

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第1991號

原告 顏金珠
王皓正
王惠瑜
何素琴
宋秋冷
蕭妘庭
傅善恆
林美惠
李建銘
林彤玥
陳韋銘
陳秋燕
許佩鈴
何勇賢
黃鈺臻

兼上十五人

訴訟代理人 楊秀宜（即黃俊雄之承受訴訟人）

被告 太利企業股份有限公司

法定代理人 楊義芳

訴訟代理人 田承豐

被告 黃呂秀鳳

莊明彬

潘福田

張勝吉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年12月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告太利企業股份有限公司應將坐落臺中市○○區○○段
○○○○號土地上如臺中市○里地000000000000
00000里00000000000號土地複丈成果圖（即

- 01 附圖一)所示編號444(A)部分(面積十點一三平方公尺)
02 之地上物拆除,並將該部分土地騰空返還與原告林美惠。
- 03 二、被告太利企業股份有限公司應將坐落臺中市○○區○○段○○
04 ○○○號土地上如附圖一所示編號524(A)部分(面積為八
05 點七六平方公尺)之地上物拆除,並將該部分土地騰空返還
06 與原告及其他共有人全體。
- 07 三、被告黃呂秀鳳應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地
08 上如附圖一所示編號524(B)部分(面積為二十一點五三平
09 方公尺)及坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上如臺
10 中市○里地000000000000000000里00
11 00000000號土地複丈成果圖(即附圖二)所示編號
12 524(C)部分(面積為四點〇六平方公尺)之地上物拆除,
13 並將該部分土地騰空返還與原告及其他共有人全體。
- 14 四、被告莊明彬應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上
15 如附圖一所示編號524(D)部分(面積為二十點五五平方公
16 尺)及坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上如附圖二
17 所示編號524(I)部分(面積為四點一九平方公尺)之地上
18 物拆除,並將該部分土地騰空返還與原告及其他共有人全體
19 。
- 20 五、被告潘福田應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上
21 如附圖一所示編號524(E)部分(面積為二十點〇四平方公
22 尺)及坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上如附圖二
23 所示編號524(F)部分(面積為二點六平方公尺)之地上物
24 拆除,並將該部分土地騰空返還與原告及其他共有人全體。
- 25 六、被告張勝吉應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上
26 如附圖一所示編號524(G)部分(面積為十二點一一平方公
27 尺)及坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上如附圖二
28 所示編號524(H)部分(面積為二點一七平方公尺)之地上
29 物拆除,並將該部分土地騰空返還與原告及其他共有人全體
30 。
- 31 七、被告太利企業股份有限公司應給付原告楊秀宜新臺幣壹萬肆

- 01 仟捌佰捌拾元，及自民國一〇九年一月一日起至返還主文第
02 一項所示土地為止，按月給付原告楊秀宜新臺幣捌拾陸元，
03 以及自民國一〇九年一月一日起至返還主文第二項所示土地
04 為止，按月給付原告楊秀宜新臺幣柒拾伍元。
- 05 八、被告黃呂秀鳳應給付原告楊秀宜新臺幣壹萬捌仟捌佰柒拾陸
06 元，及自民國一〇九年一月一日起至返還主文第三項所示土
07 地為止，按月給付原告楊秀宜新臺幣貳佰壹拾捌元。
- 08 九、被告莊明彬應給付原告楊秀宜新臺幣壹萬捌仟貳佰伍拾元，
09 及自民國一〇九年一月一日起至返還主文第四項所示土地為
10 止，按月給付原告楊秀宜新臺幣貳佰壹拾壹元。
- 11 十、被告潘福田應給付原告楊秀宜新臺幣壹萬陸仟陸佰柒拾元，
12 及自民國一〇九年一月一日起至返還主文第五項所示土地為
13 止，按月給付原告楊秀宜新臺幣壹佰玖拾叁元。
- 14 十一、被告張勝吉應給付原告楊秀宜新臺幣壹萬零伍佰叁拾肆元
15 ，及自民國一〇九年一月一日起至返還主文第六項所示土
16 地為止，按月給付原告楊秀宜新臺幣壹佰貳拾貳元。
- 17 十二、原告其餘之訴駁回。
- 18 十三、訴訟費用由被告依如附表四所示比例負擔。
- 19 十四、本判決原告勝訴部分，於原告以附表三之原告應供擔保金
20 額欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以
21 附表三之被告應供反擔保金額欄所示之金額為原告供擔保
22 後，得免為假執行。
- 23 十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

