

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第318號

原告 吳明芳

吳明恩

共同

訴訟代理人 陳奕融律師

被告 江坤志

許淑瑜

訴訟代理人 吳韋德

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告江坤志應自坐落臺中市○區○○○段0000000地號土地上如臺中市中山地政事務所收件日期文號114年5月12日山土測字第039700號土地複丈成果圖編號A所示面積18.28平方公尺之地上物遷出。

被告許淑瑜應將坐落臺中市○區○○○段0000000地號土地上如臺中市中山地政事務所收件日期文號114年5月12日山土測字第039700號土地複丈成果圖編號A所示面積18.28平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告及全體共有人。

被告許淑瑜應給付原告吳明芳新臺幣5,169元、吳明恩新臺幣5,169元，及均自民國114年2月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告許淑瑜應自民國113年12月18日至騰空返還占用系爭土地之日止，按月給付原告吳明芳新臺幣90元、吳明恩新臺幣90元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告江坤志負擔28%，被告許淑瑜負擔67%，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣135,475元供擔保後，得假執行。但

01 被告江坤志如以新臺幣406,425元為原告供擔保後，得免為假執
02 行。

03 本判決第2、3、4項於原告以新臺幣319,554元供擔保後，得假執
04 行。但被告許淑瑜如以新臺幣948,324元（主文第2項部分）、新
05 臺幣10,338元（主文第3項部分）及第4項各到期金額之全額（主
06 文第4項部分）為原告供擔保後，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 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
11 基礎事實同一者者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第
12 2款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上
13 或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第25
14 6條亦有明定。本件原告原起訴聲明：1.被告江坤志、許淑
15 瑜應將坐落臺中市○區○○○段0000000地號土地之地上物
16 （下稱系爭地上物）拆除（門牌號碼臺中市○區○○街000
17 號，實際面積待測量後補正），並將上開土地（下稱系爭土
18 地）騰空返還原告及全體共有人。2.被告江坤志、許淑瑜之
19 繼承人應給付原告吳明芳、吳明恩新臺幣（下同）各77,720
20 元，及自起訴狀繕本送達翌日起（漏繕翌日起，逕予更正）
21 至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第8至9、62、68
22 頁），嗣經本院會同兩造及臺中市中山地政機關測量後，於
23 民國114年8月26日以民事變更聲明暨言詞辯論意旨狀變更暨
24 減縮聲明為後附原告之聲明所示（本院卷第246至247頁）。
25 核屬就系爭土地遭系爭地上物占用之同一基礎事實所為請
26 求，更正面積部分則係配合地政機關勘測後測量成果而為不
27 變更訴訟標的之更正聲明，依前揭民事訴訟法規定，應予准
28 許。

29 貳、實體方面：

30 一、原告起訴主張：

31 (一)原告吳明芳、吳明恩及訴外人葉美鎔、葉孫勇為系爭土地之

所有權人，吳明芳、吳明恩之應有部分各4分之1。系爭土地現由被告江坤志未經土地所有權人同意，使用在系爭土地上搭建之系爭地上物，作為被告江坤志擔任監察人之訴外人中晟救護車股份有限公司停放救護車之車庫使用。原告曾對被告江坤志告訴侵占罪嫌，因追訴權時效已完成，遭臺灣臺中地方檢察署檢察官以113年度偵字27957號為不起訴處分（下稱不起訴處分），惟被告江坤志於警詢時稱願將系爭地上物返還予原告，卻迄未為之。系爭地上物固坐落在系爭土地上，惟自外觀上觀之，屬系爭土地相鄰之同段117-6地號土地（下稱117-6地號土地）上門牌號碼臺中西區日興街160號建物（下稱系爭建物，與117-6地號土地合稱系爭房地）之增建部分，系爭地上物係供停放車輛使用，並有助於系爭建物之通常使用，於使用上及構造上均不具有獨立性，應為系爭建物之附屬建物。

