

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第349號

原告 康榮結
訴訟代理人 鄭培璿
張晶瑩律師

被告 林敬峯

何麗容
李阿財

上一人之

訴訟代理人 李冠欣
李冠賢

被告 李彩娟
訴訟代理人 葉民文律師

被告 簡美滿

訴訟代理人 農志潔律師

被告 陳良雄

卜家真

石翠翠

上一人之

訴訟代理人 劉瑞南

被告 林芊妘

訴訟代理人 張鴻祥

被告 羅康寧

訴訟代理人 林昭容

上列當事人間請求拆屋還地事件，於民國113年10月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、一造辯論

被告卜家真、林芊妘經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論為判決，合先敘明。

二、訴之更正、追加

（一）按民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。」同法第256條規定：「按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」

（二）查本件原告起訴時以林○○、何○○、李○○、李○○、簡○○、陳○○、卜○○、石○○、周○○、羅○○為被告，並聲明：「（一）被告應各自將渠等坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之地上物分別拆除，並將上開土地回復原狀後返還原告及其他土地共有人。（二）願供擔保請准宣告假執行。」嗣原告陸續將被告更正如現有被告，並更正、追加聲明為：「（一）被告林敬峯應將系爭土地上如附圖編號50號所示地上物及非泥土鋪面拆除，並將上開土地回復原狀後返還原告及其他共有人。（二）被告何麗容應將系爭土地上如附圖編號52號所示地上物及非泥土鋪面拆除，並將上開土地回復原狀後返還原告及其他共有人。（三）被告李阿財應將系爭土地上如附圖編號54號所示地上物及非泥土鋪面拆除，並將上開土地回復原狀後返還原告及其他共有人。（四）被告李彩娟應將系爭土地上如附圖編號56號所示地上物及非泥土鋪面拆除，並將上開土地回復原狀後返還原告及其他共有

01 人。（五）被告簡美滿應將系爭土地上如附圖編號58號所
02 示地上物及非泥土鋪面拆除，並將上開土地回復原狀後返
03 還原告及其他共有人。（六）被告陳良雄應將系爭土地上
04 如附圖編號60號所示地上物及非泥土鋪面拆除，並將上開
05 土地回復原狀後返還原告及其他共有人。（七）被告卜家
06 真應將系爭土地上如附圖編號62號所示地上物及非泥土鋪
07 面拆除，並將上開土地回復原狀後返還原告及其他共有
08 人。（八）被告石翠翠應將系爭土地上如附圖編號64號所
09 示地上物及非泥土鋪面拆除，並將上開土地回復原狀後返
10 還原告及其他共有人。（九）被告林芊妘應將系爭土地上
11 如附圖編號66號所示地上物及非泥土鋪面拆除，並將上開
12 土地回復原狀後返還原告及其他共有人。（十）被告羅康
13 寧應將系爭土地上如附圖編號70號所示地上物及非泥土鋪
14 面拆除，並將上開土地回復原狀後返還原告及其他共有
15 人。（十一）被告應各給付原告如附表已發生之不當得利
16 數額欄所示金額，及自本書狀送達翌日起至拆除返還地上
17 物之日止，按月各給付原告如附表按月給付之不當得利數
18 額欄所示之金額。（十二）願供擔保請准宣告假執行。」

19 （見本院卷二第37至41頁）。

20 （三）經核原告就被告姓名及特定拆除範圍部分，僅係更正事實
21 上陳述，非屬訴之變更追加。至於追加不當得利部分，係
22 就遭被告占用部分土地為附帶請求，其請求之基礎事實同
23 一，原告訴之追加應屬適法。

24 貳、實體部分

25 一、原告主張

26 原告為系爭土地之共有人，被告分別為桃園市○○區○○街
27 00巷00○○號房屋之所有權人，該建物分別占用系爭土地如
28 附圖所示範圍（以下合稱系爭建物）。被告因而受有每月如
29 附表按月給付之不當得利數額欄所示之不當得利，被告於起
30 訴前5年之不當得利合計則如附表已發生之不當得利數額欄
31 所示。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條之規定，

01 提起本件訴訟等語。並聲明：如上開追加、更正後訴之聲
02 明。

03 二、被告答辯

04 （一）被告林敬峯答辯

05 1.被告林敬峯於民國88年間購買50號房屋。當時訴外人康
06 進財出售系爭土地之應有部分，約定購買後被告可將房
07 屋外推。被告乃與康進財間立買賣契約。康進財稱其會
08 和原告之被繼承人即訴外人康阿和互易後，成為系爭土
09 地之單獨所有權人，然康進財收受頭期款後即無法聯
10 繫。被告林敬峯於101年間有經法院判決移轉約定之應
11 有部分，故被告林敬峯亦為系爭土地之共有人。