25 壹、程序事項

- 26 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
27 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，第168條
28 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
29 為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項有明文
30 規定。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告
31 已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為

01 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所
02 為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達
03 。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自
04 該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄
05 或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤
06 回，民事訴訟法第262條定有明文。本件起訴所列之原告黃
07 俊雄於訴訟繫屬期間即民國109年2月2日死亡，其全體繼承
08 人為配偶楊秀宜、子女黃文遠，有戶籍謄本在卷可稽（見本
09 院卷一第281頁至第285頁），前經本院裁定命楊秀宜、黃文
10 遠承受本件訴訟。然因黃俊雄之全體繼承人於辦理繼承登記
11 後，由繼承人中之一人即楊秀宜因分割繼承而單獨取得原黃
12 俊雄所有臺中市○○區○○段○○○○號土地（下稱524地號土
13 地）之全部應有部分，並單獨取得臺中市○○區○○段○○ ○
14 ○號土地（下稱444地號土地）所有權人及提起本件訴訟之5
15 24地號土地所有權人讓與黃俊雄之不當得利請求權債權，有
16 土地登記謄本及黃文遠陳報狀可參（見本院卷一第297頁至
17 第298頁，本院卷二第113頁至第170頁、第181頁至第184頁
18 、第215頁至第240頁），黃文遠於109年12月18日言詞辯論
19 期日當庭撤回起訴，經全體被告同意而脫離本件訴訟繫屬（
20 見本院卷二第241頁至第251頁），此合先敘明。

21 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
22 礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款
23 定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法
24 律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條
25 亦有明文。本件原告起訴原請求：（一）被告太利企業股份
26 有限公司（下稱太利公司）應將坐落444地號土地上如起訴
27 狀附圖所示編號444地號A部分，面積為10.5平方公尺之地上
28 物拆除，並將該部分土地騰空返還與原告林美惠（實際面積
29 和位置待測量後更正）（二）被告應各將坐落524地號土地
30 上如起訴狀附圖所示編號524地號B、C、D、E、F部分，面積
31 為103.65平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還

與原告及其他共有人全體（實際面積和位置待測量後更正。
（三）被告應各給付原告黃俊雄如起訴狀附表三「五年相當
租金之不當得利」欄所示之本金及利息，暨應給付原告黃俊
雄如起訴狀附表三「每月相當租金之不當得利」欄所示金額
。（四）原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第4
頁至第45頁）。嗣經本院會同臺中市大里地政事務所勘驗測
量，迭經變更如後之聲明。核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：伊等為444地號、524地號土地所有權人（應有部
分比例如附表二所示），444地號土地、524地號土地分與被
告太利公司所有坐落同段495地號土地（下稱495地號土地，
上有同段439建號建物，門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○
巷○○號）、被告黃呂秀鳳所有坐落同段501地號土地（下稱
501地號土地，上有同段444建號建物，門牌號碼為臺中市○
○區○○路○○○巷○○號）、被告莊明彬所有坐落同段513地號
土地（下稱513地號土地，上有同段452建號建物，門牌號碼
為臺中市○○區○○路○○○巷○○號）、被告潘福田所有坐落
同段525地號土地（下稱525地號土地，上有同段461建號建
物，門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○巷○○號）、被告張
勝吉所有坐落同段538地號土地（下稱538地號土地，上有同
段471建號建物，門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○巷○○號
）毗鄰，前揭被告即鄰地所有權人竟擅自增建渠等地上物，
以致無權占有使用444地號、524地號土地，受有相當於租金
之不當得利，伊等則受有損害。爰依民法767條第1項、第82
1條第1項之規定提起本件訴訟，請求被告拆除地上物，並將
444地號土地騰空返還與原告林美惠、將524地號土地騰空返
還與伊等及其他共有人全體；又444地號土地所有權人，以
及提起本件訴訟之524地號土地所有權人，已各將不當得利
請求權之債權均讓與原524地號土地所有權人中一人即黃俊
雄，於黃俊雄過世後，由原告楊秀宜因繼承單獨取得此債權
，原告楊秀宜併依債權讓與及民法第179條不當得利之法律

