

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2416號

原告 顏金陸 住○○市○○區○○路○段00巷0弄00號

訴訟代理人 楊盤江律師

被告 礮石設計有限公司

法定代理人 蘇炳琿

訴訟代理人 王志平律師

被告 陳冠銘

楊明錫

謝鴻偉

李忠和

陳俊穎

林梅玉

上 一 人

訴訟代理人 謝兒政

上六人共同

訴訟代理人 高進棖律師

上六人共同

複 代理人 林羣期律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳冠銘應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號B8、面積14.06平方公尺之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體。並給付原告新臺幣480元，及自民國110年9月29日起至返還上開土地之日止，按年給付原告新臺幣480元。

二、被告楊明錫應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號B7、面積13.96平方公尺之建物拆除，將土地返還

原告及共有人全體。並給付原告新臺幣2993元，及自民國110年11月1日起至返還上開土地之日止，按年給付原告新臺幣477元。

三、被告碘石設計有限公司應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號B6、面積13.71平方公尺之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體。並給付原告新臺幣468元，及自民國110年8月12日起至返還上開土地之日止，按年給付原告新臺幣468元。

四、被告謝鴻偉應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號B5、面積13.55平方公尺之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體。並給付原告新臺幣2905元，及自民國110年11月1日起至返還上開土地之日止，按年給付原告新臺幣463元。

五、被告李忠和應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號B4-1、面積8.53平方公尺及同段207地號土地上如附圖編號B4-2、面積4.77平方公尺之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體。並給付原告新臺幣2852元，及自民國110年11月1日起至返還上開土地之日止，按年給付原告新臺幣454元。

六、被告林梅玉應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號B3-1、面積12.95平方公尺及同段207地號土地上如附圖編號B3-2、面積0.15平方公尺之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體。並給付原告新臺幣2809元，及自民國110年11月1日起至返還上開土地之日止，按年給付原告新臺幣447元。

七、被告陳俊穎應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號B2、面積11.81平方公尺之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體。並給付原告新臺幣2532元，及自民國110年11月1日起至返還上開土地之日止，按年給付原告新臺幣403元。

八、被告陳俊穎應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如

01 附圖編號B1、面積0.34平方公尺之建物拆除，將土地返還原  
02 告及共有人全體。並給付原告新臺幣73元，及自民國110年1  
03 1月1日起至返還上開土地之日止，按年給付原告新臺幣12  
04 元。

05 九、原告其餘之訴駁回。

06 十、訴訟費用由被告陳冠銘負擔百分之15、被告楊明錫負擔百分  
07 之15、被告磯石設計有限公司負擔百分之15、被告謝鴻偉負  
08 擔百分之14、被告李忠和負擔百分之14、被告林梅玉負擔百  
09 分之14、被告陳俊穎負擔百分之13。

10 十一、本判決第一至八項前段，於原告依附表三所示金額分別為  
11 附表三所示被告供擔保後得假執行；但該附表三被告如分  
12 別依附表三所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

13 十二、本判決第一至八項中段，於原告依附表四所示金額分別為  
14 附表四所示被告供擔保後得假執行；但該附表四被告如分  
15 別依附表四所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

16 十三、本判決第一至八項後段各期清償期屆至部分，於原告依附  
17 表五所示金額分別為附表五所示被告供擔保後得假執行；  
18 但該附表五被告如分別依附表五所示金額為原告預供擔  
19 保，得免為假執行。

20 十四、原告其餘假執行之聲請駁回。

21 事實及理由

22 壹、程序部分

23 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
24 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
25 又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
26 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
27 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件  
28 原告起訴時聲明為：一、被告陳冠銘應將臺中市○○區○○  
29 段000地號土地（下稱207地號土地）上門牌號碼臺中市○○  
30 區○○路○段000號之建物（下稱系爭448號建物）拆除，將  
31 土地返還原告及共有人全體，並給付原告新臺幣（下同）63

