

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第40號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原告 童耀平  
訴訟代理人 謝秉錡律師  
複代理人 曾睦勛律師(114.2.25解任)  
黃暉筑律師  
被告 銀河星鑽管理委員會

法定代理人 陳見益  
訴訟代理人 李昶欣律師  
被告 陳逸帆  
鄧茂洲  
許雅晴  
陳銀鳳  
陳玉珍  
陳文晉  
謝淑敏  
顏林金足

周秀玲

黃陳妍廷  
詹孟峰

林明賢  
林秋煌  
廖啓邦

柯慧沁

- 01 蔡兆耿
- 02 0000000000000000
- 03 江進河
- 04 劉寶玉
- 05 鍾佳螢
- 06 0000000000000000
- 07 0000000000000000
- 08 林昌偉
- 09 林高弘
- 10 0000000000000000
- 11 陳慧玲
- 12 0000000000000000
- 13 馬江燕幸
- 14 趙敦倫
- 15 黃喬容
- 16 盧松森
- 17 陳隆豐
- 18 陳炳仲
- 19 0000000000000000
- 20 周存仁
- 21 施孟莉
- 22 謝文正
- 23 0000000000000000
- 24 馬詩萍
- 25 馬幸瑜
- 26 陳輝鳴
- 27 0000000000000000
- 28 洪美玲
- 29 林嘉緯 (即曾慶輝之承當訴訟人)
- 30 0000000000000000
- 31 上36人共同

01 訴訟代理人 周威君律師

02 被 告 林炫聿

03 0000000000000000

04 上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國114年4月11日  
05 言詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

08 訴訟費用由原告負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面

11 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為  
12 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項  
13 定有明文。又按準備程序因係言詞辯論之準備，實質上為言  
14 詞辯論之一部，若被告於準備程序中，就原告所主張訴訟標  
15 的之法律關係已為本案之陳述，即應與民事訴訟法第262條  
16 第1項但書所定被告已為本案之言詞辯論相當。是原告於被  
17 告在準備程序已為本案之陳述後撤回其訴者，如未得被告同  
18 意，前此因原告起訴而生之訴訟繫屬，自不因其訴之撤回而  
19 歸消滅（最高法院99年度台抗字第389號裁定意旨參照）。

20 原告於民國113年10月21日具狀撤回對被告施孟莉之起訴

21 （見本院卷三第59頁），然被告施孟莉業於本院準備程序中  
22 就本案為陳述，依前揭規定及最高法院裁定意旨，原告撤回  
23 應得被告施孟莉之同意，然被告施孟莉並未同意原告撤回

24 （見本院卷三第153頁），是此部分之訴不因原告撤回而消  
25 滅。

26 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減  
27 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條  
28 第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明原為：「(一)被告應各  
29 將如起訴狀附圖1（地面層拆除範圍圖）所示坐落於臺中市  
30 ○區○○○段000 地號如附表1所示「標示欄」及「面積  
31 欄」之地上物拆除。(二)被告銀河星鑽管理委員會（下稱被告

01 管委會) 應將如起訴狀附圖2 (地下層停車位圖, 本院卷一  
02 第25頁) 所示坐落於臺中市○區○○○段000地號之編號A至  
03 Q等17個停車位 (停車格面積合計約102平方公尺) 塗銷。(三)  
04 被告管委會應給付原告新臺幣 (下同) 31,875元及起訴狀繕  
05 本送達之翌日起至清償日止, 按週年利率5 %計算之遲延利  
06 息。(四)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至將第2項聲明所  
07 示停車位塗銷之日止, 按月給付原告531元。」(見本院卷  
08 一第16-17頁)。嗣於民國112年8月10日以書狀將聲明擴  
09 張, 再於113年10月24日以書狀將聲明補充更正為: 「(一)被  
10 告應分別將如臺中市中山地政事務所113年6月13日山土測字  
11 第058500號土地複丈成果圖所示坐落於臺中市○區○○○段  
12 000地號土地如附表3 (複丈成果圖標示及面積表) 所示「標  
13 示」及「面積」之地上物拆除。(二)被告 (不含被告管委會)  
14 應分別給付原告如附表3所示「起訴前不當得利」所示之金  
15 額及本件民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止, 按週年  
16 利率5%計算之遲延利息。(三)被告 (不含被告管委會) 應分  
17 別自本件民事起訴狀繕本送達之翌日起至第1項聲明履行完  
18 畢之日止, 按月給付原告如附表3所示「不當得利 (每  
19 月)」所示之金額。(四)被告管委會應將如附圖2 (地下層停  
20 車位圖) 所示坐落於臺中市○區○○○段000地號之編號A至  
21 Q等17個停車位 (停車格面積合計約為102平方公尺) 塗  
22 銷。(五)被告管委會應給付原告2,797,372元及本件起訴狀繕  
23 本送達之翌日起至清償日止, 按週年利率5%計算之遲延利  
24 息。(六)被告管委會應自本件起訴狀繕本送達之翌日起至第1  
25 項聲明履行完畢之日止, 按月給付原告40,247元。(七)被告管  
26 委會應自本件起訴狀繕本送達之翌日起至將第4項聲明所示  
27 停車位塗銷之日止, 按月給付原告8,500元。」(見本院卷  
28 三第57-58頁), 就請求不當得利部分係擴張應受判決事項  
29 之聲明, 合於前揭規定, 應予准許。

