

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第546號

原告 廖繼朗
廖繼期
廖秀英
邱紹鑫

共同

訴訟代理人 何立斌律師

被告 陳蕙安
黃廷甯
黃玉昭

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳蕙安應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號A部分面積155.99平方公尺建物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 二、被告黃廷甯應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號B部分面積74.83平方公尺建物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 三、被告黃玉昭應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號C所示部分面積71.05平方公尺建物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 四、被告陳蕙安各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣4,602元，及自民國113年3月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 五、被告黃廷甯各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣2,207元，及自民國113年7月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 六、被告黃玉昭各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣2,096元，及自民國113年3月9日起

01 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

02 七、被告陳蕙安各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖
03 秀英、原告邱紹鑫自民國113年2月19日起，至返還第一項土
04 地予原告之日止，每年各給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原
05 告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣920元。

06 八、被告黃廷甯各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖
07 秀英、原告邱紹鑫自民國113年4月23日起，至返還第二項土
08 地予原告之日止，每年各給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原
09 告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣441元。

10 九、被告黃玉昭各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖
11 秀英、原告邱紹鑫自民國113年2月19日起，至返還第三項土
12 地予原告之日止，每年各給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原
13 告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣419元。

14 十、訴訟費用由被告陳蕙安負擔百分之52，被告黃廷甯負擔百分
15 之25，餘由被告黃玉昭負擔。

16 十一、本判決第一至六項於原告各以如附表三「原告供擔保金額
17 欄」所示金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以
18 如附表三「被告供擔保金額」欄所示金額各為原告預供擔
19 保，得免為假執行。

20 事實及理由

21 壹、程序部分：

22 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
23 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
24 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又
25 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
26 非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明定。原告起訴時
27 聲明如附表一「原起訴聲明」欄所示，嗣於民國113年4月23
28 日具狀追加被告黃廷甯，並於113年8月16日變更聲明如附表
29 一「變更後訴之聲明」欄所示（見本院卷第173至175頁）。
30 經查，原告上開變更係按測量結果更正請求範圍，及減縮應
31 受判決事項之聲明；另追加被告黃廷甯部分，請求之基礎事

01 實同一，均應予准許。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：原告為坐落臺中市○○區○○段000地號土地(下
04 稱系爭土地)之共有人，應有部分各為1/4。被告陳蕙安、黃
05 蕙甯、黃玉昭分別為坐落在系爭土地，門牌號碼臺中市○○
06 區○○路000○000○000號，均未辦理保存登記之鐵皮房
07 屋(下稱252號房屋、258號房屋、260號房屋，合稱系爭房
08 屋)之事實上處分權人，惟被告之系爭房屋均無法律上權
09 源，分別占有系爭土地如附圖所示編號A、B、C所示，爰依
10 民法第767條第1項前段、中段之規定、第179條之規定，請
11 求被告拆屋還地，並返還回溯起訴前5年相當於租金之不當
12 得利，及請求起訴後至返還系爭土地之日止，按月給付相當
13 租金之不當得利等語，並聲明：如主文第1至9項所示；及原
14 告願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)陳蕙安部分：伊於79年間透過李昭湖向前地主李徐雪花購買
17 252號房屋座落之土地。當初因農地需二分半才能辦理分
18 割，而該土地僅有154坪，且伊沒有自耕農身分，因此才未
19 辦理分割及過戶。李昭湖有承諾變更土地地目後可以過戶給
20 伊，但未約定變更地目期限。伊從92年左右就開始催告李昭
21 湖過戶，後因李徐雪花對原告父親廖德懷有欠款，李徐雪花
22 無力清償遂將土地過戶給廖德懷。伊占用系爭土地之法律上
23 原因為伊與李徐雪花間之買賣契約等語。

24 (一)黃玉昭部分：黃蕙甯是伊孫女，258、260號房屋坐落之土
25 地，均是伊向李徐雪花購買。李徐雪花有答應至法院公證後
26 將系爭土地過戶給伊，惟後來均失聯而未履行。伊占用系爭
27 土地之法律上原因為伊與李徐雪花間之買賣契約等語。

28 (二)追加被告黃蕙甯以：同意以113年7月31日作為利息起算日
29 期，其餘無意見等語。

30 三、得心證之理由：

31 (一)原告主張為系爭土地之共有人，應有部分均各為1/4；系爭

01 房屋坐落在系爭土地上如附圖所示編號A、B、C部分，其中A
02 部分占用面積為155.99平方公尺，事實上處分權人為陳蕙
03 安；B部分占用面積為74.83平方公尺，事實上處分權人為黃
04 廷甯；C部分占用面積為71.05平方公尺，事實上處分權人為
05 黃玉昭等情，業據其提出土地登記第一類謄本（見本院卷第
06 77至79頁），並經本院調取系爭土地上所有房屋稅籍資料
07 （見本院卷第67至73頁），及囑託臺中市大甲地政事務所
08 （下稱大甲地政）複丈日期113年6月6日之複丈成果圖（見本
09 院卷第153頁）、勘驗筆錄與現場照片（見本院卷第133至149
10 頁）等在卷可稽，且為被告所未爭執，堪信原告之主張為實
11 在。