7元，及自民國110年9月29日起至返還上開土地之日止每年給付原告637元。二、被告楊明錫應將207地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號（建號464，下稱系爭446號建物）之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體，並給付原告4,002元，及自110年11月1日起至返還上開土地之日止每年給付原告637元。三、被告礮石設計有限公司（下稱礮石公司）應將207地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號（建號455，下稱系爭444號建物）之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體，並給付原告637元，及自110年8月12日起至返還上開土地之日止每年給付原告637元。四、被告謝鴻偉應將207地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號（建號459，下稱系爭442號建物）之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體，並給付原告4,002元，及自110年11月1日起至返還上開土地之日止每年給付原告637元。五、被告李忠和應將臺中市○○區○○段000○○000地號土地（下稱212地號土地）上門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號（建號562，下稱系爭440號建物）之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體，並給付原告4,002元，及自110年11月1日起至返還上開土地之日止每年給付原告637元。六、被告林梅玉應將207、212地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號（建號460，下稱系爭438號建物）之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體，並給付原告4,002元，及自110年11月1日起至返還上開土地之日止每年給付原告637元。七、被告陳俊穎應將212地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號（建號514，下稱系爭436號建物）之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體，並給付原告3,716元，及自110年11月1日起至返還上開土地之日止每年給付原告591元。八、被告陳俊穎應將212地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號（建號1434，下稱系爭434號建物）之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體，並給付原告94元，及自110年11月1日起至返還上

01 開土地之日止按年給付原告15元。嗣207、212地號土地（下  
02 合稱系爭土地）經臺中市大里地政事務所測量後，原告於11  
03 1年3月2日以民事準備書狀變更聲明如下列原告聲明所示。  
04 經核，原告所為擴張、減縮請求金額之聲明部分，係基於同  
05 一無權占用土地之事實，自屬有據，應予准許。另就原告請  
06 求被告拆除之建物變更部分，係特定遭占用之土地位置及面  
07 積，並未變更訴訟標的，僅補充其聲明使之完足、明確，屬  
08 事實上陳述之更正，非訴之變更，附此敘明。

## 09 貳、實體部分

10 一、原告主張：系爭土地為附表所示之人依附表所示權利範圍共  
11 有，而系爭土地遭被告所有附表一編號1至8之建物（下合稱  
12 系爭建物）無權占用，占用之土地及面積如附表一所示，原  
13 告自得請求被告拆除地上物，將系爭土地返還予附表所示共  
14 有人全體。又被告分別自附表一編號1至8所示日期開始占用  
15 系爭土地，原告自得依其應有部分9分之1，按申報地價年息  
16 100分之8，就被告於起訴前占用之期間，及至被告拆屋還地  
17 之日止，請求被告返還相當於租金之不當得利等語。爰依民  
18 法第767條第1項、第821條、第179條規定提起本訴。並聲  
19 明：(一)陳冠銘應將207地號土地上系爭448號如附圖編號B8、  
20 面積14.06平方公尺之建物拆除，將土地返還原告及共有人  
21 全體，並給付原告639元，及自110年9月29日起至返還上開  
22 土地之日止，每年給付原告639元。(二)楊明錫應將207地號土  
23 地上系爭446號如附圖編號B7、面積13.96平方公尺之建物拆  
24 除，將土地返還原告及共有人全體，並給付原告3990元，及  
25 自110年11月1日起至返還上開土地之日止，每年給付原告63  
26 5元。(三)礮石公司應將207地號土地上系爭444號如附圖編號B  
27 6、面積13.71平方公尺之建物拆除，將土地返還原告及共有人  
28 全體，並給付原告623元，及自110年8月12日起至返還上  
29 開土地之日止，每年給付原告623元。(四)謝鴻偉應將207地號  
30 土地上系爭442號如附圖編號B5、面積13.55平方公尺之建物  
31 拆除，將土地返還原告及共有人全體，並給付原告3873元，

01 及自110年11月1日起至返還上開土地之日止，每年給付原告  
02 616元。(五)李忠和應將212地號土地上系爭440號如附圖編號B  
03 4-1、面積8.53平方公尺及207地號土地上系爭440號如附圖  
04 編號B4-2、面積4.77平方公尺之建物拆除，將土地返還原告  
05 及共有人全體，並給付原告3802元，及自110年11月1日起至  
06 返還上開土地之日止，每年給付原告605元。(六)林梅玉應將2  
07 12地號土地上系爭438號如附圖編號B3-1、面積12.95平方公  
08 尺及207地號土地上系爭438號如附圖編號B3-2、面積0.15平  
09 方公尺之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體，並給付  
10 原告3,744元，及自110年11月1日起至返還上開土地之日  
11 止，每年給付原告596元。(七)陳俊穎應將212地號土地上系爭  
12 436號如附圖編號B2、面積11.81平方公尺之建物拆除，將土  
13 地返還原告及共有人全體，並給付原告3376元，及自110年1  
14 1月1日起至返還上開土地之日止，每年給付原告537元。(八)  
15 陳俊穎應將212地號土地上系爭434號如附圖編號B1、面積0.  
16 34平方公尺之建物拆除，將土地返還原告及共有人全體，並  
17 給付原告97元，及自110年11月1日起至返還上開土地之日  
18 止，每年給付原告15元。(九)願供擔保後為假執行。

