

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3180號

原告 古猷燧 住○○市○○區○○街00巷00號

訴訟代理人 王文聖律師

複代理人 張浚泓律師

被告 吳秋菊（即古瑾城之承受訴訟人）

古曼君（即古瑾城之承受訴訟人）

古曼鈺（即古瑾城之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 古瑾進

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年1月19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○○○地號土地上如附圖所示編號409(2)、面積五七點〇六平方公尺之水泥平台刨除，及編號409(3)、面積四點一八平方公尺之水溝、編號409(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、面積各零點三八平方公尺之水泥柱、編號409(9)、面積零點二八之水泥柱拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

二、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號410(2)、面積零點七五平方公尺之水泥平台刨除，及編號410(3)、面積一四點五四平方公尺之貨櫃、編號410(4)、面積三點一一平方公尺之鐵捲門及其軌道，暨編號410(5)、(6)、(7)、(8)、面積各零點二一平方公尺之水泥柱拆除，並將該土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

三、被告應於繼承被繼承人古瑾城之遺產範圍內連帶給付原告新臺幣捌拾伍元，及被告吳秋菊、古曼鈺自民國一百一十一年

十二月十三日起，被告古曼君自民國一百一十一年十二月二十日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、被告應自民國一百一十一年十一月十日起，至返還主文第一、二項所示土地之日止，按日給付原告新臺幣零點參元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告連帶負擔。

七、本判決第一至四項得假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。次按不變更訴訟標的，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。本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號、410地號土地（下稱系爭409、410地號土地）上如起訴狀附圖所示A部分，面積約150平方公尺之地上物拆（移）除（面積以地政機關實測為準），並將該土地騰空返還予原告及其他共有人全體。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）259元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項所示土地之日止，按日給付原告1元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本件訴訟繫屬中，因被告古瑾城死亡，並經本院會同兩造、臺中市東勢地政事務所人員至現場勘驗，由臺中市東勢地政事務所繪製民國112年1月30日東土測011400號土地複丈成果圖（下稱附圖）後，變更訴之聲明如後開原告聲明所示（見本院卷一第209至211頁）。是變更訴之聲明第1、2項部分，核屬更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，其餘訴之變更，則係本於被告無權占有系爭土地所生之基礎事實，揆諸前開規定，應予准許。

01 二、再按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
02 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；民事訴
03 訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承
04 受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴
05 訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查被告古
06 瑾城於111年11月9日死亡，其繼承人為吳秋菊、古曼君、古
07 曼鈺，經原告以書狀為古瑾城之繼承人聲明承受訴訟（見本
08 院卷一第95至105頁），核無不合，應予准許。

09 貳、實體部分

10 一、原告主張：系爭409地號、410地號土地為兩造與其他共有人
11 共有，被告明知未獲原告及其他土地共有人之同意，竟於11
12 1年1月初在其上興建水泥平台、水溝、水泥柱、鐵捲門及其
13 軌道等物。原告雖曾於111年9月30日以樹林大同郵局第97號
14 存證信函通知被告應於文到1個月內逕自拆（移）除堆
15 （設）置於系爭土地上之地上物，然被告於111年10月5日收
16 文後仍置之不理。為此，爰依民法第767條第1項前段、中
17 段、第821條規定，請求被告將系爭土地上之前開地上物均
18 拆（移）除並騰空返還系爭土地予原告及其他共有人全體。
19 又被告無權占有系爭土地，致原告受有相當於租金之損害，
20 爰按系爭土地之申報地價年息百分之8計算，請求自被告擅
21 於占用系爭土地翌月即111年2月起，至本件起訴日即111年1
22 1月9日止相當於租金之不當得利259元，及自起訴狀繕本送
23 達翌日起至被告點交返還系爭土地之日止，按日給付相當於
24 租金之不當得利1元等語。並聲明：（一）被告應將系爭409地
25 號土地上如附圖所示符號409(2)部分之水泥平台（面積57.0
26 6平方公尺）刨除及符號409(3)部分之水溝（面積4.18平方
27 公尺）、符號409(4)、(5)、(6)、(7)、(8)部分之水泥柱
28 （面積均各0.38平方公尺）、符號409(9)部分之水泥柱（面
29 積0.28平方公尺）拆除，並將該土地騰空返還予原告及其他
30 共有人全體。（二）被告應將系爭410地號土地上如附圖所示
31 符號410(2)部分之水泥平台（面積0.75平方公尺）刨除及符

