

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第672號

原告 沈建瑋

訴訟代理人 陳秀美律師

被告 沈新溪

沈新漲

沈錦松

沈哲鴻（兼黃素貞之承受訴訟人）

沈青燕（兼黃素貞之承受訴訟人）

沈姿君（兼黃素貞之承受訴訟人）

住○○市○○區○○路○段000巷00
號

沈姿嫻（兼黃素貞之承受訴訟人）

訴訟代理人 陳欣鴻

被告 沈姿玲（兼黃素貞之承受訴訟人）

01 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月16日言
02 詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 被告應將坐落在雲林縣○○鎮○○段000地號土地上如雲林縣斗
05 南地政事務所民國112年8月30日土地複丈成果圖所示編號A、面
06 積81.59平方公尺之廢棄磚瓦堆積物移除；編號B、面積43.1平方
07 公尺磚造平房拆除，將上開土地騰空返還原告。

08 被告應連帶給付原告新台幣33,200元，及自民國112年7月9日起
09 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民國112年5月
10 16日起至返還第一項土地之日止，按月連帶給付新台幣998元。

11 訴訟費用由被告連帶負擔。

12 本判決於原告提供擔保新台幣25萬元後，得假執行。但被告得供
13 擔保新台幣748,140元後，免為假執行。

14 事實及理由

15 壹、程序部分：

16 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
17 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
18 條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明第2項原請求被告
19 應連帶給付新台幣（下同）15,968元，及自起訴狀繕本送達
20 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民
21 國112年5月16日起至返還第一項土地之日止，按月連帶給付
22 原告480元。於112年9月28日具狀變更為請求被告應連帶給
23 付原告33,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
24 按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年5月16日起至返還
25 第一項土地之日止，按月連帶給付原告998元。核屬擴張應
26 受判決事項之聲明，依上規定，應予准許。

27 二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
28 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168
29 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
30 即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴
31 訟法第168條及第175條亦有明定。被告黃素貞於112年11月

20日本件審理中死亡，且其繼承人未聲明拋棄繼承，原告於112年12月14日具狀聲明由其全體繼承人即被告沈哲鴻、沈青燕、沈姿君、沈姿嫻、沈姿玲等人承受訴訟，並提出繼承系統表、全體繼承人及被繼承人現（除）戶戶籍謄本及本院繼承事件公告查詢結果等件為證（本院卷第123-137頁），足信屬實，應依上開規定，予以准許。

三、本件被告沈姿君經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)緣坐落雲林縣斗南鎮埤麻段92、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105等地號土地（下各以地號前加「分割前」稱之，或合稱分割前92地號等12筆土地）原為原告與其他共有人所共有，前經本院108年度訴字第80號（下稱前案）判決分割共有物確定，由原告單獨取得同段101地號土地（下稱系爭土地）。惟系爭土地上業經訴外人沈慶田於如雲林縣斗南地政事務所（下稱斗南地政）112年8月30日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、面積81.59平方公尺及編號B、面積43.1平方公尺部分建造未經保存登記之建物（下稱系爭建物），而沈慶田業於92年9月21日死亡，被告等人為沈慶田之繼承人或再轉繼承人，系爭建物應由被告等人共同共有，目前如附圖編號A部分建物已拆除，惟遺留廢棄磚瓦等堆積物，爰依民法第767條第1項規定，請求被告將如附圖編號A、面積81.59平方公尺之廢棄磚瓦堆積物移除；編號B、面積43.1平方公尺磚造平房拆除，並將土地騰空返還予原告。

(二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1項前段、第185條第1項規定甚明。又按無法律上之原因而受利益，致他

人受損害者，應返還其利益，民法第179條亦有明文。被告等人自前案分割共有物判決確定即109年8月7日起，就系爭土地係屬無權占有，被告所為已妨礙原告就系爭土地之使用收益，已構成共同侵權行為，應負連帶責任。且被告占用系爭土地，獲得相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，是為不當得利。以系爭建物（含廢棄磚瓦，下同）無權占用系爭土地之面積124.69平方公尺，依系爭土地111年度之申報地價每平方公尺960元年息10%計算相當於租金之不當得利為每月998元（計算式： $124.69 \times 960 \times 10\% \div 12 = 997.52$ ，元以下四捨五入，下同），爰依民法第179條、第184條第1項前段及第185條第1項前段規定，請求被告連帶賠償自109年8月8日起至112年5月15日止，共33月又8日之不當得利33,200元【計算式： $998 \times (33 + 8/30) = 33,200$ 】，及自112年5月16日起至返還系爭土地之日止，應按月連帶給付998元予原告等語。