19 二、被告則以：

20 (一)陳冠銘、楊明錫、謝鴻偉、李忠和、林梅玉、陳俊穎（下稱  
21 陳冠銘等6人）部分：附表一編號1至2、4至8之建物均為合  
22 法建物，而主管機關發照前，必然會有鑑界程序，即依法須  
23 通知鄰地所有人到場會勘，且原告之系爭土地緊鄰中興路幹  
24 道，前曾因道路施作或拓寬而為部分分割徵收，仍留有部分  
25 未被徵收之重測後之系爭土地，可知原告之被繼承人自始即  
26 知悉系爭土地當時之使用情況，而附表一編號1至2、4至8之  
27 建物早於65年間即建築完成，從外觀上即可查知占用系爭土  
28 地，惟原告之被繼承人數十年來均未提出異議或爭訟，則依  
29 建築法規及經驗法則，附表一編號1至2、4至8之建物於建造  
30 時，已得原告之被繼承人同意使用系爭土地，自非無權占  
31 有。退步言，附表一編號1至2、4至8之建物於興建時，不可

01 能故意越界建築，又斯時係依舊有、手繪之地籍圖鑑界定  
02 樁，與921地震後改採地籍複丈、鑑界方式不同，附表一編  
03 號1至2、4至8之建物事後發現越界建築可能是因地籍重測而  
04 移位所致，非屬故意越界，而附表一編號1至2、4至8之建物  
05 僅係部分騎樓占用到系爭土地，若准予拆除越界部分建物，  
06 將影響建物安全及使用利益，應依民法第796條之1規定，免  
07 除附表一建物全部之移去。再退步言，系爭土地已供作臺中  
08 市○○區○○路0段0000000號路段之通路、埋設公共管路使  
09 用數十年，且原告與其他系爭土地之共有人並未實際占有使  
10 用系爭土地，又系爭土地自始即編定為計畫道路用地，原告  
11 取回系爭土地後亦不得從事其他土地利用之行為，縱事後經  
12 變更為其他地目，因系爭土地為畸零地，無法建築使用，亦  
13 不可能從事任何土地利用，倘認被告應拆除占用之部分建  
14 物，則被告就渠等名義之土地、建物亦得主張袋地通行權，  
15 對原告而言並無實益，則原告拆屋還地之請求並無經濟效  
16 益，反而嚴重損害陳冠銘等6人之合法建物之效用，其權利  
17 之行使已違反公共利益，亦以損害他人為目的，應屬權利濫  
18 用。另對於原告主張以系爭土地歷年之申報地價計算相當於  
19 租金之不當得利並無意見，但倘認原告主張有理由，原告主  
20 張以年息百分之8計算顯屬過高等語，資為抗辯。並聲明：  
21 原告之訴及假執行之聲請均駁回；若受不利之判決，願供擔  
22 保請准宣告免為假執行。

23 (二) 礮石公司部分：礮石公司向前手購買附表一編號3之建物  
24 時，前手於買賣契約所附之標的物現況說明書上勾選「無占  
25 用他人土地」，可見礮石公司就越界建築一節，非屬故意或  
26 過失，縱前手不知有占用原告所有之207地號土地，附表一  
27 編號3之建物係具有合法建築執照之建物，而土地使用同意  
28 書應屬申請建築執照之必要文件，故附表一編號3之建物於6  
29 5年間起造時，應具備207地號土地所有權人之土地使用同意  
30 書，才取得合法建築執照，原告係於83年10月18日因繼承取  
31 得207地號土地，並於92年6月25日以分割繼承為原因登記為

所有權人，應繼受該土地使用同意書之義務，是碘石公司並非無權占有207地號土地。且碘石公司係於109年8月12日買受附表一編號3之建物，依被證3之複丈成果圖所示，附表一編號3建物為登記時之測量結果，有占用之情事，原告於斯時應已知悉占用之事實，倘認附表一編號3之建物有逾越地界占用原告所有之207地號土地，而原告及其被繼承人均未就此提出異議，自原告83年10月18日繼承207地號土地迄今亦已近30年，足使碘石公司正當信賴原告不欲行使其權利，並以此信賴作為自己行為之基礎，是原告遲未主張權利，應有權利失效原則之適用。退步言之，207地號土地目前仍編為公共設施用地，而碘石公司占用面積僅13.71平方公尺，縱原告取回附圖編號B6部分，亦無法為建築使用，且附圖編號B6部分為碘石公司所有附表一編號3之建物賴以進出使用之主要通道，原告請求拆除並取回土地，將致碘石公司無法自前門進出，且附表一編號3建物之騎樓處及其上結構均須拆除，恐危及主要結構而有倒塌之危，無法再為使用，又原告係共有人之一，縱排除占有，原告亦無使用該共有部分之可能，其行使權利所得利益甚少，足認係以損害他人為目的，進而逼迫碘石公司以高價購買占用部分土地，是原告主張顯屬權利濫用。另碘石公司依民法第796條之規定，願以每年390元之償金，就碘石公司占用附圖編號B6部分補償原告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請免為假執行。

