

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第490號

上訴人 陳芝媛

被上訴人 賴清吉

賴麗華

賴秀眉

賴玉枝

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年7月17日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1640號第一審判決提起上訴，本院於114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、被上訴人主張：

被上訴人與訴外人賴錦地、賴明玉、林世澤（下合稱賴錦地等3人）共有臺中市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地），被上訴人之應有部分如附表所示。上訴人所有門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱系爭房屋）之磚牆及雨遮（下稱A地上物）無權占用系爭土地如附圖標註241-42(A)部分土地（面積0.18平方公尺）。被上訴人得依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除占用部分地上物並返還土地予被上訴人及其餘共有人，並得請求上訴人給付自民國107年5月19日至112年5月18日之5年期間，按申報地價年息百分之10計算如附表□欄所示相當於租金之不當得利；暨自112年5月19日起至返還土地之日止，按年給付如

01 附表□欄所示之不當得利。爰依民法第767條第1項、第821
02 條及第179條等規定，求命：(一)上訴人應將A地上物拆除，並
03 將該部分土地返還予被上訴人及其他共有人。(二)上訴人應給
04 付被上訴人如附表□欄所示之金額，及自112年5月19日起至
05 返還土地之日止，按年給付被上訴人如附表□欄所示之金
06 額。(三)願供擔保，請准宣告假執行（原審就上開部分為被上
07 訴人勝訴之判決，上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上
08 訴；被上訴人敗訴部分，未據其聲明不服，已告確定，非本
09 院審理範圍，不予贅載）。並在本院答辯聲明：上訴駁回。

10 參、上訴人抗辯：

11 上訴人所有系爭房屋係繼承自母親許撰而登記取得，許撰則
12 係以買賣之原因自前手林清堯取得，不清楚林清堯之前手為
13 何人。且系爭土地分割前之241地號土地之原所有權人賴諸
14 隆（已於75年7月9日死亡）已出具土地使用權同意書予原始
15 起造人供建築房屋，A地上物為磚牆及雨遮部分，係有權占
16 有系爭土地，上訴人所得利益甚微，被上訴人訴請拆除A地
17 上物為濫用權利等語。上訴人就其在原審敗訴部分，提起上
18 訴，並在本院上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；
19 (二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均
20 駁回。

21 肆、本院之判斷：

22 一、被上訴人主張其與賴錦地等3人共有系爭土地，被上訴人之
23 應有部分如附表所示；而系爭房屋之A地上物（磚牆及雨
24 遮）占用系爭土地如附圖標註241-42(A)部分（面積0.18平
25 方公尺）等事實，為上訴人所不否認，並經原審囑託臺中市
26 中正地政事務所複丈並繪製附圖在案，且有系爭土地登記謄
27 本、勘驗筆錄、系爭房屋現場照片可佐（原審卷一第71-72
28 頁、347-351頁、355頁），堪予信實。

29 二、被上訴人主張A地上物無權占用系爭土地一節，雖為上訴人
30 所否認，並以前詞置辯。惟查：

31 (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。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
02 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
03 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
04 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
05 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
06 明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

07 (二)上訴人辯稱系爭土地係分割自241地號土地，而分割前241地
08 號土地之原所有權人賴諸隆有出具67年1月17日土地使用權
09 同意書（下稱甲同意書），已同意使用該分割前241地號土
10 地全部面積1647平方公尺，故A地上物係有權占有一節，並
11 提出甲同意書為證（原審卷一第403頁）。被上訴人雖不爭
12 執系爭土地係分割自241地號土地，而分割前241地號土地之
13 原所有權人賴諸隆有出具甲同意書等事實，惟抗辯賴諸隆已
14 變更僅同意使用分割前241地號土地部分面積675.31平方公
15 尺部分，且依該同意書所附地籍圖謄本標示之同意使用範圍
16 位置、形狀，並不包括分割後241-42地號土地等語，並提出
17 67年1月土地使用權同意書為證（下稱乙同意書，原審卷一
18 第317頁）等語。經查：

