

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第849號

原告 劉國棟
訴訟代理人 藍慶道律師
被告 蘇偉彰
蘇凱程即蘇偉誠

陳秀枝
上三人共同
訴訟代理人 裘佩恩律師
戴龍律師
唐世韜律師
吳祈緯律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落於臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖一所示編號A，面積5.21平方公尺之3層加強磚造建物、編號C，面積2.27平方公尺之水泥地、附圖二所示編號B，面積0.8平方公尺之雨遮拆除，並將該部分占用土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 二、被告應將坐落於臺南市○○區○○段00000地號土地上如附圖一所示編號B，面積10.54平方公尺之3層加強磚造建物、編號G，面積0.77平方公尺之雨遮、編號D，面積22.61平方公尺之水泥地、編號E、F，面積分別為1.76、2.1平方公尺之雨遮、面積0.21平方公尺之熱水器、面積0.18平方公尺之抽水馬達、附圖二所示編號B，面積0.65平方公尺、編號C，面積1.73平方公尺、編號D，面積1.74平方公尺、編號E，面積0.53平方公尺、編號F，面積1.74平方公尺之雨遮、附圖三所示編號A，面積1.75平方公尺、編號B，面積1.73平方公尺、編號C，面積0.55平方公尺之雨遮拆除，並將該部分占

01 用土地騰空返還原告及其他全體共有人。

02 三、被告應自民國113年6月15日起至拆除第1、2項所示地上物之
03 日止，按月給付原告新臺幣85元。

04 四、原告其餘之訴駁回。

05 五、訴訟費用由被告負擔。

06 六、本判決第1、2項均得假執行。但被告如以新臺幣54萬265元
07 為原告預供擔保，得免為假執行。

08 七、本判決第3項於每月屆期後得假執行。但被告如以已到期金
09 額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

10 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 一、原告起訴主張：

13 (一)分割前臺南市○○區○○段000○○000地號土地均為可供建
14 築之用地，原係由兩造、訴外人蘇文華、蘇丁福、蘇衡諭
15 所共有，因無法協議分割，蘇文華、蘇丁福、蘇衡諭、被
16 告提起分割共有物之訴（下合稱蘇文華等6人），經本院
17 以106年度重訴字第40號判決後，蘇文華等6人不服，提起
18 上訴，經臺灣高等法院臺南分院以107年度重上字第46號
19 判決確定在案（下稱前案二審），並經臺南市安南地政事
20 務所辦理分割登記完竣，就作為私設道路之同段691-4地
21 號土地（下稱系爭691-4地號土地），由原告、蘇文華等6
22 人維持共有，原告另單獨取得同段691-8地號土地。

23 (二)然被告於分割登記辦理完竣後，拒絕依前案二審判決將被
24 告所共有門牌號碼臺南市○○區○○路000號房屋（下
25 稱系爭房屋）占用系爭691-4地號土地即如附圖一所示編
26 號B之3層加強磚造建物，面積10.54平方公尺、編號G之雨
27 遮，面積0.77平方公尺、編號D之水泥地，面積22.61平方
28 公尺、編號E、F之雨遮，面積分別為1.76、2.1平方公
29 尺、面積0.21平方公尺之熱水器、面積0.18平方公尺之抽
30 水馬達部分拆除；又原告為同段690地號土地（下稱系爭6
31 90地號土地，並與系爭691-4地號土地合稱系爭土地）之

01 共有人，被告共有之系爭房屋如附圖一所示編號A，面積
02 5.21平方公尺之3層加強磚造建物及編號C，面積2.27平方
03 公尺之水泥地占用系爭690地號土地、附著於系爭房屋上
04 如附圖二所示編號A、B、C、D、E、F之雨遮、如附圖三所
05 示編號A、B、C之雨遮占用系爭土地，且無合法占有系爭
06 土地之權源，原告自得請求被告將系爭房屋占用系爭土地
07 之部分拆除，並將占用部分騰空返還予系爭土地之全體共
08 有人。