30 三、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係, 雖移轉於第三人, 於  
31 訴訟無影響。但第三人如經兩造同意, 得聲請代當事人承當

01 訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第  
02 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第25  
03 4條第1項、第2項分別定有明文。原被告曾慶輝於112年2月  
04 間即本案訴訟進行中將其應有部分買賣移轉登記予林嘉緯，  
05 並於112年2月2日辦理所有權移轉登記完畢，嗣林家緯聲請  
06 承當訴訟，且於同年5月1日準備程序當庭經原告表示無意  
07 見，故應由林嘉緯以被告之地位進行訴訟。

08 四、按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，  
09 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行  
10 為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人  
11 與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主  
12 體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟  
13 標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事  
14 人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，  
15 其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第  
16 1780號判決意旨參照）。被告林炫聿辯稱：原告僅為系爭土  
17 地共有人之一，未得全體共有人同意請求拆屋還地及不當得  
18 利，欠缺當事人適格等語（見本院卷二第13-14頁）；被告  
19 管委會則辯稱：原告未對全體住戶提起訴訟，當事人不適格  
20 等語（見本院卷二第301頁）。然原告主張其為系爭土地共  
21 有人之一，依民法第821條規定，得就共有物之全部為本於  
22 所有權之請求，其單獨請求被告等拆屋還地，並無不合。又  
23 不當得利部分，原告係請求其個人及受讓自其他共有人之債  
24 權，合計3/4之比例（見本院卷二第327-328頁），原告主張  
25 其為給付請求權人，當事人適格並無欠缺。又原告主張應拆  
26 除之社區共用部分，被告管委會當有訴訟實施權，以被告銀  
27 河星鑽管理委員會為被告即有當事人適格，其餘被告個人使  
28 用部分，以各該所有權人為被告，亦無欠缺當事人適格。從  
29 而，本件原告之主張當事人適格並無欠缺，被告上開所辯不  
30 足採。

31 五、被告林炫聿經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴

01 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯  
02 論而為判決。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：

05 (一)原告為臺中市○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）  
06 共有人之一，系爭土地為建築執照內所規畫之私設道路，該  
07 私設道路原先編為「大慶街1段75巷190弄」，後經整編為  
08 「福田路158巷」。且該區土地前經原告及其他共有人出具  
09 土地使用同意書供建商建築房屋並推案銷售，而該建案（下  
10 稱系爭社區）完工後，目前之管理委員會為被告管委會。嗣  
11 經向臺中市都發局申請閱覽該區建案建照卷宗，可知系爭土  
12 地於地面層規劃為私設道路使用，於地下層範圍並無規劃停  
13 車空間。詎料，系爭土地之地面層竟有鋪設花台、中間則有  
14 花園等設計，顯然無法供汽車通行，而被告等人（不含被告  
15 管委會）所有之建築物前方花園造景等，亦有越其土地範圍  
16 而使用到原告共有之系爭土地；另地下層方面竟有被告管委  
17 會劃設停車位，而與建築執照內所規畫設計之用途不同，顯  
18 然背於當初之土地使用目的。為此，爰依民法第765條、第7  
19 67條規定，請求拆除地上物、排除侵害。

