

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第577號

01
02
03 原 告 張聰云
04 訴訟代理人 沈暉翔律師
05 複 代 理 人 張琴華
06 被 告 何勝發
07 何俊煌
08 何勝麒

09 上三人共同
10 訴訟代理人 陳益軒律師
11 複 代 理 人 詹梅鈴律師
12 周健右

13 上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年10月16
14 日言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 被告何勝發、何俊煌、何勝麒應將坐落臺中市○○區○○段○○
17 ○地號土地上如附圖所示編號A部分面積三十五點三二平方公尺
18 之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。

19 被告何勝發、何俊煌、何勝麒應自民國一一一年七月二十八日起
20 至返還第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹佰
21 柒拾柒元。

22 原告其餘之訴駁回。

23 訴訟費用由被告何勝發、何俊煌、何勝麒連帶負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面

26 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎
27 事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定
28 有明文。經查，原告起訴時原僅列被告何勝發、何俊煌等2
29 人（見本院卷第131頁），嗣因被告何勝發與何俊煌辯稱坐
30 落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如
31 附圖所示編號A部分面積35.32平方公尺之地上物係由其與何

01 勝麒共同繼承而取有事實上處分權等情（見本院卷第193
02 頁），原告遂於民國112年8月17日提出「民事追加被告狀」
03 追加被告何勝麒（見本院卷第203頁），核屬訴之追加，且
04 其請求之基礎事實同一，合於前開規定，應予准許。

05 二、復按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
06 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
07 復查，原告原聲明請求：（一）被告應將坐落系爭土地上之
08 地上物拆除，並將該部分土地返還原告。（二）被告應自11
09 1年7月28日起至返還前項土地予原告之日止，給付原告相當
10 於租金之不當得利（以土地申報地價年息百分之10計算等情
11 （見本院卷第13、203頁）。嗣後，原告於113年7月8日提出
12 「民事陳報二暨更正訴之聲明訴狀」，及於同年10月9日提
13 出「民事更正訴之聲明暨準備六狀」，並於同年10月16日本
14 院言詞辯論期日當庭變更聲明請求：（一）被告應將坐落系
15 爭土地上如臺中市大里地政事務所土地複丈成果圖（複丈期
16 113年8月15日，即本判決附圖）所示編號A部分面積35.32平
17 方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。（二）被
18 告應自111年7月28日起至返還前項土地予原告之日止，按月
19 給付原告新臺幣（下同）353元（見本院卷第381、471、48
20 7、489頁）。核屬不變更訴訟標的，僅補充事實上之陳述，
21 合於前開規定，應予准許。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張：（一）原告前與證人何平涼、訴外人何石金等人
24 共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積為387.96
25 平方公尺），經本院臺中簡易庭以109年度中簡字第240號判
26 決分割後，由證人何平涼提起上訴，經本院民事庭以110年
27 度簡上字第322號受理在案並於111年6月28日和解成立，及
28 依該和解筆錄記載，坐落臺中市○○區○○段000地號土地
29 （面積為40.57平方公尺，即系爭土地）分歸原告取得，並
30 於111年10月14日辦理分割登記，且因分割而增加同段317之
31 1、317之2、317之3、317之4、317之5地號。（二）原告欲

01 拆除坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積35.32平方公
02 尺地上物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000號，未辦保
03 存登記，下稱系爭房屋），卻遭被告出面阻止。而被告對於
04 系爭土地並無任何占有權源，系爭房屋占用系爭土地，核屬
05 無權占用，為此爰依民法第767條規定，請求被告應將坐落
06 系爭土地上如附圖所示編號A部分面積35.32平方公尺地上物
07 拆除，並將該部分土地返還予原告。（三）依本院110年度
08 簡上字第322號和解筆錄記載：「…。三、於111年7月28日
09 後，兩造若有地上物及物品仍留置於編號A至編號F土地之上
10 者，願由各分得土地之人自行處理。…。」等語，可見被告
11 自111年7月28日起受有相當於租金之利益，致原告受有損
12 害，為此爰依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金
13 之不當得利。且系爭土地於111年間申報地價為每平方公尺
14 1,200元，以該申報地價年息百分之10計算，每月相當於租
15 金之不當得利計353元（計算式：1200元×35.32平方公尺×1
16 0%÷12個月=353.2元，小數點以下四捨五入）等語。並聲
17 明：（一）被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分
18 面積35.32平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予
19 原告。（二）被告應自111年7月28日起至返還前項土地予原
20 告之日止，按月給付原告353元。