(三)對被告答辯之陳述：

- 1.原告是分割前92地號等12筆土地之共有人，經前案判決分割取得系爭土地，並非向被告沈新溪購買取得，有系爭土地之登記第一類謄本載明可按。依最高法院80年度第1次民事庭會議(一)及同院51年台上字第2641號判決意旨，分割判決確定後，共有人對於他共有人分得之部分土地即喪失共有權，則其占有該部分土地，除另有約定外，即難謂有何法律上之原因。原告既因前案判決分割而單獨取得系爭土地之所有權，且未曾明示或默示被告所有系爭建物可繼續使用系爭土地，則原告請求被告拆除系爭建物返還土地，自屬有據；且係權利之正當行使，並無被告所抗辯之權利濫用或違反誠信原則之情事。
- 2.原告否認被告抗辯訴外人沈慶田於系爭土地建造系爭建物時，有經過其他土地共有人同意或默許，被告未舉證以實其說，自不能單以系爭建物存在年代久遠，其他共有人單純沉默未為反對之意思，即推論全體共有人已同意沈慶田占地建屋

- 01 使用收益特定部分，或全體共有人已成立默示之分管契約。
- 02 3.且按各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部
03 分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第825 條定有明文。
04 共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項
05 分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關
06 係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管
07 契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人
08 間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部分
09 土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋
10 無繼續占用土地之權源。且因共有人間互負擔保義務，不因
11 分割共有之土地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法第
12 425條之1規範意旨，係為解決同屬一人所有之土地及其上房
13 屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目的
14 在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋之
15 合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關係
16 之情形尚有不同（最高法院110年度台上字第409號民事裁判
17 要旨參照）。因此，縱訴外人沈慶田建造系爭建物時有經其
18 他共有人同意，或共有人間有默示之分管協議存在，原告既
19 因前案分割共有物判決而取得系爭土地所有權，依前說明，
20 該同意或分管協議亦於法院判決分割確定時，因共有關係消
21 滅而失其效力，系爭建物即無再繼續占用系爭土地之權源。
- 22 4.另原告無論於分割前或分割後，均未同意系爭建物占用系爭
23 土地，亦無有其他舉動或情事推認原告已默示同意系爭建物
24 繼續占用系爭土地。原告於前案審理時表示同意依何種分割
25 方法分割土地，並於判決確定後取得系爭土地所有權，與是
26 否同意系爭建物占用系爭土地毫無干聯，被告以此主張原告
27 已同意系爭建物占用系爭土地，顯無可採。
- 28 5.至於如附圖編號A部分之廢棄磚瓦部分，係由於原告單獨取
29 得系爭土地所有權後，因系爭建物已無權占用系爭土地，且
30 被告沈新溪表示系爭建物係由其一人繼承取得，同意原告自
31 行僱工拆除後，原告才請挖土機業者拆除，然在拆除工程進

01 行中，被告沈青燕自稱其係系爭建物繼承人之一，並向臺灣
02 雲林地方檢察署（下稱雲林地檢署）檢察官對原告提出毀損
03 罪之告訴，拆除工程始告暫停，然該毀損告訴業經雲林地檢
04 署檢察官以111年度偵字第8485號為不起訴處分，並經駁回
05 再議確定等語。

06 (四)並聲明：

07 1.被告應將坐落在系爭土地上如附圖所示編號A、面積81.59平
08 方公尺之廢棄磚瓦堆積物移除；編號B、面積43.1平方公尺磚
09 造平房拆除，並將上開土地騰空返還原告。

10 2.被告應連帶給付原告33,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年5月
12 16日起至返還第一項土地之日止，按月連帶給付原告998元
13 。