三、系爭土地為附表所示之人依附表所示權利範圍共有，而系爭建物，係被告所有，又系爭土地遭被告所有系爭建物占用，占用之土地範圍及面積如臺中市大里地政事務所111年1月6日土地複丈成果圖即附圖編號B1、B2、B3-1、B3-2、B4-1、B4-2、B5、B6、B7、B8所示等節，為兩造所不爭執（見卷二第213頁、第226頁、297-298頁），堪信為真實。

四、本院得心證之理由：原告主張系爭土地遭被告所有系爭建物無權占有，為被告否認，並以前詞置辯，是本院應審酌者厥

01 為：(一)系爭建物是否無權占用系爭土地？(二)陳冠銘等6人依  
02 民法第796條之1，拒絕拆除占用系爭土地部分之建物，並返  
03 還土地，有無理由？(三)碘石公司答辯原告依權利失效原則，  
04 不得請求碘石公司拆屋還地，有無理由？(四)原告主張被告拆  
05 除占用系爭土地部分之建物，返還土地予原告及全體共有人  
06 有無理由？(五)原告依民法第767條第1項、第821條、第179條  
07 規定，請求被告給付不當得利，有無理由？茲分述如下：

08 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三  
10 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物  
11 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1  
12 項、第821條分別定有明文。又各共有人按其應有部分，對  
13 於共有物之全部雖有使用收益權。惟共有人對共有物之特定  
14 部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人  
15 得對共有物之全部或任何一部分有自由使用收益之權利。如  
16 共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意  
17 使用收益，屬即侵害他人之權利（最高法院62年度台上字第  
18 1803號判決參照）。又對於無權占有侵害共有物者，請求返  
19 還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起。是共有人中  
20 之一人，無論其應有部分及面積如何，依法均得為共有人全  
21 體就共有物全部提起返還之訴。再按當事人主張有利於己之  
22 事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定  
23 有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請  
24 求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第76  
25 7條第1項前段、中段定有明文。復按原告以無權占有為原  
26 因，提起返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，被  
27 告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台  
28 上字第863號判決意旨參照）。

29 (二)陳冠銘等6人雖辯稱其所有附表一編號1至2、4至8之建物均  
30 為合法建物，依建築法規及經驗法則，上開建物於興建時，  
31 已得原告之被繼承人同意使用，並非無權占有等語；碘石公

01 司辯稱其所有附表一編號3之建物係具有合法建築執照之建  
02 物，必已具備207地號土地所有權人之土地使用同意書，並  
03 非無權占有等語，均為原告否認。查，附表一編號1建物係  
04 未辦保存登記建物，附表一編號2至8之建物建築完成日期係  
05 於65年至68年間，建物第一次登記時間則為72至102年間，  
06 有臺中市大里區仁化段464、455、459、562、460、514、14  
07 34等建號建物登記第一類謄本附卷可稽（見卷一第127-129  
08 頁、第135-137頁、第143-145頁、第151-153頁、第157頁、  
09 第163-165頁、第171-173頁）。又本件經向臺中市政府都市  
10 發展局函調臺中市○○區○○段000○號建築執行卷宗，經  
11 該局函復「二、本局套繪資料自69年開始陸續套，旨揭地號  
12 土地經110年12月13日查閱本局建物套繪內容，目前並無建  
13 物套繪登錄資料，惟案若屬實施套繪前之舊有核照案件，仍  
14 應依規以現況事實認定。」，參以附表一編號7、8建物即臺  
15 中市○○區○○段000○0000○號建物登記第一類謄本其他  
16 事記事項（一般註記事項）本建物尚有部分占用鄰地未登  
17 記、本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予登記（見卷一  
18 第163頁、第171頁），足認上開建物興建前並未依建築法申  
19 請核發建築執照，亦未於興建甫完成時申請發給使用執照，  
20 縱上開建物嗣後完成建物所有權登記，為已辦保存登記之合  
21 法建物，就其占用系爭土地部分，仍不足推論興建前已鑑界  
22 或取得系爭土地所有權人之同意，而有合法占用權源，至附  
23 表一編號1未辦保存登記建物，更無足推論其有合法占用權  
24 源，又原告之被繼承人數十年來均未提出異議或爭訟，僅能  
25 證明原告之被繼承人未主張其權利，尚無法遽認原告之被繼  
26 承人曾同意系爭建物興建在系爭土地上，亦無法遽認原告之  
27 被繼承人早已知悉系爭建物占用系爭土地之事實。再被告至  
28 本件言詞辯論終結前，均未提出土地使用同意書或其他足以  
29 證明系爭建物占有系爭土地有合法權源，依前述舉證責任分  
30 配原則，原告主張系爭建物係無權占有系爭土地應屬有據，  
31 被告答辯係有權占有，尚不足採。