09 (三) 又系爭土地均坐落於臺南市安南區，鄰近生活機能尚佳，
10 且系爭690地號土地屬於道路用地，系爭691-4地號土地則
11 屬於住宅區用地，而被告所共有之系爭房屋無權占用系爭
12 土地，受有相當於租金之不當得利，並妨害原告對於系爭
13 土地之使用收益，致原告受有相當於租金之損害，是原告
14 請求被告每月給付以系爭土地申報總價年息10%計算之相
15 當於租金之不當得利新臺幣（下同）110元，應屬有據。

16 (四) 另兩造間就系爭690地號土地並無存在默示分管契約，縱
17 曾經存在，亦因前案二審判決確定而終止，且須被告將系
18 爭房屋占用系爭土地之部分拆除，系爭土地之周圍私設道
19 路寬度才會達5公尺，並符合現行建築技術規則，甚至原
20 告之所以未即時請求被告拆除系爭房屋占用系爭土地之部
21 分，係因期待被告於前案二審判決後自行拆除，而非有容
22 忍被告占有系爭土地之意，加上被告既於起訴後逕自拆除
23 系爭土地上之圍牆，可見如附圖一所示編號C、D之水泥地
24 明顯亦為被告所鋪設，被告否認如附圖一所示編號C、D之
25 水泥地為其所鋪設，顯與常理不合。

26 (五) 爰依民法第821條、第767條、第179條之規定，提起本件
27 訴訟等語。並聲明：1.被告應將系爭690地號土地上如附
28 圖一所示編號A，面積5.21平方公尺之3層加強磚造建物及
29 編號C，面積2.27平方公尺之水泥地均予以拆除，並將系
30 爭691-4地號土地上如附圖一所示編號B，面積10.54平方
31 公尺之3層加強磚造建物、編號G，面積0.77平方公尺之雨

01 遮、編號D，面積22.61平方公尺之水泥地、編號E、F，面
02 積分別為1.76、2.1平方公尺之雨遮、面積0.21平方公尺
03 之熱水器、面積0.18平方公尺之抽水馬達，及將設置附著
04 於系爭房屋上如附圖二所示編號A、B、C、D、E、F之雨
05 遮、附圖三所示編號A、B、C之雨遮，均予以拆除及將系
06 爭土地騰空返還予全體共有人；2.被告應自113年6月15日
07 起至拆除第1項所示地上物之日止，按月給付原告110元；
08 3.願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告抗辯略以：

10 (一) 自系爭691-4地號土地於109年8月20日經前案二審判決分
11 割起，迄至113年6月12日原告起訴之日止，已長達近4年
12 之久，期間原告均未有任何請求被告拆除系爭房屋或返還
13 系爭土地之請求或通知，可見原告有容任被告劃定使用系
14 爭691-4地號土地之事實，兩造間對於系爭691-4地號土地
15 存在默示分管契約。又系爭房屋係由被告陳秀枝與被告蘇
16 偉彰、蘇凱程分別所繼承與受贈取得，至晚於81年間即坐
17 落於系爭690地號土地，而原告係於113年2月16日始因拍
18 賣取得而成為系爭690地號土地之共有人，系爭房屋至少
19 已存在於系爭690地號土地上長達32年，期間系爭690地號
20 土地之各共有人均未干涉，加上系爭690地號土地為原告
21 拍賣取得，概念上屬私法上之買賣契約，自應依繼受取得
22 之法理，承受系爭690地號土地之權利及義務，甚至原告
23 於拍賣取得系爭690地號土地前，應已知悉系爭土地上存
24 在系爭房屋，仍為應買之意思表示，是以，系爭690地號
25 土地於113年2月16日前之各共有人既有容任系爭房屋使用
26 系爭690地號土地之事實，則就系爭690地號土地之使用即
27 存在默示分管關係，原告就系爭690地號土地之使用現況
28 自有容忍之義務。

29 (二) 又附圖一所示編號A、B之3層加強磚造建物，均存在橫樑
30 等支撐結構，如任意拆除，勢必動搖樑、柱，並危及建物
31 主體之安全性，原告本件請求將造成系爭房屋成為危樓，

