

臺灣臺中地方法院民事判決

106年度簡上更(一)字第1號

上訴人 連振翔

銘展資產管理有限公司（連振翔之承當訴訟人）

法定代理人 李銘鏡

上二人共同

訴訟代理人 陳浩華律師

複代理人 溫承翰

被上訴人 何張秀芸

林白麗雪

訴訟代理人 林志明

林永祥

被上訴人 李春雨

訴訟代理人 古秀桃

被上訴人 賴敏男

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國104年8月14日
本院臺中簡易庭103年度中簡字第1547號第一審判決提起上訴，
前經本院合議庭以104年度簡上字第464號第二審判決後，上訴人
上訴於最高法院，嗣經最高法院發回本院更審（106年度台簡上
字第40號），本院合議庭於民國108年1月25日言詞辯論終結，判
決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項、第四項之訴部分，
及各該部分假執行之聲請，暨除確定部分外之訴訟費用負擔之裁
判均廢棄。

被上訴人林白麗雪應給付上訴人連振翔新臺幣伍仟肆佰柒拾陸元
，及自民國一百零四年六月三十日起至清償日止，按年息百分之
五計算之利息。

被上訴人李春雨應給付上訴人連振翔新臺幣壹仟伍佰陸拾伍元，

01 及自民國一百零四年六月三十日起至清償日止，按年息百分之五
02 計算之利息。

03 被上訴人賴敏男應給付上訴人連振翔新臺幣壹仟伍佰陸拾伍元，
04 及自民國一百零四年六月三十日起至清償日止，按年息百分之五
05 計算之利息。

06 除確定部分外，上訴人其餘之上訴及追加之訴均駁回。

07 第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用（除駁回
08 上訴部分外）由上訴人負擔百分之九十八；被上訴人林白麗雪負
09 擔百分之二；被上訴人李春雨及賴敏男各負擔百分之一。

10 本判決第二項關於上訴人連振翔勝訴部分，得假執行；但被上訴
11 人林白麗雪如以新臺幣伍仟肆佰柒拾陸元為上訴人連振翔預供擔
12 保後，得免為假執行。

13 本判決第三項關於上訴人連振翔勝訴部分，得假執行；但被上訴
14 人李春雨如以新臺幣壹仟伍佰陸拾伍元為上訴人連振翔預供擔保
15 後，得免為假執行。

16 本判決第四項關於上訴人連振翔勝訴部分，得假執行；但被上訴
17 人賴敏男如以新臺幣壹仟伍佰陸拾伍元為上訴人連振翔預供擔保
18 後，得免為假執行。

19 上訴人其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序部分：

22 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
23 訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
24 訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。緣上訴人連振翔
25 於本院訴訟進行之民國107年2月1日將坐落臺中市○區○
26 ○段00000地號土地（下稱系爭土地）及同段368-324地號土
27 地（同段368-324地號土地係於本件起訴前之102年12月19日
28 由系爭土地分割而來，兩筆土地之權利範圍均為全部）出售
29 予上訴人銘展資產管理有限公司（下稱銘展公司），並已於
30 於107年2月23日完成二筆土地所有權移轉登記，是上訴人連
31 振翔基於系爭土地所有權人所生對被上訴人所主張之拆屋還

01 地請求權，以及協同辦理解除法定空地地籍套繪請求權，已
02 移轉改由上訴人銘展公司承受權利義務，上訴人銘展公司則
03 已於107年5月31日具狀聲請承當本件訴訟，且經被上訴人等
04 同意，揆諸前揭規定，自應准許。

05 二、按「關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣50萬
06 元以下者，適用本章所定之簡易程序。下列各款訴訟，不問
07 其標的金額或價額一律適用簡易程序：一、因建築物或其他
08 工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者。二、雇
09 用人與受雇人間，因僱傭契約涉訟，其僱傭期間在一年以下
10 者。三、旅客與旅館主人、飲食店主人或運送人間，因食宿、
11 運送費或因寄存行李、財物涉訟者。四、因請求保護占有涉
12 訟者。五、因定不動產之界線或設置界標涉訟者。六、本於票
13 據有所請求而涉訟者。七、本於合會有所請求而涉訟者。八、
14 因請求利息、紅利、租金、退職金或其他定期給付涉訟者。
15 九、因動產租賃或使用借貸關係所生之爭執涉訟者。十、因
16 第1款至第3款、第6款至第9款所定請求之保證關係涉訟者。
17 不合於前二項規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡易程
18 序，其合意應以文書證之。不合於第1項及第2項之訴訟，法
19 院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視
20 為已有前項之合意」，民事訴訟法第427條第1至4項定有明
21 文。次按「對於簡易程序之第一審裁判，得上訴或抗告於管轄
22 之地方法院，其審判以合議行之。當事人於前項上訴程序，為
23 訴之變更、追加或提起反訴，致應適用通常訴訟程序者，不得
24 為之」，同法第436條之1第1、2項亦定有明文。再按不合於
25 民事訴訟法第427條第1項及第2項之訴訟，法院適用簡易訴訟
26 程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有適用
27 簡易訴訟之合意，同法第427條第4項亦有明定。故地方法院
28 獨任法官將應適用通常訴訟程序之事件，誤為簡易訴訟事件，
29 當事人不抗辯而為本案之言詞辯論，依上開規定既視為當事
30 人有適用簡易訴訟程序之合意，則當事人對於簡易程序獨任
31 法官所為第一審判決提起上訴，

01 自亦應適用簡易程序之上訴程序，從而其於上訴程序為訴之
02 追加、變更或提起反訴，即應受上開規定之限制（最高法院
03 91年度台簡抗字第8號民事裁定可資參照）。

04 三、本件上訴人連振翔於第一審（即本院臺中簡易庭103年度中
05 簡字第1457號案）時訴之聲明為「(一)被上訴人何張秀芸應將
06 系爭土地即如附圖三編號E、F所示面積合計8平方公尺之地
07 上建物拆除，將土地返上訴人連振翔。(二)被上訴人林白麗雪
08 應將系爭土地如附圖三編號C、D所示面積合計10平方公尺之
09 地上建物拆除，將土地返還上訴人連振翔。(三)被上訴人李春
10 雨應將系爭土地如附圖三編號A、B所示面積合計4平方公尺
11 之地上建物拆除，將土地返還上訴人連振翔。(四)被上訴人賴
12 敏男應將系爭土地如附圖四編號I、H所示面積合計7平方公
13 尺之地上建物拆除，將土地返還上訴人連振翔。(五)被上訴人
14 應連帶給付新臺幣（下同）5,156,232元及自104年6月29日
15 爭點整理狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。(六)被上
16 訴人何張秀芸應檢具臺中市政府70年中工建使字第2539號使
17 用執照，被上訴人賴敏男應檢具臺中市政府70年中工建使字
18 第2540號使用執照，被上訴人林白麗雪及李春雨應檢具臺中
19 市政府70年中工建使字第2541號使用執照，協同上訴人連振
20 翔辦理坐落於368-2地號土地解除全部法定空地地籍套繪
21 圖」。查本件並非民事訴訟法第427條第2項所列各款之訴
22 訟，又其標的之金額或價額亦非同條文第1項所定50萬元以
23 下之情形，本不合於民事訴訟法第427條第1項及第2項簡易
24 訴訟之情形，然因本院第一審因仍適用簡易程序，當事人不
25 抗辯而為本案之言詞辯論，應視為已有前項之合意，嗣經本
26 院臺中簡易庭103年度中簡字第1457號案以簡易程序審理並
27 為言詞辯論程序後駁回上訴人連振翔之訴。上訴人連振翔因
28 不服而對第一審即本院臺中簡易庭103年度中簡字第1457號
29 民事簡易判決提起第二審上訴，其於104年10月13日所提上
30 訴聲明原與第一審變更後之訴之聲明相同（參本院104年度
31 簡上字第464號卷第5至6頁所附民事上訴狀所載）；其後上