01 號410(3)部分之水溝（面積14.54平方公尺）、符號410(4)
02 部分之鐵捲門及其軌道（面積3.11平方公尺）及符號410
03 (5)、(6)、(7)、(8)部分之水泥柱（面積均各0.21平方公
04 尺）拆除，並將該土地騰空返還予原告及其他共有人全體。
05 (三)被告應於繼承被繼承人古瑾城之遺產範圍內連帶給付原
06 告259元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
07 利率百分之5計算之利息。(四)被告應自111年11月10日起至
08 返還第1、2項所示土地之日止，按日給付原告1元。(五)願
09 供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：古猷章、古猷熊、古猷堂、古猷燧於67年前就系
11 爭土地訂有分管約定，該分管約定第1點已約明系爭土地係
12 以北側排水溝直至本圳為界，南房為古猷章、古猷熊共有，
13 北房則為古猷堂、古猷燧共有。又古家共有三大房於民國前
14 35年（即光緒3年）即立有古家三大房之分管契約，其內容
15 載明：鬮分古玉福座落於新伯公庄之田厝一處予古雲（阿）
16 來、古秋前及古阿奇三大房，並且就各自分得部分，各自為
17 管理使用，本持誠信不得異言之。復關於各房所分得之位
18 置，如航照圖所示，係以傳統三合院之正身所面之西向為左
19 右之基準點，核其分管契約內容，古家大房分得：左片橫厝
20 一座並帶正身二間（即被證4之綠色區域），古家二房分
21 得：右片正身二間又帶橫厝三間（即被證4之紅色區域），
22 古家三房分得：右片下橫厝四間（即被證4之藍色區域），
23 而紅色區域即是本件所爭執之位置，且現共有人藍景春、劉
24 軒豪亦得以證明系爭土地之使用，除共有人間實際劃定使用
25 範圍且歷經有年，對於各自占有管領部分互相容忍、亦未予
26 干涉。再者，依臺中市地籍異動索引，古猷堂於89年因死亡
27 而由其配偶張勉繼承系爭土地並辦妥登記完畢，於99年12月
28 20日由古瑾城向張勉購買系爭土地應有部分並辦妥登記完
29 畢，爾後因古瑾城死亡，復由其女兒古曼鈺繼承。據上以
30 言，被告等係合法占有系爭土地等語，資為抗辯。並聲明：
31 原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告主張系爭409、410地號土地為兩造與其他共有人共有，
03 被告於111年1月初於其上興建如附圖所示編號409(2)之水泥
04 平台（面積57.06平方公尺）、編號409(3)之水溝（面積4.1
05 8平方公尺）、編號409(4)、(5)、(6)、(7)、(8)之水泥柱
06 （面積均各0.38平方公尺）、編號409(9)之水泥柱（面積0.
07 28平方公尺）、編號410(2)之水泥平台（面積0.75平方公
08 尺）、編號410(3)之貨櫃（面積14.54平方公尺）、編號410
09 (4)之鐵捲門及其軌道（面積3.11平方公尺）及編號410
10 (5)、(6)、(7)、(8)部分之水泥柱（面積均各0.21平方公
11 尺）等物，業據提出地籍圖、土地登記第一類謄本等件為證
12 （見本院卷一第19頁、第61至79頁），復經本院會同兩造及
13 臺中市東勢地政事務所於112年3月21日履勘現場查明屬實，
14 製有履勘筆錄、照片及複丈成果圖附卷可稽（見本院卷一第
15 179至195頁），亦為被告所不爭執，應堪信為真實。

16 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
18 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
19 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
20 前段、中段及第821條分別定有明文。次按原告以無權占有
21 為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而
22 為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯
23 者，被告應就其占有係有正當權源之事實證明之（最高法院
24 91年度台上字第2578號判決意旨參照）。本件原告主張被告
25 未經其他土地共有人同意，無權占有系爭土地如附圖所示編
26 號409(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)及410
27 (2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)部分，被告就占用系
28 爭土地之事實不為爭執，依上開說明，即應由被告就有權占
29 有之事實負舉證之責。經查：

30 1.被告以系爭土地自祖先即訂有分管契約，各房依約使用迄
31 今，古瑾城自古猷堂之配偶張勉處購買系爭土地應有部分並

01 已辦妥登記，自得依分管契約約定範圍使用系爭土地，並非
02 無權占有等語，並提出分產口約書、分圖書為證（見本院卷
03 一第163、333頁）。則該口約書及分圖書之形式真正為原告
04 所不爭執（見本院卷二第18頁），應堪採認。惟上開口約書
05 之立約人為古猷章、古猷熊、古猷堂及原告，並未包含系爭
06 土地全體共有人，自難僅憑該口約書逕認系爭土地確有分管
07 之協議。又上開分圖書固記載古玉福有田厝分予3名子女等
08 內容，惟經本院調取系爭土地日據時期登記簿資料，登記資
09 料未能追溯至光緒丁丑年（即西元1877年、明治10年），無
10 從證明系爭土地原為古玉福所有，且依上開登記簿資料顯
11 示，系爭土地最早於大正年間分別登記於古阿皂、古阿爛、
12 古阿賢、古阿水、古順這，及古阿水、古順這、古秋前、古
13 阿賢、古順和等人共有（見本院卷二第40、54頁），苟系爭
14 土地確為古玉福所有，何以並非由被告主張之三房子女（見
15 本院卷一第341頁）平均繼承，是被告以分圖書為證提出上
16 開抗辯，尚難認有據。

