

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2090號

原告 巨京開發建設股份有限公司

法定代理人 陳蓉楨

訴訟代理人 蔡文健律師

複代理人 黃信豪律師

被告 蔡詠偉

蔡謝月桂

蔡宜蓁

蔡文文

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國114年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上如附圖編號A、B所示占用面積共計141平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

二、被告各應給付原告新臺幣10,063元，及自民國114年1月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告各應自民國112年12月1日起至返還第一項所示土地之日止，各按月給付原告新臺幣381元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告各負擔百分之20，餘由原告負擔。

六、本判決第一項部分，於原告以新臺幣836,600元為被告供擔保後，得假執行。

七、本判決第二項部分，於原告各以新臺幣3,354元為被告供擔保後，得假執行。

八、本判決第三項部分，原告於各期給付屆至，按月各以新臺幣127元為被告供擔保後，得假執行。

01 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、原告主張：

04 (一)坐落臺南市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）
05 為原告所有（於民國110年1月29日登記為所有權人），被告
06 為門牌號碼臺南市○○區○○○街00號房屋及一旁作為車庫
07 使用之地上物（即如附圖編號A所示磚造二層樓建物及編號B
08 所示鐵皮磚造平房，下合稱系爭地上物）之公同共有人，系
09 爭地上物無權占用系爭土地如附圖編號A、B所示面積共計14
10 1平方公尺部分，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，
11 請求被告拆除系爭地上物占用系爭土地部分，並將該部分土
12 地騰空返還原告。又被告自110年1月29日起迄今無權占用系
13 爭土地，受有相當於租金之不當得利，爰依民法第179條前
14 段、第181條但書規定，以系爭土地申報地價每平方公尺新
15 臺幣（下同）2,160元之10%計算，請求被告給付相當於租金
16 之不當得利等語。

17 (二)並聲明：

- 18 1.被告應將坐落系爭土地上如附圖編號A、B所示占用面積共計
19 141平方公尺之系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還
20 原告。
21 2.被告應給付原告88,864元，及自民事訴之變更追加暨陳報狀
22 繕本送達最後1位被告之翌日起至清償日止，按週年利率百
23 分之5計算之利息。
24 3.被告應自112年12月1日起至返還第1項所示土地之日止，按
25 月給付原告2,538元。
26 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告答辯：

28 (一)被告蔡詠偉、蔡謝月桂：系爭地上物係訴外人蔡乾興（被告
29 蔡詠偉之父親、被告蔡謝月桂之配偶，業於110年9月18日死
30 亡）於69年間所興建，使用執照核發日期為69年12月24日，
31 蔡乾興死亡後，由被告4人繼承而公同共有，目前由被告蔡

01 詠偉、蔡謝月桂居住；系爭地上物業已於113年7月29日辦理
02 保存登記，為合法建物，且興建當時有取得訴外人即系爭土
03 地前手張乾成出具之使用權同意書，故應有正當占有權源，
04 原告本件請求為無理由等語。

05 (二)被告蔡宜蓁：系爭地上物雖由被告4人繼承而公同共有，但
06 我沒有存心故意占用系爭土地，且我自25年前結婚後就沒有
07 繼續住在系爭地上物等語。

08 (三)被告蔡文文：系爭地上物存在已經超過40年，並非原告買受
09 系爭土地之後才興建，又原告請求拆屋還地雖於法有據，但
10 拆除之費用應由兩造負擔各半；且我自30年前結婚後就沒有
11 繼續住在系爭地上物，如果要我與被告蔡宜蓁給付不當得
12 利，我認為很不公平，我們都沒有使用到系爭地上物等語。