01 (三)按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變  
02 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部  
03 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。  
04 民法第796條之1第1項定有明文。被告就其所有系爭建物無  
05 權占用系爭土地，抗辯有民法第796條之1之適用，拒絕拆  
06 除。原告則以陳冠銘等6人所有附表一編號1至2、4至8之建  
07 物除附表一編號8所示建物外，其餘建物占用其系爭土地之  
08 面積甚大，是認被告縱無故意，亦有重大過失，且本件係私  
09 權爭執，與公共利益無關，應無上開條文之適用等語。惟  
10 查：

11 1.系爭建物均係由不詳之訴外人興建完成多年後，始由被告  
12 或被告之被繼承人向人所買，有臺中市大里區仁化段46  
13 4、455、459、562、460、514、1434等建號建物登記第一  
14 類謄本附卷可稽，並查無興建之人係故意越界建築之情，  
15 且本件係原告自行於110年7月28日聲請鑑界後，始確認系  
16 爭建物有占用系爭土地之事實，並提起本件訴訟，被告於  
17 收受本件起訴狀後，仍否認有無權占有之情，難認被告已  
18 知越界建築一節，是縱附表一編號1-2、4-7建物占用系爭  
19 土地之比例非寡，亦無從以之逕認被告有越界占用之故意  
20 或重大過失，自不能排除民法第796條之1第1項前段之適  
21 用。

22 2.按所謂公共利益，係指與社會上不特定人或多數人有關之  
23 利益。與公共利益有關之事實，係指將之呈現在公眾下，  
24 有助於公共利益增進之事實（最高法院104年度台上字第1  
25 431號判決意旨）。其為抽象之法律概念可見，惟其所由  
26 在，顯具有社會性（即事涉不特定人或多數人）與共享性  
27 （非個人專屬），則屬當然。查本件事實所涉，乃私人間  
28 建物與土地之紛爭，未見有何公共利益存在其中，且無論  
29 訴訟之結果為何，其利並未溢於當事人之外，難認有何不  
30 特定人或多數人得共享之餘地。若謂私人既存建物權利之  
31 保障，關乎個人能力與財產效益的最大發揮，具有提升公

共利益的作用，無非是個人主義法學之遺緒，與私法上公共利益乃為調整個人權利過度膨脹之弊，本係社會法學之精神，概念上已有衝突；且其利益，非社會上不特定或多數人所得共享，已如前述，至多僅係一種私利之反射作用，況依被告所辯系爭土地之使用分區係屬道路用地，有臺中市大里區公所簡便行文表為證（見卷二第71頁），則被告所有系爭建物係無權占用道路用地，反與公共利益有違，從實際利益衡量，縱原告收回系爭土地，不作任何使用，而將系爭土地收回後供公眾通行，更能合乎社會一般人之期待，亦即社會並不會因保護本件老舊建物而得更美好，亦無以想像公共利益係建立在行政上違建與私法上侵權之基礎上。難謂本件有何與公共利益之審酌相關。

- 3.再依附圖所示系爭建物占用系爭土地面積分別如附表一所示，又系爭土地110年1月公告現值為每平方公尺5萬2000元（見卷一第45頁、47頁），依系爭建物占用面積計算，系爭土地遭被告占用價值分別為73萬1120元、72萬5920元、71萬2920元、70萬4600元、69萬1600元、68萬1200元、61萬4120元、1萬7680元，又系爭建物係於65年至68年間建築完成之老舊建物，參以附表一編號1建物110年房屋課稅現值僅24萬5000元，足認系爭建物價值非高，又系爭建物係部分占用系爭土地，則難認系爭建物占用系爭土地部分價值較占用之系爭土地為高。況附表一編號7、8建物，於陳俊穎購入時建物謄本已載明建物尚有部分占用鄰地未登記，陳俊穎應得知悉上開建物占用鄰地之事實，將來可能遭系爭土地共有人行使權利，仍願買受，自亦不得遽認其拆除所受損害即大於系爭土地遭占用之不利益。再者，系爭建物緊臨臺中市大里區中興路一段，車流量大，附表一編號1、2、4建物係作營利之用，業據本院至現場履勘，並有現場照片可稽（見卷第333-239頁、第345-361頁），無關乎居住正義之保護，又碇石公司另主張系爭土地收回後，將導致附表一編號3建物無路通行，成為袋地