14 3.訴訟費用由被告連帶負擔。

15 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告抗辯：

17 (一)被告沈新溪、沈新漲、沈錦松部分（下或合稱被告沈新溪3
18 人）：

19 1.被告沈新溪3人的父親即訴外人沈慶田與叔叔沈慶元曾共同
20 建造未保存登記之三合院，該三合院有經被告的父親及叔叔
21 協議分管各1/2，由被告的父親分得面向三合院的右邊部分
22 ，系爭建物是位在被告父親分管三合院的後方，是被告的父
23 親所建造、供豬舍及倉庫使用的未保存登記建物。被告父親
24 分管的三合院及系爭建物，於父親往生後由被告沈新溪繼承
25 ，系爭建物不是三合院的主體部分，早已沒再使用，屋頂也
26 已經塌下來。

27 2.前案判決分割土地確定後，被告沈新溪有與原告協議，由原
28 告自行拆除系爭建物，但在拆除過程中遭被告沈青燕對原告
29 提出毀損告訴，以致工程暫停，唯該刑事告訴案件業經檢察
30 官為不起訴處分確定，被告沈新溪3人同意原告請求拆屋還
31 地部分，但損害賠償及拆除費用應由被告沈青燕他們負責等

01 語。

02 (二)被告沈哲鴻部分:土地是叔叔的，系爭建物爸爸的財產部分
03 是妹妹他們偷偷過戶到他們名下的（按應為納稅義務人的變
04 更，參本院卷第263頁），被告到訴訟過程的最後才知道，
05 跟被告沒有關係。拆屋還地的相關責任應由妹妹他們負責。

06 (三)被告沈姿君未於期日到場，惟與被告沈青燕、沈姿嫻、沈姿
07 玲等人（下或合稱被告沈青燕4人）共同具狀或到庭抗辯略
08 以：

09 1.按土地及房屋係由繼承人等人先後繼承而公同共有，嗣因協
10 議分割遺產結果，由繼承人等人將公同共有土地之應繼分全
11 部移轉予其中一位繼承人取得，造成土地與房屋分開由不同
12 人所有，又將公同共有之土地移轉予其中一位繼承人取得，
13 並無特別約定不許土地上之房屋所有人繼續使用土地。按房
14 屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須
15 使用該房屋之地基者，為一般普遍之常情，故房屋所有人自
16 得類推適用民法第425條之1第1項規定，推定在房屋得使用
17 期限內，與土地所有人間有租賃關係存在。拍定人明知房屋
18 占用土地部分不點交，仍出價購買，自應繼受土地所有人與
19 房屋所有人間之租賃關係（臺灣高等法院臺南分院100年度
20 上易字第196號民事裁判要旨參照）。復按土地及房屋同屬
21 於一人，而僅將土地或房屋所有權讓與他人，或將土地及房
22 屋同時或先後讓與相異人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓
23 與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期
24 限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，
25 民法第425條之1第1項定有明文。至於土地與房屋為各別之
26 不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地
27 使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，
28 故土地及房屋同屬於一人，而將土地及房屋分開、同時或先
29 後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為
30 當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地
31 承買人默許房屋承買人繼續使用土地。其本旨乃在於房屋所

有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋既得之使用權，並依民法第425條之1有關推定租賃關係存在之規定，以調和土地、建物不同所有人間之權益，庶符社會正義之要求（最高法院95年度台上字第551號民事裁判要旨參照）。

2.查分割前101地號土地重測前為斗南鎮大東段大東小段418-10地號土地（下稱重測前418-10地號土地），原由訴外人即被告沈青燕等4人之祖父沈慶田於66年2月11日以分割繼承取得128/1536持分權利，沈慶田取得持分前即已建造居住使用系爭未保存登記建物。沈慶田於該土地有其他共有人且俱無爭議的情況下，沈慶田及其長子與家人即被告等人以和平、公然建屋居住占有使用系爭土地迄今已近50年，顯具有使第三人知悉該狀態之公示作用。嗣沈慶田於92年9月21日死亡，系爭土地持分及系爭建物分別由被告沈新溪及訴外人沈新春繼承；嗣沈新春於98年9月21日死亡，系爭建物由被告黃素貞（已歿）及被告沈青燕等4人繼承取得事實上處分權及所有權，依前開判決意旨及民法第425條之1規定，推定被告沈新溪（答辯狀誤繕為「沈新漲」，逕予更正）與被告黃素貞等人間就系爭建物存有租賃關係。

