臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第803號

原告 黃鈺茹
訴訟代理人 石育綸律師
被告 焦金樑
王劉金鑾
張惠茹
郭碧珍

上四人共同

訴訟代理人 莊美貴律師
王國忠律師

被告 王淑梅
訴訟代理人 徐博文
被告 程琬凌
王啟睿

上二人共同

訴訟代理人 王舜信律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 1.被告焦金樑應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號A部分、面積19.66平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。
- 2.被告焦金樑應給付原告新臺幣參萬陸仟玖佰陸拾壹元，及自民國112年5月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自民國112年5月27日起至返還上開土地之日止，按年依前述占用面積給付當期申報地價百分之10之金額予原告。
- 3.被告王劉金鑾應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號B部分、面積19.07平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。
- 4.被告王劉金鑾應給付原告新臺幣參萬伍仟捌佰伍拾壹元，及自

- 01 民國112年5月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
02 息，暨自民國112年5月27日起至返還上開土地之日止，按年依
03 前述占用面積給付當期申報地價百分之10之金額予原告。
- 04 5.被告張惠茹應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上，
05 如附圖所示編號C部分、面積19.25平方公尺之地上物拆除，
06 並將該部分土地返還予原告。
- 07 6.被告張惠茹應給付原告新臺幣參萬陸仟壹佰玖拾元，及自民國
08 112年5月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨
09 自民國112年5月27日起至返還上開土地之日止，按年依前述占
10 用面積給付當期申報地價百分之10之金額予原告。
- 11 7.被告郭碧珍應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上，
12 如附圖所示編號D部分、面積19.44平方公尺之地上物拆除，
13 並將該部分土地返還予原告。
- 14 8.被告郭碧珍應給付原告新臺幣參萬陸仟伍佰肆拾陸元，及自民
15 國112年5月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
16 暨自民國112年5月27日起至返還上開土地之日止，按年依前述
17 占用面積給付當期申報地價百分之10之金額予原告。
- 18 9.被告王淑梅應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上，
19 如附圖所示編號E部分、面積19.62平方公尺之地上物拆除，
20 並將該部分土地返還予原告。
- 21 10.被告王淑梅應給付原告新臺幣參萬陸仟捌佰捌拾伍元，及自民
22 國112年6月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
23 暨自民國112年6月10日起至返還上開土地之日止，按年依前述
24 占用面積給付當期申報地價百分之10之金額予原告。
- 25 11.被告程琬凌、王啟睿應將坐落臺南市○○區○○段00000地號
26 土地上，如附圖所示編號F部分、面積20.52平方公尺之地上
27 物拆除，並將該部分土地返還予原告。
- 28 12.被告程琬凌應給付原告新臺幣貳萬伍仟柒佰壹拾捌元，及自民
29 國112年6月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
30 暨自民國112年6月10日起至返還上開土地之日止，按年依前述
31 占用面積給付當期申報地價百分之10之金額予原告。

- 01 13.被告王啟睿應給付原告新臺幣壹萬貳仟捌佰陸拾元，及自民國
02 112年6月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨
03 自民國112年6月10日起至返還上開土地之日止，按年依前述占
04 用面積給付當期申報地價百分之10之金額予原告。
- 05 14.訴訟費用由被告焦金樑、王劉金鑾、張惠茹、郭碧珍、王淑梅
06 各負擔6分之1，由被告程琬凌、王啟睿負擔6分之1。
- 07 15.本判決第1項於原告以新臺幣貳拾萬捌仟元為被告焦金樑供擔
08 保後，得假執行。但被告焦金樑如以新臺幣陸拾貳萬伍仟元為
09 原告預供擔保後，得免為假執行。
- 10 16.本判決第2項前段於原告以新臺幣壹萬貳仟參佰元為被告焦金
11 樑供擔保後，得假執行。但被告焦金樑如以新臺幣參萬陸仟玖
12 佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 13 17.本判決第2項後段於原告在各到期日屆至時，各按被告焦金樑
14 占用第1項土地面積之當期申報地價百分之10金額的3分之1為
15 被告焦金樑供擔保後，得就該期給付為假執行。但被告焦金樑
16 如於各期日屆至時，各以其占用第1項土地面積之當期申報地
17 價百分之10金額為原告預供擔保後，得免該期給付之假執行。
- 18 18.本判決第3項於原告以新臺幣捌萬柒仟元為被告王劉金鑾供擔
19 保後，得假執行。但被告王劉金鑾如以新臺幣貳拾陸萬參仟元
20 為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 21 19.本判決第4項前段於原告以新臺幣壹萬壹仟玖佰元為被告王劉
22 金鑾供擔保後，得假執行。但被告王劉金鑾如以新臺幣參萬伍
23 仟捌佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 24 20.本判決第4項後段於原告在各到期日屆至時，各按被告王劉金
25 鑾占用第3項土地面積之當期申報地價百分之10金額的3分之1
26 為被告王劉金鑾供擔保後，得就該期給付為假執行。但被告王
27 劉金鑾如於各期日屆至時，各以其占用第3項土地面積之當期
28 申報地價百分之10金額為原告預供擔保後，得免該期給付之假
29 執行。
- 30 21.本判決第5項於原告以新臺幣貳拾萬肆仟元為被告張惠茹供擔
31 保後，得假執行。但被告張惠茹如以新臺幣陸拾壹萬貳仟元為