01 甚至傾倒，無法進行補強工事，所造成之損失甚大，而附
02 圖一所示編號A、B之3層加強磚造建物分別占用系爭690、
03 691-4地號土地之面積僅為5.21、10.54平方公尺，每月相
04 當於租金之不當得利少於100元，占用之程度甚為輕微，
05 原告因本件請求所獲利益卻極少，顯係以損害他人權利為
06 主要目的，而存在違反民法第148條規定之權利濫用、違
07 反誠信原則情事，且原告請求被告拆除附圖一所示編號
08 A、B之3層加強磚造建物，與原告指定建築線後面房屋要
09 做通行使用無關，附圖一所示編號A之3層加強磚造建物縱
10 有占用到系爭691-4地號土地，亦不至於影響原告對外通
11 行。

12 (三) 再者，依前案二審審理時所繪測之複丈成果圖，已足以判
13 斷分割之結果是否有存在越界之情事，而原告既為前案二
14 審之當事人，應知悉分割結果存在越界之情事，卻未即時
15 表示異議，依民法第796條第1項本文規定，原告應不得請
16 求移去或變更系爭房屋。退步言，縱不存在民法第796條
17 第1項本文所定之情事，依民法第796之1條第1項本文之規
18 定，原告因本件請求所得利益及公共利益與所造成之風險
19 相較，顯然公共利益更值得維護。另附圖一所示編號C、D
20 之水泥地並非被告鋪設，且附圖二所示編號A之雨遮並未
21 占用系爭690地號土地，如拆除附圖一所示編號A之3層加
22 強磚造建物，會導致附圖二所示編號A之雨遮一併遭拆
23 除。綜上，被告不同意拆除附圖一所示編號A、B、C、D之
24 3層加強磚造建物及水泥地，其餘部分如有占用系爭691-4
25 地號土地則同意拆除等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴
26 駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、法院之判斷：

28 (一) 原告為系爭691-4、690地號土地之共有人，系爭房屋為被
29 告所共有，附圖一所示編號B、D、E、F、G、熱水器、抽
30 水馬達、附圖二所示編號B、C、D、E、F、附圖三所示編
31 號A、B、C之地上物占用系爭691-4地號土地、附圖一所示

01 編號A、C、附圖二所示編號之地上物占用系爭690地號土
02 地等情，有系爭691-4、690地號土地之土地登記第三類謄
03 本在卷可憑（本院卷第47至48、51至52頁），並經本院會
04 同兩造至現場履勘，並囑託臺南市安南地政事務所測量人
05 員測量屬實，亦有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖
06 等附卷可參（本院卷第123至143頁），且為兩造所不爭
07 執，堪認此部分之事實為真。

08 （二）所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
10 虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物
11 之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得
12 為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條
13 分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，
14 占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占
15 有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
16 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實
17 證明之（最高法院97年度台上字第1101號、85年度台上字
18 第1120號判決意旨參照）。原告為系爭土地之共有人，已
19 如前述，而原告主張如訴之聲明之地上物無權占有系爭土
20 地，依上開說明，自應由被告就其占有係有正當權源之事
21 實負舉證責任。經查：

- 22 1.除附圖一所示編號A、B、C、D不同意拆除外，其餘如有占
23 用系爭691-4地號土地則同意拆除等語，業經被告陳述在
24 卷（本院卷第227頁），則附圖一所示編號E、F、G、熱水
25 器、抽水馬達、附圖二所示編號B、C、D、E、F占用系爭6
26 91-4地號土地及附圖三所示編號A、B、C占用系爭691-4地
27 號土地部分之地上物，因被告同意拆除，故原告請求被告
28 拆除此部分地上物，自屬有據。
- 29 2.所謂默示分管契約，應係指共有人間就共有物之分管方
30 式，雖無明示之約定，然依共有人之舉動或其他情事，足
31 以間接推知各共有入均已同意按各自劃定之範圍，分管使