01 訴人連振翔於105年9月9日提出準備書(二)狀，其所提出變更
02 之訴之聲明除與原審相同之拆屋還地及解除系爭土地套繪部
03 分外，另擴張變更聲明部分為「(一)被上訴人何張秀芸應給付
04 上訴人連振翔2,144,737元；(二)被上訴人林白麗雪應給付上
05 訴人連振翔1,316,322元；(三)被上訴人李春雨應給付上訴人
06 連振翔1,079,857元；(四)被上訴人賴敏男應給付上訴人連振
07 翔2,096,656元，以及均自民事起訴狀繕本送達翌日起至清
08 償日止，依年息5%計算之利息」(參本院104年度簡上字第4
09 64號卷第158至159頁)。經合計上訴人連振翔於上揭第二審
10 105年9月9日變更、追加聲明所請求之總金額為6,637,572
11 元，較諸上訴人連振翔於本院簡易庭第一審所請求之總金額
12 5,156,232元，顯已高出1,481,340元之多，已逾民事訴訟法
13 第427條第1項所定簡易程序標的金額或價額50萬元以下之規
14 定甚巨，已然不適用簡易審判程序，而有應適用通常程序規
15 定之情形，依照民事訴訟法第436條之1第2項之規定及最高
16 法院91年度台簡抗字第8號民事裁定之意旨，上訴人連振翔
17 於原第二審所為前揭變更追加，於法不合，自不應予准許。
18 嗣第二審即本院以104年度簡上字第464號案駁回上訴人連振
19 翔之上訴及擴張之訴後，經上訴人連振翔提起第三審上訴，
20 最高法院以106年度台簡上字第40號民事判決認定「原判決
21 關於(一)駁回上訴人請求被上訴人林白麗雪，李春雨，及賴敏
22 男，依序拆除如該判決附圖三編號C，A、B，及附圖四編號
23 H、I所示地上建物，返還該占用土地之上訴；(二)駁回上訴人
24 請求被上訴人給付金錢本息及協同解除法定空地地籍套繪圖
25 之上訴及擴張之訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣臺
26 中地方法院。其他上訴駁回」。上訴人復於本院發回更審之
27 第二審訴訟進行之108年1月21日具狀變更上訴聲明為「(一)
28 原判決廢棄。(二)被上訴人何張秀芸應給付上訴人連振翔118,
29 835元，並自民事起訴狀繕本送達後翌日起至清償日止，依
30 年息百分之5計算利息。(三)被上訴人林白麗雪應將系爭土地
31 如附圖三編號C所示面積7平方公尺之建物拆除，並將土地返

還予上訴人銘展公司。被上訴人林白麗雪應給付上訴人連振翔77,824元，並自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，依年息百分之5計算之利息。(四)被上訴人李春雨應將系爭土地如附圖三編號A所示面積2平方公尺之建物拆除，並將土地返還予上訴人銘展公司。被上訴人李春雨應給付上訴人連振翔65,024元，並自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，依年息百分之5計算之利息。(五)被上訴人賴敏男應將系爭土地如附圖四編號E所示面積2平方公尺之建物拆除，並將土地返還予上訴人銘展公司。被上訴人賴敏男應給付上訴人連振翔123,392元，並自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，依年息百分之5計算之利息。(六)被上訴人何張秀芸等4人應連帶給付900萬元予上訴人連振翔，並自民事準備書狀繕本送達後翌日起至清償日止，依年息百分之5計算利息。(七)被上訴人何張秀芸應檢具臺中市政府70年中工建使字第2539號使用執照，被上訴人賴敏男應檢具臺中市政府70年中工建使字第2540號使用執照，被上訴人林白麗雪及李春雨應檢具臺中市政府70年中工建使字第2541號使用執照，偕同上訴人銘展公司辦理系爭土地解除法定空地地籍套繪」。經核上訴人於本院所為上揭第二審之變更，就其中訴之聲明「(一)被上訴人林白麗雪應將系爭土地如附圖三編號C所示面積7平方公尺之建物拆除，並將土地返還予上訴人銘展公司；(二)被上訴人李春雨應將系爭土地如附圖三編號A所示面積2平方公尺之建物拆除，並將土地返還予上訴人銘展公司；(三)被上訴人賴敏男應將系爭土地如附圖四編號E所示面積合計2平方公尺之建物拆除，並將土地返還予上訴人銘展公司；(四)被上訴人何張秀芸應檢具臺中市政府70年中工建使字第2539號使用執照，被上訴人賴敏男應檢具臺中市政府70年中工建使字第2540號使用執照，被上訴人林白麗雪及李春雨應檢具臺中市政府70年中工建使字第2541號使用執照，偕同上訴人銘展公司辦理系爭土地解除法定空地地籍套繪」部分，經核係上訴人連振翔於104年10月13日所提原上訴聲明

01 「(一)被上訴人林白麗雪應將系爭土地如附圖三編號C、D所示
02 面積10平方公尺之建物拆除，並將土地返還予上訴人；(二)被
03 上訴人李春雨應將系爭土地如附圖三編號A、B所示面積合計
04 4平方公尺之建物拆除，並將土地返還予上訴人；(三)被上訴
05 人賴敏男應將系爭土地如附圖四編號I、H所示面積合計7平
06 方公尺之建物拆除；(四)被上訴人何張秀芸應檢具臺中市政府
07 70年中工建使字第2539號使用執照，被上訴人賴敏男應檢具
08 臺中市政府70年中工建使字第2540號使用執照，被上訴人林
09 白麗雪及李春雨應檢具臺中市政府70年中工建使字第2541號
10 使用執照，偕同上訴人辦理系爭土地解除法定空地地籍套
11 繪」之減縮或更正，依民事訴訟法第446條第1項、第255條
12 第1項第3款、第256條等規定，應予准許；另上訴人連振翔
13 變更聲明請求被上訴人等應給付其逾第一審即本院臺中簡易
14 庭103年度中簡字第1457號聲明請求金額之部分，仍有違反
15 民事訴訟法第436條之1第2項之規定，不應准許。

16 貳、實體部分：

17 一、上訴人方面：

18 (一)於原審時主張：上訴人連振翔自103年5月3日起為系爭土地
19 之所有權人（上訴人連振翔於本院訴訟進行中之107年2月23
20 日將系爭土地移轉登記予上訴人銘展公司）；而被上訴人何
21 張秀芸為坐落臺中市○區○○段○○○○地段○00000地號
22 土地及其上同地段2387建號房屋（下稱2387建號房屋）之所有
23 權人；訴外人即被上訴人賴敏男之被繼承人賴林美鸞原為
24 同地段369-7、369-9地號土地及其上同地段2388建號房屋
25 （下稱2388建號房屋）之所有權人，現所有權人為被上訴人
26 賴敏男；被上訴人林白麗雪為同地段369-9地號土地及其上
27 同地段2664建號房屋（下稱2664建號房屋）之所有權人；被
28 上訴人李春雨為同地段369-10地號土地及其上同地段3566建
29 號房屋（下稱3566建號房屋）之所有權人（被上訴人等之上
30 揭全部建物下合稱系爭建物），其等所有之系爭建物竟無權
31 占用上訴人連振翔之系爭土地，且在未得上訴人連振翔之同

01 意下，將系爭土地當成自有各該系爭建物之法定空地使用，
02 不法侵害上訴人連振翔之權利。被上訴人等雖抗辯各該系爭
03 建物興建時，建商有出具系爭土地之土地使用權同意書（下
04 稱系爭使用權同意書），然系爭使用權同意書均係偽造，致
05 使上訴人連振翔之權利受損害。是被上訴人等無權占用上訴
06 人連振翔之系爭土地，且使上訴人連振翔無法將土地租賃他
07 人，上訴人連振翔自得主張依所有權、共同侵權行為之法律
08 關係，請求被上訴人等拆除占用之系爭建物並返還系爭土地
09 予上訴人連振翔，及依不當得利、共同侵權行為之法律關
10 係，請求被上訴人等連帶給付無權占用之損害賠償，相當於
11 法定最高限額租金即3,536,232元（計算式為 $5120 \times 1480 \times 1$
12 $0\% \div 12 =$ 每月損失63,147元， $63,147 \text{元} \times 56 \text{個月}$ 【即99年10
13 月25日至104年6月24日，共4年8月】 $= 3,536,232$ ），及因
14 上訴人連振翔本已與訴外人劉榮洲簽訂系爭土地之租地建物
15 契約，然因被上訴人等以偽造之系爭使用權同意書設定為法
16 定空地，致劉榮洲無法申請建物而終止契約，造成上訴人連
17 振翔無法收益使用之損害，故向被上訴人等請求相當於上開
18 租賃契約租金即租賃契約租金損害共1,620,000元（計算
19 式： $18 \text{萬元} \times 7 \text{個月}$ 【即102年12月1日至102年6月30日，共7
20 月】 $+ 訂金36 \text{萬元} = 162 \text{萬元}$ ），以上合計共5,156,232元。
21 另系爭使用權同意書既屬偽造，上訴人連振翔主張依侵權行
22 為之法律關係請求被上訴人等應協同上訴人連振翔解除系爭
23 土地上法定空地之設定，爰依所有權、不當得利、共同侵權
24 行為之法律關係提起本訴。