- 01 原告預供擔保後，得免為假執行。
- 02 **22.**本判決第6項前段於原告以新臺幣壹萬貳仟元為被告張惠茹供
03 擔保後，得假執行。但被告張惠茹如以新臺幣參萬陸仟壹佰元
04 為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 05 **23.**本判決第6項後段於原告在各到期日屆至時，各按被告張惠茹
06 占用第5項土地面積之當期申報地價百分之10金額的3分之1為
07 被告張惠茹供擔保後，得就該期給付為假執行。但被告張惠茹
08 如於各期日屆至時，各以其占用第5項土地面積之當期申報地
09 價百分之10金額為原告預供擔保後，得免該期給付之假執行。
- 10 **24.**本判決第7項於原告以新臺幣貳拾萬陸仟元為被告郭碧珍供擔
11 保後，得假執行。但被告郭碧珍如以新臺幣陸拾壹萬捌仟元為
12 原告預供擔保後，得免為假執行。
- 13 **25.**本判決第8項前段於原告以新臺幣壹萬貳仟壹佰元為被告郭碧
14 珍供擔保後，得假執行。但被告郭碧珍如以新臺幣參萬陸仟伍
15 佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 16 **26.**本判決第8項後段於原告在各到期日屆至時，各按被告郭碧珍
17 占用第7項土地面積之當期申報地價百分之10金額的3分之1為
18 被告郭碧珍供擔保後，得就該期給付為假執行。但被告郭碧珍
19 如於各期日屆至時，各以其占用第7項土地面積之當期申報地
20 價百分之10金額為原告預供擔保後，得免該期給付之假執行。
- 21 **27.**本判決第9項於原告以新臺幣貳拾萬柒仟元為被告王淑梅供擔
22 保後，得假執行。但被告王淑梅如以新臺幣陸拾貳萬參仟元為
23 原告預供擔保後，得免為假執行。
- 24 **28.**本判決第10項前段於原告以新臺幣壹萬貳仟貳佰元為被告王淑
25 梅供擔保後，得假執行。但被告王淑梅如以新臺幣參萬陸仟捌
26 佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 27 **29.**本判決第10項後段於原告在各到期日屆至時，各按被告王淑梅
28 占用第9項土地面積之當期申報地價百分之10金額的3分之1為
29 被告王淑梅供擔保後，得就該期給付為假執行。但被告王淑梅
30 如於各期日屆至時，各以其占用第9項土地面積之當期申報地
31 價百分之10金額為原告預供擔保後，得免該期給付之假執行。

- 01 30.本判決第11項於原告以新臺幣貳拾壹萬柒仟元為被告程琬玲、
02 王啟睿供擔保後，得假執行。但被告程琬玲、王啟睿如以新臺
03 幣陸拾伍萬貳仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 04 31.本判決第12項前段於原告以新臺幣捌仟伍佰元為被告程琬玲供
05 擔保後，得假執行。但被告程琬玲如以新臺幣貳萬伍仟柒佰元
06 為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 07 32.本判決第12項後段於原告在各到期日屆至時，各按被告程琬玲
08 占用第11項土地面積之當期申報地價百分之10金額的3分之1為
09 被告程琬玲供擔保後，得就該期給付為假執行。但被告程琬玲
10 如於各期日屆至時，各以其占用第11項土地面積之當期申報地
11 價百分之10金額為原告預供擔保後，得免該期給付之假執行。
- 12 33.本判決第13項前段於原告以新臺幣肆仟貳佰元為被告王啟睿供
13 擔保後，得假執行。但被告王啟睿如以新臺幣壹萬貳仟捌佰元
14 為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 15 34.本判決第13項後段於原告在各到期日屆至時，各按被告王啟睿
16 占用第11項土地面積之當期申報地價百分之10金額的3分之1為
17 被告王啟睿供擔保後，得就該期給付為假執行。但被告王啟睿
18 如於各期日屆至時，各以其占用第11項土地面積之當期申報地
19 價百分之10金額為原告預供擔保後，得免該期給付之假執行。