(二)系爭建物於35年7月前由訴外人葉傳取得事實上處分權，117-6地號土地於52年8月9日以買賣為原因移轉登記至葉傳名下，於57年3月13日以繼承為原因移轉登記至訴外人葉金龍、葉子楓、葉子椅、葉子成及吳葉柳名下，每人持分各5分之1，系爭建物亦因葉傳死亡，由葉金龍、葉子楓、葉子椅、葉子成及吳葉柳取得共同共有之事實上處分權。葉金龍持有117-6地號土地持分5分之1於70年6月8日以繼承為原因移轉登記至葉輝名下，系爭建物之共同共有人同時變更為葉孫輝、葉子楓、葉子椅、葉子成及吳葉柳。而葉子楓、葉子椅將持有117-6地號土地各5分之1持分於75年11月17日以買賣為原因移轉登記予葉孫輝，是葉孫輝持有117-6地號土地持分增至5分之3。嗣葉孫輝將117-6地號土地5分之3持分於76年1月14日以買賣為原因移轉登記予被告許淑瑜，許淑瑜並向葉孫輝購買系爭建物。後117-6地號土地因判決分割，部分變更為系爭土地，葉子成、吳葉柳持有117-6地號土地各5分之1持分於82年9月6日以判決共有物分割為原因移轉登記至被告許淑瑜名下。被告許淑瑜名下系爭土地原為117-6地

號土地之一部，於82年9月6日以判決共有物分割為原因移轉登記至葉子成吳葉柳名下，是系爭土地由葉子成、吳葉柳各取得2分之1持分，目前由葉孫勇、葉美鎔及原告吳明芳、吳明恩分別共有，117-6地號土地為被告許淑瑜單獨所有。系爭建物之事實上處分權人為被告許淑瑜，系爭地上物與系爭建物內部連通，外觀上為系爭建物之附屬建物，內部作為晾衣服或得停放車輛使用，被告許淑瑜亦稱其為117-6地號土地所有權人及系爭建物事實上處分權人，是被告許淑瑜應為系爭建物及系爭地上物之事實上處分權人，則被告許淑瑜因系爭地上物而無權占有系爭土地。

(三)被告許淑瑜將系爭地上物出租予被告江坤志使用，無權占有系爭土地，目前由中晟救護車股份有限公司作為車庫使用，顯見江坤志將系爭地上物作為營業使用，復參系爭土地位在臺中市都市計畫主要計畫，計畫案名稱為變更臺中市埤市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討案內，使用分區為第二種住宅區，距臺中市立臺中第二高級中等學校甚近，應以系爭土地公告現值5%計算每年之不當得利，並請求起訴前5年之相當於租金之不當得利171,665元（如附表）各4分之1即各42,916元，暨自起訴後即自114年1月1日起分別按月給付相當於租金之不當得利857元。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求被告江坤志遷出系爭土地上之系爭地上物、被告許淑瑜將占用系爭土地上之系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告及全體共有人，暨給付相當於租金之不當得利。

(四)聲明：

- 1.被告江坤志應自坐落系爭土地上如臺中市中山地政事務所114年5月12日山土測字第039700號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示面積18.28平方公尺之地上物遷出。
- 2.被告許淑瑜應將系爭土地上如臺中市中山地政事務所114年5月12日山土測字第039700號土地複丈成果圖編號A所示面積18.28平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告及

全體共有人。

3.被告許淑瑜應給付原告吳明芳、吳明恩各42,916元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

4.被告許淑瑜應自114年1月1日至騰空返還如臺中市中山地政事務所114年5月12日山土測字第039700號土地複丈成果圖編號A所示面積18.28平方公尺之地上物占用土地之日止，按月給付原告吳明芳、吳明恩各857元。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告江坤志則以：

(一)伊向訴外人即被告許淑瑜母親陳秋燕承租系爭建物時，系爭土地上系爭地上物早已存在，系爭地上物非伊所搭建，伊非系爭地上物之事實上處分權人。陳秋燕死亡後，伊續向被告許淑瑜承租系爭建物，惟未將系爭地上物作為車庫使用，亦未在系爭地上物內停放救護車，更非作為營業使用。

(二)系爭地上物既非伊所搭建，伊非系爭地上物之事實上處分權人，縱系爭土地所有人因系爭地上物事實上處分權人占有系爭土地而受有損害，與伊使用系爭地上物間亦無因果關係。伊基於租賃之法律上正當原因而使用系爭地上物，顯與不當得利要件不符。