17 2. 至於證人古猷熊、古猷章到庭結證之證詞，僅能證明上開口
18 約書之真正，而證人藍景春、劉軒豪雖可證明古氏親族長年
19 使用系爭土地並無糾紛，惟就系爭土地是否有分管協議存
20 在，二人或稱沒見過分圖書，或稱不知（見本院卷二第21、
21 23頁），亦難為有利於被告之認定。又按所謂默示之意思表
22 示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果
23 意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念
24 可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高
25 法院101年度台上字第1294號判決意旨參照）。是縱部分古
26 氏親族長年使用系爭土地未生糾紛，然依上開說明，除有特
27 別情事，依社會觀念可認為有默示之意思表示外，僅能解為
28 單純之沉默，尚無從遽認系爭土地共有人有默示同意被告使
29 用系爭土地或有分管協議之存在。

30 3. 又遍查全卷並無證據證明被告占有系爭土地具正當權源，本
31 院即無從為對被告有利之認定，是原告依民法第767條第1項

01 前段及中段規定，請求被告拆除占用系爭土地之地上物，並
02 將該部分土地返還予原告及全體共有人，應屬有據。

03 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
05 第179條定有明文。復按無權占有他人之不動產，可能獲得
06 相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法
07 則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人
08 受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，固應以對方所受
09 之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，惟於審酌對方
10 所受之利益時，如無客觀具體數據可資計算，請求人所受損
11 害之數額，未嘗不可據為計算不當得利之標準；而城市地方
12 房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之
13 10為限，土地法第97條第1項亦有規定。是此項房屋之租金
14 應受年息百分之10之限制者，須以土地及其建築物兩者之申
15 報總額為其計算標準（最高法院41年度台上字第810號判決
16 意旨參照）。而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條
17 規定，係指法定地價。又所謂法定地價，依土地法第148條
18 規定，係指土地所有權人依土地法規定所申報之地價而言，
19 並非指平均地權條例第46條所規定之土地公告現值（最高法
20 院88年度台上字第108號判決意旨參照）。而依土地法施行
21 法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規定，土
22 地所有權人若未依土地法申報地價，則以土地公告地價百分
23 之80為申報地價。又按基地租金之數額，除以基地申報地價
24 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
25 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
26 較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額
27 （最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查：

- 28 1.被告無權占有系爭土地，就其所占有之土地應屬無法律原因
29 而受有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損
30 害，原告對於被告自得本於前開規定請求返還相當於租金之
31 不當得利。本院審酌系爭土地附近交通、繁榮程度及生活機

01 能，鄰近地區多為農林地及住家，非屬便利，及被告利用系
02 爭土地之經濟價值與所受利益等情形，認以系爭土地之土地
03 申報地價按年息百分之5為計算被告不當得利之標準，是為
04 適當。

05 2. 茲依系爭土地申報地價336元（見本院卷一第146、146
06 頁），及原告得請求被告就占用面積共82.66平方公尺部
07 分，暨原告就系爭土地應有部分均為12分之1，計算每日相
08 當於租金之不當得利為0.3元（計算式：82.66平方公尺×336
09 元×5%÷365日×1/12=0.3元，小數點第二位以下四捨五
10 入）。是被告自111年2月1日起至111年11月9日止共計282日
11 相當於租金之不當得利數額為85元（計算式：0.3元×282日
12 =85元，元以下四捨五入），是原告得請求被告連帶給付85
13 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按
14 日給付原告0.3元。

15 （四）末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定
19 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
20 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其
21 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
22 據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦
23 有明文。原告對被告之不當得利債權，核屬無確定期限之給
24 付，既經原告提起本訴，起訴狀繕本分別於111年12月12日
25 送達被告吳秋菊、古曼鈺（見本院卷一第107、111頁），於
26 111年12月19日送達被告古曼君，被告迄未給付，自應負遲
27 延責任。是原告請求被告吳秋菊、古曼鈺給付自111年12月1
28 3日起、被告古曼君自111年12月20日起，均至清償日止，按
29 年息百分之5計算之法定遲延利息，自屬有據。

30 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段規定行使物
31 上請求權，請求被告將主文第1、2項所示占用之地上物移除

騰空，並返還占用之土地予原告及全體共有人；及依不當得利返還請求權，請求被告於繼承被繼承人古瑾城之遺產範圍內連帶給付原告相當於租金之不當得利85元，及被告吳秋菊、古曼鈺給付自111年12月13日起、被告古曼君自111年12月20日起，均至清償日止按年息百分之5計算之利息；暨自111年11月10日起至返還占用土地之日止，按日給付原告0.3元，為有理由，應予准許。

五、本判決第1至4項所命給付金額均在50萬元以下，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請供擔保准予假執行，僅係促使法院注意，附為敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、第按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。查本件原告之請求，其中關於請求被告給付相當於租金之不當得利部分，固有部分敗訴，然原告敗訴部分為附帶請求，依修正前之民事訴訟法第77條之2第2項規定，本不併算價額而徵裁判費，是關於訴訟費用負擔部分，爰依民事訴訟法第79條規定，仍命被告負擔，併此敘明。

八、訴訟費用負擔及假執行之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項、第389條第1項第5款。

中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
民事第六庭 法 官 楊雅婷

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 113 年 2 月 19 日
書記官 丁文宏