12 2.又建商興建本件建案時，康阿和、康進財有與建商簽立
13 永久使用同意書，建商再將權利移轉給住戶，故被告主
14 張占有連鎖，對原告非無權占有，且建商亦已將該永久
15 使用之債權讓與被告等語。並聲明：(1)原告之訴駁回。
16 (2)願供擔保請准宣告免假執行。

17 （二）被告何麗容答辯

18 被告何麗容於88年間購買52號房屋。當時系爭土地之共有
19 人康進財出售系爭土地之應有部分，約定購買後被告可將
20 房屋外推，被告何麗容乃與康進財間立買賣契約。然康進
21 財收受頭期款後即無法聯繫，故未能辦理移轉登記，然康
22 進財、康阿和均同意被告何麗容使用系爭土地等語。並聲
23 明：原告之訴駁回。

24 （三）被告李阿財答辯

25 被告李阿財於88年2月25日購買54號房屋。當時康進財出
26 售系爭土地之應有部分，約定購買後被告可將房屋外推，
27 被告李阿財乃與康進財間立買賣契約。然康進財收受頭期
28 款後即無法聯繫，故未能辦理移轉登記，然康進財、康阿
29 和均同意被告李阿財使用系爭土地長達24年，被告李阿財
30 與康進財、康阿和默示同意成立使用借貸契約等語。並聲
31 明：原告之訴駁回。

01 (四) 被告李彩娟答辯

02 康阿和、康進財有與建商簽立永久使用同意書，被告李彩
03 娟受讓該使用權，為有權占有。且原告起訴係屬權利濫用
04 等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保請准宣告免
05 假執行。

06 (五) 被告簡美滿答辯

07 建商興建系爭建物之建案時，康阿和、康進財有與建商簽
08 立永久使用同意書，建商再將權利移轉給住戶，故被告主
09 張占有連鎖，對原告非無權占有。且建商亦已將該永久使
10 用之債權讓與被告。又系爭土地下方為建案之地下室，如
11 將系爭土地之地上物刨除至與地面齊平，將影響建物之結
12 構安全。且被告簡美滿已將占用系爭土地之建物拆除。又
13 原告請求不當得利數額過高，應以課稅現值按週年利率5%
14 計算為適當等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保
15 請准宣告免假執行。

16 (六) 被告陳良雄答辯

17 同其他被告所述等語。並聲明：原告之訴駁回。

18 (七) 被告石翠翠答辯

19 被告石翠翠之前屋主購買64號房屋時，康阿和有出具永久
20 使用權同意書，且嗣後康進財又曾要求住戶購買系爭土
21 地，前屋主亦已支付康進財價金，原告應不得再來請求等
22 語。並聲明：原告之訴駁回。

23 (八) 被告林千妘答辯

24 被告林千妘未於最後言詞辯論期日到場，然其先前陳述略
25 以：其情形和其他屋主一樣，前屋主也有付款給地主等
26 語。並聲明：原告之訴駁回。

27 (九) 被告卜家真答辯

28 被告卜家真未於最後言詞辯論期日到場，然其先前陳述略
29 以：同其他被告所述等語。並聲明：原告之訴駁回。

30 (十) 被告羅康寧答辯

31 其購買70號房屋時有和建商確認過，建商有和系爭土地所

有權人達成協議，且其建物僅是可拆式的鐵皮，並非違建等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告為系爭土地之共有人，被告分別為桃園市○○區○○街00巷00○○號房屋之所有權人，且該建物分別占用系爭土地如附圖所示範圍等事實，有系爭土地登記謄本、上開建物謄本、桃園市桃園地政事務所112年12月19日桃測法字第20200號複丈成果圖在卷可參（見本院卷一第23、83至115頁、附圖），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本院得心證之理由

（一）按民法第767條第1項規定：「所有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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」次按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此與債之相對性係屬二事（最高法院110年度台上字第606號判決意旨參照）。