20 事實及理由

- 21 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
22 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴狀送達後，原告不得將
23 原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明
24 者，不在此限，民事訴訟法按原告於判決確定前，得撤回訴
25 之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同
26 意，民事訴訟法第262條、第255條第1項第3款分別定有明
27 文。本件原告原起訴請求「(一)被告焦金樑、王劉金鑾、張惠
28 茹、郭碧珍、王淑梅、程琬凌、王啟睿、王嘉瑜等8人應將
29 原告所有坐落臺南市永康區鹽新段659-1、659-2、659-3、6
30 59-4、659-5、659-6地號土地（以下合併簡稱系爭土地），
31 圍牆及鐵門及地上建物拆除，如起訴狀附圖黃色部分，占用

面積依序為19.66、19.07、19.25、19.44、19.62、20.55平方公尺（659-6地號為程琬凌、王啟睿、王嘉瑜等3人共同共有）之地上物拆除，將該部分土地返還原告，及共同給付原告自民國112年1月20日起每半年為一期按所占用土地申報地價年息百分之五計算之使用補償金至拆除日止。(二)被告焦金樑、王劉金鑾、張惠茹、郭碧珍、王淑梅、程琬凌、王啟睿、王嘉瑜等8人應共同給付原告新臺幣（下同）239,819元，為土地補償金費用，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。」，復因被告王嘉瑜已將系爭土地之所有權（權利範圍3分之1）移轉予程琬凌，原告遂撤回對王嘉瑜之起訴，並於變更聲明為「(一)被告焦金樑應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示編號A部分、面積19.66平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。(二)被告王劉金鑾應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示編號B部分、面積19.07平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。(三)被告張惠茹應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示編號C部分、面積19.25平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。(四)被告郭碧珍應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示編號D部分、面積19.44平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。(五)被告王淑梅應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示編號E部分、面積19.62平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。(六)被告程琬凌、王啟睿應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示編號F部分、面積20.52平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。(七)被告焦金樑、王劉金鑾、張惠茹、郭碧珍、王淑梅、程琬凌、王啟睿應分別給付原告如辯論意旨狀附表乙（本院卷第162-163頁）所示之金額，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(八)被告焦金樑、王劉金鑾、張惠茹、郭碧珍、王淑梅、程琬凌、王啟睿應自起訴

01 狀繕本送達翌日起至返還第1至6項土地之日止，按年依辯論
02 意旨狀附表乙所示占用面積給付當期申報地價年息10%之金
03 額予原告。」，核與上開規定相符，且係基於同一事實所為
04 擴張或減縮應受判決事項之聲明，應予准許，合先敘明。

05 二、原告主張略以：

06 (一) 原告係坐落臺南市永康區鹽新段659-1、659-2、659-3、6
07 59-4、659-5、659-6地號土地(即系爭土地)之所有權
08 人，被告等人所有門牌號碼為臺南市○○區○村○街000
09 巷00弄00號、15號、17號、19號、21號、23號房屋無權占
10 有系爭土地如附圖(即臺南市永康地政事務所鑑測日期11
11 2年12月20日土地複丈成果圖)所示編號A(面積19.66平
12 方公尺)、編號B(面積19.07平方公尺)、編號C(面
13 積19.25平方公尺)、編號D(面積19.44平方公尺)、編
14 號E(面積19.62平方公尺)、編號F(面積20.52平方公
15 尺)部分土地，爰依民法第767條之規定，請求被告應將
16 占有系爭土地之系爭地上物拆除，將占有之土地返還原
17 告。又系爭地上物無權占用系爭土地，致原告受有相當於
18 租金之損害，爰依民法第179條，請求被告應給付占有系
19 爭土地相當於租金之不當得利分別為：①被告焦金樑36,9
20 61元【計算式：[占用面積19.66平方公尺×(107、108年
21 度)申報地價3,600元×10%×2年]+[占用面積19.66平方公
22 尺×(109、110年度)申報地價3,760元×10%×2年]+[占用
23 面積19.66平方公尺×(111年度)申報地價4,080元×10%]
24 】、②王劉金鑾35,851元【計算式：[占用面積19.07平方
25 公尺×(107、108年度)申報地價3,600元×10%×2年]+[占
26 用面積19.07平方公尺×(109、110年度)申報地價3,760
27 元×10%×2年]+[占用面積19.07平方公尺×(111年度)申
28 報地價4,080元×10%】、③張惠茹36,190元【計算式：
29 [占用面積19.25平方公尺×(107、108年度)申報地價3,6
30 00元×10%×2年]+[占用面積19.25平方公尺×(109、110年
31 度)申報地價3,760元×10%×2年]+[占用面積19.25平方公