19 1.兩造均不爭執依原審調取系爭房屋之使用執照即臺中市政府
20 發展局68中工建使字第696號（建造號碼67中工建字第114
21 號）之卷宗資料影本（見原審卷一第493-564頁），該卷宗
22 內有甲、乙同意書，又乙同意書後並附有標示同意面積範圍
23 之地籍圖（分見原審卷一第540頁、555頁）之事實，亦不否
24 認該二份同意書之真正性，雖兩造就甲、乙同意書何者先為
25 提出，有無互為取代或變更而生爭執，且依證人即系爭房屋
26 之設計兼監造者藍澄雄建築師在原審證稱：為何有2張土
27 地使用權同意書，因為時間太久，不記得了等語（原審卷一
28 第483、484頁），亦無法推斷前開甲、乙同意書何者先為提
29 出，有無互為取代或變更等爭議事項，惟依甲、乙同意書上
30 均記載：「……等人，擬在下列土地（指分割前241地號土
31 地）建築貳層樓加強磚造建築物乙棟，業經賴諸隆等人完全

01 同意，為申請建照執照，特立此同意書為憑」等語，及依前
02 開卷宗資料內所附建物竣工照片，顯示當時土地上僅有系爭
03 房屋之主建物，並無A地上物存在之事實，有該卷宗內之現
04 場完工照片可佐（原審卷一第323-324頁），亦為上訴人所
05 不否認（本院卷第90頁），可證該建案申請建造之建物僅有
06 上述主建物，A地上物之磚牆、雨遮，並非前揭執照所核發
07 系爭房屋之主體建物部分，並不在甲或乙同意書興建建物之
08 範圍。足認無論是甲同意書或乙同意書，至多僅能證明賴諸
09 隆在67年間同意提供分割前241地號土地以供使用部分，係
10 同意興建該建造執照及使用執照所核發之「貳層樓加強磚造
11 建築物」部分，並未包含上開執照所核准之主體建物以外之
12 增建物。至於該等同意書如有同意提供主體建物坐落位置以
13 外部分土地，至多係同意作為法定空地使用，並不能證明賴
14 諸隆有同意起造人於主體建物坐落位置以外部分土地亦得興
15 建地上物。故上訴人抗辯其所有A地上物部分基於甲同意書
16 而得占用系爭土地云云，並不可採。

17 2.上訴人另抗辯A地上物係當時建商統一做二次施工，而賴諸
18 隆為當時起造人之一，自有獲得賴諸隆之同意云云。惟查，
19 上訴人主張依據系爭房屋之使用執照卷宗內資料，系爭房屋
20 在興建時之編號為B7一節（本院卷第90頁），此外，同一建
21 案之其他房屋尚有編號為B1、B2、B3、B5、B6等5戶建物，
22 上開6戶主建物外之增建物部分，圍牆、雨遮型式規格並不
23 一致，有現場照片可佐（原審卷一第355-371頁），上訴人
24 雖陳稱係各戶事後改建或加建云云（本院卷第91頁），然未
25 提出證據以實其說，不能逕認上開增建物係建商獲得賴諸隆
26 同意而在系爭土地上統一施作之事實。此外，上訴人並未提
27 出分割前241地號土地所有權人賴諸隆等人或系爭土地所有
28 權人即被上訴人等共有人有同意上訴人可在系爭土地興建A
29 地上物之事實，故上訴人抗辯A地上物有權占用系爭土地云
30 云，即無足採。

31 3.上訴人雖聲請調查賴諸隆之繼承人兼另戶房屋起造人賴錦

01 地、同社區另戶林棟材父親為證人，惟賴錦地的親屬在原審
02 已具狀表示賴錦地已高齡90歲，已不清楚土地之事等語（原
03 審卷一第453頁），上訴人於原審表示無意見而不爭執（原
04 審卷一第462頁），則賴錦地既已高齡90歲且對於系爭土地
05 之事已不復記憶，自無再調查之必要；至於林棟材父親部
06 分，上訴人表示待證事項為林棟材父親向賴錦地買門牌號碼
07 臺中市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱4號房屋），有
08 關土地的使用關係一事等語（本院卷第90頁第18-19行），
09 然林棟材父親與賴錦地有無約定4號房屋使用系爭土地部
10 分，與賴諸隆或被上訴人是否同意系爭房屋之所有權人在系
11 爭土地上興建A地上物，係屬二事，上開待證事項與A地上物
12 是否有占用系爭土地之合法權源並無關聯性，亦無調查之必
13 要，併此敘明。