21 二、被告則以：（一）證人何平涼徵得土地共有人同意而出資興
22 建系爭房屋，並於83年間將其事實上處分權讓與予訴外人即
23 被告之父親何裕榮，且訴外人何裕榮於84年間就系爭房屋申
24 辦房屋稅籍。嗣訴外人何裕榮於91年7月7日過世後，系爭房
25 屋由被告何勝發、何俊煌、何勝麒等3人共同繼承而取得事
26 實上處分權。（二）系爭房屋雖未辦理保存登記，仍應適用
27 民法第425條之1規定，對於其坐落基地具有法定租賃關係存
28 在，且因原告於分割前購買土地應有部分時，已知悉有系爭
29 房屋存在，故原告應受原有狀態之拘束。（三）因原告與證
30 人何平涼等土地共有人於111年間就分割土地成立和解時，
31 並未通知被告，故被告不受該和解契約之拘束。且原告購買

01 土地應有部分時，對於土地使用情形知之甚詳，仍予以購買
02 並分割取得系爭房屋坐落基地，則原告取得系爭土地後，旋
03 即請求被告拆屋還地，難謂無權利濫用之情形。及系爭房屋
04 現仍處於可供居住使用之狀態，並由被告居住使用中，則原
05 告請求被告拆屋還地，有權利濫用之情形。（四）系爭土地
06 之使用分區為鄉村區，及系爭土地之周圍均為住家，而原告
07 主張以申報地價年息百分之10計算相當於租金之不當得利，
08 顯屬過高，被告認為合理金額應以申報地價年息百分之3計
09 算等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如
10 受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 （一）原告主張：原告前與證人何平涼、訴外人何石金等人共有
13 坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積為387.96平
14 方公尺），經本院臺中簡易庭以109年度中簡字第240號判
15 決分割後，由證人何平涼提起上訴，經本院民事庭以110
16 年度簡上字第322號受理在案並於111年6月28日和解成
17 立，及依該和解筆錄記載，坐落臺中市○○區○○段000
18 地號土地（面積為40.57平方公尺，即系爭土地）分歸原
19 告取得，並於111年10月14日辦理分割登記，且因分割而
20 增加同段317之1、317之2、317之3、317之4、317之5地號
21 等情，業據其提出與所述相符之本院110年度簡上字第322
22 號和解筆錄影本、土地登記謄本及地籍圖謄本為證（見本
23 院卷第21至26頁、第31至33頁、第149至156頁），並經本
24 院依職權調閱本院109年度中簡字第240號、110年度簡上
25 字第322號民事卷宗，核閱屬實，自堪信為真實。

26 （二）原告主張：門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋（即
27 系爭房屋），未辦保存登記，並占用系爭土地如附圖所示
28 編號A部分面積35.32平方公尺等情，核與卷附土地登記謄
29 本記載系爭土地無地上建物建號乙節（見本院卷第31
30 頁），互核一致，且經本院於113年8月15日會同兩造至系
31 爭土地現場勘驗明確，並囑託臺中市大里地政事務所派員

01 會同實施測量，有勘驗筆錄、現場照片及臺中市○里地○
02 ○○○於000○0○00○里地○○○0000000000號函檢送
03 土地複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第401至445頁、第45
04 7至459頁），自堪信為真實。