01 尺×(111年度)申報地價4,080元×10%】、④郭碧珍36,5
02 46元【計算式：[占用面積19.44平方公尺×(107、108年
03 度)申報地價3,600元×10%×2年]+[占用面積19.44平方公
04 尺×(109、110年度)申報地價3,760元×10%×2年]+[占用
05 面積19.44平方公尺×(111年度)申報地價4,080元×1
06 0%】、⑤王淑梅36,885元【計算式：[占用面積19.62平
07 方公尺×(107、108年度)申報地價3,600元×10%×2年]+
08 [占用面積19.62平方公尺×(109、110年度)申報地價3,7
09 60元×10%×2年]+[占用面積19.62平方公尺×(111年度)
10 申報地價4,080元×10%】、⑥程琬凌25,718元【計算式：
11 {[占用面積20.52平方公尺×(107、108年度)申報地價3,
12 600元×10%×2年]+[占用面積20.52平方公尺×(109、110
13 年度)申報地價3,760元×10%×2年]+[占用面積20.52平方
14 公尺×(111年度)申報地價4,080元×10%]}×2/3】、⑦王
15 啟睿12,860元【計算式：{[占用面積20.52平方公尺×(10
16 7、108年度)申報地價3,600元×10%×2年]+[占用面積20.
17 52平方公尺×(109、110年度)申報地價3,760元×10%×2
18 年]+[占用面積20.52平方公尺×(111年度)申報地價4,0
19 80元×10%]}×1/3】，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系
20 爭占用土地之日止，按年依所占用面積給付當期申報地價
21 年息10%相當於租金之利益予原告。

22 (二)被告泛稱原告買賣時已知悉土地使用情況云云，並非事
23 實，原告否認之。原告係於107年間，方輾轉取得系爭土
24 地所有權，實無從知悉被告在78、79年間買受房屋時，與
25 建商間之買賣契約內容或當時交屋情況；更況依被告所提
26 出鈞院112年度訴字第1038號刑事判決所載，系爭土地係
27 經訴外人葉周金雲先於106年10月2日將系爭土地贈與葉盛
28 弘、葉峻昇二人後，嗣由原告輾轉買受取得，堪認原告實
29 無從得知系爭土地之前手葉盛弘、葉峻昇、前前手葉周金
30 雲與被告或原建商間之契約關係。復依最高法院95年度台
31 上字第394號判決意旨，縱使建商與被告等人於成立買賣

01 契約時，有任何關於使用系爭土地之約定，亦僅在被告與
02 建商間發生效力，均不得以之對抗、拘束原告。況被告建
03 物之建築地點（即坐落土地）均為「鹽行段1461-2地
04 號」，並未包含「鹽行段1461-24地號」，故而被告主張
05 係基於與原地主間之買賣關係而有權占有原告系爭土地云
06 云，顯與事實不符。此外，被告對於渠等係基於何種法律
07 關係而有權占用系爭土地，均未見被告積極舉證以實其
08 說，被告徒謂原告應受前手行使權利範圍拘束云云，顯然
09 未盡其舉證責任，自應受不利益之認定。

10 (三) 原告既為系爭土地所有權人，則原告依民法第767條第1項
11 之規定，請求被告等人拆除系爭地上物並返還土地，核屬
12 合法權利之行使，且未逾越必要之範圍，顯非專以損害被
13 告等人權益之目的，揆諸最高法院98年度台上字第2483號
14 判決意旨，難認原告本件請求，有任何權利濫用或違反誠
15 信原則之情形。又被告無權占用系爭土地已如前述，則被
16 告依社會通常觀念，獲有相當租金之不當得利，致原告受
17 有無法使用收益系爭土地之損害，被告自應返還相當於租
18 金之利益。

19 (四) 系爭土地為都市計畫「住宅區」以外之道路用地，本不得
20 為建築及住居使用，且日後將由政府辦理徵收，俾供公眾
21 通行使用，則原告實無可能於買受土地前，即知悉其上已
22 遭被告等人建築車庫並占有使用之情；又系爭土地既為道
23 路用地，則其交易價值自然較市場行情為低，被告徒以原
24 告以低於市價取得系爭土地，逕認原告於買售土地前已知
25 悉其上有被告占用、使用之情形，遽指原告違反誠信原
26 則，顯屬率斷。退萬步言，縱認原告請求被告拆除系爭土
27 地上之車庫建物，為權利濫用而違反誠信原則（僅係假設
28 詞，原告否認之），惟被告與原告間並無任何法律關係，
29 且被告享有使用系爭土地之利益，致原告受有無法使用土
30 地之損害，原告自得依民法第179條之規定，請求被告給
31 付相當於租金之不當得利。