20 (二)本件原告起訴後，訴外人即系爭土地之所有權人童耀弘、林  
21 玟貝、童耀申、陳童芙美、詹童惠美、吳童登美、王以慶等  
22 7人同意將系爭土地遭占用所生之不當得利請求權移轉予受  
23 讓人即原告。經原告調閱系爭土地之土地登記第二類謄本  
24 後，核算上開債權讓與人共持有3/4之持分比例。被告管委  
25 會將地下層車位出租予住戶，屬於營業行為，且並無土地法  
26 租金上限之適用，故實際上已獲有無土地租金上限之逾越利  
27 益。是以，為此爰依民法第179條規定，請求相當於租金之  
28 不當得利。

29 1.就被告管委會有關地下層停車位自起訴後至移除完畢之按月  
30 不當得利部分：

31 被告管委會以每車位每年6,000元出租予住戶，每年獲利10

01 2,000元【計算式： $6,000\text{元}\times 17=102,000\text{元}$ 】，復計算原告  
02 之持分比例 $3/4$ ，則原告可請求相當於租金之每年不當得利  
03 為76,500元【計算式： $102,000\text{元}\times 3/4=76,500\text{元}$ 】，而租  
04 金為適用5年之短時效，故原告請求起訴前5年之不當得利38  
05 2,500元【計算式： $76,500\text{元}\times 5\text{年}=382,500\text{元}$ 】及其法定遲  
06 延利息及起訴狀送達被告後至塗銷停車位之日止，每月8,50  
07 0元【計算式： $102,000\text{元}/12\text{月}=8,500\text{元}$ 】之不當得利。

08 2.就被告管委會有關起訴後至地面層拆除完畢之按月不當得利  
09 部分：

10 因被告除管理室及花圃外，亦將該土地全數圍繞使用，故扣  
11 除其餘各被告使用面積62.23平方公尺（即土地複丈成果圖A  
12 1至A35之面積合計），尚有1642.77平方公尺【計算式：登  
13 記面積1750-使用面積62.23=1642.77】，再依申報地價每  
14 平方公尺3,920元之10%及持分比例 $3/4$ 進行計算，故起訴前  
15 5年之不當得利為2,414,872元，每月不當得利為40,247元  
16 【計算式： $3,920\text{元}\times 10\%\times 1642.77\text{平方公尺}\times 3/4\times 5\text{年}/12\text{月}$   
17  $=40,247\text{元}$ 】。

18 3.依上計算，被告管委會於地面層及地下層停車位起訴前之不  
19 當得利，合計為2,797,372元【計算式：地面層2,414,872元  
20 +地下層382,500元=2,797,372元】。

21 (三)又本件原告及其他共有人固然出具土地使用同意書供建商建  
22 築房屋，則系爭土地之使用方法即應以建築執照內所規畫之  
23 使用方式進行使用，然被告等人（不含被告管委會）之地面  
24 層造景等，顯有違該建築執照規劃之8米私設道路，屬違反  
25 當初土地使用同意之範圍，已如前述。是以，為此爰依民法  
26 第179條規定，請求被告等人（不含被告管委會）給付相當  
27 於租金之不當得利。被告等人（不含被告管委會）應分別給  
28 付原告起訴前不當得利及起訴後至拆除完畢期間每月不當得  
29 利之金額則詳如附表3所示等語。

30 (四)並聲明：

31 1.被告應分別將如臺中市中山地政事務所113年6月13日山土測

01 字第058500號土地複丈成果圖所示坐落於臺中市○區○○○  
02 段000地號土地如附表所示「標示」及「面積」之地上物拆  
03 除。

04 2.被告（不含被告管委會）應分別給付原告如附表所示「起訴  
05 前不當得利」所示之金額及本件民事起訴狀繕本送達之翌日  
06 起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

07 3.被告（不含被告管委會）應分別自本件民事起訴狀繕本送達  
08 之翌日起至第1項聲明履行完畢之日止，按月給付原告如附  
09 表所示「不當得利（每月）」所示之金額。

10 4.被告管委會應將如附圖2（地下層停車位圖）所示坐落於臺  
11 中市○區○○○段000地號之編號A至Q等17個停車位（停車  
12 格面積合計約為102平方公尺）塗銷。

13 5.被告管委會應給付原告2,797,372元及本件起訴狀繕本送達  
14 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

