# 臺灣彰化地方法院民事判決

106年度重訴字第182號

原　　告　黃彥中
訴訟代理人　林伸全律師
被　　告　葉李
訴訟代理人　孫誌煌
被　　告　孫志成
訴訟代理人　孫淑娟
被　　告　史鎂淇(即史金亭之繼承人)
　　史弘薇(即史金亭之繼承人)

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國108年7月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者；請求之基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之聲明者；或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、2、3、7款分別定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，同法第262條第1項亦有明文。查原告原主張其與他人共有之彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地），遭被告葉李、孫志成占用，請求拆屋還地及返還不當得利。嗣經勘測後，變更請求返還不當得利之金額，且更查知系爭土地於彰化縣田中地政事務所複丈日期106年12月21日土地複丈成果圖（下稱卷附附圖）所示編號D、E、F部分遭史金亭及陳豐香夫婦所搭建之雨遮、鋼筋混泥土及加強磚建物占用，而史金亭及陳豐香已死亡，併請求追加該二人之全體繼承人史鎂淇、史宗麟、史弘薇、史弘蕙、陳弘毅為被告，並再於審理中查知史宗麟、陳弘毅、史弘蕙已拋棄繼承，爰撤回對史宗麟、陳弘毅、史弘蕙之

訴。核原告所為訴之變更、追加部分，被告並無意見，且社會基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，就返還不當得利部分，亦屬擴張或減縮應受判決事項之聲明者。原告訴之撤回部分，相應之被告陳弘毅、史弘蕙、史宗麟（後二者之訴訟代理人為史鎂淇）亦均表示同意，自合於上開法條之規定，均可准許。此外，被告史弘薇經合法通知，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，爰准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告聲明：被告孫志成應將系爭土地上如卷附附圖所示編號A部分，面積231.52平方公尺建物拆除，將該部分土地返還予原告及其他全體共有人，並應自106年11月1日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1,190元；被告孫志成應將系爭土地上如卷附附圖所示編號B部分，面積30.91平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他全體共有人，並應自106年11月1日起至返還土地之日止，按月給付原告159元；被告葉李應將系爭土地上如卷附附圖所示編號C部分，面積56.23平方公尺之建物拆除，將該部分土地返還予原告及其他全體共有人，並應自106年11月1日起至返還土地之日止，按月給付原告289元；被告史鎂淇、史弘薇應將系爭土地上如卷附附圖所示編號D部分，面積10.95平方公尺、編號E部分，面積60.47平方公尺、編號F部分，面積11.54平方公尺之建物拆除，將該部分土地返還予原告及其他全體共有人，並應自民國107年11月21日起至返還土地之日止，按月連帶給付原告426元；被告孫志成應給付原告46,648元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；被告孫志成應給付原告6,233元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；被告葉李應給付原告11,329元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；被告史鎂淇、史弘薇應連帶給付原告22,166元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並願供擔保

，請准予宣告假執行。係主張略以：原告為系爭土地之共有人，權利範圍為5分之1，鄰地即同段73地號土地為被告葉李、孫志成所有（權利範圍各2分之1），73地號土地上有未辦保存登記建物即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○○○號、589號房屋，分別為葉李及孫志成所有，上開二建物無權占用系爭土地如卷附附圖所示編號A、B部分，另孫志成於系爭土地上如卷附附圖所示編號C部分，擅自興建鐵皮建築物，作為其經營停車場使用。被告史鎂淇、史弘薇共有之建物，亦無權占用系爭土地如卷附附圖所示編號D、E、F部分。原告為維護全體共有人之土地權利，依法提起本件訴訟，爰依民法第767條、第821條之規定，請求被告拆除地上物並返還占用土地予原告及全體共有人。且就被告無權占用系爭土地，為無法律上之原因而受利益，致原告受有無法使用、收益系爭土地之損害，亦得依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利。並以系爭土地為田中都市計畫商業區土地，位於田中火車站正對面，週遭為火車站腹地，工商繁榮程度及經濟價值均頗高，爰取其105年1月之申報地價為每平方公尺3854元之百分之八為計算標準，從而計算被告孫志成占用系爭土地如卷附附圖編號A部分面積231.52平方公尺之土地，應給付原告相當每月租金之損害賠償為1,190元【計算式：每平方公尺3854元x占用面積 231.52× 8%× 12× 1/5】，自103年8月起至106年10月31日止，共1176日之不當得利金額為46648元【計算式1190÷ 30× 1176】，被告孫志成另占有編號B部分，面積30.91平方公尺之土地，應給付原告相當每月租金之損害賠償為159元【計算式：3854× 30.91× 8%÷ 12× 1/5】，自103年8月13日起至106年10月31日止共1176日之不當得利金額為6223元【計算式：159÷ 30× 1176】，及自106年11月1日起至返還土地之日止，每月受有分別相當於租金1190元、159元之不當利得；被告葉李占用系爭土地如卷附附圖所示編號C部分，面積56.23平方公尺之土地，應給付原告相當每月租金之損害賠償為289元【計算