01 (五) 聲明：

- 02 1.被告焦金樑應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地
03 上如附圖所示編號A部分、面積19.66平方公尺之建物拆
04 除，並將該部分土地返還原告。
- 05 2.被告王劉金鑾應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土
06 地上如附圖所示編號B部分、面積19.07平方公尺之建物
07 拆除，並將該部分土地返還原告。
- 08 3.被告張惠茹應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地
09 上如附圖所示編號C部分、面積19.25平方公尺之建物拆
10 除，並將該部分土地返還原告。
- 11 4.被告郭碧珍應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地
12 上如附圖所示編號D部分、面積19.44平方公尺之建物拆
13 除，並將該部分土地返還原告。
- 14 5.被告王淑梅應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地
15 上如附圖所示編號E部分、面積19.62平方公尺之建物拆
16 除，並將該部分土地返還原告。
- 17 6.被告程琬凌、王啟睿應將坐落臺南市○○區○○段00000
18 地號土地上如附圖所示編號F部分、面積20.52平方公尺
19 之建物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 20 7.被告焦金樑、王劉金鑾、張惠茹、郭碧珍、王淑梅、程琬
21 凌、王啟睿應分別給付原告如辯論意旨狀附表乙所示之金
22 額，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
23 百分之五計算之利息。
- 24 8.被告焦金樑、王劉金鑾、張惠茹、郭碧珍、王淑梅、程琬
25 凌、王啟睿應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1至6項土
26 地之日止，按年依辯論意旨狀附表乙所示占用面積給付當
27 期申報地價年息10%之金額予原告。
- 28 9.訴訟費用由被告負擔。
- 29 10.願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、被告焦金樑、王劉金鑾、張惠茹、郭碧珍則以：

31 (一) 被告等人所有門牌號碼臺南市○○區○村○街000巷00弄0

01 0號、15號、17號、19號房屋所坐落之土地，均係於78、7
02 9年間向建商李秀金所買受，被告等人於78、79年間買受
03 交屋時之房屋、車庫之情形均與目前使用現況相同，被告
04 等人於交屋後並未有任何增建之情形。再觀系爭土地與被
05 告等人所有房屋基地相連，且被告等人買受取得房屋之前
06 建商即已在系爭土地上建造圍牆、鐵門，並以鐵皮屋頂覆
07 蓋供作車庫使用，亦可明系爭土地係當時土地所有權人葉
08 周金雲同意將系爭土地交付予被告等人使用，目的係為被
09 告等人所購買之房屋得與道路相連接；若依原告請求將系
10 爭土地交還原告，將造成被告所有房屋基地未臨道路，而
11 無法進出通行，顯無法達房屋最基本之使用目的，對被告
12 等人損害實鉅，衡酌兩造損益，原告本件請求明顯係以損
13 害被告等人利益為主要目的，為權利濫用，更違反誠信原
14 則。

15 (二) 原告係於107年買受系爭土地，縱被告等人所有房屋有占
16 有系爭土地之情事，然因原告於買受時明知系爭土地之使
17 用情形，自應受前手行使權利範圍拘束，不得主張逾前手
18 之權利；且被告等人所有房屋目前占有土地之情形，係7
19 8、79年間交屋時之情形，原告既知悉系爭土地多年來使
20 用情形，又以低於一般交易價格買受系爭土地，其當然應
21 承受系爭土地之使用狀況，其權利之行使當然不得逾前手
22 權利行使範圍，故原告提起本件訴訟請求被告拆屋還地，
23 實已逾權利行使範圍，確屬權利濫用，更有違誠信原則。

24 (三) 聲明：

25 1.原告之訴駁回。

26 2.訴訟費用由原告負擔。

27 3.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

28 四、被告王淑梅則以：

29 (一) 被告係於94年間購入門牌號碼臺南市○○區○村○街000
30 巷00弄00號房屋暨坐落土地，從交屋到現在，被告都沒有
31 改變或增建房屋外觀，買賣當時仲介、前屋主都沒有告知

01 有私人土地占用的情形，但入住幾年後，經鄰居提醒始得
02 知系爭659-5土地為建商私人用地，當初建商就把那塊地
03 蓋起來，讓住戶可以無償使用，被告也不知道那塊地在前
04 幾年有易手，新的地主未有通知應係默許被告無償使用，
05 故被告並無侵占之事實，基於誠信原則，被告無需給付補
06 償金，至於拆除部分，基於拆除容易度，應由當時的建商
07 或前地主處理。

