

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1640號

原告 賴清吉

賴麗華

賴秀眉

賴玉枝

共同

訴訟代理人 溫令行律師

被告 陳芝媛

林棟材

黃志平

張桂紋

連彥滕

溫玉

共同

訴訟代理人 韓國銓律師

當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳芝媛應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地如臺中市中正地政事務所113年2月26日土地複丈成果圖（下稱附圖）標註241-42(A)部分之地上物(面積0.18平方公尺)拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人。

二、被告陳芝媛應給付原告賴清吉新台幣（下同）74元及原告賴麗華、賴秀眉、賴玉枝各49元，及自112年5月19日起至第一項土地返還原告及全體共有人之日止，按年給付原告賴清吉15元及原告賴麗華、賴秀眉、賴玉枝各10元。

三、被告林棟材應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地如附圖標註241-42(B)部分之地上物(面積0.02平方公尺)及臺中市○○區○○段000000地號土地如附圖標註部分之地上物

- 01 (面積2.70平方公尺) 拆除，並將該部分土地返還予原告及
02 其他共有人。
- 03 四、被告林棟材應給付原告賴清吉1,121元及原告賴麗華、賴秀
04 眉、賴玉枝各747元，及自112年5月19日起至第三項土地返
05 還原告及全體共有人之日止，按年給付原告賴清吉224元及
06 原告賴麗華、賴秀眉、賴玉枝各149元。
- 07 五、被告黃志平應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地如
08 附圖標註部分之地上物(面積5.00平方公尺)拆除，並將該部
09 分土地返還予原告及其他共有人。
- 10 六、被告黃志平應給付原告賴清吉2,060元及原告賴麗華、賴秀
11 眉、賴玉枝各1,373元，及自112年5月19日起至第五項土地
12 返還原告及全體共有人之日止，按年給付原告賴清吉412元
13 及原告賴麗華、賴秀眉、賴玉枝各275元。
- 14 七、被告張桂紋應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地如
15 附圖標註部分之地上物(面積22平方公尺)拆除，並將該部分
16 土地返還予原告及其他共有人。
- 17 八、被告張桂紋應給付原告賴清吉9,064元及原告賴麗華、賴秀
18 眉、賴玉枝各6,043元，及自112年5月19日起至第七項土地
19 返還原告及全體共有人之日止，按年給付原告賴清吉1,813
20 元及原告賴麗華、賴秀眉、賴玉枝各1,209元。
- 21 九、被告連彥滕應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地如
22 附圖標註部分之地上物(面積32平方公尺)拆除，並將該部分
23 土地返還予原告及其他共有人。
- 24 十、被告連彥滕應給付原告賴清吉13,184元及原告賴麗華、賴秀
25 眉、賴玉枝各8,789元，及自112年5月19日起至第九項土地
26 返還原告及全體共有人之日止，按年給付原告賴清吉2,637
27 元及原告賴麗華、賴秀眉、賴玉枝各1,758元。
- 28 十一、被告溫玉應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地如
29 附圖標註部分之地上物(面積11平方公尺)拆除，並將該部分
30 土地返還予原告及其他共有人。
- 31 十二、被告溫玉應給付原告賴清吉4,532元及原告賴麗華、賴秀

01 眉、賴玉枝各3,021元，及自112年5月19日起至第五項土地
02 返還原告及全體共有人之日止，按年給付原告賴清吉906元
03 及原告賴麗華、賴秀眉、賴玉枝各604元。

04 十三、訴訟費用由被告陳芝媛負擔1%、被告林棟材3%、被告黃志
05 平負擔7%、被告張桂紋負擔30%、被告連彥滕負擔44%、被告
06 溫玉負擔15%。

07 十四、假執行部分：

08 (一)本判決第一項、第二項所命給付及其訴訟費用部分，於原告
09 以2,700元位被告陳芝媛供擔保後，得假執行。但被告陳芝
10 媛如以8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

11 (二)本判決第三項、第四項所命給付及其訴訟費用部分，於原告
12 以42,000元位被告林棟材供擔保後，得假執行。但被告林棟
13 材如以125,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

14 (三)本判決第五項、第六項所命給付及其訴訟費用部分，於原告
15 以77,000元位被告黃志平供擔保後，得假執行。但被告黃志
16 平如以230,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

17 (四)本判決第七項、第八項所命給付及其訴訟費用部分，於原告
18 以330,000元位被告張桂紋供擔保後，得假執行。但被告張
19 桂紋如以990,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

20 (五)本判決第九項、第十項所命給付及其訴訟費用部分，於原告
21 以485,000元位被告連彥滕供擔保後，得假執行。但被告連
22 彥滕如以1,450,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

23 (六)本判決第十一項、第十二項所命給付及其訴訟費用部分，於
24 原告以170,000元位被告溫玉供擔保後，得假執行。但被告
25 溫玉如以500,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