25 (二)於原審時聲明：

- 26 1. 被上訴人何張秀芸應將系爭土地上如附圖三編號E、F所示
27 面積合計8平方公尺之地上建物拆除，將土地返上訴人連
28 振翔。
- 29 2. 被上訴人林白麗雪應將系爭土地上如附圖三編號C、D所示
30 面積合計10平方公尺之地上建物拆除，將土地返還上訴人
31 連振翔。

01 3. 被上訴人李春雨應將系爭土地上如附圖三編號A、B所示面
02 積合計4平方公尺之地上建物拆除，將土地返還上訴人連
03 振翔。

04 4. 被上訴人賴敏男應將系爭土地上如附圖四編號I、H所示面
05 積合計7平方公尺之地上建物拆除，將土地返還上訴人連
06 振翔。

07 5. 被上訴人應連帶給付上訴人連振翔5,156,232元及自104年
08 6月29日民事爭點整理狀繕本送達翌日起，按年息5%計算
09 之利息。

10 6. 被上訴人何張秀芸應檢具臺中市政府70年中工建使字第25
11 39號使用執照，被上訴人賴敏男應檢具臺中市政府70年中
12 工建使字第2540號使用執照，被上訴人林白麗雪及李春雨
13 應檢具臺中市政府70年中工建使字第2541號使用執照，協
14 同上訴人連振翔辦理系爭土地解除全部法定空地地籍套繪
15 圖。

16 7. 上訴人連振翔願供擔保，請准宣告假執行。

17 (三)於本院時補充：

18 1. 系爭使用權同意書之原系爭土地所有人即訴外人龔連法、
19 龔廖爽、龔周明、龔天進之筆跡明顯均係出自一人之手，
20 4人印鑑樣式亦一模一樣，足見彼時所有人並無親自簽名
21 蓋章，況被上訴人等應就其有利之事實負舉證之責，其等
22 從未舉證該等筆跡為真實，如被上訴人等不能舉證，即應
23 受不利益之判決。又即便系爭土地之原所有權人曾出具系
24 爭使用權同意書，然使用借貸關係為債之關係，本件上訴
25 人與被上訴人間並無使用借貸關係，被上訴人對於系爭土
26 地並無使用借貸之權限，被上訴人顯屬無權占有。再者，
27 系爭土地之大部分為空地，且房屋占用之面積與系爭土地
28 面積比較甚少，若未經專業鑑界測量，肉眼實在無法看出
29 系爭土地有遭占用之情形；且若未申請建築執照，無從得
30 知系爭土地係作為法定空地套繪。以被上訴人之保存建物
31 (面積11平方公尺)加所需空地比(面積140平方公尺)

來看，占用面積合計為151平方公尺（現公告現值36,900元/平方公尺），原系爭土地所有權人豈有可能拿整筆系爭土地之全部面積1,480平方公尺供被上訴人無償套繪及長期使用數十年，而由地主長年負擔高額地價稅之理？足見系爭土地之系爭同意書係因偽造發生，況原地主非房地買賣契約之當事人，自無提供系爭土地供第三人使用之必要，以系爭使用權同意書無償交由被上訴人利用之約定，顯悖於經驗法則。

2. 被上訴人何張秀芸等人均分別為系爭建物之起造人配偶、親屬或合建人，且被上訴人從未以地上權人之意思占有系爭土地，被上訴人於原審主張系爭土地為超過20年和平占有，自因時效取得地上權，此即表示被上訴人於系爭建物興建時已知使用系爭土地並未合法取得系爭土地地主之同意，也未向系爭土地地主支付任何價金補償，而是侵占系爭土地。且倘若被上訴人若僅取得地上權登記之請求權，在未依法完成地上權登記前，仍屬無權占有。原審未審酌及此，逕認被上訴人已取得地上權，顯屬誤會。

3. 原審認為被上訴人均非系爭建物之起造人，且已取得地上權，故不需給付上訴人連振翔損害賠償金，惟原審認定被上訴人已取得地上權，於法未洽，且被上訴人雖於原審陳稱系爭建物係向建商購買，但其等均清楚自己或配偶為起造人或有直接關係；且觀諸系爭使用權同意書上所載之起造人，2388建號房屋起造人為美鸞工業社負責人賴林美鸞；賴林美鸞過世後，其繼承人為其配偶即被上訴人賴敏雄；2387建號房屋起造人為國松工業社負責人何國松，何國松和被上訴人何張秀芸為夫妻，於80年間將該建物贈與給被上訴人何張秀芸；2664建號房屋及3566建號房屋之建物起造人均為士明工業社負責人：李士明，而2664建號房屋於70年間為同地段369-9地號地主李士明和同地段369-10地號地主即訴外人畢雲芳合建，待房屋建築完畢，李士明將建物分割為2664建號和3566建號，畢雲芳分得3566建

號建物，其後於91年5月16日贈與給其子即被上訴人李春雨；2664建號建物李士明於76年出售予被上訴人林白麗雪。又被上訴人於原審中多次表示自購買上開等房屋時，已知房屋有占用系爭土地之情事，並聯合具狀表示自己是占有之意思使用系爭土地，故有地上權。是被上訴人均非不知情之善意第三人，原審認定被上訴人不需給付上訴人連振翔損害賠償金，實有誤解。

4. 按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，被上訴人占用系爭土地並無正當權源，其致上訴人所有權之行使受有損害，依民法第179條、第184條之規定，上訴人自得請求被上訴人給付相當於租金之不當利益。又依建築法之規定，被空地比套繪之土地依法不得重複使用，故系爭土地既遭全部套繪，損害賠償金額計算即應將被上訴人所有系爭建物之全部建築基地所使用之系爭土地面積1,480平方公尺全部列入計算，方為合理，不能僅計算系爭建物之保存建物占用面積，即臺中市中山地政事務所103年1月7日複丈成果圖（即附圖二，下稱附圖二）編號A、C、E所示部分，方為允當。若鈞院認應以系爭建物之占用面積加計法定空地面積計算，則全部使用土地面積為150.72平方公尺，是被上訴人在未徵得上訴人或上訴人前手之同意，於系爭土地上興建地上物，並做為自有之法定空地使用，爰依民法第767條及179條之規定，請求被上訴人等給付相當於租金之損害如下：

(1) 被上訴人何張秀芸利用法定空地面積為46.42平方公尺，計算式為 $46.42\text{m}^2 \times \text{申報地價}5120 / \text{m}^2 \times 10\% \times 5\text{年} = 118,835\text{元}$ 。

(2) 被上訴人林白麗雪及李春雨法定空地面積為46.8平方公尺（各為23.4），被上訴人林白麗雪另占有如附圖三編號C所示面積7平方公尺、被上訴人另占有如附圖三編號A所示面積2平方公尺。被上訴人林白麗雪部分： $30.4\text{m}^2 (23.4\text{m}^2 + 7\text{m}^2) \times \text{申報地價}5,120 / \text{m}^2 \times 10\% \times 5\text{年} = 77,8$

24元。被上訴人李春雨部分： $25.4\text{m}^2 (23.4\text{m}^2 + 2\text{m}^2) \times$
申報地價 $5,120/\text{m}^2 \times 10\% \times 5\text{年} = 65,024\text{元}$

(3)被上訴人賴敏男法定空地面積為46.20平方公尺，如附圖四編號E所示面積2平方公尺，合計面積48.2平方公尺。 $48.2\text{m}^2 \times$ 申報地價 $5120/\text{m}^2 \times 10\% \times 5\text{年} = 123,392\text{元}$ 。

(4)被上訴人作為法定空地占有系爭土地，上訴人連振翔本已與劉榮洲簽訂系爭土地之租地建物契約，致劉榮洲因無法順利申請興建建物而解除契約，造成上訴人連振翔受有無法收益使用之損害，上訴人連戰詳自得請求被上訴人等4人無法收取租金之損害賠償，因被上訴人共同不法侵害上訴人連振翔系爭土地所有權之期間為102年12月1日至107年2月22日，期間為侵害上訴人連振翔就系爭土地之所有權，應連帶負賠償責任，以每月租金18萬元計算，無法出租以50個月計算，被上訴人等4人應連帶給付900萬元（計算式為 $18\text{萬元} \times 50\text{個月}$ 「迄至107年2月轉讓予上訴人銘展公司為止」 $= 900\text{萬元}$ ）。