01 為原告否認，並主張被告仍得由4米寬之臺中市大里區仁  
02 慈街2巷進出，是原告基於所有土地被占用而為權利之行  
03 為，尚難認係權利濫用。至原告及系爭土地其餘共有人收  
04 回土地後，仍須供道路使用，此係原告之選擇，亦可保系  
05 爭建物之通行，尚難作為被告無須拆除占用部分建物之依  
06 據。

07 (四)按權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事，足以引  
08 起義務人之正當信賴，認為權利人已不欲行使其權利，或不  
09 欲義務人履行其義務，或以此信賴為其行為之基礎，按一般  
10 社會通念，應對義務人加以保護，即認權利人所行使之權  
11 利，不發生應有之效果，乃源於誠信原則之「權利失效原  
12 則」。法院為判斷時，應綜合權利性質、法律行為種類、當  
13 事人間關係、社會經濟狀況、當時時空背景及其他相關情  
14 事，以為認定之依據。查碘石公司固提出附表一編號3建物  
15 於72年7月27日建物複丈（勘測）結果（見卷二第67頁），  
16 主張原告之被繼承人早已知悉上開建物占用207地號土地，  
17 且原告於83年10月18日繼承207地號土地後亦遲未提出異  
18 議，應有權利失效原則適用，惟上開建物係由建物所有人申  
19 請複丈，尚不得遽認原告之被繼承人於72年時即已知悉附表  
20 一編號3建物已占用207地號土地，本件既無證據足證原告於  
21 110年8月20日複丈之前，知悉系爭土地遭被告等占用，長達  
22 30年，則原告主張其自行於110年7月28日聲請鑑界，並於11  
23 0年8月20日複丈後，始確認系爭建物有占用系爭土地之事  
24 實，應屬可採，又碘石公司並未舉證證明有何特別情事，足  
25 以認為原告或207地號土地共有人已不欲行使其權利，是碘  
26 石公司依權利失效原則，主張原告不得請求拆屋還地，亦屬  
27 無據。

28 (五)綜上，被告既未能舉證證明其有何占用系爭土地之正當權  
29 利，揆諸前揭說明，原告依民法第767條、第821條請求被告  
30 將無權占用系爭土地如附表一所示建物之部分拆除，並將占  
31 有之土地返還附表所示共有人，應屬有據。

01 (六)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
02 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
03 179條定有明文；又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租  
04 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16  
05 95號判決意旨參照）。查：被告無權占用原告所有系爭土  
06 地，係無法律上原因而受有相當於租金之利益，致原告受有  
07 損害，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，自於法有  
08 據。再按建築基地之租金，依土地法第105條準用同法第97  
09 條第1項規定，以不超過申報價額年息百分之10為限。而所  
10 謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係依法定地價，  
11 即土地所有人依土地法所申報之地價，土地法第148條亦有  
12 規定。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚  
13 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之  
14 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決  
15 定。並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68  
16 年度台上字第3071號判決參照）。另按請求返還不當得利，  
17 而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還  
18 （最高法院88年度台上字第1341號判決意旨參照）。查系爭  
19 土地為原告與他人所共有，而被告復未舉證證明對該土地存  
20 有合法占有之權利，即屬無權占有，且系爭建物部分供被告  
21 出租營業使用、部分供住家使用，已如前述。從而被告既無  
22 權占用系爭土地如附圖所示部分而受有利益，致原告受有損  
23 害，原告自得請求被告返還無權占用系爭土地如附圖所受相  
24 當於租金之不當得利。而系爭土地緊臨臺中市大里區中興路  
25 一段，交通方便，附近有銀行、便利商店、超市、餐廳，生  
26 活機能完整，惟系爭土地係畸零地，且為道路用地，個別土  
27 地效用不高，業據本院至現場履勘屬實，並有現場地圖附卷  
28 可稽（見卷一第333-339頁、卷二第301頁），是本院審酌上  
29 情並參酌被告利用系爭土地之經濟價值及所受利益等情，認  
30 為原告主張所受相當於租金之損害，認原告主張以系爭土地  
31 申報地價百分之8計算被告無權占有所受利益尚嫌過高，應