3.而原告自小與其家人即在系爭房地毗鄰而居逾40年，且依其曾於105年7月取得系爭土地967/1000；107年9月取得33/1000等情，足認原告於前案判決分割系爭土地前，為系爭土地之共有人之一，早已知悉系爭土地為多人所共有，且其上有被告所有之系爭建物占有居住使用迄今，並於前案裁判分割訴訟時，俱未曾提出異議，且願意裁判分割單獨取得系爭土地所有權，並對系爭土地共有人就其所分配不足面積為找補，此一找補方式形同以價金買賣取得土地持分，顯然原告於單獨取得系爭土地所有權前，已同意系爭建物占用系爭土地，於單獨取得系爭土地所有權後，也願意且繼受系爭土地原共有人之一即被告沈新溪與被告等人間之推定租賃關係，俾維房屋所有權與基地利用一體化，保護房屋既有之使用權，及穩定不動產之安定性、信賴保護原則及符合社會正義，故

01 被告等人占用系爭土地自有正當權源。

02 4.復按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
03 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
04 148條定有明文。查系爭建物之建築時間超過40年，又原告
05 自小與其家人即在系爭房地毗鄰而居逾40年，明知系爭建物
06 及土地由被告等人居住使用迄今，雖其因前案判決取得系爭
07 土地之單所有權，惟其受讓前早已知悉系爭土地上有被告等
08 人所有之系爭建物存在且繼續使用，而仍願支付價金補償以
09 單獨取得系爭土地所有權，足認原告已默許被告等人繼續使
10 用系爭土地，被告等人使用系爭土地屬有權使用。原告提起
11 本件訴訟，有違誠信原則及以損害他人為目的之權利濫用之
12 情形，應予駁回。

13 5.另如附圖編號A之水泥塊、磚塊等廢棄雜物，係原告未經被
14 告等人同意，於111年7月29日擅自僱請挖土機業者拆除被告
15 所有系爭建物之附屬建物所生物品，非被告等人所堆置，應
16 由原告自行移除等語。

17 6.並聲明：

18 (1)原告之訴駁回。

19 (2)訴訟費用由原告負擔。

20 (3)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、本院之判斷：

22 (一)查分割前92地號等12筆土地為重測前斗南鎮大東段大東小段
23 418、418-3至418-13等地號土地（下合稱重測前418等地號
24 土地）於99年11月15日因地籍圖重測改編登記而來，嗣分割
25 前92地號等12筆土地經本院前案判決合併分割，原分割前10
26 1地號土地分割為系爭土地及同段101-1至101-4等5筆土地，
27 系爭土地由原告單獨取得所有權。惟系爭土地上如附圖編號
28 A、B部分，有訴外人即被告等人之父或祖父沈慶田所建造之
29 未經保存登記系爭建物坐落其上，被告等人為沈慶田之繼承
30 人或再轉繼承人。又於前案判決分割確定後，原告曾經被告
31 沈新溪同意僱工拆除系爭建物、交付系爭土地，然於拆除過

01 程中，因被告沈青燕向雲林地檢署提出原告涉犯毀損罪之告
02 訴，拆除工程因而中斷，如附圖編號A、面積81.59平方公尺
03 之廢棄磚瓦，為原告拆除部分之系爭建物所遺留之建築廢棄
04 物；又被告沈青燕上開刑事告訴經檢察官為不起訴處分確定
05 等情，為到場兩造所不爭執，且有現場照片、系爭土地登記
06 第一類謄本、被繼承人沈新春之繼承系統表暨被告等人之現
07 （除）戶戶籍謄本，本院斗六簡易庭之勘驗筆錄、國土測繪
08 中心圖資服務雲資料、現場照片、附圖，與前案節影卷所附
09 分割前92地號等12筆土地登記謄本暨前案判決、重測前418-
10 10地號土地舊登記簿謄本節本及雲林縣土地異動清冊等在卷
11 可按（六簡調卷第15-17、29-47、93-105、113頁，本院卷
12 第57-121、191、211-241、267頁以下），足信屬實。

