

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第216號

原告 曾益通

曾原清

共同

訴訟代理人 何宗霖律師

洪國勛律師

被告 蔡國權

蔡國正

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖（即臺中市清水地政事務所複丈日期民國113年7月22日土地複丈成果圖，下同）編號A1（面積6.71平方公尺）所示之地上物拆除，並將前開編號A1地上物之坐落土地返還原告曾益通。

二、被告應自民國112年5月5日起至返還前開第一項所示土地之日止，按月給付原告曾益通新臺幣25元。

三、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖編號B1（面積21.4平方公尺）所示之地上物拆除，並將前開編號B1地上物之坐落土地返還原告曾原清。

四、被告應自民國112年5月5日起至返還前開第三項所示土地之日止，按月給付原告曾原清新臺幣80元。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決得假執行。但被告如各以新臺幣34,892元、新臺幣111,280元分別為原告曾益通、曾原清預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依

01 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，上開之承受
02 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，
03 亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有
04 明文。又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三
05 人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事
06 人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲
07 請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1
08 項、第2項定有明文。經查，原告曾再興以其為後述系爭308
09 之1地號土地所有權人（權利範圍全部）等情為由提起本件
10 訴訟後，其於本件訴訟中即民國113年4月6日死亡，並經其
11 繼承人即曾益通、曾張美齡、曾志豪、曾至好聲明承受訴訟
12 後，原告曾益通嗣於113年9月4日以分割繼承登記原因而為
13 後述系爭308之1地號土地之所有權人（權利範圍全部），原
14 告曾益通並據此聲請承當訴訟等情，有民事承受訴訟暨訴之
15 變更狀、其等戶籍謄本、民事承當訴訟暨訴之變更狀及系爭
16 308之1地號土地之土地登記謄本附卷可按，核與前開規定相
17 符，應予准許。

18 乙、實體方面：

19 一、原告主張：

20 (一)坐落臺中市○○區○○段0○○○段0○○00地號土地(下稱同
21 段308地號土地)原為被繼承人曾再興(已於113年4月6日死
22 亡)及原告曾原清、被告蔡國權、訴外人曾子昂、蔡國賢、
23 蔡定邑、蔡王阿嬌等人共有，其等於111年10月2日簽立共有
24 土地分割契約書(下稱系爭分割契約)，曾再興並於112年5月
25 5日以共有物分割登記原因而取得同段第308之1地號土地(下
26 稱系爭308之1地號土地)之所有權(權利範圍全部)，原告曾
27 原清則於同日以共有物分割登記原因而取得同段第308之2地
28 號土地(下稱系爭308之2地號土地)之所有權(權利範圍全
29 部)。曾再興死亡後，原告曾益通於113年9月4日以分割繼承
30 登記原因而為系爭308之1地號土地之所有權人（權利範圍全
31 部）。又被告蔡國權、蔡國正因繼承而於108年2月18日取得

01 門牌號碼臺中市○○區○○路00巷0弄0號房屋(未辦理保
02 存登記，下稱上址8號房屋)之事實上處分權(權利範圍各2
03 分之1)，而上址8號房屋之其中一部分坐落位置即如附圖
04 (即臺中市清水地政事務所複丈日期113年7月22日土地複丈
05 成果圖，下同)編號A1所示之地上物(面積6.71平方公尺，
06 下稱系爭A1地上物)係無權占用系爭308之1地號土地；附圖
07 編號B1所示之地上物(面積21.4平方公尺，下稱系爭B1地上
08 物)係無權占用系爭308之2地號土地。屢經被繼承人曾再
09 興、原告曾原清多次催告被告自行拆除系爭A1、B1地上物
10 並返還坐落土地，未獲被告置理。被告占用系爭A1、B1地上
11 物之坐落土地，並無合法正當之權源，原告曾益通、曾原清
12 依民法第767條物上請求權之法律關係，分別請求被告將系
13 爭A1、B1地上物拆除並將該坐落土地各返還原告曾益通、曾
14 原清。

15 (二)承上，被告因無權占有系爭地上物之坐落土地而各受有相當
16 於租金之不當得利，且依系爭308之1、308之2地號土地周邊
17 經濟繁榮、生活機能便利之情形，原告依系爭308之1、308
18 之2地號土地申報地價新臺幣(下同)448元之年息10%計算相
19 當於租金之不當得利，應屬合理。基此，原告曾益通、曾原
20 清依不當得利之法律關係，請求被告給付自112年5月5日起
21 至返還系爭A1地上物之坐落土地之日止，按月給付原告曾益
22 通相當於租金之不當得利25元($448 \times 10\% \times 6.71 \div 12 = 25$ ，元
23 以下四捨五入，下均同)；及請求被告給付自112年5月5日
24 起至返還系爭B1地上物之坐落土地之日止，按月給付原告曾
25 原清相當於租金之不當得利80元($448 \times 10\% \times 21.4 \div 12 = 8$
26 0)。並聲明：(一)被告應將系爭A1地上物拆除，並將系爭A1
27 地上物之坐落土地返還原告曾益通；(二)被告應自112年5月5
28 日起至返還系爭A1地上物之坐落土地之日止，按月給付原告
29 曾益通25元；(三)被告應將系爭B1地上物拆除，並將系爭B1地
30 上物之坐落土地返還原告曾原清；(四)被告應自112年5月5日
31 起至返還系爭B1地上物之坐落土地之日止，按月給付原告曾