01 用共有物，始足當之。被告抗辯附圖一所示編號A、B之建
02 物經前案二審判決分割起，迄至113年6月12日原告起訴之
03 日止，長達近4年之久原告均未有任何請求被告拆除系爭
04 房屋或返還系爭土地之請求或通知，兩造間對於系爭691-
05 4地號土地存在默示分管契約等等，然系爭691-4地號土地
06 於前案二審判決係將此地號土地作為將來私設道路使用，
07 且於前案二審確定後迄原告起訴時止，僅被告共有之系爭
08 房屋如附圖一所示編號B之建物使用系爭691-4地號土地，
09 並無其他共有人有開始占用系爭691-4地號土地之行為或
10 舉動，何況，經前案二審判決後，共有人均已知悉系爭69
11 1-4地號土地將作為私設道路使用，自難認系爭691-4地號
12 土地之共有人間有同意按各自劃定或被告使用部分之範圍
13 分管使用共有物之可能，故被告就如附圖一所示編號B之
14 建物係無權占用系爭691-4地號土地，應可認定；附圖一
15 所示編號A之建物、附圖二所示編號B之兩遮部分，原告固
16 係經由拍賣取得系爭690地號土地之應有部分，惟被告就
17 係自何時起、在何種狀況下、基於何原因而開始占有各特
18 定位置之土地，或證明各共有人究有何特殊之舉動或情
19 事，足以間接推知其等均已同意按各自劃定或被告使用部
20 分之範圍分管使用共有物，自無從僅憑占有現況，及各共
21 有人長久以來未為反對之意，即認全體共有人間就附圖一
22 所示編號A之建物已有默示之分管契約存在，故原告主張
23 附圖一所示編號A、B建物已無占用系爭690、691-4地號土
24 地之合法權源，應屬可採。

25 3.被告另抗辯附圖一所示編號C、D之水泥地非其所鋪設等
26 等，惟依原告提出之照片觀之（本院卷第97頁），水泥地
27 其上原有設置圍牆，而該圍牆為系爭房屋所使用，應認附
28 圖一所示編號C、D之水泥地被告為有拆除權限之人較合於
29 經驗法則，而被告亦未舉證附圖一所示編號C、D之水泥地
30 占用系爭691-4地號土地有何正當占有權源，原告主張被
31 告就此部分之地上物為無權占有，亦屬可採。

01 4.綜上，原告主張如附圖一所示編號B、D、E、F、G、熱水
02 器、抽水馬達、附圖二所示編號B、C、D、E、F、附圖三
03 所示編號A、B、C之地上物無權占用系爭691-4地號土地、
04 附圖一所示編號A、C、附圖二所示編號B之地上物無權占
05 用系爭690地號土地，請求被告拆除此部分地上物，應屬
06 有據。又附圖二所示編號A部分並未占用系爭土地，原告
07 請求被告拆除此部分之雨遮，應屬無憑。至被告抗辯本件
08 有民法第796、796條之1之適用等等，然本件之事實與越
09 界建築之情形無關，難認得適用上開規定作對被告有利之
10 認定。

11 (三) 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
12 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，因為民
13 法第148條所明定，若當事人行使權利，雖足使他人喪失
14 利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範
15 圍之內。被告抗辯附圖一所示編號A、B之建物，於興建完
16 成後，有申請使用執照，惟未辦理保存登記，且如拆除附
17 圖一所示編號A、B之建物，將使系爭房屋成為危樓，原告
18 有權利濫用、違反誠信原則之情形，並提出劉勇信建築師
19 出具之建築師安全鑑定書、使用執照各1份為證（本院卷
20 第213至217頁），然系爭691-4地號土地將來係作為私設
21 道路使用，已如前述，而系爭690地號土地為都市計畫區
22 之道路用地，亦有臺南市政府都市發展局都市計畫土地使
23 用分區證明書1紙附卷可參（本院卷第55頁），可知系爭
24 土地均為做道路使用，可供分割後取得691-5、691-6、69
25 1-7、691-8地號土地之所有權人申請建築及對外通行，且
26 產生本件拆除地上物之糾紛係基於前案二審判決採方案七
27 之結果而來，且前案一審亦有囑託臺南市安南地政事務所
28 測量位於分割標的上之建物位置（含系爭房屋），與方案
29 七之複丈成果圖互相比對被告可明顯知悉採方案七之結
30 果，系爭房屋將有部分被拆除，如認原告於前案二審判決
31 確定後，請求被告拆除占用部分屬權利濫用或違反誠信原