13 (二)又系爭建物既為未經保存登記之建物，於原始建造人沈慶田
14 死亡後，依民法第759條因繼承、強制執行、徵收、法院之
15 判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，
16 應經登記，始得處分其物權之規定，應由其繼承人及再轉繼
17 承人即被告全體共同繼承，被告沈新溪或被告沈青燕4人各
18 主張為其等所有云云，應有誤會。

19 (三)另被告沈青燕4人抗辯兩造之先人均為重測前418等地號土地
20 之共有人，原告從小居住在系爭建物附近，前案判決分割前
21 即知悉系爭建物坐落在系爭土地上等情，為到場原告所不爭
22 執，並有前案起訴狀所附分割前92地號等12筆土地共有人應
23 有部分明細表、分割前92地號等12筆土地登記謄本載明原告
24 與被告沈新溪就各該土地之應有部分，係因分割繼承登記取
25 得所有權可證（本院卷第59-73、267頁以下），亦足認定。

26 (四)按共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終
27 止及各自取得分得部分所有權之效力。共有人對於他共有人
28 分得之部分，既喪失共有權利，則其占有，除另有約定外，
29 即難謂有何法律上之原因（最高法院51年台上字第2641號前
30 民事判例要旨參照）。又各共有人，對於他共有人因分割而
31 得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法

第825條定有明文。共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之權源。且因共有人間互負擔保義務，不因分割共有之土地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法第425條之1規範意旨，係為解決同屬一人所有之土地及其上房屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目的在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋之合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之情形尚有不同（最高法院110年度台上字第409號民事裁判要旨參照）。查兩造之先人均為分割前92地號等12筆土地之共有人，已如前述；分割前92地號等12筆土地上多經共有人建屋使用（包括被告之被繼承人沈慶田建築系爭建物使用），業經前案承辦法院會同兩造及斗南地政人員現場勘驗明確，有該勘驗筆錄、現場照片及斗南地政108年1月14日土地複丈成果圖等附前案節影卷可佐（本院卷第267頁以下），足信無誤。可見包括兩造之先人及其他共有人於分割前92地號等12筆土地有事實上之分管關係，分割前92地號等12筆土地既經前案判決合併分割，由原告單獨取得系爭土地所有權，依上意旨，原共有人間之分管關係即應終止，共有關係即為消滅。被告等人既為原土地共有人及系爭建物起造人沈慶田之繼承人或再轉繼承人，應繼受上開原共有土地因判決分割而終止原分管關係及消滅共有關係之法律效果；且被告等人未能舉證證明兩造間就系爭建物有權繼續使用系爭土地之約定，則原告主張自前案判決確定時，系爭建物已無權占用系爭土地，足以採信。被告沈青燕4人辯稱有民法第425條之1推定租賃權規定之適用云云，委無可採。故原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆屋還地

01 ，為有理由。

02 (五)又如附圖編號A、面積81.59平方公尺之廢棄磚瓦，雖為原告
03 於前案判決確定後，經被告沈新溪同意僱工拆除部分之系爭
04 建物所遺留之建築廢棄物。然系爭建物於前案判決分割確定
05 後，既已無權占用系爭土地，則系爭建物之所有權人即被告
06 等人即負有拆除系爭建物，將土地騰空返還原告之義務。因
07 此，上開廢棄磚瓦雖為原告拆除部分系爭建物所遺留，然被
08 告等人不能因此而解免拆屋還地之義務。從而，原告本於系
09 爭土地之所有權權能，請求被告等人移除該廢棄磚瓦，亦屬
10 有據。被告沈青燕4人辯稱應由原告自行移除云云，亦無可
11 採。