05 （三）被告辯稱：證人何平涼出資興建系爭房屋，並於83年間將
06 其事實上處分權讓與予訴外人即被告之父親何裕榮，且訴
07 外人何裕榮於84年間就系爭房屋申辦房屋稅籍。嗣訴外人
08 何裕榮於91年7月7日過世後，系爭房屋由被告何勝發、何
09 俊煌、何勝麒等3人共同繼承而取得事實上處分權等情，
10 業據其提出與所述相符之臺中縣稅捐稽徵處大屯分處84年
11 10月11日稅屯二字第00000000號簡便行文表、臺中市政府
12 地方稅務局大屯分局103年5月12日中市稅屯分字第103311
13 2161號函及房屋稅籍證明書、協議書等影本及戶籍謄本、
14 繼承系統表為證（見本院卷第59至61頁、第95至107頁、
15 第197、237頁），並與證人何平涼於112年5月9日本院言
16 詞辯論期日具結證述（見本院卷第172頁），大致相符，
17 是以，被告所辯前情，尚屬有據，應堪採信。

18 （四）又被告固辯稱：證人何平涼徵得土地共有人同意而出資興
19 建系爭房屋，系爭房屋雖未辦理保存登記，仍應適用民法
20 第425條之1規定，對於其坐落基地具有法定租賃關係存
21 在，且因原告於分割前購買土地應有部分時，已知悉有系
22 爭房屋存在，故原告應受原有狀態之拘束等情，惟查：

23 1. 按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅
24 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與
25 相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋
26 受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租
27 賃關係。其期限不受民法第449條第1項規定之限制。前項
28 情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之，
29 民法第425條之1定有明文。

30 2. 復按各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有
31 部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第825條亦有明

01 定。又按共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用
02 之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有
03 而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應
04 解為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判決分割確
05 定時，先前共有人間之分管契約，即生終止之效力。共有
06 有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因
07 分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之權源。且因共有
08 人間互負擔保義務，不因分割共有之土地，而與地上物另
09 成立租賃關係，此與民法第425條之1規範意旨，係為解決
10 同屬一人所有之土地及其上房屋由不同之人取得所有權時
11 之房屋與土地利用關係，其目的在於房屋所有權與基地利
12 用權一體化之體現，以保護房屋之合法既得使用權，而推
13 定在房屋得使用期限內，有租賃關係之情形尚有不同。

14 （最高法院110年度台上字第409號民事裁判意旨參照）。

- 15 3. 查原告前與證人何平涼、訴外人何石金等人共有坐落臺中
16 市○○區○○段000地號土地（面積為387.96平方公
17 尺），經本院臺中簡易庭以109年度中簡字第240號判決分
18 割後，由證人何平涼提起上訴，經本院民事庭以110年度
19 簡上字第322號受理在案並於111年6月28日和解成立，及
20 依該和解筆錄記載，坐落臺中市○○區○○段000地號土
21 地（面積為40.57平方公尺，即系爭土地）分歸原告取
22 得，並於111年10月14日辦理分割登記，且因分割而增加
23 同段317之1、317之2、317之3、317之4、317之5地號等情
24 已如前述，及依本院110年度簡上字第322號和解筆錄記
25 載：「…。三、於111年7月28日後，兩造若有地上物及物
26 品仍留置於編號A至編號F土地之上者，願由各分得土地之
27 人自行處理。…。」等語，有該和解筆錄影本在卷可稽
28 （見本院卷第23、151頁），足見原土地共有關係因分割
29 而消滅，先前共有人間之分管契約亦因此而終止，系爭房
30 屋已無繼續占用系爭土地之權源。且因共有人間互負擔保
31 義務，不因分割共有之土地而與地上物另成立租賃關係，

01 揆諸前揭說明，本件並無民法第425條之1規定之適用。則
02 被告辯稱前詞，尚非可採。

03 (五) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
04 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
05 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
06 查被告3人共同繼承而具有事實上處分權之系爭房屋，占
07 用系爭土地如附圖所示編號A部分面積35.32平方公尺，而
08 原告本於所有權人之權能，請求被告應將前揭地上物拆除
09 並返還土地，係為求回復對於系爭土地得自由使用、收
10 益、處分之權利，被告既未能舉證證明其占有系爭土地具
11 有正當權源，自屬無權占用。從而，原告主張依民法第76
12 7條規定，請求被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A
13 部分面積35.32平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地
14 返還予原告，為有理由，應予准許。

