

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

108年度新簡字第480號

原告 葉月理
訴訟代理人 吳孟育律師
被告 許玉蘭

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國108年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○市區○○段○○○○號土地上如附圖即臺南市新化地政事務所民國一百零八年十月八日土地複丈成果圖所示編號A部分，面積八十一平方公尺之建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他共有人。

被告應給付原告新臺幣陸佰肆拾捌元，及自民國一百零八年七月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百零八年四月四日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣貳拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）民國100年間，臺南市○市區○○段○○○○號土地為原告、被告、訴外人葉美鈴（現更名為葉美玲）、葉本田（現由葉加名繼承取得）、鄭水明、許丁輝、葉丞哲等七人共有，其中共有人葉丞哲前依據當時土地現況使用情形提出分割共有物訴訟，訴訟繫屬中全體共有人除同意葉丞哲依據其分割方案取得部分土地單獨所有權外，且就葉丞哲所提分割方案中各共有人土地分配位置均表同意，然因暫不辦理原物分割，故口頭約定依該分配位置各自使用、管理土地，是該分割訴訟調解以「葉丞哲單獨取得同段263-3地號（分割自263地號土地）土地；全體共有人按持分比例共有同段263-2地號（分割自263地號）供道路通行使用；

另分割後263地號土地（即本案系爭263地號土地，下稱系爭土地）則由其餘共有人按持份比例分別共有」，此有鈞院新市簡易庭100年度新調字第42號調解筆錄及葉玉蘭、葉本田之繼承人葉加名、許丁輝出具之切結書可證。

（二）因原告住所為新竹縣，距離系爭土地甚遠，且認共有人間已成立分管協議，各共有人應依據上揭調解當時之分配位置圖分管、使用部分土地範圍，詎料，系爭土地歷經部分共有人出售轉讓，現為原告、被告及訴外人葉美鈴、葉加名、家禾旺股份有限公司等5人所分別共有，而被告於104年2月3日由前共有人鄭水明處購買系爭土地之持份，在未告知原告並取得全體共有人同意之情形下，即私自在系爭土地上如附圖所示編號A位置自行興建鐵皮建物（下稱系爭建物），且被告興建建物之初，居住系爭土地附近之訴外人葉丞哲發覺此情事，隨即告知被告系爭土地前共有人間已有分管協議，被告興建建物之位置係協議分配予原告所管理使用之部分，惟被告仍執意在該位置興建建物，顯然無視共有人間就系爭土地分管之協議，實侵害原告權益甚鉅，且系爭建物亦屬違章建築，有臺南市政府函文可證。被告上開所為，已對原告之所有權行使造成妨害，原告遂爰依民法第765條、同法第767條之規定，本於所有物返還請求權請求被告拆除系爭建物，並將土地騰空返還予共有人全體。另兩造間新市簡易庭108年度新簡字第236號分割共有物之民事訴訟尚未確定，無既判力。

（三）被告因無權占用原告之土地，受有相當於租金之利益，致原告受有損害，且被告占用系爭土地所得之利益，與原告所受不能管理、使用土地之損害間，具有相當因果關係，原告按自身應有部分1/14之持份權利，依不當得利之法則請求被告給付相當於租金之不當得利。原告參酌實務一貫見解及土地法相關規定，審酌系爭土地之申報地價、土地座落位置、四周環境、被告利用系爭土地所受利益等項綜合考量，本件以系爭土地申報地價7%計算相當於租金之不

01 當得利應屬適當。被告興建之系爭建物無權占用原告所有
02 系爭土地如附圖所示編號A，面積約為96平方公尺，申報
03 地價為每平方公尺新臺幣（下同）720元，而原告事後輾
04 轉得知被告自104年2月3日購買系爭土地之持份權利後隨
05 即動工興建系爭建物，故被告應給付原告相當於租金之不
06 當得利金額及計算式詳如附表一所示。