12 (六)次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
13 任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任
14 ，民法第184條第1項前段及第185條第1項前段定有明文。又
15 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
16 ，民法第179條亦有明文規定。自前案判決分割共有物確定
17 即109年8月7日起，被告所公同共有之系爭建物已無權占有
18 使用系爭土地之權源，且妨礙原告就系爭土地之使用收益，
19 對原告構成共同侵權行為，依上開規定，應負連帶損害賠償
20 責任。且被告以系爭建物占用系爭土地，獲得相當於租金之
21 利益，致原告受有相當於租金之損害，是為不當得利。原告
22 依上開侵權行為及不當得利相關規定，請求被告連帶賠償及
23 返還所受之利益，於法有據。又按城市地方房屋之租金，以
24 不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限，土地
25 法第97條第1項定有明文，依同法第105條規定準用於租用基
26 地建築房屋。查系爭土地位在斗南鎮之鄉村區、使用地類別
27 為乙種建築基地，公告現值為每平方公尺6千元、111年1月
28 之申報地價為每平方公尺960元，有系爭土地登記謄本載明
29 可按（六簡調卷第17頁）。本院參酌系爭土地上開使用地類
30 別，與所在地段非屬商業繁華區，附近多屬住家，有上開前
31 案勘驗現場照片及國土測繪中心圖資服務雲資料可參；被告

01 沈新溪並稱系爭建物前係供豬舍及倉庫使用，目前已破舊，
02 未再繼續使用等情；然系爭土地之上開申報地價已遠低於公
03 告現值，及目前之台灣之物價水準等，認原告主張被告占用
04 系爭土地所得相當於租金之利益，應以系爭土地申報總價額
05 之年息百分之10計算，應為相當。則以系爭建物無權占用系
06 爭土地之面積共124.69平方公尺（含如附圖編號A、面積81.
07 59平方公尺及編號B、面積43.10平方公尺），依系爭土地11
08 1年度之申報地價每平方公尺960元年息10%計算相當於租金
09 之不當得利為每月998元（計算式： $124.69 \times 960 \times 10\% \div 12 = 997.52$ ）。
10 因此，原告依民法第179條、第184條第1項前段及第18
11 5條第1項前段規定，請求被告連帶賠償自前案判決確定翌日
12 即109年8月8日起至112年5月15日止，共33月又8日之不當得
13 利33,200元【計算式： $998 \times (33 + 8/30) = 33,200$ 】，及自112
14 年5月16日起至返還系爭土地之日止，應按月連帶給付998元
15 予原告，為有理由。(七)被告沈新溪3人雖辯稱其等同意拆除
16 系爭建物，將土地返還原告，是由於被告沈青燕4人阻擾才
17 致生本件訴訟；被告沈哲鴻辯稱系爭建物は被告沈青燕4人偷
18 偷辦理過戶（按為納稅義務人之變更）所致，其不知情，損
19 害賠償及拆除費用等應由被告沈青燕4人負責等語。然系爭
20 建物於前案判決分割確定後，既已無權占用系爭土地，則系
21 爭建物之所有權人即被告等人即負有拆除系爭建物，將土地
22 返還原告之義務。且系爭建物為被告等人所公同共有，被告
23 等人對原告所負上開拆屋還地之債務，為給付不可分之同一
24 債務，依民法第292條規定準用關於連帶債務之規定；而依同
25 法第273條第2項連帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連
26 帶責任之規範意旨，全體被告仍負拆屋還地及損害賠償、返
27 還不當利益之義務甚明。其等上開所辯，至多僅屬是否影響
28 被告間內部責任分擔之問題，應不影響原告上開請求，併此
29 敘明。

30 (八)末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
31 週年利率為百分之5。遲延之債務，以支付金錢為標的者，

債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第203條、第233條第1項及第229條第2項分別定有明文。原告請求被告連帶給付於起訴前已屆期之給付33,200元部分，請求自起訴狀繕本送達翌日即112年7月9日（以最後送達日為準，參六簡調卷第53-69頁）起，至清償日止按年息百分之5計算之利息，為有理由，併應准許。

(九)從而，原告依民法第767條第1項、第184條第1項前段、第185條第1項前段及第179條等規定，請求(1)被告應將坐落在系爭土地上如附圖所示編號A、面積81.59平方公尺之廢棄磚瓦堆積物移除；編號B、面積43.1平方公尺磚造平房拆除，並將上開土地騰空返還原告。(2)被告應連帶給付原告33,200元，及自112年7月9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5月16日起至返還第一項土地之日止，按月連帶給付998元，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯與舉證，經審酌均核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，均核無不合，茲分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、結論：本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第二庭 法 官 黃一馨

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。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 6 日
書記官 黃巧吟