

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第851號

原告 劉國棟
訴訟代理人 藍慶道律師
被告 蘇文華
兼
訴訟代理人 蘇丁福

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告蘇丁福應拆除坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上如附圖即臺南市安南地政事務所會同日期民國113年7月30日土地複丈成果圖所示建物編號A，面積50.94平方公尺地上物，並將占有土地返還原告及其他共有人全體。
- 二、被告蘇丁福應自民國113年8月30日起至拆除第1項所示地上物之日止，按月給付原告102元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告蘇丁福負擔 $\frac{3}{4}$ ，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項得假執行；但被告蘇丁福如以新臺幣120,983元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項，原告於各期給付屆至，得假執行；但被告蘇丁福如以新臺幣102元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：原臺南市○○區○○段000○○00地號土地為兩造與訴外人陳秀枝、蘇凱程即蘇偉誠、蘇偉彰、蘇衡諭（下稱陳秀枝等4人）所共有，經臺灣高等法院臺南分院107年度重上字第46號判決分割共有物確定在案（下稱前案分割共有物訴訟），前案分割共有物訴訟判決之分割方案有部分土地作私設道路通行使用，由共有人維持共有，即為現臺南市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）。前案分割共有

01 物訴訟判決確定且經辦理分割登記完竣迄今已3、4年，被告
02 所有門牌號碼臺南市○○區○○○路000巷0號未辦保存登記
03 建物（下稱5號房屋）部分即如臺南市安南地政事務所（下
04 稱安南地政）會同日期民國113年7月30日土地複丈成果圖
05 （下稱附圖）所示建物編號A，面積50.94平方公尺（下稱系
06 爭地上物）仍無權占有系爭土地，並受有相當租金之不當得
07 利，致原告受有損害，原告得請求被告拆除系爭地上物並將
08 占有土地返還原告及其他全體共有人，及請求被告給付申報
09 地價新臺幣（下同）1,600元按年息8%計算相當於租金之不
10 當得利。依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，提
11 起本件訴訟。並聲明：(一)被告應拆除系爭地上物並將占有土
12 地返還原告及其他全體共有人。(二)被告應自113年8月22日民
13 事陳報狀送達最後一位被告翌日起至拆除系爭地上物之日
14 止，按月給付原告136元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：系爭地上物係被告蘇丁福母親所建，嗣由被告蘇
16 丁福繼承取得所有，與被告蘇文華無關。前案分割共有物訴
17 訟時，系爭地上物已存在，系爭地上物坐落於系爭土地上，
18 非被告故意為之。系爭地上物先前係被告蘇丁福胞弟蘇士賢
19 居住使用，蘇士賢死亡後，系爭地上物已無人居住，原告可
20 以拆除，然希望原告可補貼。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、得心證之理由：

22 (一)原告主張前案分割共有物訴訟判決之分割方案中部分土地作
23 私設道路通行使用，由共有人維持共有，該部分即為系爭土
24 地，其於110年3月9日以判決共有物分割為原因登記為系爭
25 土地之共有人，應有部分為12分之3，5號房屋部分占有系爭
26 土地50.94平方公尺等情，業據其提出臺灣高等法院臺南分
27 院107年度重上字第46號判決、系爭土地登記第三類謄本、
28 地籍圖謄本、現場照片為證（見本院卷第17頁至第46頁、第
29 51頁、第103頁），並經本院函囑安南地政派員會同本院及
30 兩造於113年7月30日履勘現場查明屬實，有本院勘驗測量筆
31 錄、現場照片、附圖在卷可佐（見本院卷第165頁至第179

01 頁、第183頁），未見被告有所爭執，堪信原告此部分主張
02 為真實。

03 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
05 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
06 部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有
07 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
08 明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以
09 非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占有，係有正當權源
10 之事實證明之(最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參
11 照)。又物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事
12 實上處分權之人，方有拆除之權限(最高法院102年度台上
13 字第2053號判決意旨參照)。經查：