5. 又如附表所示系爭建物之興建完成日為70年底，雖於系爭土地之舊土地登記簿上67年8月21日欄位有記載房屋建號，然地政事務所函覆表示係測量課人員於71年實地測量繪製建物成果測量圖後，記載在系爭土地之67年8月21日欄位，並非於67年間即有系爭建物之登記。

(五)於本院時聲明（上訴人於本院訴之聲明不合法部分，已於程序事項中說明，在此不予贅述，僅就上訴人聲明適法部分列載如下）：

1. 原判決廢棄。

2. 被上訴人林白麗雪應將系爭土地如附圖三編號C所示面積7平方公尺之建物拆除，並將土地返還予上訴人銘展公司；

3. 被上訴人李春雨應將系爭土地如附圖三編號A所示面積2平方公尺之建物拆除，並將土地返還予上訴人銘展公司。

4. 被上訴人賴敏男應將系爭土地如附圖四編號E所示面積合

計2平方公尺之建物拆除，並將土地返還予上訴人銘展公司。

5. 被上訴人應連帶給付5,156,232元及自104年6月29日爭點整理狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。

6. 被上訴人何張秀芸應檢具臺中市政府70年中工建使字第2539號使用執照，被上訴人賴敏男應檢具臺中市政府70年中工建使字第2540號使用執照，被上訴人林白麗雪及李春雨應檢具臺中市政府70年中工建使字第2541號使用執照，偕同上訴人銘展公司辦理系爭土地解除法定空地地籍套繪

7. 上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人方面：

(一)於原審時抗辯：被上訴人等各自所有如附表所示之系爭建物，雖係分別以訴外人何國松、賴林美鸞、李士明為起造人，惟均係70年間向建商買受，當時是否有越界建築情事，被上訴人毫無所悉。又系爭建物均領有建築執照及使用執照，並經地政機關保存登記，足證建商已取得當時系爭土地所有人即訴外人龔連法、龔廖爽、龔周明及龔天進等4人之同意，否則實難想像房屋如何順利興建並完成銷售，是被上訴人合理推斷當時系爭土地所有人即龔連法等4人應已知情越界建築而未提出異議，自不得請求被上訴人拆屋還地。再者，系爭建物自建築完成迄今已逾30年，並經地政機關為保存登記，被上訴人係屬和平、公然並繼續占有、使用系爭土地，自得請求登記時效取得地上權。

(二)於原審時聲明：

上訴人之訴駁回。

(三)於本院時抗辯：

1. 依一般社會經驗，建商申請建築執照時所附系爭土地之系爭使用權同意書經常委由同一人製作，並統一授權委刻印章，故筆跡出於同一人之手且4人印章樣式一模一樣，實不足為奇，自難以對比印鑑章之方式判斷該等系爭使用權同意書之真偽。

- 01 2. 上訴人連振翔曾起訴請求被上訴人何張秀芸、賴林美鸞
02 (已故被上訴人林白麗雪及李春雨，將系爭土地上之地上
03 物拆除，將土地交還上訴人連振翔，並由鈞院以102年度
04 訴字第1987號拆屋還地事件（下稱前案）受理後，業已和
05 解在案。嗣由上訴人連振翔拆除和解範圍內之地上建物
06 後，被上訴人均未有再加蓋回去之情形。
- 07 3. 上訴人連振翔主張其將系爭土地包括法定空地及建物保存
08 登記部分出租給訴外人劉榮洲先生蓋廠房，於法不合，其
09 明知不可而為之，再以所訂租約無法達成導致上訴人連振
10 翔無法收取租金為藉口，向被上訴人請求以每月租金18萬
11 元計算之損害賠償，顯於法不合。
- 12 4. 被上訴人均非申請建築執照之起造人，且抗辯已時效取得
13 地上權，難認被上訴人有何不法侵害上訴人權益之故意或
14 過失可言，上訴人連振翔依共同侵權行為之法律關係請求
15 被上訴人賠償，並無理由。
- 16 5. 上訴人行使土地所有權有違誠信原則，並以損害他人為主
17 要目的等語。

18 (五)於本院時聲明：

- 19 1. 請求駁回上訴人之上訴。
20 2. 上訴審訴訟費由上訴人負擔。

21 三、本院之判斷：上訴人主張：上訴人連振翔自103年5月3日起
22 為系爭土地之所有權人；被上訴人何張秀芸為同地段369-5
23 地號土地及其上同地段2387建號房屋之所有權人；訴外人即
24 被上訴人賴敏男之被繼承人賴林美鸞原為同地段369-7、369
25 -9地號土地及其上同地段2388建號房屋之所有權人，現所有
26 權人為被上訴人賴敏男；被上訴人林白麗雪為同地段369-9
27 地號土地及其上同地段2664建號房屋之所有權人；被上訴人
28 李春雨為同地段369-10地號土地及其上同地段3566建號房屋
29 之所有權人，上訴人連振翔於本院訴訟進行之107年2月23
30 日將系爭土地移轉登記予上訴人銘展公司；系爭土地前經被
31 上訴人何張秀芸以如附圖三編號E、F所示面積合計8平方公

01 尺之地上建物，被上訴人林白麗雪以如附圖三編號C、D所示
02 面積合計10平方公尺之地上建物，被上訴人李春雨以如附圖
03 三編號A、B所示面積合計4平方公尺之地上建物，被上訴人
04 賴敏男以如附圖四編號I、H所示面積合計7平方公尺之地上
05 建物占有系爭土地；歷經前案和解程序後，經拆除被上訴人
06 等上揭部分建物，僅剩：被上訴人林白麗雪在系爭土地上有
07 如附圖三編號C所示面積7平方公尺之建物；被上訴人李春雨
08 在系爭土地上有如附圖三編號A所示面積2平方公尺之建物；
09 被上訴人賴敏男在系爭土地上有如附圖四編號E所示面積合
10 計2平方公尺之建物等情，為兩造所不爭執，並有土地登記
11 第一、二類謄本、臺中市地籍異動索引等在卷可資佐證（參
12 本院103年度補字卷第784號，下稱補字卷，第8至23頁；本
13 院第一審卷一第99至101頁；本院卷第110至122頁），復經
14 本院第一審會同兩造及中山地政事務所人員至現場勘驗屬
15 實，製有勘驗筆錄暨103年8月8日、103年11月19日土地複丈
16 成果圖附卷可稽（參本院第一審卷一第63至65頁、第71、12
17 7、145頁），足認上揭事實，堪予採信。而本件上訴人等係
18 主張系爭土地之系爭使用權同意書均係偽造，被上訴人無權
19 占用上訴人之系爭土地，並設定為被上訴人所有房屋之法定
20 空地，使上訴人等無法將系爭土地出租予他人，上訴人等依
21 所有權、不當得利、共同侵權行為之法律關係，請求被上訴
22 人拆除占用之地上物並返還土地，且分別給付無權占用相當
23 於租金之之損害賠償，並應解除全部法定空地之地籍套繪圖
24 等語。然此為被上訴人等所否認，並以前詞加以置辯。是本
25 件兩造之主要爭點應為：(一)上訴人主張：被上訴人李春雨應
26 將系爭土地如附圖三編號A所示面積2平方公尺之建物拆除；
27 被上訴人林白麗雪應將系爭土地如附圖三編號C所示面積7平
28 方公尺之建物拆除；被上訴人賴敏男應將系爭土地如附圖四
29 編號E所示面積2平方公尺之建物拆除，並均將土地返還予上
30 訴人銘展公司，有無理由？(二)上訴人主張：被上訴人應協同
31 上訴人銘展公司辦理解除系爭土地之法定空地地籍套繪，有

01 無理由？(三)上訴人主張：被上訴人等應連帶給付上訴人連振
02 翔5,156,232元及自104年6月29日爭點整理狀繕本送達之翌
03 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，有無理由？
04 經查：

05 (一)就上訴人主張：被上訴人李春雨應將系爭土地如附圖三編號
06 A所示面積2平方公尺之建物拆除；被上訴人林白麗雪應將系
07 爭土地如附圖三編號C所示面積7平方公尺之建物拆除；被上
08 訴人賴敏男應將系爭土地如附圖四編號E所示面積2平方公尺
09 之建物拆除，並均將土地返還予上訴人銘展公司，有無理由
10 部分：

11 1. 按原告之訴有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回
12 之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：