關係提起本件訴訟，請求被告應按照原告應有部分比例、占用面積給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：（一）被告太利公司應將坐落444地號土地上如臺中市○里地00000000000000里0000000000號土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號444（A）部分（面積為10.13平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還與原告林美惠。另應給付原告楊秀宜如附表一編號1「102年6月26日起至108年6月25日止之不當得利」欄所示之金額，及自108年6月26日起至返還上開土地之日止，按月給付「每月應給付不當得利金額」欄所示之金額。（二）被告太利公司應將坐落524地號土地上如附圖一所示編號524（A）部分（面積為8.76平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還與原告及其他共有人全體。另應給付原告楊秀宜如附表一編號2「102年6月26日起至108年6月25日止之不當得利」欄所示之金額，及自108年6月26日起至返還上開土地之日止，按月給付「每月應給付不當得利金額」欄所示之金額。（三）被告黃呂秀鳳應將坐落524地號土地上如附圖一所示編號524（B）部分（面積為21.53平方公尺）及如臺中市○里地00000000000000里0000000000號土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示編號524（C）部分（面積為4.06平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還與原告及其他共有人全體。另應給付原告楊秀宜如附表一編號3「102年6月26日起至108年6月25日止之不當得利」欄所示之金額，及自108年6月26日起至返還上開土地之日止，按月給付「每月應給付不當得利金額」欄所示之金額。（四）被告莊明彬應將坐落524地號土地上如附圖一所示編號524（D）部分（面積為20.55平方公尺）及如附圖二所示編號524（I）部分（面積為4.19平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還與原告及其他共有人全體。另應給付原告楊秀宜如附表一編號4「102年6月26日起至108年6月25日止之不當得利」欄所示之金額，及自108年6月26日起至返還上開土地之

日止，按月給付「每月應給付不當得利金額」欄所示之金額。
（五）被告潘福田應將坐落524地號土地上如附圖一所示
編號524（E）部分（面積為20.04平方公尺）及如附圖二所
示編號524（F）部分（面積為2.6平方公尺）之地上物拆除
，並將該部分土地騰空返還與原告及其他共有人全體。另應
給付原告楊秀宜如附表一編號5「102年6月26日起至108年6
月25日止之不當得利」欄所示之金額，及自108年6月26日起
至返還上開土地之日止，按月給付「每月應給付不當得利金
額」欄所示之金額。（六）被告張勝吉應將坐落524地號土
地上如附圖一所示編號524（G）部分（面積為12.11平方公
尺）及如附圖二所示編號524（H）部分（面積為2.17平方公
尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還與原告及其他
共有人全體。另應給付原告楊秀宜如附表一編號6「102年6
月26日起至108年6月25日止之不當得利」欄所示之金額，及
自108年6月26日起至返還上開土地之日止，按月給付「每月
應給付不當得利金額」欄所示之金額。（七）願供擔保，請
准宣告假執行。

二、被告部分：

（一）被告黃呂秀鳳則以：伊居住30餘年，房屋狀態均未變更，
伊所有建物圍牆較矮，應未占用原告所有之土地。如確有
占用原告所有之土地，亦非因故意或重大過失逾越地界，
非惡意占有，原告遲未提出異議，自不得訴請拆屋還地。
原告主張遭占用之土地，作為社區道路使用多年，縱伊等
確有占用，對原告並未造成損害，況本件所涉土地有高低
落差，如拆除圍牆，土地恐有向下崩落之虞，勢必危害兩
造及其餘住戶安全。另原告計算相當於租金不當得利之比
例，亦屬過高，並無理由。

（二）被告莊明彬、潘福田、張勝吉則以：幾十年來雙方對界址
沒有爭執，伊等也不知有占用原告所有土地。原告主張遭
占用之土地，為水溝及現供道路使用之部分，此可能係因
921地震後土地重測產生的誤差，原告出入、安全均未被

影響，現訴請拆屋還地，不符比例原則。原告以市區○○
○段比照計算相當於租金之不當得利，亦無理由。

(三) 被告莊明彬另補充：伊係向前手購屋，於81年間購買513
地號土地及上方建物時，建物旁邊已有圍牆，另有一社區
排水溝坐落於圍牆內側，伊僅在水溝界限內種植花草，並
未另外搭設其他建物，原告係82年間左右緊連伊建物圍牆
旁邊又搭蓋圍牆，伊未主動占用原告土地。

(四) 被告張勝吉另補充：伊承認伊所有建物遮陽板有占用原告
土地，但此部分僅有一個拳頭寬。

(五) 被告太利公司則以：拆除花費巨大，不符比例原則，請求
免予拆除。伊願意按年給付不當得利。

(六) 並均聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如
受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由