15 (六) 至被告雖辯稱：原告購買土地應有部分時，對於土地使用
16 情形知之甚詳，仍予以購買並分割取得系爭房屋坐落基
17 地，則原告取得系爭土地後，旋即請求被告拆屋還地，難
18 謂無權利濫用之情形。及系爭房屋現仍處於可供居住使用
19 之狀態，並由被告居住使用中，故原告請求被告拆屋還
20 地，有權利濫用之情形等語，然查：

- 21 1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
22 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法
23 第148條固定有明文。惟該條所稱權利之行使，是否以損
24 害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利
25 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
26 量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人
27 及國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主
28 要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟
29 非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最
30 高法院71年度台上字第737號、45年度台上字第105號民事
31 裁判意旨參照）。

01 2. 查系爭土地為原告所有，原告訴請被告應將坐落系爭土地
02 上如附圖所示編號A部分地上物拆除，核屬其所有權權能
03 之正當行使，尚難認原告主觀上係專以損害被告為主要目
04 的，則被告所辯前詞，尚非可採。

05 (七) 復按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法
07 第179條定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不當
08 得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
09 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
10 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
11 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院
12 61年度台上字第1695號民事裁判意旨參照）。另按租用基
13 地建築房屋，依土地法第105條準用同法第97條規定，以
14 不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。且
15 土地法第97條第1項所謂土地價額，依同法施行法第25條
16 規定係指法定地價，及依土地法第148條規定，土地所有
17 權人依土地法所申報之地價為法定地價。再按基地租金之
18 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
19 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
20 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達
21 申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上字
22 第3071號民事裁判意旨參照）。經查：

23 1. 系爭土地為原告所有，而被告無權占用系爭土地如附圖所
24 示編號A部分面積35.32平方公尺，揆諸前揭說明，應認被
25 告獲得相當於租金之利益，致原告受損害，原告自得依民
26 法第179條規定不當得利法律關係請求被告返還相當於租
27 金之不當得利。

28 2. 系爭土地之使用地類別為乙種建築用地，及其申報地價於
29 111年1月間為每平方公尺1,200元等情，有土地登記謄本
30 在卷可稽（見本院卷第31頁），自堪信為真實。且系爭土
31 地之南、北側均臨臺中市霧峰區吉峰路乙節，業經本院於

01 113年8月15日會同兩造至系爭土地現場勘驗明確，有勘驗
02 筆錄及現場照片附卷可稽（見本院卷第423、432、439、4
03 41頁），自堪信為真實。爰審酌系爭土地之位置、經濟價
04 值，及被告占用系爭土地情形，本院認為應以系爭土地之
05 申報地價年息百分之5計算相當於租金之不當得利，是
06 以，自111年7月28日起至被告返還系爭土地予原告之日
07 止，每月相當於租金之不當得利計177元（計算式：系爭
08 土地於111年1月間申報地價為每平方公尺1200元×如附圖
09 所示編號A部分面積35.32平方公尺×年息5%÷12個月=176.
10 6元，小數點以下四捨五入）。

11 3. 從而，原告主張依民法第179條規定不當得利法律關係，
12 請求被告應自111年7月28日起至返還系爭土地之日止，按
13 月給付原告相當於租金之不當得利177元，為有理由，應
14 予准許，至逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

15 （八）綜上所述，原告依民法第767條規定，請求被告應將坐落
16 系爭土地上如附圖所示編號A部分面積35.32平方公尺之地
17 上物拆除，並將該部分土地返還予原告，及依民法第179
18 條規定，請求被告應自111年7月28日起至返還前揭土地予
19 原告之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利177
20 元，均有理由，應予准許，至逾此部分之請求，則屬無
21 據，應予駁回。

22 （九）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
23 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
24 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

25 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

27 民事第六庭 法 官 賴 秀 雯

28 以上為正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
30 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
31 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

03 書記官 楊思賢