式：3854× 56.23× 8%÷ 12× 1/5】，自103年8月13日起至106年10月31日止，共1176日之不當得利金額為11329元【計算式：289÷ 30× 1176】，及自106年11月1日起至返還土地之日止，每月受有相當於租金289元之不當利得；被告史鎂淇、史弘薇占用系爭土地如卷附附圖編號D部分，面積10.95平方公尺、編號E部分，面積60.47平方公尺、編號F部分，面積11.54平方公尺之土地，應連帶給付原告相當於租金之損害賠償額為426元【計算式：3854×( 1.95+60.47+11.54）x 8%÷ 12× 1/5】，自103年8月13日起至107年11月20日止，共1561日之不當得利金額為22166元【計算式：426÷ 30× 1561】，及自107年11月21日起至返還土地之日止，每月受有相當於租金426元之不當利得等語。

三、被告除史弘薇未到庭，亦未具狀作何聲明、陳述外，餘均聲明請求駁回原告之訴，抗辯如下：

（一）被告孫志成陳稱略以：日據時期（田中段田中小段）388-1、388-2、388-5、388-6地號土地，為謝黃氏甜所有。光復後，388-1地號土地分筆為388-1、388-7地號土地，重測後即各成為田中段72（388-1）、68（388-7）、129（388-2）、130（388-5，即系爭土地）、75（388-6）地號土地。又訴外人謝順治在日據時期向謝黃氏甜買前述土地5分之1區域（約屬北側，下稱北側地）。田中央興業株式會社向謝黃氏甜買前述土地5分之4區域（約屬南側，下稱南側地），經陳茂聰測量師測量分割劃定分管區域。孫萬鐘即被告孫志成之祖父係於26年7月向田中央興業株式會社承租前述南側地，黃生即原告之祖父係於28年6月向謝順治買前述北側地。被告係依法繼承租賃權，並非無權占有系爭土地。系爭土地歷有相關訴訟資料，於臺灣高等法院臺中分院51年度判字第12087號有證人謝順治提出之證明書並有（52.05.12）勘驗筆錄。於本院64年度訴字第1524號原告之父黃世輝即黃生之子亦為訴訟當事人，該判決明載黃家含黃世輝應就系爭土地同意孫家建築房屋。本院

71年度訴字第552號判決仍認孫志成之父孫國忠繼承租賃地位。本院75年度訴字第1127號，財政部國有財產局中區辦事處請求給付租金事件亦承認孫萬鐘繼承人的租賃權，均可加參考。原告請求拆屋還地及追討租金並無理由。若原告願意出賣土地持分，被告願意購買。

（二）被告葉李陳稱：其占有權源同於孫志成，也是基於繼承租賃權而來，若有占用到原告土地，願意向原告買土地。

（三）被告史鎂淇陳稱略以：其家人於系爭土地上有百分之16.5之權利持分，其先人在系爭土地上所建之建物面積約同於土地持分比例，並無侵占原告之土地，且其先人在系爭土地上建築房屋已逾60年之久，土地全體共有人至今亦未提出異議及反對之意思等語。

四、得心證之理由：

1、原告主張其為系爭土地之共有人，系爭土地上有被告所有之建物與地上物如卷附附圖所示，被告並未爭執，亦有土地登記謄本、地籍圖謄本等在卷可稽，本院亦會同地政事務所派員勘測在案，各製有勘驗筆錄、土地複丈成果圖即卷附附圖與當事人提出之相片等附卷供佐，自可信屬真實。