01 原清80元；(五)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告抗辯：系爭分割契約第6條有約定包括上址8號房屋在內
03 等房屋於分割後可以保留6年，且上址8號房屋於10年前即過
04 戶給被告蔡國權，上址8號房屋應為被告蔡國權單獨所有，
05 且同段308地號土地分割後，其他房屋占用部分亦應一起處
06 理。並聲明：(一)駁回原告之訴及其假執行之聲請；(二)如受不
07 利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、法院之判斷：

09 (一)下列事實，有系爭308之1、308之2地號土地之土地登記謄
10 本、地籍圖謄本、地籍異動索引資料、現況相片、系爭分割
11 契約及臺中市政府地方稅務局沙鹿分局113年6月14日復本院
12 函附上址8號房屋之房屋稅籍資料等件在卷可憑，並經本院
13 勘驗現場及囑託臺中市清水地政事務所測繪屬實，此有本院
14 勘驗筆錄（含現場相片）、臺中市清水地政事務所復本院函
15 附之附圖（即該所複丈日期113年7月22日複丈成果圖）附卷
16 可按，堪認屬實：

- 17 1.同段308地號土地原為被繼承人曾再興(已於113年4月6日死
18 亡)、原告曾原清、被告蔡國權及訴外人曾子昂、蔡國賢、
19 蔡定邑、蔡王阿嬌等人共有，其等於111年10月2日簽立系爭
20 分割契約，曾再興並於112年5月5日以共有物分割登記原因
21 而取得系爭308之1地號土地之所有權(權利範圍全部)，原告
22 曾原清則於同日以共有物分割登記原因而取得系爭308之2地
23 號土地之所有權(權利範圍全部)。又曾再興死亡後，原告曾
24 益通於113年9月4日以分割繼承登記原因而為系爭308之1地
25 號土地之所有權人(權利範圍全部)。
- 26 2.上址8號房屋中之部分坐落位置即系爭A1地上物【即附圖編
27 號A1所示之地上物(磚造鐵皮屋頂平房，面積6.71平方公
28 尺)】係坐落在系爭308之1地號土地上。
- 29 3.上址8號房屋中之部分坐落位置即系爭B1地上物【即附圖編
30 號B1所示之地上物(磚造鐵皮屋頂平房，面積21.4平方公
31 尺)】係坐落在系爭308之2地號土地上。

01 (二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對
02 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有
03 明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對
04 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
05 為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告
06 應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證
07 明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第
08 1552號民事裁判意旨參照）。經查：

- 09 1.被告雖以上址8號房屋於10年前即過戶給被告蔡國權，上址8
10 號房屋應為被告蔡國權單獨所有等語置辯。惟查，上址8號
11 房屋原來為訴外人蔡友隱所有（權利範圍全部），蔡友隱於
12 108年2月18日死亡而由其繼承人即被告蔡國權、蔡國正因繼
13 承而取得上址8號房屋之事實上處分權（權利範圍各2分之
14 1）迄今等情，此觀前揭臺中市政府地方稅務局沙鹿分局113
15 年6月14日復本院函附上址8號房屋之房屋稅籍資料即明。是
16 被告前開所辯，並無可採。被告蔡國權、蔡國正為上址8號
17 房屋之事實上處分權人（權利範圍各2分之1），堪以認定。
- 18 2.上址8號房屋中之系爭A1、B1地上物，分別坐落在系爭308之
19 1、308之2地號土地乙節，有如前述，依前開說明，被告就
20 其等占有使用系爭A1、B1地上物之坐落土地，具有正當合法
21 權源之有利於己事實，自應負舉證之責。且查，系爭分割契
22 約第6條雖記載：「地上物所有人自立書日六年內須自行拆
23 除」等語（見原證2），惟被告蔡國正並非系爭分割契約之
24 契約當事人，其本即自無從以前揭約定為由對抗原告。且參
25 諸原告曾原清、被告蔡國權及其家屬於112年9月27日就本件
26 爭議協商之對話錄音內容（即原證8之錄音光碟及其錄音譯
27 文），堪認系爭分割契約第6條約定之真意乃為同段308地號
28 土地分割後之各該土地所有權人，倘對占用分割後土地之地
29 上物權利人為請求時，該地上物權利人即應拆除該占用地
30 上物並返還坐落土地，倘各該土地所有權人未為請求，該地
31 上物權利人亦應6年內自行拆除。此外，被告就其等取得系爭A

