

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第302號

原告 台山工程有限公司

法定代理人 林榮堂

訴訟代理人 高運暉律師

高進棖律師

複代理人 陳恩瑩

被告 張嘉仁

古秀琴

張嘉佩

張杏如

共同

訴訟代理人 劉嘉堯律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月26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00○○○0地號土地如附表一所示之建物全部拆除並將土地交還原告。
- 二、被告張嘉仁、古秀琴、張嘉佩應自民國112年3月1日起至土地返還日止，按年給付新臺幣2萬6152元予原告。
- 三、被告張杏如應自民國112年3月1日起至土地返還日止，按年給付新臺幣1萬5631元予原告。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告張杏如負擔10分之3，被告張嘉仁、古秀琴、張嘉佩共同負擔10分之6，餘由原告負擔。
- 六、本判決主文第二項於已到期部分，於原告按年以新臺幣8700元為被告供擔保後，得假執行。但被告張嘉仁、古秀琴、張嘉佩按年以新臺幣2萬6152元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、本判決主文第三項於已到期部分，於原告按年以新臺幣5200
02 元為被告供擔保後，得假執行。但被告張杏如按年以新臺幣
03 1萬5631元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 八、原告其餘假執行之聲請均駁回。

05 事實及理由

06 甲、程序方面：

07 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
08 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
09 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。次按不變
10 更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為
11 訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告
12 起訴聲明詳如起訴狀所載（見本院卷一，第15、16頁）。嗣
13 經本院會同兩造及臺中市豐原地政事務所現場勘測後，於民
14 國113年12月26日言詞辯論期日，更正如下原告聲明所示

15 （見本院卷二第522頁），經核其聲明之變更，請求之基礎
16 事實並未改變，仍係基於民法第767條第1項前、中段等規定
17 主張所有物妨害除去請求權及返還請求權，另依民法第179
18 條請求金額之變更，亦與減縮應受判決事項聲明之情形相
19 符，揆諸前開說明，核無不合，應予准許。

20 二、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本
21 案之言詞辯論者，應得其同意，訴之撤回應以書狀為之。但
22 於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告
23 於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起10日內未
24 提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第
25 2項、第4項定有明文。本件原告起訴時原列張嘉仁等28人為
26 被告（見本院卷一第125、126頁），嗣於113年12月12日具
27 狀聲請對張嘉仁、古秀琴、張嘉佩、張杏如以外之被告撤回
28 起訴（見本院卷二第485至487頁），本院亦於113年12月13
29 日發文請被告對原告撤回起訴表示意見，惟渠等均未於10日
30 內提出異議，依民事訴訟法第262條第4項規定視為同意撤
31 回。

01 三、未按被告張嘉仁、古秀琴、張嘉佩、張杏如經合法通知，無
02 正當理由，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
03 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
04 為判決。

05 乙、實體方面：

06 一、原告起訴主張：

07 (一)坐落臺中市○○區○○段00○○0地號土地（下稱系爭3
08 0、30之1地號土地），原為張秀、張和傑及張萬順共有（應
09 有部分各1/3）。因張和傑、張萬順死亡無人繼承，其等之
10 應有部分合計2/3部分，經國產署中區分署標售逾期未辦理
11 繼承登記不動產，而由原告公司於109年10月13日標售取得
12 權利。嗣原告起訴請求裁判分割共有物，經鈞院111年度訴
13 字第466號民事判決分割，由原告分得區塊A部分（面積498.
14 55平方公尺）土地。區塊B部分（面積249.27平方公尺）土
15 地，分歸其他共有人取得並保持共有。原告再於112年2月14
16 日以買賣為原因取得前述區塊B部分，是系爭30、30之1地號
17 土地之所有權全部均為原告所有。

18 (二)詎原告所有系爭30、30之1地號土地遭被告等之先人建築未
19 辦保存登記地上物並占有使用，嗣由被告等繼承為事實上處
20 分權人，而被告等人各自無權占用部分如附表一所示，為此
21 依民法第767條第1項前、中段請求被告將系爭未辦保存登記
22 建物拆除，並將土地返還予原告，並依民法第179條規定請
23 求被告各給付如附表二所示之相當於租金之不當得利。