13 七、起訴違背第253條、第263條第2項之規定，或其訴訟
14 標的為確定判決之效力所及者；又除別有規定外，確定之
15 終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力；調解經當事人
16 合意而成立；和解成立者，與確定判決有同一之效力；確
17 定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人
18 者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效
19 力，民事訴訟法第249條第1項第7款、第400條第1項、第3
20 80條第1項、第401條第1項分別定有明文。

21 2. 查上訴人連振翔曾於102年7月11日起訴請求被上訴人何張
22 秀芸、賴林美鸞（已故）、被上訴人林白麗雪及李春雨，
23 將系爭土地上之地上物拆除，將土地交還上訴人，經本院
24 以前案受理在案。嗣前案中，上訴人連振翔與被上訴人何
25 張秀芸、林白麗雪、李春雨及賴林美鸞和解情形如下：(1)
26 上訴人連振翔與被上訴人何張秀芸於102年12月16日成立
27 和解，和解內容為：被上訴人何張秀芸願將系爭土地上如
28 臺中市中山地政事務所102年9月12日複丈成果圖（即附圖
29 一，下稱附圖一）編號368-2〈4〉（面積0.0019公頃）地
30 上物即雨棚拆除，並將此部分土地返還上訴人連振翔。(2)
31 上訴人連振翔與被上訴人賴敏男之配偶即被繼承人賴林美

01 鶯於103年3月3日成立和解，和解內容為：賴林美鶯願將
02 系爭土地上如附圖二編號F部分所示地上物（面積0.0017
03 公頃）拆除，並將此部分土地返還上訴人連振翔。(3)上訴
04 人連振翔與被上訴人林白麗雪於103年3月3日成立和解，
05 和解內容為：被上訴人林白麗雪願將系爭土地上如附圖二
06 編號D部分所示地上物（面積0.0003公頃）拆除，並將此
07 部分土地返還上訴人連振翔。(4)上訴人連振翔與被上訴人
08 李春雨於103年3月3日成立和解，和解內容為：被上訴人
09 李春雨願將系爭土地上如附圖二編號B部分所示地上物
10 （面積0.0012公頃）拆除，並將此部分土地返還上訴人連
11 振翔。此為兩造所不爭執，並經第一審即本院臺中簡易庭
12 函詢臺中市中山地政事務所本件上訴人連振翔請求拆除範
13 圍與前案和解範圍部分異同之結果，該所函覆略以：(1)如
14 附圖三編號E、F部分為如附圖一編號368-2〈4〉之部分範
15 圍（參本院第一審卷一第71頁土地複丈成果圖備註欄）。
16 (2)如附圖三編號C、D部分與如附圖二編號C、D部分完全相
17 同（參本院第一審卷一第144頁）。(3)如附圖三編號A部分
18 與如附圖二編號A部分完全相同，如附圖三編號B部分與如
19 附圖二編號B部分有重疊（參本院第一審卷一第144頁）。
20 (4)如附圖四編號H、I部分與如附圖二編號E、F部分有重疊
21 （參本院第一審卷一第145頁土地複丈成果圖備註欄及示
22 意圖）。

- 23 3. 上訴人連振翔於第二審即本院104年度簡上字第464號言詞
24 辯論時陳稱：並不爭執被上訴人等於前次和解拆除後並未
25 再加建等語（參本院104年度簡上字第464號卷第225頁背
26 面）。又上訴人連振翔於本院106年9月15日準備程序中陳
27 稱：如附圖三編號B所示部分確實已拆除，不在上訴人上
28 訴之範圍中；如附圖二編號F所示是未拆除前的狀態，如
29 附圖二編號E所示是有辦保存登記之部分，被上訴人賴敏
30 男已將如附圖二編號F所示占用部分拆除，現狀為如附圖
31 四編號H所示之狀態，其中H虛線下方為有辦保存登記之建

01 物，H上方為未辦保存登記之建物；如附圖二編號F所示部
02 分被上訴人賴敏男之配偶賴林美鸞已與上訴人達成和解，
03 上訴人有派人前去拆除，但未拆乾淨，現為如附圖編號I
04 所示之狀態（參本院卷第35頁背面、36頁）。是由此可
05 知，本件上訴人銘展公司所請求被上訴人拆除如附圖三編
06 號B所示之建物，係屬於前案和解（即上揭上訴人與被上
07 訴人李春雨所成立之和解）之範圍；如附圖四編號I、H
08 （虛線外增建部分）所示之建物，則屬於前案和解（即上
09 揭上訴人與被上訴人賴敏男之配偶即被繼承人賴林美鸞於
10 103年3月3日所成立之和解）之範圍，既經於前案和解在
11 案，揆諸前揭規定，上訴人銘展公司就如附圖三編號B所
12 示及如附圖四編號I、H所示之建物，分別請求被上訴人李
13 春雨、賴敏男等拆屋還地，自無理由。然上訴人銘展公司
14 業已於本院108年1月21日具狀減縮此部分請求，是系爭土
15 地上如附圖三編號B所示、如附圖四編號I、H所示之部分
16 均已不在本件審理之範圍，附此敘明。

- 17 4. 本件就被上訴人李春雨所有如附圖三編號A所示、被上訴
18 人林白麗雪所有如附圖編號C所示、被上訴人賴敏男所有
19 如附圖四編號E所示（即編號H虛線以內辦理保存登記房屋
20 部分）之地上建物部分，因於前案並未達成和解，上訴人
21 銘展公司請求拆屋還地有無理由，自應由本院加以認定。
22 經查：

23 (1)查本件全部系爭建物係於00年00月間，分別由何國松、
24 賴林美鸞、李士明擔任起造人，取得如附表所示房屋之
25 使用執照，且已向地政機關辦理保存登記，而被上訴人
26 何張秀芸為何國松之配偶，被上訴人賴敏男為賴林美鸞
27 之配偶，李士明則待房屋建築完畢，將建物分割為2664
28 建號和3566建號，其中3566建號房屋移轉給被上訴人李
29 春雨，2664建號房屋移轉給被上訴人林白麗雪等情，業
30 據被上訴人於本院第一審言詞辯論時陳述在卷（參本院
31 第一審卷二第125頁背面），並經被上訴人賴敏男提出

臺中市工務局使用執照、建築改良物所有權狀、土地使用權同意書、建物所有權狀等為證（參本院第一審卷一第137至142頁）；被上訴人林白麗雪提出臺中市工務局使用執照存根、土地使用權同意書、建物登記第一類謄本、建築改良物所有權狀等為證（參本院第一審卷一第169至174頁）；被上訴人李春雨提出臺中市工務局使用執照存根、建物謄本、土地使用權同意書為證（參本院第一審卷一第131至133頁）；被上訴人何張秀芸提出臺灣省政府建設廳函、臺中市工務局使用執照、土地使用權同意書、土地所有權狀為證（參本院第一審卷一第156至161頁），足認上揭事實，堪予認定。

(2)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條定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。本件上訴人雖主張系爭土地之系爭使用權同意書均係偽造，故依民法第767條規定請求被上訴人拆屋還地云云。然上訴人既主張系爭使用權同意書係出於偽造，揆諸前揭規定及說明，自應由主張此積極變態事實之上訴人負舉證之責。惟上訴人2人對於系爭使用權同意書係由何人？何時？並以何方式加以偽造？等情均無法舉證以實其說，所為主張，已有可疑。而本件依照系爭建物之建築執照所附系爭使用權同意書所示，其上載明系爭土地之所有權人為龔連法、龔廖爽、龔周明及龔天進等人。其中證人龔周明於本院104年2月12日第一審言詞辯論期日時具結證稱：系爭使用權同意書上之簽名非其筆跡，其似乎並無系爭使用權同意書上所顯示之印章；然其有將系爭土地賣給一位溫先生；至於龔連法為其大哥，龔廖爽為其母親，兩位均已過世，龔天進則為

其二哥，但有老人癡呆情形，聽不見也看不清楚，其從小居住在臺中，直到66年後才搬到臺北，不過臺中老家讓母親住，其每一、兩週會回臺中老家看媽媽等語（參本院第一審卷二第5至6頁）。是證人龔周明雖稱系爭使用權同意書上之簽名並非其筆跡，其似乎無系爭使用權同意書上所顯示之印章等語；然證人龔周明亦明確證稱系爭土地確已有出售予他人之情形，對照證人龔周明其於66年間已遷至臺北居住，而其母親龔廖爽仍長期居住在臺中老家等情觀之，是本件實無法排除系爭建物之起造人不無經由龔廖爽或其他人等同意使用系爭土地之可能。是上訴人2人在未提出其他任何事證之情形下，遽以指摘系爭使用權同意書係出於他人所偽造等情，恐嫌速斷，且屬無據，自難採信。