08 (二) 聲明：

09 1.原告之訴駁回。

10 2.訴訟費用由原告負擔。

11 3.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

12 五、被告程琬凌、王啟睿則以：

13 (一)門牌號碼臺南市○○區○村○街000巷00弄00號房屋暨坐
14 落土地，係被告程琬凌繼承自配偶王景立、被告王啟睿及
15 王嘉瑜則繼承自父親王景立而來，被告並無增建；由系爭
16 21號房屋坐落土地即鹽新段648地號土地（以下簡稱系爭6
17 48土地）之異動索引可知，王進登（即王景立之父親）於
18 81年4月30日以買賣登記原因，取得系爭648土地，王景立
19 則於94年12月7日以買賣登記原因，取得系爭648土地。

20 (二)原告係於107年買受系爭土地，縱被告等人所有房屋有占
21 有系爭土地之情事，然因原告於買受時明知系爭土地之使
22 用情形，自應受前手行使權利範圍拘束，不得主張逾前手
23 之權利，故原告請求拆屋還地，並無理由。

24 (三)被告係繼承自前手買受時之狀態，且原告於買受系爭土地
25 時已知悉系爭土地之長年使用情形，原告願意買受，其當
26 然應承受系爭土地之使用狀況，其權利之行使不可逾前手
27 權利行使之範圍，故原告提起本件訴訟請求被告拆屋還地
28 及相當於不當得利之租金，實已逾權利行使範圍，確屬權
29 利濫用，更有違誠信原則。退步言之，若原告無權利濫
30 用，亦未違反誠信原則，惟系爭659-6土地面積小、位置
31 奇異，衡情應無人想承租，爰相當於不當得利之租金，應

01 為0元。

02 (四) 聲明：

03 1.原告之訴駁回。

04 2.訴訟費用由原告負擔。

05 3.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

06 六、得心證之理由：

07 (一) 原告主張被告等人所有門牌號碼為臺南市○○區○村○街
08 000巷00弄00號、15號、17號、19號、21號、23號房屋占
09 有系爭土地如附圖所示編號A（面積19.66平方公尺）、
10 編號B（面積19.07平方公尺）、編號C（面積19.25平方
11 公尺）、編號D（面積19.44平方公尺）、編號E（面積1
12 9.62平方公尺）、編號F（面積20.52平方公尺）部分之
13 事實，業據提出系爭土地登記謄本、土地複丈成果圖及現
14 場占用現況照片為憑，並經本院於112年12月20日會同臺
15 南市永康地政事務所測量人員履勘現場查明屬實，有勘驗
16 筆錄及附圖在卷可稽，且為被告所不爭執，堪信原告此部
17 分主張為真實。

18 (二) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
19 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
20 權之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。本件
21 原告主張被告應將無權占有系爭土地之系爭地上物拆除，
22 並將占有之土地交還原告等語，為被告所否認，並以前揭
23 情詞置辯。經查：

24 1.被告抗辯原告於買受時明知系爭土地多年來之使用情形，
25 自應受前手行使權利範圍拘束，不得主張逾前手之權利云
26 云。惟原告前手縱確未行使所有權人之權利，並容忍被告
27 無權使用系爭土地，亦非原告前手對系爭土地即無所有權
28 或不得行使權利。是被告此部分抗辯，實難憑採。

29 2.被告辯稱原告買受系爭土地時已知悉系爭土地之長年使用
30 情形，原告之請求顯有權利濫用及違反誠實信用原則云
31 云。然原告係本於系爭土地所有權人之地位，為維護土地

01 利用完整之權利，行使其法定權利，倘若允許被告繼續無
02 權占用土地，則對土地所有權人之法定權益保護即有失衡
03 之處。是被告抗辯原告請求拆除系爭地上物並返還土地，
04 有權利濫用及違反誠信原則云云，並不足採。

05 3.被告另辯稱系爭房屋均係於79年間向建商所買受，被告等
06 人於79年間買受交屋時之房屋、車庫之情形均與目前使用
07 現況相同，並未有任何增建之情形云云。惟觀系爭房屋之
08 建物登記謄本所示，系爭13號、15號、17號、19號、21
09 號、23號房屋坐落地號分別為系爭643、644、645、646、
10 647、648土地，並非系爭土地，被告復未提出其他事證證
11 明系爭地上物占有系爭土地有正當權源，是被告此部分抗
12 辯，自不足採。