26 事實及理由

27 壹、兩造陳述及聲明：

28 一、原告主張：

29 原告為坐落臺中市北屯區北屯段214-42、241-43、241-44、
30 241-45、241-46、241-47地號土地（下分以地號稱之，合稱
31 系爭土地）之共有人，應有部分如附表所示（其他共有人係

01 賴錦地、賴明玉、林世澤)。系爭土地上遭被告所有門牌號
02 碼臺中市○○區○○路○段000巷0號(被告陳芝媛所有)、
03 4號(被告林棟材所有)、6號(被告黃志平所有)、8號
04 (被告張桂紋所有)、10號(被告連彥滕所有)、12號(被
05 告溫玉所有)房屋(下稱系爭房屋)占用,占有範圍及面積
06 如附圖所示。被告無占有系爭土地之合法權源,應拆除占用
07 部分地上物並返還土地予原告及共有人。且被告占用系爭土
08 地,受有相當於租金之不當得利。原告請求起訴前5年及自
09 起訴後返還土地之日止之不當得利。原告以申報地價週年利
10 率百分之10計算被告所受利益,計算式各如附表所示。爰依
11 民法第767條第1項、第821條及第179條之規定,提起本件訴
12 訟等語。並聲明:如主文第一至十二項所示。

13 二、被告抗辯:

14 (一)陳芝媛:

15 系爭土地分割前之241地號之所有權人賴諸隆已出具土地使
16 用權同意書供建築房屋,被告陳芝媛係有權占有。且被告陳
17 芝媛芝占用面積僅0.18平方公尺,占用部分係原告主張拆係
18 供雨遮使用,原告就該241-42地號土地已無供作其他使用芝
19 可能,所得利益極微,原告以加害被告為目的,屬權利濫
20 用。原告主張相當於租金之不當得利部分,應以申報地價百
21 分之8計算。

22 (二)被告林棟材、黃志平、張桂紋、連彥滕、溫玉:

23 系爭土地係自241地號分割所出,而241地號土地之原地主係
24 賴諸隆,已出具土地使用權同意書供建築房屋,該同意使用
25 之面積應為1647平方公尺,原告係土地之繼承人,被告有占
26 有之權源。原告請求拆除被告占用部分,有害於被告所有系
27 爭房屋之財產權,且有權利濫用情事。又原告主張相當於租
28 金之不當得利部分,應以申報地價百分之8計算。

29 (三)均聲明:原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決,
30 願供擔保,請准宣告免為假執行。

31 貳、本院判斷:

01 一、就拆屋還地部分：

02 (一)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
03 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
04 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
05 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
06 台上字第1120號號判決意旨參照）。

07 (二)原告為系爭土地之共有人乙節，為兩造所不爭執(見本院卷2
08 46頁)，並有系爭土地第一類謄本可佐(見本院卷第283至305
09 頁)，首堪認定為真實。另被告所有系爭房屋分別部分占用
10 系爭土地，坐落範圍及面積如附圖所示等情，業經本院於11
11 3年1月25日會同兩造及臺中市中正地政事務所人員勘驗明
12 確，製有勘驗筆錄、有臺中市中正地政事務所113年2月26日
13 中正地所二字第1130002232號函及函附複丈成果圖(即附圖)
14 可查(見本院卷第347至377頁)，自足採憑。

15 (三)系爭原241號土地所有權人賴諸隆出具之土地使用權同意書
16 就原241號土地之同意使用範圍，並不包括本件系爭土地在
17 內：

18 1. 經本院調取被告所有系爭房屋建築執造卷（含建照號碼：06
19 7中工建建字第114號、使照號碼：68中工建使字第696號。
20 已影印附本院卷493至564頁，不含結構計算書），系爭原24
21 1地號地主賴諸隆於67年元月17日出具土地使用權同意書，
22 表示將該原241地號土地全部1647平方公尺土地同意讓賴廖
23 絨、賴錦地、邱芳蓮、林茂盛等4人建築房屋並申請建照執
24 照（見本院卷540、542頁）。然其後申請變更建照執照變
25 更，變更後賴諸隆重新出具67年元月土地使用權同意書表示
26 將該原241地號土地（面積1647平方公尺）之「同意使用土
27 地面積」675.31平方公尺同意讓賴廖絨、賴錦地、賴諸隆、
28 邱芳蓮、林茂盛等5人建築房屋並申請建照執照（見本院卷5
29 55、557頁）。則賴諸隆救援241地號土地之同意使用範圍係
30 土地全部範圍之1647平方公尺，或係675.31平方公尺之部分
31 範圍，即生疑義。經查，原所有權人賴諸隆出具土地使用權

01 同意書之使用土地範圍已變更為675.31平方公尺，而觀諸卷
02 附之地籍圖謄本所特別標示之範圍（本院卷557頁），與附
03 圖之土地複丈成果圖比對後，該675.31平方公尺之土地坐落
04 位置（現地號已分割為241-13、241-14、241-15、241-16、
05 241-17、241-18、241-19等7筆土地），明顯不包括本件原
06 告所有之系爭土地（即241-42、241-43、241-44、241-45、
07 241-46、241-47等6筆土地）在內。