(3)系爭土地登記謄本之土地標示部上明確記載「地上建物建號：旱溪段2388、2664、3566號」等語（參補字卷第8頁）；另對照上訴人連振翔所提出之臺中市中山地政事務所105年11月2日函，其上記載：旨揭旱溪段2388、2664建號於71年間辦理建物所有權第一次登記，同段2728、3566建號分別於72、76年間分割自2664建號。前開4建號於辦竣第一次登記、建物分割登記時一併將建號記載於土地登記簿標示部「地上建物改良物之建號」欄內。另2728建號於76年因合併截止記載，故予以刪除等情觀之（參本院卷第209頁），足見系爭土地謄本上建號之標示迄今已達30餘年；再參酌證人龔周明證述其有將系爭土地出售予他人，以及衡酌一般土地交易通常需調閱土地謄本，以確認土地之相關資訊等情觀之，證人龔周明於出售系爭土地時，應已明確知悉系爭土地上建有他人之房屋，並經記載在系爭土地謄本上等情事。倘龔周明或其他系爭土地共有人即龔連法、龔廖爽、龔天進等人未同意出具系爭使用權同意書，容由他人使用系爭土地全部面積1,480平方公尺，則何以其等均從未爭

01 執系爭土地遭他人無權占用等情事？是本件實難僅憑證
02 人龔周明上揭不確定之證述，遽認系爭土地之系爭使用
03 權同意書均係出於偽造。是本件上訴人2人此部分之主
04 張，應屬無據，自無足採。

05 (4)上訴人雖稱：系爭使用權同意書之原系爭土地所有人龔
06 連法、龔廖爽、龔周明、龔天進之筆跡明顯均係出自一
07 人之手，4人印鑑樣式亦一模一樣，足見彼時所有人並
08 無親自簽名蓋章，系爭使用權同意書應係偽造云云。然
09 系爭使用權同意書縱有如上訴人所述原系爭土地所有人
10 龔連法、龔廖爽、龔周明、龔天進之筆跡相同或類似之
11 情形，亦可能出於彼此間之授權填載所致，在缺乏其他
12 事證佐證下，尚難逕認系爭使用權同意書係出於他人所
13 偽造，是上訴人此部分之指摘，尚難有據。又本院104
14 年度簡上字第454號案審理時，雖曾向臺中○○○○○
15 ○○○○○○○○○○○○○分別調取龔天進、龔周明、龔連
16 法、龔廖爽之印鑑證明資料。然其僅函附龔天進於54年
17 11月10日之印鑑登記申請書、龔廖爽於93年2月29日之
18 印鑑變更登記登記申請書；其餘則均查無資料或逾保存
19 期限未能提供，此有臺北○○○○○○○○○○104年3月
20 30日北市文戶資字第10430331600號函、臺中○○○○○
21 ○○○○○105年2月25日中市東戶字第1050000786號函暨
22 所附龔天進印鑑登記聲請書、龔廖爽印鑑變更登記申請
23 書在卷可資佐證（參本院第一審卷二第36頁；本院104
24 年度簡上字第464號卷第65頁至第67頁）。然個人之印
25 鑑章可能因時間之經過有所變更，甚或重新加以申請，
26 故同一人之印鑑章前後亦有可能不同，而上開印鑑章之
27 申請時間於54年間、變更時間則係於93年間，與前揭系
28 爭使用權同意書提出之時間應為請領使用執照之70年間
29 有所不符，是本件實無從自前述印鑑章之對照以確認系
30 爭使用權同意書印文之真偽，故縱認兩印鑑有異，亦無
31 從據以推認系爭使用權同意書上之印文係屬偽造。

(5)上訴人雖又主張：系爭土地之大部分為空地，且房屋占用之面積與系爭土地面積比較甚少，若未經專業鑑界測量，肉眼實在無法看出系爭土地有遭占用之情形；且若未申請建築執照，無從得知系爭土地係作為法定空地套繪；以被上訴人之保存建物（面積11平方公尺）加所需空地比（面積140平方公尺）來看，占用面積合計為151平方公尺（現公告現值36,900元/平方公尺），原系爭土地所有權人豈有可能拿整筆系爭土地之全部面積1,480平方公尺供被上訴人無償套繪及長期使用數十年，而由地主長年負擔高額地價稅之理？足見系爭土地之系爭同意書係因偽造發生，況原地主非房地買賣契約之當事人，自無提供系爭土地供第三人使用之必要，以系爭同意書無償交由被上訴人利用之約定，顯悖於經驗法則云云。然系爭土地提供作為興建系爭建物法定空地使用之初，衡情系爭土地之登記謄本應即有此註記；再者，系爭建物有部分亦興建在系爭土地上，故本件難認出具系爭同意書之系爭土地原共有人龔周明、龔連法、龔廖爽、龔天進等人對此有所不知。況系爭土地已歷經原土地所有權人轉售他人，系爭土地於買賣交易時，土地謄本上亦當明確記載系爭土地有作為系爭建物法定空地之情形，是倘若系爭建物之起造人於興建系爭建物之初，未取得原系爭土地所有權人之同意，而有偽造文書之情事，則系爭土地之原共有人龔周明、龔連法、龔廖爽、龔天進於系爭土地交易時，亦可立即發現有此情事，並知悉渠等遭人偽造系爭使用權同意書，導致系爭土地因此作為被上訴人系爭建物之法定空地而受損之狀況。然本件卻全然未見原系爭土地共有人等前有向被上訴人等提出主張及求償之情事，是上訴人此部分之主張及質疑，顯與常理相悖，且乏其據，自無可採。遑論，本件依照卷附全部相關證據資料顯示，並衡酌系爭土地謄本上存有系爭建物登記之公示性及公信性等情觀之，倘若

01 系爭建物之起造人於興建系爭建物之初，未取得原系爭
02 土地所有權人之同意，實應無甘冒其輕易隨時可能遭人
03 發現涉犯刑事罪責之風險，恣意偽造系爭土地之系爭使
04 用權同意書之理。是本件被上訴人抗辯當時建商有徵得
05 系爭土地地主同意等情，應屬有據，尚堪採信。

06 (6)上訴人雖主張：即便系爭土地之原所有權人曾出具系爭
07 同意書，然使用借貸關係為債之關係，本件上訴人與被
08 上訴人間並無使用借貸關係，被上訴人對於系爭土地並
09 無使用借貸之權限，被上訴人顯屬無權占有云云。然按
10 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
11 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民
12 法第148條定有明文。系爭土地於土地登記謄本上已明
13 確記載已提供系爭建物作為法定空地使用之事實，已如
14 前述，對照不動產登記具有公示性及公信性原則等情觀
15 之，足認上訴人連振翔及銘展公司2人於購買系爭土地
16 之初，對於系爭土地前已提供被上訴人等之系爭建物作
17 為法定空地使用，對於系爭土地之價值應有所影響等
18 情，上訴人實難以諉為不知。上訴人銘展公司現雖係系
19 爭土地之所有權人，而非出具系爭使用權同意書之人，
20 依照債權相對性之原則，上訴人銘展公司原則上並不受
21 系爭使用權同意書之拘束。然上訴人連振翔及銘展公司
22 對於系爭使用權同意書一事均明確知悉，卻仍同意買受
23 系爭土地，自應認願受該系爭使用權同意書效力之拘
24 束，否則倘系爭土地之前手所有人藉此迂迴移轉所有權
25 登記之行為，而由系爭土地之後手所有人以債權相對性
26 為由，達到不受前手拘束之不當結果，即難維持法律秩
27 序之安定性與公共利益，亦與民法第148條所定權利之
28 行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；
29 行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法之規定相
30 悖。是本件應認上訴人銘展公司主張：被上訴人李春雨
31 應將系爭土地如附圖三編號A所示面積2平方公尺之建物

01 拆除；被上訴人林白麗雪應將系爭土地如附圖三編號C
02 所示面積7平方公尺之建物拆除；被上訴人賴敏男應將
03 系爭土地如附圖四編號E所示面積2平方公尺之建物拆
04 除，並將土地返還予上訴人銘展公司等情，有權利濫用
05 之情事，不應准許。