13 4.被告又辯稱系爭土地與被告等人所有房屋基地相連，目的
14 係為被告等人所購買之房屋得與道路相連接；若依原告請
15 求將系爭土地交還原告，將造成被告所有房屋基地未臨道
16 路，而無法進出通行云云。惟系爭土地為道路用地，此為
17 兩造所不爭執，若系爭土地上無系爭地上物（車庫），被
18 告等人所有房屋本得與道路（即系爭土地）相連，是被告
19 上揭所辯，亦非可採。

20 5.綜上，被告並未提出任何事證證明系爭地上物占有原告所
21 有之系爭土地有何正當權源，則原告主張被告係無權占
22 有，自為可採。從而，原告依所有物返還請求權，請求被
23 告將系爭土地上如附圖所示編號A至編號F部分之系爭地
24 上物拆除，並將占用之土地返還原告，核屬有據。

25 (三) 次按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返
26 還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土
27 地，可能獲得相當租金之利益，為社會通常之觀念（最高
28 法院61年台上字第1695號判例參照）。經查：

29 1.本件被告所有系爭地上物係無權占有原告所有之系爭土
30 地，業如前述，揆諸前揭說明，原告主張因被告無權占有
31 系爭土地受有相當租金之不當得利，致原告受有相當租金

01 之損害，為可採信。

- 02 2.本院審酌系爭土地坐落臺南市永康區，週遭商業活動頻
03 繁，而系爭土地107至108年申報地價為每平方公尺3,600
04 元、109年至110年為3,760元、111年至112年為4,080元，
05 原告以系爭土地申報地價之週年利率10%為基準計算相當
06 租金之不當得利，尚稱允當。
- 07 3.是以，本件原告所得向被告等人請求自起訴日回溯5年期
08 間即自107年5月19日起至112年5月18日止相當於租金之利
09 益分別為：①被告焦金樑37,263元【計算式：〔3,600元
10 (107年至108年申報地價)×19.66平方公尺×10%×(1+22
11 6/366)〕+〔3,760元(109年至110年申報地價)×19.66
12 平方公尺×10%×2〕+〔4,080元(111年至112年申報地
13 價)×19.66平方公尺×10%×(1+137/365)〕=37,263
14 元，元以下無條件捨去】；②被告王劉金鑾36,144元【計
15 算式：〔3,600元(107年至108年申報地價)×19.07平方
16 公尺×10%×(1+226/366)〕+〔3,760元(109年至110年
17 申報地價)×19.07平方公尺×10%×2〕+〔4,080元(111年
18 至112年申報地價)×19.07平方公尺×10%×(1+137/36
19 5)〕=36,144元，元以下無條件捨去】；③被告張惠茹3
20 6,486元【計算式：〔3,600元(107年至108年申報地價)
21 ×19.25平方公尺×10%×(1+226/366)〕+〔3,760元(10
22 9年至110年申報地價)×19.25平方公尺×10%×2〕+〔4,08
23 0元(111年至112年申報地價)×19.25平方公尺×10%×(1
24 +137/365)〕=36,486元，元以下無條件捨去】；④被
25 告郭碧珍36,845元【計算式：〔3,600元(107年至108年
26 申報地價)×19.44平方公尺×10%×(1+226/366)〕+
27 〔3,760元(109年至110年申報地價)×19.44平方公尺×1
28 0%×2〕+〔4,080元(111年至112年申報地價)×19.44平
29 方公尺×10%×(1+137/365)〕=36,845元，元以下無條
30 件捨去】；⑤被告王淑梅37,187元【計算式：〔3,600元
31 (107年至108年申報地價)×19.62平方公尺×10%×(1+22

01 6/366)] + [3,760元 (109年至110年申報地價) ×19.62
02 平方公尺×10%×2] + [4,080元 (111年至112年申報地
03 價) ×19.62平方公尺×10%× (1+137/365)] =37,187
04 元，元以下無條件捨去】；⑥被告程琬凌25,928元【計算
05 式：{ [3,600元 (107年至108年申報地價) ×20.52平方公
06 尺×10%× (1+226/366)] + [3,760元 (109年至110年申
07 報地價) ×20.52平方公尺×10%×2] + [4,080元 (111年至
08 112年申報地價) ×20.52平方公尺×10%× (1+137/36
09 5)] }×2/3=25,928元，元以下無條件捨去】；⑦被告王
10 啟睿12,964元【計算式：{ [3,600元 (107年至108年申報
11 地價) ×20.52平方公尺×10%× (1+226/366)] + [3,760
12 元 (109年至110年申報地價) ×20.52平方公尺×10%×2] +
13 [4,080元 (111年至112年申報地價) ×20.52平方公尺×1
14 0%× (1+137/365)] }×1/3=12,964元，元以下無條件捨
15 去】。