08 2. 再觀諸被告所有系爭房屋之建築執照所載基地面積為675.31
09 平方公尺（見本院卷507頁），而使用執照申請時亦載明基
10 地面積變更設計後為675.31平方公尺（見本院卷517頁）。
11 足認就被告所有系爭房屋之興建，原241地號所有權人賴諸
12 隆之同意使用範圍係675.31平方公尺，且其坐落位置及範圍
13 係現在之241-13、241-14、241-15、241-16、241-17、241-
14 18、241-19等7筆土地，並不包括原告所有之系爭土地在
15 內。

16 (四)另本件原告係本諸所有權人之身分行使物上請求權，請求被
17 告拆除地上物返還土地，至於被告系爭房屋所占用到原告土
18 地之地上物，核係其等所興建供居家使用之雨遮、大門、圍
19 牆、庭院等，並非已合法申請之房屋本體建物，經比較權衡
20 後，被告雖受有拆屋還地之財產上不利益，然尚難認原告之
21 權利行使行為係以損害被告為主要目的，故被告抗辯原告所
22 為係權利濫用等語，並無足採。

23 (五)從而，建築執造卷內所附原所有權人賴諸隆出具之土地使用
24 權同意書，其同意使用之範圍尚難認包括現時原告所有之系
25 爭土地在內，則被告抗辯其等對於原告所有之系爭土地有占
26 有之權源等語，即屬無據。則原告訴請被告拆除占用系爭土
27 地之地上物，並騰空返還占用部分之土地，為有理由。

28 二、就不當得利部分：

29 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人所有
31 之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於

01 租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第95
02 號判例意旨參照）。是無權占有人顯係無法律上原因而受利
03 益，並已致土地所有權人受有損害，土地所有權人自得依不
04 當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之不當
05 得利。本件被告分別以其等所有之房屋部分地上物占有原告
06 所有系爭土地（其等占用範圍及面積如附圖所示）並無合法
07 權源，則其等無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，
08 揆之上揭說明，原告自得依民法第179條、第181條但書之規
09 定，請求被告給付占有系爭土地相當於租金之不當得利。

10 (二)按土地法第105條準用同法第97條之規定，租用基地之租金
11 以不超過土地申報地價年息百分10之為限。系爭土地臨太原
12 路3段602巷銜接太原路3段，交通便利，附近尚無嫌惡設
13 施，又系爭土地之申報地價為每平方公尺4394.6元（見本院
14 卷283頁至303頁），價值非高，被告占用後興建作為庭院大
15 門供生活居住使用，本院上開勘驗筆錄及照片可稽（見本院
16 卷第347至371頁），是本院審酌系爭土地之基地位置、利用
17 狀況、交通便利與繁榮程度、使用經濟效用，認原告請求以
18 公告地價即申報地價年息百分之10計算被告占用系爭土地相
19 當於租金之不當得利，尚屬適當。

20 (三)原告主張被告無權占用系爭土地，請求返還相當於租金之不
21 當得利，應分別以前開土地之占用面積，以申報地價百分之
22 10計算。又被告陳芝媛係於106年7月3日、被告林棟材係91
23 年4月15日、被告黃志平係69年6月20日、被告張桂紋係92年
24 5月26日、被告連彥滕係103年7月8日、被告溫玉係68年9月1
25 日取得系爭房屋所有權，有被告所有系爭房屋之建物登記謄
26 本可憑（見本院卷83至92-1頁），而原告係112年5月19日提
27 起本件訴訟，故原告主張依原告之應有部分計算，請求被告
28 依占用面積，給付起訴前5年之相當於租金之不當得利及自
29 起訴日（即112年5月19日）起至返還土地之日止，按年給付
30 相當於租金之不當得利，係屬有據，應予准許，其數額則如
31 附表之「不當得利計算表」所示。

01 三、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條
02 規定，起訴請求被告拆除如附無所示占用之地上物並返還土
03 地予原告及全體共有人，為有理由，故判決如主文第一、
04 三、五、七、九、十一項所示。又原告依民法第179條規定
05 起訴請求被告分別給付起訴前5年之相當於租金之不當得利
06 及自起訴日（即112年5月19日）起至返還土地之日止，按年
07 給付相當於租金之不當得利，其數額如附表所示，亦屬有
08 據，故判決如主文第二、四、六、八、十、十二項所示。

09 四、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，與民
10 事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金
11 額，予以准許。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
13 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
14 此敘明。

15 六、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；共同訴訟人，按其人
16 數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯
17 有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民
18 事訴訟法第78條、第85條第1項分別定有明文，本件由原告
19 獲全部勝訴判決，而被告於訴訟之利害關係顯有差異，本院
20 酌量其等分別占用系爭土地之面積比例，爰定其負擔訴訟費
21 用比例如主文第十三項所示。

22 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
23 書。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
25 民事第二庭 法 官 李悌愷

26 正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
30 書記官 巫偉凱