12 (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。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
14 有明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
15 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
16 土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
17 人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99
18 年度台上字第1169號判決意旨參照）。經查，被告雖抗辯其
19 占用系爭土地之法律上原因為黃玉昭、陳蕙安與訴外人李徐
20 雪花之買賣契約等語，惟縱認上開抗辯為真，然基於債之相
21 對性，被告仍無從據以對非契約當事人之原告主張有權占
22 有。從而，原告請求分別拆除系爭房屋，返還占用土地，為
23 有理由，應予准許。

24 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
25 利益，民法第179條前段定有明文。而城市地方房屋之租
26 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地
27 法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物
28 之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市
29 或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有
30 明文。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而
31 言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之

01 位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利
02 益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。經查：

03 1.被告系爭房屋因無權占有系爭土地如附圖所示編號A、B、C
04 部分，被告受有相當於租金之不當得利，應以租地建屋之利
05 益計算。又系爭土地位於臺中市外埔區二崁一路，鄰近國道
06 三號外埔交流道，附近多為農田，無便利商店，生活機能較
07 不方便，此有勘驗筆錄及現場照片等在卷可參（見本院卷第
08 135至149頁）。本院斟酌系爭土地周邊環境、商業繁榮程度
09 等情狀，認被告以系爭房屋占用附圖所示編號A部分之土地
10 所受利益，應以申報地價年息5%計算為適當。

11 2.又系爭土地之108年至113年之各期申報地價均為472元/平方
12 公尺，此有土地第一類謄本可參（本院卷第77頁），原告請
13 求被告給付自起訴之日起回溯5年期間相當租金之不當利
14 益，即如附表二「被告應一次給付原告之金額」欄所示，及
15 陳蕙安自113年3月23日起、黃蕙甯自113年7月31日起，黃玉
16 昭自113年3月9日起（本院卷第63、65、184頁）計算之法定
17 遲延利息，為有理由，應予准許。原告另請求自起訴日起
18 （即陳蕙安、黃玉昭自113年2月19日，本院卷第9頁；黃蕙甯
19 自113年4月23日，本院卷第105頁），至被告返還占用土地
20 之日止，按年給付原告相當於租金之不當得利，即如附表二
21 「被告應按年給付至返還土地之金額」，亦有理由，應予准
22 許。

23 四、綜上所述，原告依民法第767條及第179條之規定，請求如主
24 文第1至9項所示，為有理由，應予准許。

25 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相
26 當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告得預供擔保免為假
27 執行。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經核與
29 判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

民事第四庭 審判長法官 王怡菁

法官 吳金玫

法官 謝佳諤

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 11 月 29 日

書記官 張峻偉

附表一：

原起訴聲明（本院卷第9至10頁）	變更後訴之聲明（本院卷第173至175頁）
<p>一、被告陳蕙安應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋面積約255平方公尺(面積以地政機關實測為準)拆除，並將上開占用土地返還予原告。</p> <p>二、被告黃玉昭應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○路000號、260號房屋面積約254平方公尺(面積均以地政機關實測為準)拆除，並將上開占用土地返還予原告。</p> <p>三、被告陳蕙安應給付原告廖繼朗7,523元，應給付原告廖繼期7,523元，應給付原告廖秀英7,523元，應給付原告邱紹鑫7,523元，及均自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。</p> <p>四、被告黃玉昭應給付原告廖繼朗7,493元，應給付原告廖繼期7,493元，應給付原告廖秀英7,493元，應給付原告邱紹鑫7,493元，及均自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。</p> <p>五、被告陳蕙安應給付原告廖繼朗、廖繼期、廖秀英、邱紹鑫自113年2月19日起迄至被告陳蕙安依第一項拆除地上物返還系爭土地予原告之日止，按每年各以1,505元、1,505元、1,505元、1,505元計算之金額。</p> <p>六、被告黃玉昭應給付原告廖繼朗、廖繼期、廖秀英、邱紹鑫自113年2月19日起迄至被告黃玉昭依第二項拆除地上物返還系爭土地予原告之日止，按每年各以1,499元、1,499元、1,499元、1,499元計算之金額。</p> <p>七、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>	<p>一、被告陳蕙安應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號A部分面積155.99平方公尺建物拆除，並將該部分土地返還原告。</p> <p>二、被告黃蕙甯應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號B部分面積74.83平方公尺建物拆除，並將該部分土地返還原告。</p> <p>三、被告黃玉昭應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號C所示部分面積71.05平方公尺建物拆除，並將該部分土地返還原告。</p> <p>四、被告陳蕙安各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣4,602元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。</p> <p>五、被告黃蕙甯各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣2,207元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。</p> <p>六、被告黃玉昭各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣2,096元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。</p> <p>七、被告陳蕙安各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫自民國113年2月19日起，至返還第一項土地予原告之日止，每年各給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣920元。</p> <p>八、被告黃蕙甯各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫自民國113年4月23日起，至返還第二項土地予原告之日止，每年各給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣441元。</p> <p>九、被告黃玉昭各應分別給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫自民國113年2月19日起，至返還第三項土地予原告之日止，每年各給付原告廖繼朗、原告廖繼期、原告廖秀英、原告邱紹鑫新臺幣419元。</p>