15 6.被告管委會應自本件起訴狀繕本送達之翌日起至第1項聲明  
16 履行完畢之日止，按月給付原告40,247元。

17 7.被告管委會應自本件起訴狀繕本送達之翌日起至將第4項聲  
18 明所示停車位塗銷之日止，按月給付原告8,500元。

19 8.願供擔保，請准宣告假執行。

## 20 二、被告方面：

### 21 (一)被告管委會則以：

22 1.系爭社區之公共設施，如警衛室即管理室、花台、花園、車  
23 道等地上物，係建商、地主與買受人合意興建，並經地主出  
24 具土地使用同意書予全體住戶，興建後並交由全體住戶管  
25 理、使用，此舉應有使住戶取得占有、收益、事實上處分及  
26 交易該等公共設施之支配權能之意思，公共設施之權益自屬  
27 於全體住戶。被告管委會基於全體住戶前開處分權之行使及  
28 授權而管理公共設施（車道亦依使用執照之登記為公共設  
29 施），並於車道上劃設停車位等，均有權而為，且系爭社區  
30 使用之現況已逾30年，原告不可能不知情。

31 2.原告主張拆除系爭社區公共設施及塗銷車位等，均無理由。

01 原告為地主童憲二之子，因繼承而取得系爭土地，故原告應  
02 受房屋預定委建契約書、土地買賣契約書及土地使用權同意  
03 書之拘束。被告管委會既有公共設施之處分權（包含車  
04 道），原告自應容認被告管委會依土地買賣契約書約定之狀  
05 態使用系爭土地及其地上物，原告無故即要求被告拆除公共  
06 設施及塗銷停車位劃設等情，除依法未符，亦有權利濫用而  
07 違反誠信原則之虞。

08 3.原告主張被告管委會應給付原告不當得利等，均無理由。承  
09 前，原告既無權要求被告拆除公共設施及塗銷車位劃設，自  
10 無原告所稱不當得利之情等語，茲為抗辯。並聲明：(1)原告  
11 之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假  
12 執行。

13 (二)被告林炫聿則以：

14 1.被告林炫聿之房屋坐落福田路158巷52號，坐落地號為臺中  
15 市○區○○○段000000號。被告林炫聿之土地係自原告所有  
16 系爭土地分割而來，且已成袋地，與公路無適宜之聯絡，致  
17 不能為通常之使用，依民法789條規定，無償取得對原告系  
18 爭土地之通行權，何來不當得利須給付租金之理。況福田路  
19 158巷現既經市府認定為現有道路（既成道路），而私有土  
20 地存在公共地役關係時，其所有權人對土地已無法自由使用  
21 收，形成因公益而犧牲其財產之現象。被告林炫聿通行出入  
22 158巷係市府施設道路之反射利益，與地主無涉，亦無不當  
23 利得可言，地主唯求政府早日徵收而已。

24 2.系爭社區位於南區，地勢平坦，而積廣闊，為高級住宅區，  
25 規劃邊溝排水，分隔島花台。種植花木於路側，並無礙於通  
26 行之使用，更增空氣之清新。故原告訴請拆除，顯缺正當之  
27 理由。又如袋地屬於建地，應同時考量其坐落建物防火防安  
28 全等需求。系爭社區於前後大門設守衛室，出入門禁，是為  
29 系爭社區安全之需求，地下室停車亦無礙於防空之避難。故  
30 原告要求拆除，亦顯不適當。綜上所述，原告之主張，均無  
31 理由等語，茲為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均

01 駁回。

02 (三)其餘被告則以：

03 1.系爭社區之警衛室、中庭花園等地上物，均為建商及地主所  
04 規劃設計及承諾設置之物，非被告等人所興建，地主已有出  
05 具土地使用同意書，而被告等人依原始興建狀況而為管理、  
06 使用並有處分權限，非無權占用：

07 (1)系爭土地於78年間之共有人六人（下稱原地主），分別為陳  
08 童美美、林信一、童憲二、王童貴美、吳童登美以及詹童惠  
09 美，該六人與成都建設股份有限公司（下稱成都建設）合意  
10 開發系爭土地並推案銷售，建案命名為成都銀河星鑽即系爭  
11 社區。該建案以自地自建方式興建，由買受人分別與成都建  
12 設負責人羅銘順簽立房屋預定委建契約書、與原地主簽立土  
13 地買賣契約書（下稱系爭合約書），嗣原地主出具土地使用  
14 權同意書後，以買受人為起造人之名義興建系爭社區，並由  
15 買受人分別辦理第一次保存登記，合先敘明。