01 則，對原告應屬過苛，況觀諸上開使用執照，其發照日期
02 應為71年7月9日，迄今已有42年之久，經權衡上開因素，
03 可認原告並非以損害被告為目的始請求被告拆除占用之地
04 上物；又上開建築師安全鑑定書固記載「若拆除該複丈成
05 果圖所標示B範圍之超出地界約90公分寬度部分，將大於
06 柱子及牆體最大寬度40公分，導致建築物失去完全支撐而
07 倒下，並完全無法做部分使用。以上判定，...。」，然
08 被告之系爭房屋並無繼續占有系爭土地之正當權源、原告
09 請求拆除亦非權利濫用或違反誠信原則，則上開建築安全
10 性問題，僅為強制執行時，原告得否提出安全之拆除計畫
11 而已，並非被告得繼續占有之事由，被告上開抗辯，並無
12 可採。

13 (四) 無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返
15 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
16 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
17 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
18 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是占
19 用人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高
20 限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年度台上字第16
21 95號判決意旨參照）。經查，被告系爭房屋如附圖一所示
22 編號A、C、附圖二所示編號B，無權占用系爭690地號土地
23 部分面積合計8.28平方公尺、附圖一所示編號B、D、E、
24 F、G、熱水器、抽水馬達、附圖二所示編號B、C、E、F
25 （附圖二編號D與附圖三所示編號A、B、C與一樓雨遮占用
26 位置同，重疊部分僅計入面積較大者）無權占用系爭691-
27 4地號土地部分面積合計42.86平方公尺（計算式： 10.54
28 $+22.61+1.76+2.1+0.77+0.21+0.18+0.65+1.75+$
29 $+0.55+1.74=42.86$ ），自受有相當於租金之不當利
30 益，致原告受有損害，則原告依據不當得利之法律關係，
31 請求被告給付相當於租金之損害，於法有據。

01 (五) 建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條
02 規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所
03 謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而
04 言。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地
05 所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行
06 區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規
07 定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報
08 者，以公告地價之80%為其申報地價，平均地權條例第16
09 條亦有規定。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基
10 礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人
11 利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定（最高法
12 院68年台上字第3071號判例參照）。經查，系爭土地附近
13 多為民宅，目視並無商店等情，可見前述勘驗筆錄，復參
14 照系爭690地號土地為都市○○區○道路○地○○○00000
15 地號土地為都市計畫區之住宅區，惟經前案二審判決該部
16 分是做私設道路使用，及系爭房屋目前供居住使用，暨系
17 爭土地之113年1月之申報地價為每平方公尺1,600元，亦
18 有前揭土地登記謄本在卷可參，本院審酌上情認以系爭土
19 地申報總價年息5%計算相當於租金之不當得利，應屬適
20 當。是原告請求被告應自113年6月15日起至拆除占用部分
21 之每月不當得利即為85元【計算式：51.14平方公尺×1,60
22 0元/平方公尺×5%÷12×1/4=85元，元以下四捨五入】，
23 然逾此範圍之請求，則屬無據。

24 四、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項及第179條之
25 規定，請求被告將系爭690地號土地上如附圖一所示編號A，
26 面積5.21平方公尺之3層加強磚造建物、編號C，面積2.27平
27 方公尺之水泥地、系爭691-4地號土地上如附圖一所示編號
28 B，面積10.54平方公尺之3層加強磚造建物、編號G，面積0.
29 77平方公尺之雨遮、編號D，面積22.61平方公尺之水泥地、
30 編號E、F，面積分別為1.76、2.1平方公尺之雨遮、面積0.2
31 1平方公尺之熱水器、面積0.18平方公尺之抽水馬達，及將

01 設置附著於系爭房屋上如附圖二所示編號B、C、D、E、F之
02 雨遮、附圖三所示編號A、B、C之雨遮，均予以拆除，並將
03 系爭土地騰空返還予全體共有人，及被告應自113年6月15日
04 起至拆除前開地上物之日止，按月給付原告85元，為有理
05 由，應予准許，然逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，與
07 本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

08 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
09 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
10 應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保，請准宣告假執
11 行，無非係促請本院依職權為假執行之發動，自無為准駁諭
12 知之必要。又被告陳明願供擔保，聲請准為免假執行之宣
13 告，核無不符，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘敗
14 訴部分，其假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依附，應併
15 駁回之。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

18 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

19 法 官 丁婉容

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
22 明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上
23 訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

25 書記官 鄭梅君