06 (二)就上訴人主張被上訴人應協同上訴人銘展公司辦理解除系爭
07 土地之法定空地地籍套繪，有無理由部分：

08 1. 按建築法第11條規定「本法所稱建築基地，為供建築物本
09 身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數
10 宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留
11 設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之
12 距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空
13 地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割
14 要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關
15 定之」，是法定空地乃建造建築物依法必須留設之空間，
16 為建築基地之一部分，倘起造人未依法留設法定空地，即
17 無從取得建築執照而完成建築物之建造。本件無法證明上
18 訴人2人所主張系爭土地之系爭使用權同意書係遭人偽造
19 之事實，已如前述；又被上訴人等就如附表所示之房屋，
20 於建造時即檢具系爭土地之系爭使用權同意書（參本院第
21 一審卷二第94、101、103頁）申請相關執照，並分別經核
22 發如附表所示臺中市政府70年中工建使字第2539號、70年
23 中工建使字第2540號、70年中工建使字第2541號使用執照
24 （見本院第一審卷二第95、96、102頁）。觀諸系爭土地
25 之系爭使用權同意書，就系爭土地之使用面積均記載為全
26 部即1,480平方公尺，且使用內容為在該土地上建造RC結
27 構之3層樓建築物1棟，對照前述使用執照上建築地點皆包
28 含系爭土地，以及臺中市政府70年中工建使字第2539號、
29 第2540號、第2541號使用執照法定空地面積分別為46.42
30 平方公尺、46.2平方公尺、46.8平方公尺等情觀之，足認
31 被上訴人等就如附表所示房屋之法定空地面積，均未超出

01 系爭土地之系爭土地使用權同意書之範圍，依據上開說
02 明，該法定空地係屬建築基地之一部分而為申請建築執照
03 所必要，亦未逾越使用之內容，是被上訴人等以系爭使用
04 權同意書將系爭土地作為系爭建物所應留設之法定空地使
05 用，據以抗辯系爭建物合法存在之事實，自屬依法有據，
06 應屬可採。

07 2. 上訴人連振翔及銘展公司於買受系爭土地之初，對於系爭
08 土地已作為被上訴人所有系爭建物法定空地之事實均明確
09 知悉，卻仍同意買受系爭土地之事實，已如前述，在此情
10 形下，自應認上訴人連振翔及銘展公司均願受此登記效力
11 之拘束。而本件上訴人銘展公司現雖係系爭土地之所有權
12 人，而非出具系爭使用權同意書之人，依照債權相對性之
13 原則，上訴人原則上並不受系爭使用權同意書之拘束。然
14 被上訴人之系爭建物當初係因原系爭土地所有權人同意出
15 具系爭同意書，始得以合法興建，且辦理保存登記使用迄
16 今，倘認上訴人銘展公司在事後知情之狀況下，仍予否認
17 原系爭土地所有權人所出具系爭使用權同意書之效力，並
18 進而主張被上訴人應協同上訴人銘展公司辦理解除系爭土
19 地之法定空地地籍套繪，則此無異將使被上訴人之系爭建
20 物事後反成為不合法，恐面臨違建拆除之荒謬結果，對於
21 法律秩序之安定性與公共利益顯有違背，應無可採。是本
22 件上訴人銘展公司依侵權行為之法律關係，主張被上訴人
23 應協同上訴人銘展公司辦理解除系爭土地之法定空地地籍
24 套繪，顯屬無據，且有權利濫用之虞，不應准許。

25 (三)就上訴人主張：被上訴人等應連帶給付上訴人連振翔5,156,
26 232元及自104年6月29日爭點整理狀繕本送達之翌日起至清
27 償日止，按年息百分之5計算之利息，有無理由部分：

28 1. 本件上訴人連振翔雖主張：被上訴人無權占用上訴人連振
29 翔之系爭土地，使上訴人無法將土地出租他人，上訴人連
30 振翔自得主張依不當得利及共同侵權行為之法律關係，請
31 求被上訴人連帶給付無權占用之損害賠償，相當於法定最

01 高限額租金即3,536,232元（計算式為 $5120 \times 1480 \times 1$
02 $0\% \div 12 =$ 每月損失63,147元， $63,147 \text{元} \times 56 \text{個月}$ 【即99年
03 10月25日至104年6月24日，共4年8月】 $= 3,536,232$ ），
04 及因上訴人連振翔本已與訴外人劉榮洲簽訂系爭土地之租
05 地建物契約，因被上訴人以偽造之系爭使用權同意書設定
06 為法定空地，致劉榮洲無法申請建物而終止契約，造成上
07 訴人連振翔無法收益使用之損害，即相當於上開租金損害
08 共1,620,000元（計算式： $18 \text{萬元} \times 7 \text{個月}$ 【即102年12月1
09 日至102年6月30日，共7月】 $+ \text{訂金} 36 \text{萬元} = 162 \text{萬元}$ ），
10 合計5,156,232元損失云云。

11 2. 然本件上訴人並無法舉證證明系爭使用權同意書係出於他
12 人所偽造；又上訴人連振翔、銘展公司於購入系爭土地之
13 初，均早已知悉系爭土地設定為系爭建物之法定空地，上
14 訴人依侵權行為之法律關係，主張被上訴人應協同上訴人
15 銘展公司辦理解除系爭土地之法定空地地籍套繪，應屬無
16 據，且有權利濫用之虞，不應准許等，已如前述。則上訴
17 人連振翔主張其因系爭土地經設定為系爭建物之法定空地
18 為由，造成其受有出租予訴外人劉榮洲租地建物之租金損
19 失1,620,000元，亦乏其據，自無可採。況系爭土地雖登
20 記為系爭建物之法定空地，然被上訴人除有部分系爭建物
21 占用系爭土地外，系爭土地之絕大部分仍為空地之狀態，
22 並未遭被上訴人所占用，亦未因此排除上訴人連振翔或銘
23 展公司本於系爭土地所有權人之身分使用系爭土地，僅係
24 上訴人2人就系爭土地就興建建物乙節受有法令限制而
25 已，且此為上訴人連振翔及銘展公司分別購入系爭土地之
26 初所明確知悉，是上訴人連振翔主張依照不當得利及共同
27 侵權行為之法律關係，請求被上訴人連帶給付其所受有出
28 租予訴外人劉榮洲租地建物之租金損失1,620,000元，自
29 屬無據，不應准許。

30 3. 上訴人銘展公司現為系爭土地之所有權人，被上訴人林白
31 麗雪就如附圖三編號C所示面積7平方公尺、被上訴人李春

01 雨就如附圖三編號A所示面積2平方公尺、被上訴人賴敏男
02 就如附圖四編號E所示面積2平方公尺（即H虛線內辦理保
03 存登記房屋部分）之系爭建物，與上訴人間並未成立任何
04 法律關係，雖上訴人主張被上訴人林白麗雪、李春雨、賴
05 敏男將上揭系爭建物拆除，返還系爭土地，有權利濫用之
06 虞，不應准許。然被上訴人林白麗雪、李春雨、賴敏男之
07 上揭系爭建物前、後對於上訴人連振翔、銘展公司之系爭
08 建物仍屬無權占有之狀態，並因此造成上訴人2人前後就
09 遭占用系爭土地部分之損害，被上訴人林白麗雪、李春
10 雨、賴敏男就所占用之系爭土地因此獲得相當於租金之不
11 當得利，上訴人連振翔自得請求被上訴人給付此部分之損
12 害。而按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
13 返還其利益。民法第179條前段定有明文。次按依不當得
14 利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利
15 益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，
16 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
17 準，又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為
18 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨
19 可資參照）；而無權使用他人土地者，其所受利益，為使
20 用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還
21 時應償還之價額。

- 22 4. 本件被上訴人林白麗雪就如附圖三編號C所示面積7平方公
23 尺、被上訴人李春雨就如附圖三編號A所示面積2平方公
24 尺、被上訴人賴敏男就如附圖四編號E所示面積2平方公尺
25 （即H虛線內辦理保存登記房屋部分）之系爭建物無權占
26 用上訴人之系爭土地（系爭土地自102年5月3日起至107年
27 2月22日止為上訴人連振翔所有，自107年2月23日起迄今
28 係上訴人銘展公司所有），已如前述，則上訴人連振翔依
29 不當得利之法律關係，請求被上訴人林白麗雪、李春雨、
30 賴敏男返還系爭土地於上訴人連振翔所有期間遭占用所受
31 之利益，揆諸前揭規定，自應准許。然本件上訴人連振翔