24 (三)並聲明：1.被告應將坐落於系爭30、30之1地號土地如附表
25 一所示之建物全部拆除並將土地交還原告。2.被告張嘉仁、
26 被告古秀琴、被告張嘉佩應自112年3月1日起至土地返還日
27 止，按年連帶給付新臺幣（下同）5萬2304元予原告。3.被
28 告張杏如自民國112年3月1日起至土地返還日止，按年給付3
29 萬1262元予原告。4.第二項至第三項之請求，原告願以現金
30 或同額之台灣銀行發行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准
31 宣告假執行。

01 二、被告張嘉仁、古秀琴、張嘉佩、張杏如未於最後言詞辯論期
02 日到場，惟據渠等具狀表示：

03 (一)依鈞院111年度訴字第466號分割共有物判決書內容所載，張
04 秀於系爭土地上建有祖厝，張和傑及張萬順則是把自身對系
05 爭土地使用權分別交由張慶旺（張福壽之子）、張陳真（張
06 震之配偶）管理，張和傑、張震、張福壽3人同為張呆之子
07 且均設籍住居於系爭土地上，後代子孫並各自占地、分別建
08 屋住居，長久以來彼此未見干涉，和平、公然繼續使用系爭
09 土地迄今，足見張秀、張和傑、張萬順3人間對系爭土地確
10 有默示分管契約存在。原告既經拍賣程序買受系爭土地，爾
11 後並進行分割共有物訴訟，當對系爭土地上有數間張氏家族
12 建物占有使用之外觀現況有所明瞭，自難就系爭土地有默示
13 分管契約乙節推諉不知，應受同意使用土地及分管協議之拘
14 束。

15 (二)又系爭土地上建屋占領使用迄今，足見張和傑與張慶旺間、
16 張萬順與張陳真間各自就系爭土地分管權利範圍成立使用借
17 貸契約，且契約內容為供建屋居住使用，房屋之性質不能與
18 土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之基
19 地，倘若土地所有人同意其所有土地供他人使用以興建房
20 屋，此同意之性質於法律上固屬債權契約，惟此同意之目的
21 既在讓他人於土地上興建永久性房屋，著眼於經濟效益，以
22 及房屋不能與土地分離而存在之事物本質，則自得預期並推
23 認土地所有人同意房屋所有人得使用土地至建物滅失或無法
24 繼續使用之日止，使用土地之目的始為終了，此時始算使用
25 完畢而須返還之。

26 (三)被告之祖輩所訂之默示分管契約，再經由使用借貸契約繼受
27 取得對系爭土地特定分管範圍之使用權利，本得向他方共有
28 人主張有占有之合法權源，如該有權占有之人將其直接占有
29 移轉（使用借貸）予第三人時，除該移轉占有性質上應經所
30 有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本
31 於其所受讓之占有，對所有權人或其受讓人主張其有占有之

01 權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，故被告
02 基於占有連鎖法律關係對系爭土地亦有使用權。

03 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
04 決，願供擔保請准免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (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。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
08 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按以無
09 權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有
10 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原
11 告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占
12 有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告
13 之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號裁判要旨
14 參照）。查原告主張其與被告之先人原同為系爭30、30之1
15 號地號土地之共有人，經原告提出本院111年度訴字第466號
16 分割共有物訴訟，經判決分割，由原告分得區塊A部分（面
17 積498.55平方公尺）土地，區塊B部分（面積249.27平方公
18 尺）土地，分歸其他共有人取得並保持共有。原告再於112
19 年2月14日以買賣為原因取得前述區塊B部分，是系爭30、30
20 之1地號土地之所有權全部均為原告所有。而被告為依附表
21 一所示各系爭未辦保存登記建物之事實上處分權人，前開建
22 物於原告取得系爭30、30之1地號土地應有部分全部後，仍
23 坐落於系爭土地上等情，有本院111年度訴字第466號民事判
24 決、系爭30、30之1地號土地登記第一類謄本、地籍圖謄
25 本、異動索引、國產署中區分署標售逾期未辦理繼承登記不
26 動產證明書、本院113年7月16日勘驗筆錄在卷可稽（見本院
27 卷一第25至51頁、卷二第403至405頁），並為被告所不爭
28 執，堪認原告主張之上開事實為真實。準此，本件系爭土地
29 既為原告所有，則被告等人就非無權占有（即具有合法占有
30 本權）之抗辯事實即應負擔舉證責任。

