

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第675號

原告 王幸玲
訴訟代理人 陳樹村律師
龔暉翔律師
被告 楊竹林

訴訟代理人 楊登淵

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年1月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○○○地號
土地上，如臺南市新化地政事務所民國一一二年六月二十六日法
囑土地字第二六四號土地複丈成果圖即附圖所示編號A部分（面
積二七七．一四平方公尺）、編號C部分（面積0．四六平方公
尺）之建物拆除，並將上開土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬貳仟貳佰捌拾元，及自民國一一二年
十一月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；
暨自民國一一二年十月二十五日起至返還第一項土地之日止，按
月給付原告新臺幣貳仟肆佰貳拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、因情
事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟
法第255條第1項第2款、第3款、第4款定有明文。本件原告
起訴時原請求：1、被告應將坐落臺南市○○區○○段0000
地號土地（下稱系爭1024地號土地）上之門牌號碼臺南市○
○區○○○0號之6房屋及鐵皮建物拆除，並將該部分土地騰

空返還予原告。2、被告應給付原告新臺幣（下同）2,752元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告1,469元；嗣因系爭1024地號土地分割新增同段1024-1地號土地（下稱1024-1地號土地；與系爭1024地號土地合稱系爭土地），原告於民國112年10月24日具狀變更聲明為：1、被告應將系爭1024地號土地上如臺南市新化地政事務所112年6月26日法囑土地字第264號土地複丈成果圖即附圖所示編號C部分（面積0.46平方公尺）之建物拆除，並將該部分土地返還原告。2、被告應將系爭1024-1地號土地上如附圖所示編號A部分（面積277.14平方公尺）之建物拆除，並將該部分土地返還原告。3、被告應給付原告44,635元，及自民事變更追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年10月25日起至返還第1、2項土地之日止，按月給付原告4,858元（見本院卷第91頁），原告所為核與上開規定相符，自應准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：系爭1024地號土地原為被告及其他共有人共有，嗣於110年6月29日，系爭1024地號土地過半數及其應有部分過半數之共有人同意將系爭1024地號土地出賣予原告，並與原告簽訂土地買賣契約書，原告於111年8月9日將被告應受領之價款提存於本院提存所，並於111年8月22日完成所有權移轉登記。原告後於111年8月25日以信託為原因，將系爭1024地號土地移轉登記予訴外人四方建築經理股份有限公司所有，再於112年1月19日塗銷信託，回復登記為原告所有，系爭1024地號土地於112年4月21日分割新增系爭1024-1地號土地，故系爭土地為原告單獨所有。被告所有之未辦保存建物即門牌號碼臺南市○○區○○○0號之6房屋及鐵皮建物（下合稱系爭建物），未經原告同意，占用系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積277.14平方公尺）、編號C部分（面積0.46平方公尺）之土地，係屬無權占有，原告自得依

民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭建物，並將占用之土地返還原告。又被告無權占有系爭土地致原告受有損害，顯有相當於租金之不當得利，原告自得依民法第179條規定，請求相當於租金之不當得利。系爭土地坐落臺南市區，鄰近有善化農會六分寮分會、7統一超商、美廉社六分寮店，且附近餐廳、小吃店等商家應有盡有，生活機能佳，人潮及商業活動熱絡，以系爭土地申報地價年息百分之10計算相當於租金之不當得利應屬合理。被告占用系爭1024地號土地之面積為0.46平方公尺，原告得向被告請求相當於租金之不當得利為每月7元（計算式：申報地價1,762.4元/ $\text{m}^2 \times 0.46 \text{m}^2 \times 10\% \div 12 \text{月} \div 7$ ，元以下4捨5入），自原告112年1月19日取得所有權時起算至112年10月24日止共279天，計62元（計算式：申報地價1,762.4元/ $\text{m}^2 \times 0.46 \text{m}^2 \times 10\% \times 279 \text{天} / 365 \text{天} \div 62$ 元，元以下4捨5入）。被告占用系爭1024-1地號土地之面積為277.14平方公尺，原告得向被告請求相當於租金之不當得利為每月4,851元（計算式：申報地價2,100.6元/ $\text{m}^2 \times 277.14 \text{m}^2 \times 10\% \div 12 \text{月} \div 4,851$ 元，元以下4捨5入），自原告112年1月19日取得所有權時起算至112年10月24日止共279天，計44,573元（計算式：申報地價2,100.6元/ $\text{m}^2 \times 0.46 \text{m}^2 \times 10\% \times 279 \text{天} / 365 \text{天} \div 44,573$ 元，元以下4捨5入）。據上，原告請求被告給付44,635元，及自112年10月25日起至至被告返還系爭土地之日止每月4,858元之不當得利。為此，依民法第767條第1項、第179條規定提起本訴等語。並聲明：1、被告應將系爭1024地號土地上如附圖所示編號C部分（面積0.46平方公尺）之建物拆除，並將該部分土地返還原告。2、被告應將系爭1024-1地號土地上如附圖所示編號A部分（面積277.14平方公尺）之建物拆除，並將該部分土地返還原告。3、被告應給付原告44,635元，及自民事變更追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年10月25日起至返還第1、2項土地之日止，按月給付原告4,858元。