07 （四）並聲明：

- 08 1.被告應將座落於臺南市○市區○○段○○○○號土地上如附
09 圖所示編號A，面積約為96平方公尺之地上物拆除，並將
10 土地騰空返還予共有人全體。
- 11 2.被告應給付原告19,575元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
12 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴日起至
13 返還前項土地之日止，按月給付原告392元。
- 14 3.訴訟費用由被告負擔。
- 15 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告之答辯：系爭建物已蓋兩年多，被告不知悉系爭土地有
17 分管契約存在，且系爭建物之位置係本院新市簡易庭108年
18 度新簡字第236號民事判決分歸被告所有之土地等語。並聲
19 明：原告之訴駁回。

20 三、得心證之理由：

- 21 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
22 。對於妨害其所有權者，得請求除去之；又各共有人對於
23 第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回
24 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第
25 767條第1項及第821條分別定有明文。依此，前開物上請
26 求權之行使，以所有人或共有物之共有人對現仍無權占有
27 或侵奪其所有物或共有物之人為限，若行使物上請求權者
28 已非所有人或共有物之共有人，或行使對象已非現仍無權
29 占有或侵奪其所有物或共有物之人，其權利主張，即難謂
30 有理由。而不動產物權因法院之判決而取得者，不以須經
31 登記為生效要件，為民法第759條之所明定。此之所謂判

01 決，則僅指依其宣告足生物權法上取得某不動產物權效果
02 之力，恒有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切
03 第三人亦有效力者（形成力亦稱創效力）而言，惟形成判
04 決（例如分割共有物之判決）始足當之。易言之，共有物
05 之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各
06 自取得分得部分所有權之效力。共有人對於他共有人分得
07 之部分，既喪失共有權利（最高法院43年台上字第1016號
08 裁判、80年度第1次民事庭會議決議同此見解）。再按當
09 事人主張有利於己之事實者，就其事實負舉證之責任，民
10 事訴訟法第277條前段亦有明文。是當事人占有他人之物
11 而主張具有得以對抗所有人之合法權源者，就此項有利於
12 己之事實主張，負有舉證之責。查：

13 1.原告主張系爭土地之共有人為原告、被告及訴外人葉美鈴
14 、葉加名、家禾旺股份有限公司，被告於104年2月3日由
15 前共有人鄭水明處購買系爭土地之持分，在未告知原告並
16 取得全體共有人同意之情形下，即私自在系爭土地上如附
17 圖所示編號A部分、面積81平方公尺之土地上自行興建鐵
18 皮建物，且被告興建建物之初，居住系爭土地附近之訴外
19 人葉丞哲發覺此情事，隨即告知被告系爭土地前共有人間
20 已有分管協議，被告興建建物之位置係協議分配予原告所
21 管理使用之部分，被告仍執意在該位置興建建物，無權占
22 有原告分管之部分等情，業據原告提出本院新市簡易庭
23 108年度新簡字第236號民事訴訟之起訴狀、100年度新調
24 字第42號調解筆錄、訴外人葉玉蘭、葉加名、許丁輝出具
25 之切結書、系爭土地登記第二類謄本、臺南市政府107年8
26 月6日府工使二字第1070874368號函等件為證，並經本院
27 於108年10月8日會同兩造及臺南市新化地政事務所人員履
28 勘現場屬實，並製有勘驗筆錄及附圖供卷可憑。被告就其
29 所有之系爭建物占用系爭土地乙節不為爭執，被告確有占
30 用系爭土地之情，堪以認定。

31 2.被告稱系爭建物之位置係本院新市簡易庭108年度新簡字

第236號民事判決分歸被告所有之土地等語，經本院調閱本院新市簡易庭108年度新簡字第236號民事判決，核與被告所述相符，然上開分割共有物之判決業經本件原告提起上訴在案，現仍由本院以108年度簡上字第201號審理中，則系爭土地之分割既未確定，不生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，原告對於被告於上開分割共有物之判決分得之部分，並未喪失共有權利。此外，被告並無舉證證明其系爭建物有何占有系爭土地之合法權源。從而，原告請求被告應拆除系爭土地上如附圖編號所示A部分、面積81平方公尺之系爭建物，並返還占用之系爭土地予全體共有人，為有理由，應予准許。

(二) 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條定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判同此見解）。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文；另土地法第105條復規定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之，是建築基地（即土地）之租金，亦按土地申報地價年息百分之10為限。惟此年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，非謂所有租賃基地之租金必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法所申報之地價，又依平均地權