16 (2)系爭社區之警衛室、中庭花園等公設及其所佔之土地，原始  
17 之買受人均於買賣之初認定為契約之一部分，該土地之所有  
18 權應移轉體住戶共有，然因建商、原地主為節省土地增值稅  
19 等原因，故意不為土地所有權之過戶，此舉實已有欺詐之  
20 嫌，而原告對此糾紛亦應知之甚詳。退步言，依成都建設於  
21 銷售之初之廣告DM，其上圖示已有人車分流之設計，另有花  
22 園步道之規劃，且有24小時安全警衛（即警衛室、管理室）  
23 之設置。此外，由系爭合約書內之記載，亦可證明系爭社區  
24 之警衛室（即管理室）、花園步道、圍牆及車道等，均為系  
25 爭社區規劃興建之初即確定之地上物，非被告等人另行設  
26 置。故原告所主張之警衛室即管理室、花台、花園、車道等  
27 地上物，既為成都建設、原地主與買受人合意興建，興建後  
28 並交由全體住戶管理、使用，應有使住戶取得占有、使用、  
29 收益、事實上處分及交易該等公共設施之支配權能之意思，  
30 而此等權能，本質上即為事實上處分權。

31 (3)系爭社區興建之土地，均由原地主出具使用權同意書，其目

01 的自係供申請建造執照及興建房屋之用（包含警衛室、中庭  
02 花園等），其性質上應屬使用借貸契約，而系爭社區既經規  
03 劃設計於部分土地上有人車分流（專供住戶行走出入之道  
04 路）、專屬庭園、警衛室等，且經建築主管機關核發有建造  
05 執照及使用執照，可知其就尚未移轉所有權部分之土地，仍  
06 成立使用借貸契約，而借貸目的既係專供系爭社區建物之住  
07 戶使用，自應以住戶使用目的完畢，即建物不存在或不堪使  
08 用時，始有返還義務。又該等建物（包含守衛室、中庭花園  
09 等）現仍存在，應可認原地主出具土地使用權同意書時，即  
10 已知悉並默許系爭社區仍存在時，可繼續使用其土地，而被  
11 告等人亦確實依興建之初之狀況而為使用，亦無違反規劃之  
12 初行人通行之目的，自非無權占有。

13 2.原告固為系爭土地之共有人之一，依土地登記第一類謄本上  
14 之記載其權利範圍為1/16，取得所有權時間為81年7月16  
15 日，登記原因為繼承，應可推論其為簽立系爭合約書之原地  
16 主童憲二之繼承人，則原告自應承受童憲二之契約地位而受  
17 系爭合約書或土地使用權同意書之拘束。其次，原告為童憲  
18 二之子且亦有其他親屬於系爭社區居住，自應瞭解當初系爭  
19 社區興建之緣由及系爭土地之使用現況已逾30年，被告等人  
20 就系爭社區公共場所及公共設備之管理使用已有正當之信  
21 賴，原告尚無說明有何拆除管理室、花台、花園等地上物之  
22 必要，該等主張實有違事件之公平與個案之正義，已屬權利  
23 之濫用並有違誠實及信用原則。

24 3.原告主張被告等人應給付原告不當得利及利息部分，為無理  
25 由。被告等人占有使用系爭土地及其地上物，不論係基於買  
26 賣契約或使用借貸等法律關係，均有使用權源，且系爭土地  
27 使用借貸之目的未喪失，被告等人復未違背使用目的，原告  
28 尚不能請求被告等拆除地上物返還系爭土地，是被告等占用  
29 系爭土地，自非無權占有，則原告依不當得利之法律關係，  
30 請求被告等給付起訴前5年及起訴後相當於租金之不當得  
31 利，自無理由。

01 4.原告請求被告管委會應塗銷停車位並給付不當得利部分，亦  
02 無理由：

03 (1)依系爭社區建案之使用執照，其上於地下層之記載，每戶有  
04 30.04平方公尺之公共設施（即車道有公共設施及避難室之  
05 記載），依地下室平面圖及建築師所製作地下室公共設施面  
06 積分攤計算表則該部分應屬建物之一，故該公共施部分應自  
07 始為起造人所有，縱漏未登記則仍屬起造人所有，原告無權  
08 主張車道之所有權。此外，該車道之興建乃依法所申請，亦  
09 屬系爭合約之規劃範圍內，此部分原告有所爭執，應函詢建  
10 築主管機關，以釐清權利之歸屬。