01 二、被告則以：被告家族世居於系爭土地上，被告亦為系爭土地
02 共有人之一，系爭建物於原告取得系爭土地所有權前即合法
03 使用，非無權占有。後來出現有買家出面向其他土地共有人
04 表示欲購買系爭土地，但被告考量這是祖傳土地，且尚有系
05 爭建物坐落系爭土地上，遂予以婉拒。被告之前已數度表明
06 不願出售土地，後來還和原告協商，欲保留系爭土地之權
07 利，當時原告也向被告表示同意要讓被告保留，只購買其他
08 共有人之持分，原告甚至還派人來丈量被告房屋所坐落土地
09 面積、位置等，使被告認為原告果真願意保留被告所應有之
10 部分土地，以此騙取被告之信任。最後原告卻不遵守承諾，
11 反而還起訴要求被告拆屋還地，並向臺灣臺南地方檢察署
12 （下稱臺南地檢署）提起竊佔告訴，經檢察官為不起訴處
13 分，原告所為顯然違反民法第148條第2項所規定之誠信原
14 則。被告並未收到系爭土地共有人優先購買權之合法通知，
15 因此原告的購買土地程序尚有瑕疵，並不符合土地法第34條
16 之1規定。原告明知被告所有系爭建物占用所售持分之土地
17 上，原告並未向出售土地之出賣人購買系爭建物，亦未向土
18 地出賣人或房屋之占用人依買賣關係點交（移轉占有）房屋
19 之基地。因此，就房屋之基地而言，原告並未完成買賣土地
20 之交易行為即不動產買賣之物的交付。依民法838條之1第1
21 項規定，原告僅就土地共有人多數決強制出售之土地予以購
22 買，而不購買土地上之建築物，則該建築物就基地視為已有
23 地上權之設定，為有權占有，原告之訴顯無理由等語資為抗
24 辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供
25 擔保請准宣告免為假執行。

26 三、本院得心證之理由：

27 （一）關於系爭1024地號土地原為被告（應有部分為32分之2）
28 及其他共有人共有，嗣於110年6月29日，系爭1024地號土
29 地過半數及其應有部分過半數之共有人同意將系爭1024地
30 號土地出賣予原告，並與原告簽訂土地買賣契約書，原告
31 於111年8月9日將被告應受領之價款提存於本院提存所，

並於111年8月22日完成所有權移轉登記。原告後於111年8月25日以信託為原因，將系爭1024地號土地移轉登記予訴外人四方建築經理股份有限公司所有，再於112年1月19日塗銷信託，回復登記為原告所有，系爭1024地號土地於112年4月21日分割新增系爭1024-1地號土地；被告所有之系爭建物占用系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積277.14平方公尺）、編號C部分（面積0.46平方公尺）之範圍；原告前向臺南地檢署對被告提出竊佔告訴，經臺南地檢署檢察官以112年度偵字第21755號為不起訴處分等情，有系爭1024地號土地異動索引查詢資料、系爭1024-1地號土地查詢資料、臺南市新化地政事務所112年11月6日所登字第1120103210號函檢附系爭1024地號土地買賣登記案件相關資料、勘驗測量筆錄暨現場勘驗照片、臺南地檢署檢察官112年度偵字第21755號不起訴處分書各1份附卷可參（見本院卷第49至64、71至76、111至113、121、133至310頁），並經本院會同臺南市新化地政事務所人員至現場履勘後，該所於112年9月14日以所測字第1120083121號函檢附附圖1份回復本院明確（見本院卷第77至79頁），且為兩造所不爭執（惟被告對於原告有系爭土地所有權仍有爭執），堪信為真實。

（二）按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算；共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之，土地法第34條之1第1、2項定有明文。又不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第758條第1項、第759條之1第1項定有明文。查系爭土地登記為原告所有乙節，業如前述，被告雖辯稱：當時原告也向被告表示同意要讓被

告保留，只購買其他共有人之持分，伊並未收到系爭土地
共有人優先購買權之合法通知，原告購買土地程序有瑕
疵，不符合土地法第34條之1規定，原告並未完成買賣土
地之交易行為即不動產買賣之物的交付云云，然依上開規
定，不動產所有權之移轉一經登記即生效力，並無「交
付」要件，又系爭土地原共有人蘇春華早於110年9月3日
即已寄發存證信函通知被告，過半數共有人同意將系爭土
地「全部」出售原告，該存證信函於110年9月6日送達被
告（由其配偶簽收），此有台南成功路郵局110年9月3日
第1660號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執各1份附
卷可稽（見本院卷第227至238、263至265頁），被告復未
提出任何證據證明原告與伊有達成讓被告保有持分之協
議，是堪認原告確已依據上揭土地法規定合法取得系爭土
地所有權，被告上開辯詞，顯不可採。