取得系爭土地之時間為102年5月3日，上訴人連振翔對被
上訴人於本件第一審請求損害之時間為99年10月25日起至
104年6月24日止之期間，依照民法第126條及最高法院49
年台上字第1730號判例之意旨，上訴人連振翔得向被上訴
人請求之不當得利範圍自應以被上訴人於即102年5月3日
起至104年6月24日之間所受之利益，是上訴人連振翔依不
當得利之法律關係所得請求被上訴人給付之損害賠償期間
應係102年5月3日起至104年6月24日止，時間為2年1個月
又22天（即25個月又22天）。此按土地法第105條準用同
法第97條第1項規定，城市地方土地之租金，以不超過土
地申報總價額年息10 %為限，惟土地所有人固得依不當得
利法則向無權占用其土地之人請求返還相當於租金之損害
金，其數額除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所
受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達
申報地價年息10%之最高額。上訴人連振翔雖稱：上訴人
連振翔受有相當於法定最高限額租金即3,536,232元（計
算式為 $5120 \times 1480 \times 10\% \div 12 =$ 每月損失63,147元， $63,147 \text{元} \times 56 \text{個月}$ 【即99年10月25日至104年6月24日，共4年8
月】 $= 3,536,232$ ）之損失云云。然上訴人連振翔所稱租
金之損失係以系爭土地於102年12月19日分割出同段368-3
24地號土地前之系爭土地全部面積1480平方公尺，並自99
年10月25日計算至104年6月24日，以同地段368-324地號
土地之申報地價年息10%作為計算基準。惟上訴人連振翔
係於102年5月3日始取得系爭土地，已如前述，則上訴人
連振翔主張其損失係自99年10月5日起算，且以同段368-3
24地號土地之申報地價年息10%，計算被上訴人未占用之
全部1480平方公尺土地面積，顯屬無據，自無可採。而本
院經審酌被上訴人林白麗雪就如附圖三編號C所示、被上
訴人李春雨就如附圖三編號A所示、被上訴人賴敏男就如
附圖四編號E所示（即H虛線內辦理保存登記房屋部分）系

01 爭建物所占用之系爭土地係位在臺中市東區復興東路、建
02 成路及早溪街老街附近，附近雖不稱熱鬧繁榮，然交通及
03 生活機能堪稱便利之工商繁榮程度，以及被上訴人利用系
04 爭土地供為居住所得之經濟價值，認被上訴人等應返還上
05 訴人連振翔相當於租金之損害金以土地申報總價額年息8%
06 計算方屬適當，以被上訴人林白麗雪就如附圖三編號C所
07 示之系爭建物占用系爭土地面積7平方公尺、被上訴人李
08 春雨就如附圖三編號A所示之系爭建物占用系爭土地面積2
09 平方公尺、被上訴人賴敏男就如附圖四編號E所示之系爭
10 建物占用系爭土地面積2平方公尺（即H虛線內辦理保存登
11 記房屋部分）計算之金額，上訴人連振翔得請求被上訴人
12 林白麗雪給付之金額為5,476元 { 計算式為每平方公尺
13 $(4,560\text{元} \times 7\text{平方公尺} \times \text{年息}8\%) \div 12 \times (25 + 22/30)$
14 $= 5,476\text{元}$ ，元以下四捨五入}；上訴人連振翔得請求被
15 上訴人李春雨及賴敏男2人分別給付之金額各為1,565元
16 { 計算式為每平方公尺 $(4,560\text{元} \times 2\text{平方公尺} \times \text{年息}8\%)$
17 $\div 12 \times (25 + 22/30) = 1,565\text{元}$ ，元以下四捨五入}。
18 又上訴人連振翔雖請求被上訴人等應連帶給付上訴人連振
19 翔5,156,232元損失云云。然因被上訴人何張秀芸前業已
20 於本件起訴前之102年12月16日與上訴人連振翔於前案達
21 成和解，為前案既判力效力所及，而不在本件審理之範圍
22 中，已如前述。另就被上訴人林白麗雪就如附圖三編號C
23 所示之系爭建物占用系爭土地面積7平方公尺、被上訴人
24 李春雨就如附圖三編號A所示之系爭建物占用系爭土地面
25 積2平方公尺、被上訴人賴敏男就如附圖四編號E所示之系
26 爭建物占用系爭土地面積2平方公尺（即H虛線內辦理保存
27 登記房屋部分）均係渠等於該段時間獨自占用上訴人連振
28 翔之系爭土地，並無共同侵權行為之連帶給付義務存在；
29 又上訴人請求本院就上訴人連振翔所主張侵權行為及不當
30 得利之法律關係，擇一為原告有利之判決，是本件以上訴
31 人連振翔所主張依不當得利之法律關係，請求被上訴人林

白麗雪給付之金額為5,476元；請求被上訴人李春雨及賴敏男2人各分別給付1,565元為可採。至上訴人連振翔逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

5. 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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；民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。查本件上訴人連振翔依不當得利之法律關係請求被上訴人林白麗雪、李春雨及賴敏男等應賠償之前開金額，並未定有給付之期限，則上訴人連振翔請求自104年6月29日民事爭點整理狀繕本送達被上訴人翌日起，按年息百分之5計算之利息，並無不合（參本院第一審卷二第74頁）。而本件上訴人連振翔所提出之104年6月29日民事爭點整理狀繕本送達被上訴人之時間均係於104年6月29日，此有送達證書附卷可稽（參本院卷第251至256頁），故上訴人連振翔請求自104年6月30日起算之利息，應屬有據，自應准許。

6. 綜上所述，上訴人連振翔依不當得利之法律關係，請求被上訴人林白麗雪給付5,476元；請求被上訴人李春雨及賴敏男2人各分別給付1,565元，及均自104年6月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至於上訴人逾此範圍之主張及請求，均無理由，應予駁回。本件原審為上訴人全部敗訴之判決，部分尚有未恰；上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，部分為有理由，爰將原審判決（除確定部分外）廢棄，判決如主文

01 第二、三、四項所示。至上訴人其餘上訴（除確定部分
02 外），原審為其敗訴之判決，經核於法並無不合，上訴意
03 旨求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。本判決上訴人連
04 振翔雖陳明願供擔保聲請假執行，惟本判決所命給付之金
05 額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，
06 應依職權宣告假執行；併依同法第392條第2項規定，酌定
07 相當之擔保金額准許被上訴人等免為假執行。至於上訴人
08 2人敗訴之部分，其假執行之聲請，均失所附麗，應併予
09 駁回。

10 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
11 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
12 敘明。

13 五、據上論結，本件上訴為部分有理由、部分無理由，是依民事
14 訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79
15 條、第85條第1項前段，判決如主文。

16 中 華 民 國 108 年 3 月 8 日
17 民事第四庭 審判長法 官 張清洲
18 法 官 王金洲
19 法 官 楊忠城

20 正本係照原本作成。

21 如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，以適用法
22 規顯有錯誤為理由，向本院提起第三審上訴狀（均須按他造當事
23 人之人數附繕本及繳納第三審上訴裁判費），經本院許可後始可
24 上訴第三審，前項許可以原判決所涉及法律見解具有原則上重要
25 性者為限。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
26 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀，具有民事訴訟法
27 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
28 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
29 件影本。

30 中 華 民 國 108 年 3 月 11 日
31 書記官 陳怡潔

01 附表：

02

編號	所有人	建物建號	門牌號碼	坐落土地	使用執照字號	起造人
1	何張秀芸	臺中市○ 區○○段 0000○號	臺中市○ 區○○街 00000 號	臺中市○區 ○○段0000 0○00000地 號	70中工 建使字 第2539 號	何國松 即國松 工業社
2	賴敏男	臺中市○ 區○○段 0000○號	臺中市○ 區○○街 00000號	臺中市○區 ○○段0000 0○00000○ 00000地號	70中工 建使字 第2540 號	賴林美 鸞即美 鸞工業 社
3	林白麗雪	臺中市○ 區○○段 0000○號	臺中市○ 區○○街 00000號	臺中市○區 ○○段0000 0○00000地 號	70中工 建使字 第2541 號	李士明 即士明 工業社
4	李春雨	臺中市○ 區○○段 0000○號	臺中市○ 區○○街 00000號	臺中市○區 ○○段0000 0○00000 地號		

03 附圖一：中山地政事務所102年9月12日複丈成果圖（前案）

04 附圖二：中山地政事務所103年1月7日複丈成果圖（前案）

05 附圖三：中山地政事務所103年8月8日複丈成果圖

06 附圖四：中山地政事務所104年11月19日複丈成果圖