(三)聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告許淑瑜則以：

(一)伊為系爭土地所有權人及系爭建物事實上處分權人，系爭房地係伊母親許陳秋燕以被告許淑瑜名義所購買，系爭房地均係許陳秋燕在使用、收益，並出租予被告江坤志使用，許陳秋燕於102年11月18日死亡，伊接續與被告江坤志簽訂租賃契約，租賃範圍僅限系爭房地，不及其他，亦無出租停車位，最新租賃契約租期自113年6月1日起至115年5月31日止，伊未占用系爭土地。

(二)系爭地上物非伊、許陳秋燕所搭建，否認對系爭地上物有事實上處分權，縱被告江坤志使用系爭地上物停放車輛，惟伊

01 出租予被告江坤志租賃範圍不包括系爭地上物，伊即非占
02 有、使用、收益系爭地上物之人。

03 (三)依不起訴處分，被告江坤志於警詢時自承於78年向當時土地
04 所有權人葉子成借用該土地，當時土地上即有搭建車庫等
05 語。惟伊係82年取得系爭房地，足見系爭地上物為葉子成所
06 搭建，非伊所興建，葉子成應係系爭土地其他共有人之長
07 輩。伊既非系爭地上物事實上處分權人，現實上亦未使用、
08 收益系爭地上物，自無相當於租金之不當得利。

09 (四)聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
10 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 四、得心證之理由：

12 (一)原告主張其為臺中市○區○○○段0000000地號系爭土地共
13 所有人，如附圖編號A所示面積18.28平方公尺之系爭地上物
14 坐落在系爭土地上，為位在與門牌號碼臺中市○區○○街00
15 0號系爭建物左側鐵皮搭建1層增建，內部置放水槽、洗衣
16 機，後方有門可進入系爭建物廚房，現為被告承租系爭建物
17 及系爭地上物使用，系爭地上物只用以晒衣服等節，業據其
18 提出土地登記第三類謄本及現場照片為證（本院卷第20至24
19 頁），並經本院於114年5月13日現場履勘屬實，有勘驗筆
20 錄、收件日期字號為114年5月12日山土測字第039700號土地
21 複丈成果圖、現場照片可查（本院卷第220至228、234至236
22 頁），堪信為真實。

23 (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；
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
25 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物
26 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
27 前段、中段、第821條分別定有明文。次按各共有人按其應
28 有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，然共有人對
29 共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同
30 意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收
31 益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全

01 部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法
02 院62年台上字第1803號裁判意旨參照）。再按原告以無權占
03 有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有
04 而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯
05 者，被告應就其占有正當權源之事實證明之（最高法院106
06 年度台上字第2030號裁判意旨參照）。本件系爭地上物占用
07 原告與全體共有人所共有之系爭土地已如前述，兩造復對系
08 爭地上物上開占用事實不爭執，被告自應舉證證明系爭地上
09 物有正當權源占有系爭土地之對己有利事實。

10 (三)被告抗辯對系爭地上物無事實上處分權云云，惟按拆除房屋
11 為事實上之處分行為，須對於房屋有事實上處分權之人，始
12 得為之。所謂附屬物，係指依附於原建築以助其效用而未具
13 獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，
14 缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚
15 廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常
16 助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。附屬物欠缺
17 使用上之獨立性，於其不具與外部通行之直接性時，固甚明
18 顯，然縱有與外部通行之直接性，惟其於使用功能上，與建
19 築物是作一體之利用，具有依存建築物之功能關聯性時，仍
20 屬欠缺使用上之獨立性。此類附屬物依民法第811條之規
21 定，應由原建築所有人取得增建物之所有權，原建築所有權
22 範圍因而擴張（最高法院113年度台上字第1475號民事判決
23 參照）。查系爭地上物非為系爭建物之原成分，但作為置放
24 水槽、洗衣機及晒衣使用，且緊密相連在系爭建物上，並有
25 門進入系爭建物廚房，已如前述，衡以系爭地上物面積不
26 大，難以獨立使用，足認系爭地上物僅係作為系爭建物之一
27 部分做為放置物品、晒衣使用，與系爭建物在構造上具有一
28 體使用之功能，其經濟目的亦具有相依為用之效能，尚不得
29 獨立為物權之客體，而為系爭建物原有建築物所有權（即事
30 實上處分權）範圍擴張所及。