31 1.所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足

01 以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別
02 情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示
03 之意思表示；共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示
04 為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內，惟所謂默示之
05 意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知
06 其效果意思者而言；復按土地共有人既一再否認共有之土地
07 有經共有人成立分管協議之事實，而占有共有土地特定部分
08 使用之原因多端，非僅基於分管協議一途，則依民事訴訟法
09 第277條前段規定，主張成立分管協議之人自應就系爭土地
10 有分管協議之事實負舉證責任。如僅主張自父祖輩或曾祖父
11 輩起，即就占有部分各自使用、收益，且現各繼承人間亦依
12 被繼承人之指示，各分就繼承土地特定區域使用、收益之，
13 並持續至今，互不干涉，持續多年，亦無任何紛爭產生等
14 情，僅在敘述渠等占有使用之情形，尚難認已盡舉證責任
15 （最高法院95年度台上字第765號判決意旨參照）。查被告
16 等人雖抗辯張秀於系爭土地上建有祖厝，張和傑及張萬順則
17 是把自身對系爭土地使用權分別交由張慶旺（張福壽之
18 子）、張陳真（張震之配偶）管理，張和傑、張震、張福壽
19 3人同為張呆之子且均設籍住居於系爭土地上，後代子孫並
20 各自占地、分別建屋住居，長久以來彼此未見干涉，和平、
21 公然繼續使用系爭土地迄今，應有默示分管云云，然此為原
22 告所否認，被告等人復未舉證附表一所示建物之興建及占用
23 系爭30、30之1地號土地係經原共有人同意；且除張秀外其
24 他原共有人縱對於興建附表一所示之建物乙節未積極為反對
25 之意思，然依前說明，單純之沉默，除有特別情事，依社會
26 觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示，
27 而占有共有土地特定部分使用之原因多端，非僅基於分管協
28 議一途，衡諸各共有人對於其他共有人占用共有部分之情
29 事，或因權利意識欠缺，或基於睦鄰、親屬情誼與人為善，
30 或礙於處置能力之不足，或出於對法律的誤解，而對特定共
31 有人占用共有部分，未為明示反對之表示，然此僅係單純沈

01 默，尚難據以推論就共有之土地即有默示分管契約之存在，
02 故被告上開所辯30、30之1地號土地有默示分管契約之存在
03 及附表一所示之建物得依據該分管契約有權占有云云，尚非
04 可採。

05 2.次按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法
06 所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管
07 契約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行
08 分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。僅分割
09 方法採行變價分割時，因於該判決確定時，不當然發生共有
10 物變賣之效果，共有物之所有權主體尚未發生變動，共有人
11 間之共有關係應延至變賣完成時消滅而已。而分管契約既經
12 判決分割共有物確定而消滅，共有物之用益及管理回復原來
13 之關係，除非經共有人協議或依民法第820條第1項規定為決
14 定，共有人不得任意占有使用共有物之特定部分。此與民法
15 第425條之1及第838條之1乃在規範房屋及土地因同屬一人情
16 形時，土地所有人無從與自己所有之房屋約定使用權限，倘
17 因而異其所有人，基於房屋一般價值甚高及其既有之使用權
18 保護之考量，為調和土地與建物之利用關係，承認在房屋得
19 使用期限內，有租賃關係或擬制有地上權存在之情形尚難謂
20 為相同（最高法院107年度台上字第879號裁判要旨參照）。
21 查系爭30、30之1地號土地既經本院111年度訴字第466號分
22 割判決確定，依上說明，該分管契約即因該判決分割而歸於
23 消滅，系爭建物所占用之系爭土地即失去占有之權源，不因
24 係由原共有人或第三人拍定取得共有物之所有權而有異，故
25 原告主張系爭建物已無占用系爭土地之合法權源乙節，堪予
26 採信。此與民法第425條之1規範意旨，係為規範同屬一人所
27 有之土地及其上房屋分由不同之人取得所有權時之房屋與土
28 地利用關係，其目的在於房屋所有權與基地利用權一體化之
29 體現，以保護房屋之合法既得使用權，而推定在房屋得使用
30 期限內，有租賃關係之情形尚有不同，本件並無適用或類推
31 適用民法第425條之1規定之餘地，是被告另抗辯系爭建物得