2、原告主張如卷附附圖之建物係無權占用系爭土地，被告應各予拆除，並將占用之土地返還原告及其全體共有人，併給付返還不當得利部分。被告否認，各抗辯如上，意指系爭土地本有分管，被告並未逾分使用等語。經本院查據被告孫志成所陳如上之土地沿革與租賃關係，尚合於其提出供參之租賃契約書及法院裁判影本等資料。且本院函請系爭土地之共有人財政部國有財產署，就系爭土地，權利範圍1500分之541，登記取得為國有之原因，以及其上有建物占用，是否曾訴訟，處理結果等簡略說明所知情況並檢附相關檔存資料惠覆本院。該署係函交其中區分署彰化辦事處函覆略以：系爭土地於76年9月29日重測前為田中段田中小段388-5地號土地，國有1500分之541持分原於36年因總登記所登記之所有權人為田中央興業株式會社，65年5月12日以「更正登記」為登

記原因，變更所有權人為中華民國，管理者為國有財產局。經調閱本處檔存資料，查無當時核准文件，惟當時管理機關財政部國有財產局台灣中區辦事處（下稱中區辦事處）61年9月22日函請彰化縣田中地政事務所申辦管理機關登記案函中引述台灣省財政廳61.8.10財產字第8240號函略以：「查原日資企業財產其產權屬於國有，本案前田中央興業株式會社所有座落彰化縣○○鎮○○段○○○段00000地號等五筆土地持分五分之四係屬日資企業財產，省府依照國有財產法第12條規定核准彰化縣政府將該地五分之四持分列冊移交國有財產局接管尚無不合。」。復依中區辦事處73年5月10日台財產中（三）字第5126號函告孫萬鍾（係鐘字之誤繕）之繼承人孫國忠等5人略以：「台端等於64年間以田中央興業株式會社為被告，就承租之土地請求同意建築房屋（經查應為台灣高等法院台中分院65年度上字第454號判決，惟因年代久遠，本處查無判決資料）……迨至71年3月台端等復以田中央興業株式會社為第一被告，本處為該會社特別代理人兼第二被告，就承租之地上房屋請求容忍拆除……，台端等於歷次訴訟中均主張租賃關係存在……，本處爰以該會社特別代理人之地位，代理該社行使本案土地及房屋之收益權」，嗣有台灣彰化地方法院75年度訴字第1127號請求租金判決及台灣高等法院台中分院75年度上易字第816號判決，均判決中區辦事處敗訴在案。綜上，本案土地原經判決應同意孫君等建築房屋，嗣判決應容忍其拆除地上房屋；而中區辦事處請求孫君等給付租金之訴，初審以公同共有關係而判決中區辦事處敗訴，二審以中區辦事處非本件租賃關係之出租人而駁回上訴。故目前孫君使用本案國有持分土地，本處係以占用列管追收使用補償金。檢附本案土地登記資料、中區辦事處61年9月22日函、73年5月10日函及上開2判決影本各一份供參等語。並檢送如函文之資料在卷可稽。堪認被告抗辯田中央興業株式會社與謝順治各向原土地所有權人謝黃氏甜買得前述土地各五分之四、五分之一應有部分後，即各畫分

有北側地、南側地分管，而系爭土地係屬南側地由田中央興業株式會社管理等語，可加採取。從而，被告孫志成、葉李既秉繼承其先人向田中央興業株式會社租賃之關係使用系爭土地，又原告迄未提據證明前述土地分管關係已係終止，則於原告尚屬無權管理及使用收益系爭土地，以及被告係基於租賃關係使用系爭土地（被告孫志成亦抗辯稱有將租賃權讓與被告史鎂淇他們等語）之情狀下，原告請求被告應拆屋還地及返還不當得利，自無理由。

綜上，原告雖登記為系爭土地之共有人，惟基於前述歷來之分管關係，其所有權之權能於管理及使用收益共有物即系爭土地部分即屬受限，故原告訴請被告應拆屋遷地及返還不當得利，係無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請自失所依附，應併予駁回。

五、本件為判決之事項已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法核不影響判決結果，爰不贅論。

結論：原告之訴無理由，併依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　26　　日

民事第三庭　　法　官　洪榮謙

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20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　　108　　年　　7　　月　　26　　日

書記官　陳秀娟