金額，為有理由，應

予准許。逾越上開部分之請求則為無理由，應予駁回。

六、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。經查，原告請求陳幸子等4人應拆除系爭鐵皮屋部分，僅其中對陳幸子請求為有理由，已如前述，又原告主張以系爭鐵皮屋租金作為計算相當於租金之不當得利之基礎，洵無足採，亦如前述，然此部分不當得利既不併算訴訟標的價額，且原告請求拆除範圍應由陳幸子全數拆除，業經認定如前，則訴訟費用自仍應由陳幸子全數負擔，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 11 月 23 日

民事第五庭 法 官 黃乃瑩

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 112 年 11 月 23 日

書記官 陳睿亭

附表：

編號	應給付原告之金額	計算式（申報地價×占用面積×相當於租金之百分比×應有部分×占用時間，元以下四捨五入）	
1	陳幸子應給付原告4,383元，及自111年8月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	106年8月17日起至111年8月17日止	1,280元×456.53m ² ×3%×1/20×5年÷4,383元
	陳幸子應自111年8月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告73元。	1,280元×456.53m ² ×3%×1/20÷12月÷73元	