31 (四)被告許淑瑜辯稱其未興建系爭地上物，向系爭土地與117-6

01 地號土地分割前數共有人購買系爭建物前，系爭地上物已存
02 在，因分割共有物始致系爭地上物落在系爭土地上，其認為
03 未分到土地即無對系爭地上物無權利，系爭地上物應屬於分
04 到土地的人云云。然系爭建物於35年7月前由訴外人葉傳取
05 得事實上處分權，117-6地號土地於52年8月9日以買賣為原
06 因移轉登記至葉傳名下，於57年3月13日以繼承為原因移轉
07 登記至訴外人葉金龍、葉子楓、葉子椅、葉子成及吳葉柳名
08 下，每人持分各5分之1，系爭建物亦因葉傳死亡，由葉金
09 龍、葉子楓、葉子椅、葉子成及吳葉柳取得共同共有之事實
10 上處分權。葉金龍持有117-6地號土地持分5分之1於70年6月
11 8日以繼承為原因移轉登記至葉輝名下，系爭建物之共同共
12 有人同時變更為葉孫輝、葉子楓、葉子椅、葉子成及吳葉
13 柳。而葉子楓、葉子椅將持有117-6地號土地各5分之1持分
14 於75年11月17日以買賣為原因移轉登記予葉孫輝，是葉孫輝
15 持有117-6地號土地持分增至5分之3。嗣葉孫輝將117-6地號
16 土地5分之3持分於76年1月14日以買賣為原因移轉登記予被
17 告許淑瑜等情，有系爭土地與117-6地號土地登記簿謄本、
18 系爭建物之稅籍證明書、稅籍登記表在卷可稽（見本院卷第
19 188至199、204至206頁），系爭建物之登記之納稅義務人雖
20 仍為葉傳，但原告主張被告許淑瑜於76年1月14日取得土地
21 持分時同時購得系爭建物等語，被告許淑瑜亦表示當初其母
22 陳秋燕同時購得土地的持分與房屋的全部等語（見本院卷第
23 263頁），衡以系爭建物由被告許淑瑜自其所稱購買時使用
24 至今已經數十年，並無產生其他爭議，堪認被告許淑瑜確實
25 已經取得系爭建物之所有權，而系爭地上物並無獨立所有
26 權，與系爭建物為同一個所有權，已如前述，則被告許淑瑜
27 取得系爭建物時即已同時取得系爭地上物之事實上處分權，
28 至於事後坐落土地為共有物分割，僅涉及土地之所有權變
29 動，不影響被告許淑瑜業已取得之系爭地上物事實上處分
30 權，被告許淑瑜上開抗辯，自不可採。而被告許淑瑜未能證
31 明系爭地上物有合法使用系爭土地之權利，則原告請求被告

01 許淑瑜拆除系爭地上物，自屬有據。

02 (五)另被告江坤志抗辯基於租賃契約合法使用系爭地上物云云，
03 惟被告江坤志固向被告許淑瑜承租系爭房地，然租賃範圍未
04 及於系爭土地（本院卷第128至147、156至173頁），且其係
05 向被告許淑瑜承租土地，被告許淑瑜既屬無權占有，其亦不
06 能以其與被告許淑瑜間之租賃關係對抗原告，則被告江坤志
07 於使用系爭地上物時，自仍有無權占用系爭土地之情。從
08 而，原告請求現使用系爭地上物之人即被告江坤志應自系爭
09 地上物遷出，於法自無不合。

10 (六)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
11 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
12 第179條定有明定。又依不當得利之法則請求返還不當得
13 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
14 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
15 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
16 相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字
17 第1695號裁判要旨參照）。再按租金之請求權因5年間不行
18 而消滅，民法第126條定有明文。而按城市地方房屋之租
19 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，而此
20 項規定於租用基地建築房屋者亦得準用，土地法第97條第1
21 項、第105條分別定有明文。再所謂土地價額係指法定地價
22 而言；土地所有人依土地法所「申報之地價」為法定地價，
23 除非土地所有權人未於公告期間申報地價者，才以「公告地
24 價」（並非公告土地現值）80%為其申報地價，公有土地以
25 公告地價為申報地價，免予申報，土地法第148條、土地法
26 施行法第25條、平均地權條例第16條前段及其施行細則第21
27 條前段亦有明文。而土地法第97條關於房屋及基地計收租金
28 之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然亦未嘗不可
29 據為計算賠償之標準（最高法院49年度台上字第1230號判決
30 參照）。惟土地所有人固得依不當得利法則向無權占用其土
31 地之人請求返還相當於租金之損害金，其數額除以申報地價