(一) 經查原告各為444地號、524地號土地所有權人（應有部分
比例如附表二），444地號土地、524地號土地分與被告太
利公司所有495地號土地（上有同段439建號建物，門牌號
碼為臺中市○○區○○路○○○巷○○號）、被告黃呂秀鳳所
有坐501地號土地（上有同段444建號建物，門牌號碼為臺
中市○○區○○路○○○巷○○號）、被告莊明彬所有513地號
土地（上有同段452建號建物，門牌號碼為臺中市○○區
○○路○○○巷○○號）、被告潘福田所有525地號土地（上有
同段461建號建物，門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○巷
○○號）、被告張勝吉所有538地號土地（上有同段471建
號建物，門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○巷○○號）毗
鄰等情，有卷附臺中市○里地00000000里0000
000000號土地複丈成果圖、土地所有權狀、444地號、524
地號、495地號、501地號、513地號、525地號、538地號
、444建號、452建號、461建號、471建號、439建號之土
地、建物登記謄本等件附卷可參（見本院卷一第16頁、第
20頁至第32頁、第230頁至第248頁，本院卷二第63頁至第

66頁、第113頁至第170頁、第221頁至第240頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

(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；對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前段及中段、第821條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。次按土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之；前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之，民法第796條、第796條之1第1項前段、第796條之2分別定有明文。原告主張被告各自所有之444建號、452建號、461建號、471建號、439建號房屋無權占用444地號、524地號土地等情，固為被告所否認，且以前詞置辯。經查：

- 1、按建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。申請使用執照，應備具申請書，並檢附左列各件：一、原領之建造執照或雜項執照；二、建築物竣工平面圖及立面圖；建築物與核定

工程圖樣完全相符者，免附竣工平面圖及立面圖。建築法第70條第1項、第71條分別定有明文。是由上開規定可知，建築物申請發給使用執照，須經主管機關派員查驗主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符時，主管機關始准予核發使用執照。故建築物於興建完成後，須與核定工程圖樣完全相符時，主管機關始准予核發使用執照一節，應堪認定。查被告所有各該房屋依建物登記謄本所示，439建號房屋係於77年1月11日建築完成（使用執照字號為76建都使字第4143號，於91年12月9日地籍圖重測前編為臺中市○○段○○○段0000○號）、444建號房屋係於70年4月30日建築完成（使用執照字號為68建都營使字第4173號，於91年12月9日地籍圖重測前編為臺中市○○段○○○段0000○號）、452建號房屋係於70年4月30日建築完成（使用執照字號為68建都營使字第4173號，於91年12月9日地籍圖重測前編為臺中市○○段○○○段0000○號）、461建號房屋係於70年4月30日建築完成（使用執照字號為68建都營使字第4173號，於91年12月9日地籍圖重測前編為臺中市○○段○○○段0000○號）、471建號房屋係於71年4月30日建築完成（使用執照字號為68建都營使字第4173號，於91年12月9日地籍圖重測前編為臺中市○○段○○○段0000○號），且地籍圖重測時經現地查驗測量，均未見各該建物占用444地號、524地號土地之情，有各該建物登記謄本及臺中縣霧峰地政事務所建物測量成果圖可參（見本院卷一第155-1頁至第155-5頁、第243頁至第248頁），堪認無訛。另臺中市大里地政事務所函覆略以「本市○○區○○段○○○○○○○○號土地現況為巷弄，成果圖上所標示524地號土地圍牆外被鄰地占用位置與面積；案經實地勘查建物為南北向，524地號左側圍牆起至501、513、525、538地號土地左側地籍線與511、537地號範圍內為被使用部分，是為停車及花圃使用，開口為巷弄內，使用位置及面積僅為524(C)、524(F)部分，並非佔滿全部巷道」，有臺中市○里地00000000000000里00000000

000000號函暨函附現況照片可參（見本院卷一第148頁至第149頁）。經本院囑託臺中市大里地政事務所施測後，可見被告各自所有之444建號、452建號、461建號、471建號、439建號房屋或花圃、停車空間等附隨使用範圍確有占用如附圖一、二所示編號444（A）及編號524（A）至524（H）部分土地之情，此有附圖一、二可證，自應以本件訴訟之測量結果才能正確表彰該建物真實現狀，被告空言抗辯係因921地震產生誤差云云，尚無從憑採。