以申報地價百分之6計算被告無權占有所受利益，方為適當。又原告就系爭土地應有部分為1/9，依原告主張附表二採計期間計算，被告無權占有系爭土地如附圖編號B1、B2、B3-1、B3-2、B4-1、B4-2、B5、B6、B7、B8所示部分所受相當於租金利益之不當得利數額分別為如附表二所示數額（計算式如附表二所示），是原告請求被告給付附表二所示數額，應屬有據，逾此範圍，則屬無據。

四、綜上所述，被告所有系爭建物無權占有原告所有之系爭土地如附圖編號B1、B2、B3-1、B3-2、B4-1、B4-2、B5、B6、B7、B8所示，原告依民法第767條、第821條，請求被告將附表一占用系爭土地部分之建物拆除，並將系爭土地如附圖編號B1、B2、B3-1、B3-2、B4-1、B4-2、B5、B6、B7、B8所示部分返還予原告及附表所示其餘全體共有人；及依民法第179條規定，請求被告給付如附表二所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍，則無理由，應予駁回。

五、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行、免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額，併予准許。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉證，於判決結果不生影響，無一一審究之必要，附此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 11 月 9 日  
民事第一庭 法官 蔡孟君

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 111 年 11 月 9 日  
書記官 鄭雅雲

附表：臺中市○○區○○段000○○000地號土地共有人及權利範圍

| 編號 | 共有人姓名 | 權利範圍 |
|----|-------|------|
|----|-------|------|

(續上頁)

01

|   |          |      |
|---|----------|------|
| 1 | 張顏千鶴     | 9分之1 |
| 2 | 顏金陸（即原告） | 9分之1 |
| 3 | 顏子瑜      | 3分之2 |
| 4 | 黃百聖      | 9分之1 |

02

附表一：系爭建物列表

03

| 編號 | 被告       | 被告建物            |               |              | 占用之土地及面積 |          | 占用開始日期<br>(即建物登記日期)       |
|----|----------|-----------------|---------------|--------------|----------|----------|---------------------------|
|    |          | 門牌(臺中市大里區中興路一段) | 建號(臺中市大里區仁化段) | 一層登記面積(平方公尺) | 地號       | 面積(平方公尺) |                           |
| 1  | 陳冠銘      | 448號            | 無(未辦保存登記)     | 無            | 207      | 14.06    | 109年10月29日<br>(土地所有權登記日期) |
| 2  | 楊明錫      | 446號            | 464           | 44.73        | 207      | 13.96    | 96年1月26日                  |
| 3  | 礮石設計有限公司 | 444號            | 455           | 46.4         | 207      | 13.71    | 109年8月12日                 |
| 4  | 謝鴻偉      | 442號            | 459           | 44.73        | 207      | 13.55    | 105年7月12日                 |
| 5  | 李忠和      | 440號            | 562           | 46           | 207      | 4.77     | 77年8月10日                  |
|    |          |                 |               |              | 212      | 8.53     |                           |
| 6  | 林梅玉      | 438號            | 460           | 46           | 207      | 0.15     | 97年12月2日                  |
|    |          |                 |               |              | 212      | 12.95    |                           |
| 7  | 陳俊穎      | 436號            | 514           | 39.37        | 212      | 11.81    | 102年11月5日                 |
| 8  | 陳俊穎      | 434號            | 1434          | 41.6         | 212      | 0.34     | 102年11月27日                |

04

附表二：相當於租金之不當得利

05

| 編號 | 被告  | 採計期間             | 計算方式(小數點以下4捨5入)  |
|----|-----|------------------|------------------|
| 1  | 陳冠銘 | ①109年10月29日起至110 | ①5,120元/平方公尺×14. |