條例第16條前段復規定「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。」上開租金計算之規定，所謂土地總價額，即以申報之地價定之，此向為司法實務據為計算相當於租金之不當得利之標準。查：

1. 被告之系爭建物占有系爭土地如附圖所示編號A部分，面積81為平方公尺，並無正當合法權源，已如前述，被告因此受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，又被告陳述系爭建物係自106年完成建築，是原告依民法第179條之規定，請求被告應給付自106年1月1日起至起訴日前即108年4月3日止，暨自108年4月4日起至返還系爭土地日止，相當於租金之利益，自屬有據，逾此部分，即屬無理由。系爭土地位於臺南市○市區○○段，為農業用地，業據本院履勘現場屬實，有勘驗筆錄、現況照片、地籍圖謄本、附圖等資料在卷可參，本院審酌系爭土地所在之位置、工商繁榮程度、被告占用系爭土地所受之利益等情，認原告主張按系爭土地申報地價年息7%計算，尚屬合理，應為允洽。

2. 又系爭土地於106年至108年間之公告地價，有公告土地現值及公告地價查詢在卷可憑，故被告自106年1月1日起至108年4月3日止，對於原告之權利範圍內，所獲相當於租金之不當得利為648元（計算式詳如附表二所示），另被告系爭建物迄今仍占用系爭土地，故原告尚得請求被告自108年4月4日起至返還上開土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利24元（計算式詳如附表二所示）。

（三）綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告應將系爭建物如附圖所示編號A部分拆除，並將該部分土地返還全體共有人，及本於不當得利之法律關係，請求被告給付原告648元及自起訴狀繕本送達翌日即108年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自108年4月4日起至返還上開土地之日止，按月給付原告2

4元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。原告僅係就請求相當於租金之不當得利金額部分敗訴，而該部分屬附帶請求而本不計裁判費，被告就系爭建物占用系爭土地之部分仍負全部拆除、返還土地之義務，是認訴訟費用由被告全數負擔為適當，爰判決如主文第4項所示。

五、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准假執行，但此僅在促請注意，本院毋庸另為准駁之諭知。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。爰依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 12 月 6 日

臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法 官 盧 亨 龍

附表一：

	計算式	金額（新臺幣） （元下四捨五入）
系爭土地每年不當得利金額	1,305 平方公尺× 107 年1 月申報地價每平方公尺720 元× 7%× 權利範圍1/14	4,698 元
起訴前不當得利金額	104年2月3日起至108年4月3日共計4年2月	19,575 元

(續上頁)

	4,698元× 50/12 (4年2月)	
起訴後按月 給付之不當 得利金額	4,698元÷ 12月	392元

附表二：

	計算式 (新臺幣) (元下四捨五入)	不當得利金額 (新臺幣) (元下四捨五入)
系爭土地 106 年不當 得利金額	(一)公告地價：870元 (二)申報地價：870元× 80% = 696元 (三)占有土地面積：81平方公尺 (四)81平方公尺× 696元×年息 7%× 原告權利範圍1/14 = 282元	282元
系爭土地 107 年不當 得利金額	(一)公告地價：900元 (二)申報地價：900元× 80% = 720元 (三)占有土地面積：81平方公尺 (四)81平方公尺× 720元×年息 7%× 原告權利範圍1/14 = 292元	292元
系爭土地 108 年起訴 前不當得利 金額	(一)公告地價：900元 (二)申報地價：900元× 80% = 720元 (三)占有土地面積：81平方公尺 (四)期間：1 月1 日起至4 月3 日止 ，共計93日 (五)81平方公尺× 720元×年息 7%× 原告權利範圍1/14× 93/365 = 74元	74元

(續上頁)

起訴前不當得利金額總額	$282\text{元} + 292\text{元} + 74\text{元} = 648\text{元}$	648元
起訴後按月給付之不當得利金額	(一)108年不當得金額： $81\text{平方公尺} \times 720\text{元} \times \text{年息 } 7\% \times$ $\text{原告權利範圍 } 1/14 = 292\text{元}$ (二) $292\text{元} \div 12\text{月} = 24\text{元}$	24元

以上正本證明與原本無異。

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）。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 108 年 12 月 6 日
書記官 蘇豐展