2、承前所述，上情足堪認定被告所有各該房屋於建築完成，迄主管機關核發系爭使用執照時，其主要建材、層數、面積及坐落之位置等各項，應均與建物登記謄本及建物測量成果圖所示之內容相符。由被告所有各該房屋原核准興建之面積、位置與被告所有各該房屋或花圃、停車空間等附隨使用範圍之現況相較，已越界占有444地號、524地號土地平方公尺，此與原核准興建之面積及位置相較，顯不相符。又建築物於興建完成後，須與核定工程圖樣完全相符時，主管機關始准予核發使用執照，業如前述，是衡諸常情，建物起造人為避免無法順利取得使用執照，而就核准興建之建物為擴建、增建之時點，均係在合法取得使用執照後。準此，參諸前述社會常情，及被告所有各該房屋於建築完成，迄主管機關核發系爭使用執照時，其主要建材、層數、面積及坐落之位置等各項，應均與建物登記謄本及建物測量成果圖所示之內容相符等情，堪認被告所有各該房屋之所有人或應係於主管機關核發系爭使用執照、地籍圖重測後，始予以擴建增加地上物，並因此占有444地號、524地號土地。

3、又被告各自所有之444建號、452建號、461建號、471建號、439建號房屋係經依法申請核准，而應按核定工程圖樣建築，亦如前述，則被告各該房屋或花圃、停車空間等附隨使用範圍於興建之初，當已向地政機關申請鑑界而於確定地界後，始為按圖施工一節，亦堪認定，是以，對於與鄰地之地界所在，應有所認識而無不知之理。495地號、501地號、513

01 地號、525地號、538地號土地所有人在已明知其核准興建房
02 屋坐落之位置之情況下，再將444建號、452建號、461建號
03 、471建號、439建號房屋往444地號、524地號土地方向擴建
04 ，自應認識此一擴建將會發生占用鄰地情形，顯已預見將發
05 生逾越地界之結果，且其為享有擴大房屋使用面積之利益，
06 對此越界結果之發生顯亦不違背其本意，因而發生占有444
07 地號、524地號土地之結果，自堪認係故意所致。

08 4、雖被告莊明彬抗辯：房屋為合法建築物，領有使用執照，其
09 買賣取得房屋後並未進行增建云云。然查，被告所有各該房
10 屋固領有系爭使用執照，惟因將房屋或花圃、停車空間等附
11 隨使用範圍予以擴建，致發生逾越地界之情事，業如前述，
12 此結果縱非各該被告所為，然因各該被告現為444建號、452
13 建號、461建號、471建號、439建號房屋之所有人，自仍應
14 就地上物占有444地號、524地號土地之結果，負有排除之義
15 務。從而，444建號、452建號、461建號、471建號、439建
16 號房屋逾越地界致生地上物占用444地號、524地號土地之結
17 果，既係擴建房屋之故意所致，依民法第796條之1第1項但
18 書之規定，於444地號、524地號土地所有人請求拆除地上物
19 時，不得主張免為拆除。嗣各該輾轉受讓444建號、452建號
20 、461建號、471建號、439建號房屋之人，自亦不得抗辯不
21 得請求拆除地上物。被告複未舉證證明有何占用444地號、
22 524地號土地之合法權源，當足認原告業已就伊等主張被告
23 各自所有之444建號、452建號、461建號、471建號、439建
24 號房屋無權占用444地號、524地號土地如附圖一、二所示編
25 號444（A）及編號524（A）至524（H）部分舉證以明，應
26 構成無權占有，則原告依前揭規定，請求對被告應將地上物
27 拆除，並將占有土地返還，洵屬有據。

28 5、至被告黃呂秀鳳、太利公司抗辯：原告請求拆除地上物，所
29 得利益甚少，影響被告等人權益甚大，違反民法第148條第1
30 項之規定，顯係權利濫用，自不應准許云云，惟按民法第14
31 8條規定，行使權利不得以損害他人為主要目的。而權利之