01 1、B1地上物之坐落土地占有，復未提出其他證據就其取得
02 該占有確有正當合法權源之事實加以證明，自無從為有利被
03 告之認定。是原告曾益通、曾原清各基於系爭308之1、308
04 之2地號土地所有人地位，依民法第767條物上請求權之法律
05 關係，分別請求被告將系爭A1、B1地上物拆除，並將系爭A
06 1、B1地上物之坐落土各返還原告曾益通、曾原清，為有理
07 由，應予准許。

08 (三)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益，為民法第179條前段所明定。次按無權占有他人土地，
10 可能獲得相當於租金之利益，亦屬社會通常之觀念（最高法
11 院61年度台上字第1695號民事裁判意旨參照）。又無權使用
12 他人土地者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」
13 係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。次按城市地
14 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
15 之十為限，土地法第97條第1項定有明文，此於城市地方基
16 地租賃之租金準用之，同法第105條亦有明文。所謂土地總
17 價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額，依法定地
18 價，而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依
19 該法規定所申報之地價，此有關房屋及基地租賃計收租金之
20 上限規定，於請求返還相當於租金利益之事件，自應據為計
21 算利益之標準。又計算相當於租金之不當得利，除應以不動
22 產之價值為基礎外、尚須斟酌不動產所處位置、工商繁榮情
23 形，利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相
24 比較，以為決定。另按利息、紅利、租金、贍養費、退職金
25 及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求
26 權，因五年間不行使而消滅，民法第126條亦定有明文。又
27 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、

01 第2項定有明文。經查：

02 1.被告之系爭地上物係各無權占用系爭308之1、308之2地號土
03 地，有如前述，對系爭308之1、308之2地號土地所有權人即
04 原告曾益通、曾原清而言，自無正當使用權源，為屬無法律
05 上之原因而受有利益，致原告曾益通、曾原清受有損害。再
06 者，原告請求被告就未到期之不當得利給付性質，雖為將來
07 給付之訴，但被告對於已到期之不當得利迄未給付，且其答
08 辯聲明亦請求駁回原告之訴，顯然有到期不為履行之虞，堪
09 認原告有預為請求之必要，是原告此部分請求，亦屬有據。

10 2.又系爭308之1、308之2地號土地之申報地價均為每平方公尺
11 448元，此觀前揭卷附土地登記謄本即明。且參諸系爭308之
12 1、308之2地號土地由臺中市清水區頂三庄路86巷道路對外
13 通行，系爭308之1、308之2地號土地附近為住家，並有部分
14 零星工廠，附近有三座宮廟，有前揭卷附本院勘驗筆錄（含
15 現場相片）在卷可按，依系爭308之1、308之2地號土地之價
16 值、所處位置之工商繁榮情形，及系爭地上物使用坐落土地
17 之經濟價值等情，堪認原告主張以系爭308之1、308之2地號
18 土地之申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，為屬
19 適當，堪予憑採。準此，原告曾益通請求被告給付自112年5
20 月5日起至返還系爭A1地上物之坐落土地之日止，按月給付
21 其相當於租金之不當得利25元（ $448 \times 10\% \times 6.71 \div 12 = 25$ ，元
22 以下四捨五入，下均同）；及原告曾原清請求被告給付自11
23 2年5月5日起至返還系爭B1地上物之坐落土地之日止，按月
24 給付原告曾原清相當於租金之不當得利80元（ $448 \times 10\% \times 21.$
25 $4 \div 12 = 80$ ），為有理由，應予准許。

26 (四)綜上所述，原告依前述法律關係對被告之本件請求，為有理
27 由，應予准許，判決如主文第一、二、三、四項所示。

28 四、原告固陳明願供擔保，請准宣告假執行，然本件係依民事訴
29 訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
30 決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權
31 宣告假執行，原告此部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使

01 法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣
02 告假執行。另依同法第436條第2項，適用同法第392條第2項
03 規定，本院依被告聲請酌定相當擔保金額（即依被告前揭占
04 用系爭308之1、308之2地號土地之面積，並依原告起訴時系
05 爭308之1、308之2地號土地之公告土地現值據以核算之金
06 額），宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
08 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
10 段。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
12 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

13 以上正本係照原本作成。

14 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表明
15 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
16 訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
18 書記官 李暘峰