16 4.準此，原告分別請求被告焦金樑、王劉金鑾、張惠茹、郭
17 碧珍、王淑梅、程琬凌、王啟睿給付相當於租金之不當得
18 利36,961元、35,851元、36,190元、36,546元、36,885
19 元、25,718元、12,860元，均未逾上開得請求金額，應予
20 准許。

21 (四) 另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
22 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
23 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或
24 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229
25 條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
26 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利
27 率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未
28 經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條
29 第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告等人請求相當
30 於租金之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經本
31 院分別於112年5月26日將起訴狀繕本送達予被告焦金樑、

01 王劉金鑾、張蕙如、郭碧珍，及於112年5月30日將起訴狀
02 繕本寄存送達予被告王淑梅、程琬凌、王啟睿，有本院送
03 達證書可憑，被告等人迄未給付，應負遲延責任。是原告
04 請求自起訴狀繕本送達被告等人翌日起至清償日止，均按
05 年息百分之5計算之法定遲延利息，核無不合。

06 七、綜上所述，原告依民法第767條規定及不當得利之法律關係
07 請求【1.被告焦金樑應將坐落臺南市○○區○○段00000地
08 號土地上，如附圖所示編號A部分、面積19.66平方公尺之
09 地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。2.被告焦金樑應
10 給付原告新臺幣參萬陸仟玖佰陸拾壹元，及自民國112年5月
11 27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自民國1
12 12年5月27日起至返還上開土地之日止，按年依前述占用面
13 積給付當期申報地價百分之10之金額予原告。3.被告王劉金
14 鑾應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上，如附圖
15 所示編號B部分、面積19.07平方公尺之地上物拆除，並將
16 該部分土地返還予原告。4.被告王劉金鑾應給付原告新臺幣
17 參萬伍仟捌佰伍拾壹元，及自民國112年5月27日起至清償日
18 止，按年息百分之5計算之利息，暨自民國112年5月27日起
19 至返還上開土地之日止，按年依前述占用面積給付當期申報
20 地價百分之10之金額予原告。5.被告張惠茹應將坐落臺南市
21 ○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號C部分、
22 面積19.25平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予
23 原告。6.被告張惠茹應給付原告新臺幣參萬陸仟壹佰玖拾
24 元，及自民國112年5月27日起至清償日止，按年息百分之5
25 計算之利息，暨自民國112年5月27日起至返還上開土地之日
26 止，按年依前述占用面積給付當期申報地價百分之10之金額
27 予原告。7.被告郭碧珍應將坐落臺南市○○區○○段00000
28 地號土地上，如附圖所示編號D部分、面積19.44平方公尺
29 之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。8.被告郭碧珍
30 應給付原告新臺幣參萬陸仟伍佰肆拾陸元，及自民國112年5
31 月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自民

01 國112年5月27日起至返還上開土地之日止，按年依前述占用
02 面積給付當期申報地價百分之10之金額予原告。9.被告王淑
03 梅應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上，如附圖
04 所示編號E部分、面積19.62平方公尺之地上物拆除，並將
05 該部分土地返還予原告。10.被告王淑梅應給付原告新臺幣參
06 萬陸仟捌佰捌拾伍元，及自民國112年6月10日起至清償日
07 止，按年息百分之5計算之利息，暨自民國112年6月10日起
08 至返還上開土地之日止，按年依前述占用面積給付當期申報
09 地價百分之10之金額予原告。11.被告程琬凌、王啟睿應將坐
10 落臺南市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號
11 F部分、面積20.52平方公尺之地上物拆除，並將該部分土
12 地返還予原告。12.被告程琬凌應給付原告新臺幣貳萬伍仟柒
13 佰壹拾捌元，及自民國112年6月10日起至清償日止，按年息
14 百分之5計算之利息，暨自民國112年6月10日起至返還上開
15 土地之日止，按年依前述占用面積給付當期申報地價百分之
16 10之金額予原告。13.被告王啟睿應給付原告新臺幣壹萬貳仟
17 捌佰陸拾元，及自民國112年6月10日起至清償日止，按年息
18 百分之5計算之利息，暨自民國112年6月10日起至返還上開
19 土地之日止，按年依前述占用面積給付當期申報地價百分之
20 10之金額予原告。】，為有理由，應予准許。

21 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經
22 審核結果，均不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，
23 自無庸一一論述，附此敘明。

24 九、兩造均陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執
25 行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

26 十、據上論結，原告之訴為一有理由，依民事訴訟法第78條、第
27 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
29 臺灣臺南地方法院民事第二庭
30 法 官 王 獻 楠

31 上為正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

06 書記官 李 雅 涵