- 14 1.系爭土地呈長條形狀，北臨東西向之「媽祖宮路」道路，系
15 爭土地北面部分留有拆除後之紅磚水泥台階空地、部分空
16 地，南面坐落1層樓磚造平房之5號房屋部分，占有系爭土地
17 50.94平方公尺等情，有本院上開勘驗測量筆錄、現場照
18 片、附圖可憑。
- 19 2.原告以前案分割共有物訴訟判決認定5號房屋為被告共有為
20 據，主張被告共有系爭地上物等等。觀諸前案分割共有物判
21 決僅係記載被告與陳秀枝等4人所提書狀提及5號房屋權利屬
22 被告「共有外加土地使用位置」、被告蘇丁福於勘驗時陳述
23 5號房屋為其所有、蘇士賢於前案分割共有物訴訟中證述現5
24 號房屋歸其所有等情(見前案分割共有物訴訟判決第13頁、
25 本院106年度重訴字第40號卷一第52頁、第78頁、前案分割
26 共有物訴訟卷三第79頁)。而依臺南市政府財政稅務局安南
27 分局113年6月20日南市財安字第1132405802號、113年7月19
28 日南市財安字第1132406852號函及稅籍資料所示(見本院卷
29 第93頁至第95頁、第135頁至第159頁)，5號房屋之納稅義
30 務人原為蘇丁福、蘇士賢、蘇晨鈺、蘇秋白，後改為謝準、
31 蘇士賢、蘇晨鈺、蘇秋白，現為蘇丁福、謝準、蘇晨鈺、蘇

01 秋白，其中謝準、蘇晨鈺、蘇秋白分別為蘇丁福之母、胞
02 弟、胞妹，其等均已死亡，又參酌被告蘇文華於本院106年
03 度重訴字第40號分割共有物訴訟勘驗現場時有訴訟代理人到
04 場，對於被告蘇丁福陳稱5號房屋為其所有一節，未見有所
05 爭執或表示蘇文華為5號房屋共有人，原告亦未提出其他事
06 證可證明5號房屋確由被告共有，則5號房屋應認屬被告蘇丁
07 福1人所有。

08 3.原告為系爭土地共有人，被告蘇丁福所有5號房屋部分即系
09 爭地上物占有系爭土地50.94平方公尺，已如前述，依上開
10 說明，應由被告蘇丁福舉證證明其所有系爭地上物占有系爭
11 土地具合法權源。然被告蘇丁福就此並未提出證據證明之，
12 自難為有利於其之認定，是原告依民法第767條第1項、第82
13 1條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將占有土地返還原
14 告及其他全體共有人，自屬有據。

15 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
17 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。城市地方房
18 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為
19 限，土地法第97條亦有明文。另基地租金之數額，除以基地
20 申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
21 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定
22 (最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照)。經查：

23 1.系爭地上物為被告蘇丁福所有，被告蘇丁福所有系爭地上物
24 無權占有系爭土地，已如前述，被告蘇丁福受有相當於租金
25 之不當得利，又系爭土地為都市計畫土地，使用分區為住宅
26 區，周圍多為住宅，生活機能及交通普通等情，有都市計畫
27 土地使用分區（或公共設施用地）證明書、上開本院勘驗測
28 量筆錄在卷可佐（見本院卷第53頁）。本院審酌系爭土地坐
29 落地點、交通狀況、工商繁榮程度，及被告蘇丁福所有系爭
30 地上物占有系爭土地等情，認被告蘇丁福占有系爭土地之不
31 當得利依系爭土地申報地價年息6%計算，應屬適當。

01 2.系爭土地113年1月申報地價為每平方公尺1,600元，有上開
02 系爭土地登記第三類謄本可證，原告就系爭土地應有部分為
03 4分之1，被告蘇丁福所有系爭地上物占有系爭土地50.94平
04 方公尺，已如前述，原告請求自113年8月22日民事陳報狀送
05 達翌日起至拆除系爭地上物之日止，按月給付原告102元
06 (計算式： $50.94 \times 1,600 \times 6\% \times 1/12 \times 1/4 = 102$ ，四捨五入至整
07 數位)，自屬有據。

08 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
09 規定，請求被告蘇丁福拆除系爭地上物，並將占有土地返還
10 原告及其他全體共有人；自113年8月30日（113年8月22日民
11 事陳報狀於113年8月29日送達被告蘇丁福，見本院卷第209
12 頁）起至拆除系爭地上物之日止，按月給付原告102元，為
13 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
14 回。

15 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
16 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

17 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
18 序所為被告蘇丁福敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
19 規定，應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保，請准宣告
20 假執行，無非係促請本院依職權為假執行之發動，自無為准
21 駁諭知之必要。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被
22 告蘇丁福為原告預供擔保，得免為假執行。至原告其餘敗訴
23 部分，其假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依附，應併駁
24 回之。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

27 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

28 法 官 楊亞臻

29 以上正本證明與原本無異。

30 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
31 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴

01 審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

03 書記官 陳雅婷