|   |          |                                                      |                                                                                                             |
|---|----------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |          | 年9月28日止，共1年。<br>②自110年9月29日至返還土地之日止。                 | 06平方公尺×6/100×1/9<br>=480元<br>②480元                                                                          |
| 2 | 楊明錫      | ①105年11月1日起至110年10月31日止，共5年。<br>②自110年11月1日至返還土地之日止。 | ① (7,440+7,440+6,080+6,080+5,120)元/平方公尺×13.96平方公尺×6/100×1/9=2,993元<br>②5,120元/平方公尺×13.96平方公尺×6/100×1/9=477元 |
| 3 | 礮石設計有限公司 | ①109年8月12日起至110年8月11日止，共1年。<br>②自110年8月12日至返還土地之日止。  | ①5,120元/平方公尺×13.71平方公尺×6/100×1/9=468元<br>②468元                                                              |
| 4 | 謝鴻偉      | ①105年11月1日起至110年10月31日止，共5年。<br>②自110年11月1日至返還土地之日止。 | ① (7,440+7,440+6,080+6,080+5,120)元/平方公尺×13.55平方公尺×6/100×1/9=2,905元<br>②5,120元/平方公尺×13.55平方公尺×6/100×1/9=463元 |
| 5 | 李忠和      | ①105年11月1日起至110年10月31日止，共5年。<br>②自110年11月1日至返還土地之日止。 | ① (7,440+7,440+6,080+6,080+5,120)元/平方公尺×13.3平方公尺×6/100×1/9=2,852元<br>②5,120/平方公尺×13.3平方公尺×6/100×1/9=454元    |
| 6 | 林梅玉      | ①105年11月1日起至110年10月31日止，共5年。<br>②自110年11月1日至返還土地之日止。 | ① (7,440+7,440+6,080+6,080+5,120)元/平方公尺×13.1平方公尺×6/100×1/9=2,809元<br>②5,120元/平方公尺×13.1平方公尺×6/100×1/9=447元   |
| 7 | 陳俊穎      | ①105年11月1日起至110年10月31日止，共5年。<br>②自110年11月1日至返還土地之日止。 | ① (7,440+7,440+6,080+6,080+5,120)元/平方公尺×11.81平方公尺×6/100×1/9=2,532元                                          |

(續上頁)

01

|   |     |                                                     |                                                                                                       |
|---|-----|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |     |                                                     | ②5,120元/平方公尺×11.81平方公尺×6/100×1/9=403元                                                                 |
| 8 | 陳俊穎 | ①105年11月1日起至110年10月31日止，共5年<br>②自110年11月1日至返還土地之日止。 | ① (7,440+7,440+6,080+6,080+5,120)元/平方公尺×0.34平方公尺×6/100×1/9=73元<br>②5,120元/平方公尺×0.34平方公尺×6/100×1/9=12元 |

02

03

附表三

| 編號 | 主文項次  | 原告為主文各項次被告供擔保金額(新臺幣) | 被告為原告預供擔保金額(新臺幣)  |
|----|-------|----------------------|-------------------|
| 1  | 第一項前段 | 243,867元。            | 陳冠銘以731,600元      |
| 2  | 第二項前段 | 242,971元。            | 楊明錫以728,913元。     |
| 3  | 第三項前段 | 237,796元。            | 礮石設計有限公司以713,388元 |
| 4  | 第四項前段 | 235,835元。            | 謝鴻偉以707,505元。     |
| 5  | 第五項前段 | 231,484元。            | 李忠和以694,452元。     |
| 6  | 第六項前段 | 228,003元。            | 林梅玉以684,009元。     |
| 7  | 第七項前段 | 205,551元。            | 陳俊穎以616,652元。     |
| 8  | 第八項前段 | 5,918元。              | 陳俊穎以17,753元。      |

04

05

附表四

| 編號 | 主文項次  | 原告為主文各項次被告供擔保金額(新臺幣) | 被告為原告預供擔保金額(新臺幣) |
|----|-------|----------------------|------------------|
| 1  | 第一項中段 | 以160元。               | 陳冠銘以480元。        |
| 2  | 第二項中段 | 以998元。               | 楊明錫以2993元。       |
| 3  | 第三項中段 | 以156元。               | 礮石設計有限公司以468元。   |
| 4  | 第四項中段 | 以968元。               | 謝鴻偉以2905元。       |
| 5  | 第五項中段 | 以951元                | 李忠和以2852元。       |
| 6  | 第六項中段 | 以936元。               | 林梅玉以2809元。       |
| 7  | 第七項中段 | 844元。                | 陳俊穎以2532元。       |
| 8  | 第八項中段 | 按年以24元。              | 陳俊穎以73元。         |

## 附表五

| 編號 | 主文項次  | 原告為主文各項次被告<br>供擔保金額（新臺幣） | 被告為原告預供擔保金額（新臺<br>幣） |
|----|-------|--------------------------|----------------------|
| 1  | 第一項後段 | 按年以160元。                 | 陳冠銘按年以480元。          |
| 2  | 第二項後段 | 按年以159元。                 | 楊明錫按年以477元。          |
| 3  | 第三項後段 | 按年以156元。                 | 礮石設計有限公司按年以468元。     |
| 4  | 第四項後段 | 按年以154元。                 | 謝鴻偉按年以463元。          |
| 5  | 第五項後段 | 按年以151元。                 | 李忠和按年以454元。          |
| 6  | 第六項後段 | 按年以149元。                 | 林梅玉按年以447元。          |
| 7  | 第七項後段 | 按年以134元。                 | 陳俊穎按年以403元。          |
| 8  | 第八項後段 | 按年以4元。                   | 陳俊穎按年以12元。           |