行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的；民法第148條第1項所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條項規定之適用（最高法院71年台上字第737號判例、79年度台上字第2768號判決意旨參照）。查444地號土地上本已有辦理保存登記之建物存在（即同段392建號建物），524地號土地上並無建物，現況係供東側建物通行使用之道路，於444地號、524地號土地南北方向立有圍牆一堵，495地號土地至538地號土地上存有排水溝，排水溝與444地號、524地號土地上所立圍牆間，有444建號、452建號、461建號、471建號、439建號牆壁或土地所有人搭設之圍牆，444地號、524地號土地與495地號土地至538地號間存有顯著之高低落差等情，有勘驗筆錄及卷附照片可參（見本院卷第40頁至第43頁、第124頁至第126頁、第131頁至第139頁、第185頁至第186頁），被告各自所有之444建號、452建號、461建號、471建號、439建號房屋越界占用444地號、524地號土地之面積各為2.17平方公尺至21.53平方公尺不等，該等逾越地界致生地上物占用444地號、524地號土地之結果，係因擴建444建號、452建號、461建號、471建號、439建號房屋之故意所致，已如前述，則原告請求受讓之444建號、452建號、461建號、471建號、439建號房屋及其坐落土地所有權之被告拆除地上物返還占有之土地，自難認係專以損害被告為目的。況且如土地所有人於所建房屋整體之外，越界加建房屋或地上物，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於原建房屋之整體。而524地號左側圍牆起至501、513、525、538地號土地左側地籍線與511、537地號範圍內為被使用部分，是為停車及花圃使用等

01 情，已如前述，更可認各該被告現占用444地號、524地號土
02 地部分，均係事後增建，且應均非被告各該房屋之主結構，
03 被告既未就拆除各該地上物確實房屋整體結構安全乙節舉證
04 以實，自難基此為有利於被告之認定，被告抗辯原告係權利
05 濫用云云，洵不足採。

06 (三) 又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
07 其利益，民法第179條第1項前段定有明文。無權占用他人
08 土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（
09 最高法院88年度台上字第1894號判例意旨參照）。又依不
10 當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受
11 利益，致他人受有損害為其條件，故其得請求返還之範圍
12 ，應以對方所受之利益為限，非以請求人所受損害若干為
13 準，無權占有他人土地，可以獲得相當於租金之利益為社
14 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參
15 照）。再租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法
16 第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租
17 金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權
18 ，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅
19 時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還
20 （最高法院96年度台上字第2660號判決意旨參照）。次按
21 對於妨害共有權者，請求除去妨害之訴，對於有妨害共有
22 權之虞者，請求防止妨害之訴，皆得由各共有人單獨提起
23 。惟請求返還共有物之訴，依民法第821條但書之規定，
24 應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決，不得請求
25 僅向自己返還。至債權之請求權，例如共有物侵權行為而
26 滅失毀損之損害賠償或返還不當得利請求權，固不在民法
27 第821條規定之列，惟應以金錢賠償損害或返還不當得利
28 時，其請求權為可分債權，各共有人僅得按其應有部分，
29 請求賠償（司法院院字第1950號解釋、最高法院88年度台
30 上字第1341號判決要旨參照）。是原告請求被告應給付自
31 起訴日回溯5年即自102年6月26日起相當於租金之不當得

01 利，自屬有據。

02 1、被告各自所有之444建號、452建號、461建號、471建號、43
03 9建號房屋無權占用444地號、524地號土地如附圖一、二所
04 示編號444(A)及編號524(A)至524(H)部分，業如前述
05 。06 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而土地法第
07 97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建
08 築物價額依該管直轄市或縣(市)地政機關估定之價額，為
09 土地法施行法第25條所明定。所謂法定地價，依土地法第14
10 8條規定，則指土地所有人依該法規定所申報之地價。土地
11 所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申
12 報地價，平均地權條例第16條亦有明文。惟土地法97條第1
13 項之以年息10%為限，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂
14 所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須
15 斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價
16 值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定之(最
17 高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判例意旨
18 參照)。本院參酌444地號、524地號土地位在位處臺中市霧
19 峰區，交通及生活機能尚稱便利，本院認原告起訴請求以土
20 地申報地價年息百分之十計算相當於租金之不當得利，尚屬
21 過高，應以百分之八為適當。又444地號、524地號土地申報
22 地價102年至104年為1,520元、於105年至106年為1,760元、
23 於107年、108年為1,520元，於109年為1,280元(見本院卷
24 二第155頁至第169頁、第235頁至第240頁)，本院自應採為
25 計算不當得利之基礎。