13 (四)並均聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告請求拆屋還地部分：

16 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
18 段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之
19 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
20 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
21 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。
22 如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度
23 台上字第1552號判決意旨參照）。查原告主張其為系爭土地
24 之所有權人，而系爭地上物係蔡乾興生前所興建，於蔡乾興
25 死亡後，由被告繼承而公同共有；系爭地上物占用系爭土地
26 如附圖編號A、B所示面積共計141平方公尺等情，為兩造所
27 不爭執，並有系爭土地登記第一類謄本、土地建物查詢資
28 料、本院勘驗筆錄、現場照片、地籍圖、google地圖、臺南
29 市歸仁地政事務所函附之複丈成果圖在卷可參（本院卷第6
30 5、323至333、345至347、389至390頁），此部分事實先堪
31 認定。而原告主張被告就系爭地上物係無權占有系爭土地，

01 此為被告蔡詠偉、蔡謝月桂所否認，並抗辯其等有使用系爭
02 土地之正當權源，依上開說明，其等自應就此事實負舉證責
03 任。

04 2.被告蔡詠偉、蔡謝月桂固辯稱系爭地上物業已於113年7月29
05 日辦理保存登記，為合法建物，且蔡乾興於69年間興建系爭
06 地上物時，業已取得當時系爭土地之所有權人張乾成出具之
07 使用權同意書，故被告係有權占有系爭土地等語，並舉土地
08 使用權同意書、臺南市政府工務局（69）南建局（歸所建）
09 自用農舍使字第145號使用執照、建築圖、臺南市政府財政
10 稅務局房屋稅籍證明書、門牌證明書、里長證明書、臺南市
11 歸仁區公所109年11月18日准予補發使用執照及建築圖之函
12 文、收據、建物所有權狀影本等件為證（本院卷第281至30
13 7、339頁）。惟系爭地上物是否辦理保存登記，與被告就系
14 爭土地有無正當合法占有權源，係屬二事，又債權契約具相
15 對性，除法律另有規定或其他特別情形外，僅於當事人間有
16 其效力，買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋
17 所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關
18 係主張其有使用土地之權利。本件縱使張乾成於蔡乾興興建
19 系爭地上物時同意其無償使用系爭土地，嗣輾轉取得系爭土
20 地之後手即原告並非該使用借貸債權契約之當事人，並不當
21 然繼受張乾成與蔡乾興間之使用借貸關係，又被告蔡詠偉、
22 蔡謝月桂所舉上開證據無從證明原告有何特別情形而應受該
23 使用借貸債權契約之拘束，被告蔡詠偉、蔡謝月桂自不得執
24 該使用借貸債權契約對原告主張其等有使用系爭土地之權
25 利，是被告蔡詠偉、蔡謝月桂上開所辯，委無足取。

26 3.綜上，原告為系爭土地之所有權人，被告既無法舉證證明其
27 等共同共有之系爭地上物就系爭土地有正當占有權源，自屬
28 無權占有，是原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請
29 求被告拆除系爭地上物占用系爭土地部分並騰空返還該部分
30 土地予原告，應屬有據。

31 (二)原告請求不當得利部分：

01 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
02 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
03 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
04 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
05 分別定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無
06 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得
07 請求返還之範圍，應以受益人所受之利益為度，非以受損人
08 所受損害若干為準，而無權占有他人土地，所受利益為土地
09 之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額（最高法院
10 108年度台上字第872號判決意旨參照）；依社會通常之觀
11 念，得以相當之租金計算應償還之價額。再按租用基地建築
12 房屋，租金以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，土
13 地法第105條、第97條定有明文。所謂土地總價額，係以法
14 定地價為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，
15 依土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之
16 地價。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
17 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之
18 經濟價值及所受利益等情事，以為決定，並非必達申報總地
19 價年息百分之10最高額。