01

十、原告願供擔保，請准宣告假執行。

02

附表二：相當租金不當得利計算式

03

編號	被告	占用系爭土地面積 (平方公尺)	被告應一次給付原告之金額 (見附註1)		被告應按年給付至 返還土地之金額 (見附註2)
1	陳蕙安	155.99	廖繼朗	4,602	920
			廖繼期	4,602	920
			廖秀英	4,602	920
			邱紹鑫	4,602	920
2	黃廷甯	74.83	廖繼朗	2,207	441
			廖繼期	2,207	441
			廖秀英	2,207	441
			邱紹鑫	2,207	441
3	黃玉昭	71.05	廖繼朗	2,096	419
			廖繼期	2,096	419
			廖秀英	2,096	419
			邱紹鑫	2,096	419

【計算式=占用面積(平方公尺)*申報地價472(元/平方公尺)*年息5%*5年*1/4(原告應有部分各為1/4)=(元)，元以下四捨五入】

附註1：計算式(陳蕙安)：(472元×155.99m²×5%×5年÷4÷4=4,602)

計算式(黃廷甯)：(472元×74.83m²×5%×5年÷4÷4=2,207)

計算式(黃玉昭)：(472元×71.05m²×5%×5年÷4÷4=2,096)

附註2：計算式(陳蕙安)：(472元×155.99m²×5%÷4=920)

計算式(黃廷甯)：(472元×74.83m²×5%÷4=441)

計算式(黃玉昭)：(472元×71.05m²×5%÷4=419)

04

附表三：假執行擔保金額(新臺幣元)

05

主文	原告供擔保金額	被告供擔保金額
----	---------	---------

第1項	原告為被告陳蕙安供擔保 23萬6,385元	被告陳蕙安為原告供擔保 70萬9,155元
第2項	原告為被告黃廷甯供擔保 11萬2,245元	被告黃廷甯為原告供擔保 33萬6,735元
第3項	原告為被告黃玉昭供擔保 10萬6,575元	被告黃玉昭為原告供擔保 31萬9,725元
第4項	原告廖繼朗為被告陳蕙安 供擔保1,534元	被告陳蕙安為原告廖繼朗 供擔保4,602元
	原告廖繼期為被告陳蕙安 供擔保1,534元	被告陳蕙安為原告廖繼期 供擔保4,602元
	原告廖秀英為被告陳蕙安 供擔保1,534元	被告陳蕙安為原告廖秀英 供擔保4,602元
	原告邱紹鑫為被告陳蕙安 供擔保1,534元	被告陳蕙安為原告邱紹鑫 供擔保4,602元
第5項	原告廖繼朗為被告黃廷甯 供擔保735元	被告黃廷甯為原告廖繼朗 供擔保2,207元
	原告廖繼期為被告黃廷甯 供擔保735元	被告黃廷甯為原告廖繼期 供擔保2,207元
	原告廖秀英為被告黃廷甯 供擔保735元	被告黃廷甯為原告廖秀英 供擔保2,207元
	原告邱紹鑫為被告黃廷甯 供擔保735元	被告黃廷甯為原告邱紹鑫 供擔保2,207元
第6項	原告廖繼朗為被告黃玉昭 供擔保698元	被告黃玉昭為原告廖繼朗 供擔保2,096元
	原告廖繼期為被告黃玉昭 供擔保698元	被告黃玉昭為原告廖繼期 供擔保2,096元
	原告廖秀英為被告黃玉昭 供擔保698元	被告黃玉昭為原告廖秀英 供擔保2,096元

(續上頁)

01

	原告邱紹鑫為被告黃玉昭 供擔保698元	被告黃玉昭為原告邱紹鑫 供擔保2,096元
--	------------------------	--------------------------