14 (三)另按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
15 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，此觀民
16 法第148條規定甚明。又權利之行使，是否以損害他人為主
17 要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及
18 國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其
19 權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損
20 失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社
21 會化之基本內涵所必然之解釋。上訴人雖辯稱被上訴人請求
22 拆除A地上物，屬權利濫用云云，然被上訴人已否認，且在
23 自由經濟市場機制下，斟酌情況，權衡損益，上訴人所有之
24 A地上物係供雨遮、大門、圍牆、庭院等用途，並非合法申
25 請之房屋主體建物，經比較權衡後，上訴人雖受有拆屋還地
26 之財產上不利益，然被上訴人為追求其使用系爭土地之目
27 的，而回復其對共有系爭土地所有權能之完整性，尚難認被
28 上訴人之權利行使行為係以損害上訴人為主要目的，故上訴
29 人抗辯被上訴人訴請拆除A地上物為權利濫用云云，亦不可
30 採。

31 (四)上訴人所有A地上物占用系爭土地既無合法權源，被上訴人

01 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將A地上
02 物拆除，並將占用土地返還被上訴人，即屬有據。

03 三、又無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第179條前段定有明文，而得請求之不當得利範
05 圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
06 準，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為
07 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參
08 照）。土地法第105條準用同法第97條之規定，租用基地之
09 租金以不超過土地申報地價年息百分10之為限。上訴人無合
10 法權源而以A地上物占用被上訴人共有系爭土地，則上訴人
11 就該地上物占用之範圍即獲有相當於租金之不當利益，而上
12 訴人對於被上訴人請求自107年5月19日至112年5月18日之5
13 年期間不當得利以附表所示申報地價每平方公尺新臺幣4,39
14 4.6元為計算基礎部分並不爭執（本院卷第64頁第15行），
15 但抗辯應以年息百分之3為計算云云。經審酌系爭土地臨太
16 原路3段602巷銜接太原路3段，交通便利，附近並無嫌惡設
17 施，上訴人以A地上物作為庭院大門供生活居住使用等情
18 事，業經原審勘驗現場屬實，並有現場照片可佐（原審卷一
19 第349、355頁），認被上訴人主張以申報地價年息百分之10
20 計算之，尚稱允當。經核算A地上物在107年5月19日至112年
21 5月18日之5年期間，占用系爭土地面積為0.18平方公尺，並
22 以前揭上訴人所不爭執申報地價依年息百分之10計算之結果
23 即如附表□欄所載（每年金額部分如附表□欄所載），上訴
24 人對上開計算結果，亦無爭執（本院卷第64頁），則被上訴
25 人主張按其各人應有部分，107年5月19日至112年5月18日之
26 5年期間，各得對上訴人請求給付如附表□欄所載不當得利
27 金額，並主張上訴人應自112年5月19日起至返還占用土地之
28 日止，各應按年給付被上訴人如附表□欄所示之不當得利金
29 額，均屬有據。

30 四、綜上，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條
31 規定，請求上訴人應將A地上物拆除，並將該部分土地返還

01 予被上訴人及其他共有人；上訴人應給付被上訴人各如附表
02 □欄所示之金額，及自112年5月19日起至返還土地之日止，
03 按年給付被上訴人各如附表□欄所示之金額，為有理由，應
04 予准許。原審判決上訴人敗訴，併為兩造附條件之准、免假
05 執行宣告部分，尚無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不
06 當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴。

07 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
08 與判決結果不生影響，不另論述。

09 陸、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

11 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

12 法官 鄭舜元

13 法官 林孟和

14 正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 書記官 何佳錡

17 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

18 附表

19

地號	占用面積	申報地價	相當租金之不當得利（10%）			
			被上訴人	應有部分	5年金額	每年金額
臺中市○○ 區○○ 段 000000 地號土地	0.18m ²	4,394.6元/m ²			□	□
			賴清吉	6/32	74元	15元
			賴麗華	4/32	49元	10元
			賴秀眉	4/32	49元	10元
			賴玉枝	4/32	49元	10元