11 (2)原告主張被告管委會占用系爭社區地面層及地下層不當得利  
12 部分，地面層部分，系爭社區自始之設計規劃即係警衛室及  
13 中庭花園，被告等人並非無權占用，自無被告管委會占用土  
14 地乙事，尚無不當得利之情事。而地下層之部分，除因涉有  
15 前開地下層公共設施之權利歸屬之爭議外，被告管委會依照  
16 住戶大會之決議而劃設停車位，並無違誤，且亦未造成原告  
17 之損失。另依住戶規約之規定，公共設施之權益屬於全體住  
18 戶，而車道上停車位之劃設，亦屬處分權之一環，原告即無  
19 由限制全體住戶為車道之管理使用收益，自無從主張受有損  
20 害。此外，原告關於地上層占用面積之計算乃係以土地面積  
21 扣除被告等人所占用之門前花台之面積，而非僅以警衛室及  
22 中庭花園等（即地政測量部分）計算，顯無道理可言。再  
23 者，原告主張地下層部分受有382,500元及每月8,500元損害  
24 部分，被告亦爭執否認之。

25 5.綜上，原告之請求均顯無理由，以資抗辯等語。並聲明：(1)  
26 原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免  
27 為假執行。

### 28 三、得心證之理由

29 (一)原告主張其為系爭土地共有人之一，應有部分1/16，係於81  
30 年7月16日繼承自童憲二等情，復為被告所不爭執，堪信為  
31 真。

01 (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。  
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
03 者，得請求防止之，民法第767條第1項條定有明文。又以無  
04 權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有  
05 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原  
06 告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占  
07 有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告  
08 之請求為有理由。且無權占有，並不以故意或過失為要件，  
09 苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務（最  
10 高法院72年度台上字第1552號、73年度台上字第2950號判決  
11 意旨參照）。經查，本院依原告聲請赴系爭土地現場履勘，  
12 囑託臺中市中山地政事務所測量原告主張被告各自占用系爭  
13 土地之範圍及面積，結果如附圖所示，各該被告占用之位置  
14 如附表所示，此有本院勘驗筆錄、現場照片、土地複丈成果  
15 圖在卷可憑（見本院卷三第13-37頁），堪以認定原告主張  
16 系爭土地遭占用之範圍及面積。被告施孟莉經測量後並未占  
17 用系爭土地，並未受有占用土地之利益，原告請求其負不當  
18 得利返還責任，並無理由。另原告請求被告管委會塗銷系爭  
19 土地上停車位部分，然本院至系爭土地現場履勘時，地政人  
20 員表示地下室無法進行測量，自無從認定原告主張之該等停  
21 車位有無位於系爭土地上，此部分之請求亦無理由。

22 (三)次查，被告辯稱系爭社區於興建時，即經過當時地主同意使  
23 用系爭土地，當時之地主包括原告之被繼承人童憲二，原告  
24 自應繼受該土地使用權同意書等語。本院並依被告聲請向臺  
25 中市政府都市發展局調取系爭社區申請使用執照之土地使用  
26 權同意書（見本院卷二第283頁），可見土地所有權人陳童  
27 芙美、林信一、童憲二、王童貴美、吳童登美、詹童惠等6  
28 人，同意林玲瑜使用系爭土地。又參被告提出之房屋預定委  
29 建契約書、土地買賣契約書（見本院卷二第109-121頁），  
30 可見買受人為林玲瑜，房屋係由羅銘順建設並出售，基地則  
31 係陳童芙美、林信一、童憲二、王童貴美、吳童登美、詹童

01 惠等6人出售予林玲瑜，且上開買賣契約簽訂之時間為78年7  
02 月4日，迄今已經過30餘年，系爭社區住戶或有更迭，或已  
03 無從提出原始買賣契約為證，然參照上開資料，已可知系爭  
04 社區興建時，係由地主提供土地（出售並移轉予買受人或無  
05 償同意買受人使用），則就系爭土地部分，已由當時之地主  
06 陳童芙美、林信一、童憲二、王童貴美、吳童登美、詹童惠  
07 等6人同意系爭社區住戶使用，原告就系爭土地之應有部分  
08 係繼承自童憲二，業如前述，自應受該土地使用權同意書之  
09 拘束，另參土地使用權同意書之內容，並無限制買受人使用  
10 系爭土地之用途，則原告主張並未同意被告設有管理室、花  
11 園或停車位等情，並無足採。被告管委會則係經系爭社區住  
12 戶選任，負責管理維護系爭社區之共用部分，被告管委會亦  
13 屬系爭社區之住戶，則就附圖所示B1、B2管理室部分、C1至  
14 C4花園部分，依上開土地使用權同意書，亦得有權使用系爭  
15 土地。其餘被告均為系爭社區住戶，依系爭社區興建時，地  
16 主出具之土地使用權同意書，就附表及附圖所示各自之占用  
17 部分，得有權使用系爭土地。