20 2.查被告自蔡乾興死亡即110年9月18日起因繼承而公同共有系
21 爭地上物，就系爭地上物占用系爭土地部分係無權占有，可
22 認被告無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，而生不
23 當得利。被告蔡宜蓁、蔡文文雖辯稱其等早已搬遷而未居住
24 使用系爭地上物，無庸給付不當得利等語，然系爭地上物既
25 係被告公同共有，被告自均為占有系爭土地之受益人，不因
26 被告蔡宜蓁、蔡文文有無實際居住使用系爭地上物而異其認
27 定，被告蔡宜蓁、蔡文文上開所辯，容有誤會，不足為採。
28 另原告取得系爭土地所有權移轉登記之110年1月29日起至11
29 0年9月17日止此段期間，因原告業已自承其同意蔡乾興使用
30 系爭地上物至其死亡為止（本院卷第459頁），核與被告蔡
31 宜蓁於本院所述之情節相符（本院卷第427頁），則原告既

01 同意當時為蔡乾興所有之系爭地上物得占用系爭土地至蔡乾
02 興死亡為止，自難認蔡乾興生前係無權占有系爭土地而負有
03 不當得利之債務，原告猶主張被告就此段期間繼承蔡乾興所
04 負不當得利債務而請求給付不當得利，自無理由。綜上，原
05 告依民法第179條前段、第181條但書規定，請求被告給付自
06 110年9月18日起至返還所占用系爭土地部分之日止以相當之
07 租金計算價額之不當得利，應屬有據，逾此範圍之請求，則
08 屬無據。

09 3.本院審酌系爭地上物占用情形、系爭土地坐落位置及附近工
10 商業繁榮程度等，並參酌土地法第105條、第97條之規定，
11 認原告請求被告按月給付以相當之租金計算價額之不當得
12 利，以系爭土地申報地價年息百分之6計算，應屬適當。又
13 因不當得利發生之債，同時有多數利得人時，應各按其利得
14 數額負責，並非須負連帶返還責任（最高法院110年度台上
15 字第2968號判決意旨參照）；共有人（繼承人）就繼承財產
16 權義之享有（行使）、分擔，仍應以應繼分（潛在的應有部
17 分）比例為計算基準（最高法院110年度台上字第3281號、1
18 04年度台上字第531號判決意旨參照），準此，於數繼承人
19 因繼承而共同共有之建物無權占用他人土地，數繼承人於繼
20 承後，因自己本身侵害土地所有人之歸屬利益而應負不當得
21 利債務之情形，數繼承人應按各自就該建物之應繼分（即潛
22 在應有部分）而分擔應負之不當得利數額，始屬合理。再
23 者，兩造同意就系爭土地之申報地價一概以每平方公尺2,16
24 0元為計算（本院卷第278、424頁），是原告得請求被告4人
25 各按法定應繼分比例（依民法第1138條、第1141條、第1144
26 條第1款規定，被告4人應繼分均為4分之1）負擔之利得數額
27 計算如下：

28 ①被告4人各應給付110年9月18日起至112年11月30日止之不當
29 得利10,063元（計算式： $141 \times 2160 \times 0.06 \div 12 \times [13/30 + 26]$
30 $\div 4 = 10063$ ，小數點以下4捨5入）。

31 ②被告4人各應自112年12月1日起至返還占用系爭土地部分之

01 日止，按月給付不當得利381元（計算式： $141 \times 2160 \times 0.06 \div 1$
02 $2 \div 4 = 381$ ，小數點以下4捨5入）。

03 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
04 被告拆除系爭地上物占用系爭土地部分，並將該部分土地騰
05 空返還原告；並依民法第179條前段、第181條但書規定，請
06 求被告各給付10,063元及自114年1月27日（本院卷第441
07 頁）起至清償日止按週年利率百分之5計算之法定遲延利
08 息，暨自112年12月1日起至返還占用系爭土地部分之日止，
09 按月各給付381元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
10 求，則無理由，應予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
12 審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘
13 明。

14 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，與民
15 事訴訟法第390條第2項規定並無不合，爰酌定相當擔保金
16 額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依
17 附，應併予駁回。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

20 民事第一庭 法 官 吳彥慧

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
25 應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日

27 書記官 趙翊玲