（三）次按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返
還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還
土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以
非無權占有為抗辯者，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
源之事實證明之（最高法院85年度臺上字第1120號判決要
旨參照）。另按共有物之管理，除契約另有約定外，應以
共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其
應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第82
0條第1項定有明文。查系爭建物占用系爭土地上如附圖所
示編號A部分（面積277.14平方公尺）、編號C部分（面
積0.46平方公尺）之土地，系爭建物為未辦保存登記建
物，現為被告所有乙節，已如前述，被告雖辯稱：系爭建
物於原告取得系爭土地所有權前即合法使用，非無權占
有，另依民法838條之1第1項規定，系爭建物有地上權云
云，然被告原僅持有系爭土地應有部分32分之2之所有

01 權，依民法第820條第1項規定，除被告與全體共有人訂有
02 分管契約，約定被告所有之系爭建物得占用系爭土地，或
03 取得共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，否則
04 縱被告為共有人之一，亦不得任意占有系爭土地之特定部
05 分，而被告並未提出任何證據證明伊有分管契約或取得過
06 半數共有人同意始占用系爭土地，是被告於原告取得系爭
07 土地所有權前，是否已取得系爭建物占用系爭土地之權
08 源，實非無疑，再者，被告亦未能舉證證明其就系爭建物
09 已對系爭土地取得得以對抗原告之合法使用權源之事實，
10 自難認被告占用系爭土地係有正當權源，被告上開辯詞，
11 顯無理由。被告既未提出其得占用系爭土地之合法權源，
12 則原告本於所有物返還請求權，訴請被告將系爭土地上之
13 系爭建物拆除，並將占用之土地返還原告，自屬有據。

14 (四) 另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
15 其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土
16 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高
17 法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。再按城市地方
18 房屋租金，以不超過土地及建物改良申報總價年息百分之
19 10為限，土地法第97條第1項定有明文；而土地法第97條
20 規定於租用基地建築房屋亦準用，土地法第105條另有明
21 定。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
22 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
23 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為
24 決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法
25 院68年度台上字第3071號判決要旨參照）。系爭土地於11
26 2年1月19日塗銷信託，回復登記為原告所有，被告無權占
27 用系爭1024地號土地0.46平方公尺，占用系爭1024-1地號
28 土地277.14平方公尺乙節，已如前述，原告自得依法請求
29 被告給付自112年1月19日起至被告返還系爭土地之日止之
30 相當於租金之不當得利。查系爭土地係位於臺南市善化
31 區，係屬城市地方土地，又系爭1024地號土地之111年度

01 申報地價為每平方公尺1,692.3元，系爭1024-1地號土地
02 之111年度申報地價為每平方公尺2,100.6元等情，有系爭
03 土地查詢資料及申報地價查詢各1份附卷可查（見本院卷
04 第121、349至353頁），且系爭建物東臨中正路南123線道
05 路，系爭建物可區分為3個空間，之前當作腳踏車店、雜
06 貨店、油行使用，現均已停業等情，有勘驗測量筆錄1份
07 附卷可參（見本院卷第71頁），是本院審酌系爭土地之坐
08 落位置、繁榮程度、經濟用途等因素，認原告請求以系爭
09 土地之申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，尚屬
10 適當；準此，原告得請求被告給付自112年1月19日起至11
11 2年10月24日之不當得利金額22,280元【計算式：（0.46
12 平方公尺×1,692.3元×5%×279/365）+（277.14平方公尺×
13 2,100.6元×5%×279/365）=22,280元；元以下4捨5入】，
14 及自112年10月25日起至返還系爭土地之日止，每月給付
15 2,429元【計算式：（0.46平方公尺×1,692.3元×5%÷12
16 月）+（277.14平方公尺×2,100.6元×5%÷12月）=2,429
17 元；元以下4捨5入】，原告逾此範圍之請求，則難認有
18 據。

19 （五）再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
20 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
21 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
22 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
23 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
24 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
25 律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第2
26 33條第1項前段及第203條分別定有明文。是原告就請求被
27 告給付22,280元部分，另請求自民事變更追加聲明狀繕本
28 送達翌日即112年11月11日起至清償日止，按週年利率百
29 分之5計算之利息，自屬有憑。

30 四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項、第179條之規定，
31 請求被告應將系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積277.

14平方公尺）、編號C部分（面積0.46平方公尺）之系爭建物拆除，並將占用之土地返還原告；被告應給付原告22,280元及自112年11月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自112年10月25日起至返還占用之系爭土地之日止，按月給付2,429元，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。原告雖一部勝訴、一部敗訴，惟被告就系爭建物有占用系爭土地之部分仍負全部拆除並返還土地之義務，是認訴訟費用由被告全數負擔為適當，爰判決如主文第4項所示。又本件原告未聲請供擔保宣告假執行，亦無應依職權宣告假執行之情，是被告聲請願供擔保宣告免為假執行，核無必要，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部分有理由、一部分無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
民事第三庭 法 官 王參和

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 2 月 21 日
書記官 沈佩霖