18 (四)再查，原告另主張系爭土地之土地使用權同意書為使用借貸  
19 關係，原告自己需用借用物，爰依民法第472條第1款規定終  
20 止該使用借貸契約等語（見本院三卷第65頁），然系爭土地  
21 之使用同意書，為當時之全體地主所同意，則如欲終止使用  
22 借貸關係，亦應由系爭土地全體共有人為之，原告單獨終止  
23 並非合法，此部分主張並無足採。

24 (五)綜上，被告管委會經系爭社區住戶選任，其餘被告則為系爭  
25 社區住戶，依系爭社區興建時，地主出具之土地使用權同意  
26 書，均得有權使用系爭土地，原告為原地主童憲二之繼承  
27 人，應繼受該土地使用權同意書，被告並非無權占有系爭土  
28 地，原告請求被告等拆除附圖所示占用部分，並無理由。被  
29 告既為有權占有系爭土地，自非無法律上原因受有利益，原  
30 告依不當得利規定，請求被告各給付相當於租金之不當得  
31 利，亦無理由。

01 四、綜上所述，原告依民法第767條、第821條、第179條，請求  
02 被告分別拆除占用系爭土地之建物及返還不當得利，為無理  
03 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失  
04 所附麗，應併予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無  
06 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

09 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

10 法官 潘怡學

11 法官 陳昱翔

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出  
14 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，  
15 應一併繳納上訴裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

17 書記官 許瑞萍

18 附表：

19

編號	被告	占用範圍	面積（平方公尺）	起訴前不當得利（元）	不當得利（按月）
1	銀河星鑽管 理委員會	B1	36.27		
		B2	36.51		
		C1	18.36		
		C2	75.03		
		C3	46.44		
		C4	21.69		
2	陳逸帆	A1	1.51	2,220	37
3	鄧茂洲	A2	1.59	2,337	39

4	許雅晴	A3	1.78	2,617	44
5	陳銀鳳	A4	2.78	4,087	68
6	陳玉珍	A5	1.22	1,793	30
7	陳文晉	A15	1.99	2,925	49
8	謝淑敏	A6	1.2	1,764	29
9	顏林金足	A16	1.35	1,985	33
10	周秀玲	A7	1.27	1,867	31
11	黃陳研廷	A17	3.3	4,851	81
12	詹孟峰	A8	1.2	1,764	29
13	林明賢	A9	1.32	1,940	32
14	林秋煌	A18	1.38	2,029	34
15	廖啟邦	A10	1.37	2,014	34
16	柯慧沁	A19	1.27	1,867	31
17	蔡兆耿	A11	1.28	1,882	31
18	江進河	A20	2.1	3,087	51
19	劉寶玉	A12	1.26	1,852	31
20	鍾佳螢	A21	1.41	2,073	35
21	林昌偉	A13	1.39	2,043	34
22	林高弘	A22	1.41	2,073	35
23	陳慧玲	A14	1.84	2,705	45
24	馬江燕幸	A23	1.41	2,073	35
25	趙敦倫	A24	1.41	2,073	35
26	黃喬容	A25	1.41	2,073	35
27	盧松森	A26	1.41	2,073	35
28	陳隆豐	A27	1.51	2,220	37
29	陳炳仲	A30	2.47	3,631	61
30	周存仁	A29	2.03	2,984	50
31	施孟莉	測量後無占用			

(續上頁)

01

32	謝文正	A31	7.25	10,658	178
33	馬詩萍	A32	1.61	2,367	39
34	馬幸瑜				
35	林炫聿	A33	1.46	2,146	36
36	陳輝鳴	A34	1.5	2,205	37
37	洪美玲	A35	1.6	2,352	39
38	林嘉緯	A28	1.94	2,852	48