為基礎外，亦尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報地價年息10%之最高額。本院經審酌系爭土地位在日興街與英士路交會附近，鄰近中清路1段、五權路、臺灣大道2段、臺中二中學區，認相當於租金之不當得利應以土地申報總價額年息5%計算為適當。則依上開法律規定，被告無權占用系爭土地，致系爭土地全體共有人受損害，應有不當得利，依原告請求之日期即有自起訴前1日即113年12月17日回溯5年至108年12月18日計算計算至113年12月17日止詳如附表法院計算部分所示，及自113年12月18日起至返還占用系爭土地之日止，以113年1月申報地價每平方公尺4,720元計算之按年給付之不當得利。原告雖主張被告江坤志以系爭地上物做為其所經營救護車公司停車使用，為營業使用房屋，不受前揭土地法規定之限制云云，查系爭建物雖有由被告江坤志擔任監察人之中晟救護車股份有限公司登記，但經本院現場履勘結果，系爭地上物係做為放置物品及晾曬衣物所用，原告提出照片雖顯示系爭地上物前方有停車（見本院卷第26頁），但停車位置是在系爭地上物前方，並非在系爭地上物內部，且從照片亦無法分辨該車輛是否救護車，則原告主張系爭地上物為供營業所用房屋，尚有可疑，且縱然不受前揭土地法之限制，原告亦未舉證說明何以得請求如其所計算之金額，則本院參考土地法規定認定上開金額，應屬可採。從而原告請求按各原告各自權利範圍計算起訴前1日回溯5年即自108年12月18日起至113年12月17日止之相當於租金之不當得利為各5,169元，及自113年12月18日起至返還占用系爭土地按月給付之不當得利為各90元，均各詳如附表備註2.3.所示，即有所據，應予准許。逾前開範圍之請求，則為無由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條及821條暨第179條規定，請求1.被告江坤志應自附圖編號A所示面積18.28平方公尺之地上物遷出。2.被告許淑瑜應將系爭土地上如附圖編號A所示

面積18.28平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告及全體共有人。3.被告許淑瑜應給付原告吳明芳、吳明恩各5,169元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年2月21日起（送達證書見本院卷108、110頁）至清償日止，按年息5%計算之利息。4.被告許淑瑜應自113年12月18日至騰空返還占用系爭土地之日止，按月給付原告吳明芳、吳明恩各360元。均為有理由，應予准許。逾上開請求部分，即無理由，不應准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免予假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額分別予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，均與本院心證之形成，不生影響，爰不一一再加以論述，併此敘明。

八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項，判決如主文。

中華民國 114 年 11 月 10 日
民事第五庭 法官 王奕勳

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 114 年 11 月 10 日
書記官 簡芳敏

附表：相當於租金之不當得利（新臺幣：元，元以下四捨五入）

原告請求部分					法院計算部分		
編號	期間	面積	當年度公告現值	請求租金數額	期間	當年度公告地價 申報地價	租金數額
1	109年11月至 109年12月	18.28	45,000	3,430	108年12月18日至 108年12月31日	7,100 5,680	199
2	110年	18.28	45,000	41,142	109年01月01日至 109年12月31日	5,700 4,560	4,168

(續上頁)

01

3	111年	18.28	46,000	42,070	110年01月01日至 110年12月31日	5,700 4,560	4,168
4	112年	18.28	47,600	43,466	111年01月01日至 111年12月31日	5,700 4,560	4,168
5	113年01月至 113年12月	18.28	49,600	41,557	112年01月01日至 112年12月31日	5,700 4,560	4,168
6					113年01月01日至 113年12月17日	5,900 4,720	3,806
合計				171,665 原告各 42,916			20,677
備註： 1. 租金＝公告地價×80%×面積×期間×5%。 2. 原告各得請求回溯5年租金為5,169元（計算式：20,677×1/4÷5,169）。 3. 原告各得請求按月給付部分為90元（計算式：4,720×18.28×5%÷12×1/4÷90）。							