（二）查本件系爭建物於興建時，系爭土地共有人康阿和曾就系爭土地出具土地使用權同意書（下稱系爭同意書），同意建物起造人即鼎好建設有限公司（下稱鼎好公司）得永久自由使用系爭土地（見本院卷一第251頁）。是鼎好公司對康阿和即屬有權占有系爭土地。而被告自鼎好公司直接或輾轉購得系爭建物，為兩造所不爭執，且證人即鼎好公司之法定代理人劉利勤亦證稱：當時有將系爭同意書影印給所有住戶等語（見本院卷二第23頁第30行）。足見鼎好公司亦已移轉系爭土地之占有予被告，被告對鼎好公司亦屬有權占有。

（三）原告固爭執系爭同意書之形式上真正等語。然查系爭同意書係於85年12月簽立（見本院卷一第251頁），迄今已近3

01 0年，本難強令被告或鼎好公司長期保存正本以供將來訴
02 訟核對。況且證人劉利勤亦證稱：康阿和及康進財兩人都有
03 簽系爭同意書等語（見本院卷二第25頁第24行）。而證
04 人對兩造而言並無特別利害關係，其證詞應無偏頗之虞，
05 其證述應屬可採。是本件雖無系爭同意書正本，然仍足認
06 確實有系爭同意書存在。

07 （四）原告復又辯稱系爭同意書非康阿和親自交給證人劉利勤，
08 應非康阿和親簽等語。查證人劉利勤雖證稱：其對有無見
09 過康阿和沒有印象，對於系爭同意書由何人交付沒有印象
10 等語（見本院卷二第24頁第7至12行）。然如上述系爭同
11 意書係於85年12月簽立，迄今已進30年，證人就何人交付
12 系爭同意書一事記憶不清，尚屬合乎常情，無從逕行認定
13 系爭同意書非康阿和所交付。況且縱使系爭同意書非由康
14 阿和交付，亦與康阿和有無簽立系爭同意書無涉。

15 （五）且查康阿和原為系爭建物基地即與系爭土地同段之342地
16 號土地（下稱342號土地）之共有人，為兩造所不爭執，
17 可認康阿和對342號土地及系爭土地使用情況應知之甚
18 詳。而查系爭建物於88年1月20日建築完成，有建物謄本
19 在卷可參（見本院卷一第83頁），而康阿和則於100年11
20 月14日死亡（見本院個資卷），於上開逾12年期間，康阿
21 和均未曾向被告就系爭建物占用系爭土地部分，為任何主
22 張或反對之意思表示。顯見康阿和確實有出具系爭同意
23 書，否則豈可能於明知系爭土地遭占用之情形下，仍任由
24 系爭建物占用系爭土地十餘年。

25 （六）原告復主張縱使康阿和有出具系爭同意書，亦僅係同意申
26 請建築執照使用，並不得興建違建云云。然查上開同意書
27 係記載永久自由使用（見本院卷第251頁），且證人劉立
28 勤亦證稱：當時並無商議使用目的及限制等語（見本院卷
29 二第24頁第19至22行），可認系爭同意書並非僅供申請建
30 築執照使用，亦未限制不得於其上建築房屋，是原告此部
31 分主張，亦不可採。

(七) 本件鼎好公司就系爭土地對康阿和為有權占有，被告對鼎好公司亦為有權占有，是依上開說明，被告就系爭土地構成占有連鎖。而原告為康阿和之繼承人，因分割繼承取得系爭土地應有部分，有系爭土地異動索引在卷可參（見本院卷二第61頁）。是被告自得以占有連鎖對抗原告，被告就系爭土地即屬有權占有，原告主張被告無權占有系爭土地而應拆除系爭建物，即不可採。而被告既為有權占有，其占有系爭土地即屬有法律上原因，是原告依不當得利法律關係請求被告返還所受利益，亦不可採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、179 條之規定，請求被告將系爭建物拆除，並給付原告相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請亦失其依據，應併予駁回。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
民事第二庭 法 官 周仕弘

以上為正本係照原本作成。

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）。

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
書記官 蘇玉玫

附表

編號	被告	已發生之不當得利數額 (新臺幣)	按月給付之不當得利數額 (新臺幣)
1	林敬峯	789,988元	13,653元
2	何麗容	231,402元	3,999元
3	李阿財	211,852元	3,661元
4	李彩娟	229,804元	3,972元

(續上頁)

01

5	簡美滿	218,123元	3,770元
6	陳良雄	220,705元	3,814元
7	卜家真	220,705元	3,814元
8	石翠翠	228,697元	3,953元
9	林芊妘	220,336元	3,808元
10	羅康寧	353,251元	6,105元