01 依民法第425條之1規定，合法占用系爭土地等語，即屬無
02 據。

03 3.又所謂占有連鎖者，係指第三人對於所有人雖無占有之權
04 源，但具備下列要件時，該第三人仍得對所有人主張有權占
05 有：1.中間人對於所有人有合法占有權源；2.第三人須自中
06 間人本於一定之法律關係取得適法占有的權利；3.中間人須
07 有權將其直接占有讓與第三人，三者缺一不可。本件被告就
08 原共有人就系爭土地上存有默示分管乙節，未具體舉證，以
09 實其說，尚無從逕認被告所言為真實，則第三人（即本件被
10 告）既未自中間人（即原共有人）就該系爭30、30之1地號
11 土地取得適法占有之權利，被告自不得對原告主張基於占有
12 連鎖之有權占有。

13 4.基此，被告未舉證證明其等如附表一所示建物占用系爭土地
14 部分有何合法之權源等情事，則原告主張系爭建物無占用系
15 爭土地之合法權源，依民法第767條第1項前段、中段規定，
16 請求被告拆除系爭建物，並將占用系爭土地部分返還原告，
17 即屬有據。

18 (二)就原告按附表一請求相當於租金之不當得利部分：

19 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可
21 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，土地所有人因
22 此受有損害，即得依不當得利規定，請求返還該利益（最高
23 法院61年台上字第1695號裁判要旨參照）。查系爭建物無權
24 占用系爭土地，已如前述，則原告請求被告給付無權占用該
25 部分土地之相當於租金之不當得利，自屬有據。

26 2.又於城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報
27 總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而所謂
28 土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之
29 地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，
30 以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行
31 法第25條、平均地權條例第16條前段亦定有明文，故土地法

01 第97條第1項所謂之申報價額，即指該土地之申報地價而
02 言。又按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
03 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之
04 經濟價值及所受利益等項以為決定（最高法院68年台上字第
05 3071號裁判參照）。本院審酌系爭30、30之1地號土地，臨
06 臺中市后里區泉州路，位處都市外圍，周遭土地多為矮平
07 房、三合院式建築、鐵皮廠房等使用，距離區域商業中心、
08 火車站等交通要地有相當距離，商業化程度普通，上情亦有
09 系爭30、30之1地號土地登記第一類謄本、空照圖、現況照
10 片附卷可稽（見本院卷一第25、27、53、55頁，卷二第197
11 至207頁），認應以系爭土地申報地價年息5%計算相當租金
12 之不當得利為適當，是原告主張以申報地價年息10%計算相
13 當於租金之不當得利，尚非適當。依此計算結果，原告就系
14 爭30、30之1地號土地對被告等人得請求相當於租金之不當
15 得利，則如附表一所示，逾此範圍之請求，則無理由。

16 四、綜上所述，原告請求：1.被告應將坐落於系爭30、30之1地
17 號土地如附表一所示之建物全部拆除並將土地交還原告。2.
18 被告張嘉仁、被告古秀琴、被告張嘉佩應自112年3月1日起
19 至土地返還日止，按年連帶給付2萬6152元予原告。3.被告
20 張杏如自112年3月1日起至土地返還日止，按年給付1萬5631
21 元予原告等部分，為有理由，逾此範圍，為無理由，應予以
22 駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
24 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
25 附此敘明。

26 六、原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為
27 假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相
28 當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已
29 失所依據，應併予駁回。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

民事第五庭 法官 陳僑舫

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 114 年 2 月 7 日

書記官 黃俞婷

附表一

編號(113年6月6日豐土測字第112300號複丈成果圖)	被告(事實上處分權人)	面積(平方公尺)		申報地價年息百分之5計算相當於租金之不當得利金額(計算式:申報地價2000元×占用面積×5%)
A1	張嘉仁	89.8	44.58	4458元
A2	古秀琴 張嘉佩		45.22	4522元
B	張杏如	59.21	59.21	5921元
C1	張杏如	31.81	16.64	1664元
C2			15.17	1517元
E1	張杏如	65.29	3.01	301元
E2			62.28	6228元
F1	古秀琴 張嘉佩	171.72	59.72	5972元
F2			張嘉仁	112.0

附表二

原告主張之相當於租金之不當得利

編號	事實上處分權人	面積	申報地價年息百分之10計算相當於租金之不當得利金額(計算式:申報地

(續上頁)

01

				價2000元×占用面積 ×10%)
A1	張嘉仁	89.8	44.58	8916
A2	古秀琴 張嘉佩		45.22	9044
B	張杏如	59.21	59.21	11842
C1	張杏如	31.81	16.64	3328
C2			15.17	3034
E1	張杏如	65.29	3.01	602
E2			62.28	12456
F1	古秀琴	171.72	59.72	11944
F2	張嘉佩 張嘉仁		112.0	22400