26 2、原告楊秀宜主張黃俊雄已自444地號土地所有權人以及其他
27 同為524地號土地所有權人之其餘原告處受讓不當得利請求
28 債權，並於黃俊雄過世後，單獨取得債權，有卷附債權讓與
29 同意書，以起訴狀繕本之送達對被告為債權讓與之通知，有
30 各該債權讓與同意書及起訴狀繕本送達回證附卷可憑(見本
31 院卷一第39頁、第89頁至第93頁、第297頁至第298頁，本院

卷二第181頁至第184頁），堪以採憑。另原告何永賢係於103年10月13日因買賣、原告黃銘濤係於103年12月24日因塗銷信託，而分別登記成為524地號土地所有權人，自應將原告何永賢、黃銘濤成為524地號所有權人後始能起算渠等所得請求之不當得利。

3、原告楊秀宜得請求被告太利公司無權占有444地號土地如附圖一444(A)所示部分相當於租金之不當得利計算如下，逾此部分，則無理由，應予駁回：

(1)102年6月26日起至108年6月25日部分： $10.13【平方公尺】 \times (1,520 \times 4【102年6月26日至102年12月31日、103年全年、104年全年、107年全年、108年1月1日至108年6月25日，共計等同4年期間】 + 1,760 \times 2【105年至106年】) \times 8\% \div 7,780$ （元以下四捨五入，下同）。

(2)自108年6月26日起至108年12月31日止，不當得利部分： $10.13【平方公尺】 \times 1,520 \times 8\% \times 189/365 \div 638$ 。

(3)102年6月26日至108年12月31日止： $7780 + 638 = 8418$ 。

(4)於109年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付不當得利部分： $10.13【平方公尺】 \times 1,280 \times 8\% \div 12 \div 86$ 。

4、原告楊秀宜得請求太利公司給付無權占有524地號土地如附圖一524(A)所示部分相當於租金之不當得利計算如下，逾此部分，則無理由，應予駁回：

(1)102年6月26日起至103年10月12日（原告何永賢、黃銘濤成為524地號土地所有權人前）： $8.76【平方公尺】 \times (1,520 \times 474/365) \times 8\% \times 8053/10000 \div 1,114$ 。

(2)103年10月13日至103年12月23日（原告黃銘濤成為524地號土地所有權人前）： $8.76【平方公尺】 \times (1,520 \times 72/365) \times 8\% \times 8571/10000 \div 180$ 。

(3)103年12月24日至108年12月31日部分： $8.76【平方公尺】 \times (1,520 \times 1103/365【103年12月24日至103年12月31日、104年、107年、108年，〈8/365〉+3〉=3又8/365】 + 1,760 \times 2【105年至106年】) \times 8\% \times 9089/10000 \div 5,168$ 。

(4)102年6月26日至108年12月31日止： $1,114+180+5,168=6,462$ 。

(5)自109年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付不當得利部分： $8.76【平方公尺】 \times 1,280 \times 8\% \div 12 \div 75$ 。

5、原告楊秀宜得請求黃呂秀鳳給付無權占有524地號土地如附圖一524(B)、附圖二524(C)所示共計25.59平方公尺部分相當於租金之不當得利計算如下，逾此部分，則無理由，應予駁回：

(1)102年6月26日起至103年10月12日（原告何永賢、黃銘漆成為524地號土地所有權人前）： $25.59【平方公尺】 \times (1,520 \times 474 / 365) \times 8\% \times 8053 / 10000 \div 3,254$ 。

(2)103年10月13日至103年12月23日（原告黃銘漆成為524地號土地所有權人前）： $25.59【平方公尺】 \times (1,520 \times 72 / 365) \times 8\% \times 8571 / 10000 \div 526$ 。

(3)103年12月24日至108年12月31日部分： $25.59【平方公尺】 \times (1,520 \times 1103 / 365【103年12月24日至103年12月31日、104年、107年、108年，\langle 8/365 \rangle + 3 \rangle = 3又8/365】 + 1,760 \times 2【105年至106年】) \times 8\% \times 9089 / 10000 \div 15,096$ 。

(4)102年6月26日至108年12月31日止： $3,254+526+15,096=18,876$ 。

(5)自109年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付不當得利部分： $25.59【平方公尺】 \times 1,280 \times 8\% \div 12 \div 218$ 。

6、原告楊秀宜得請求莊明彬給付無權占有524地號土地如附圖一524(D)、附圖二524(I)所示共計24.74平方公尺部分相當於租金之不當得利計算如下，逾此部分，則無理由，應予駁回：

(1)102年6月26日起至103年10月12日（原告何永賢、黃銘漆成為524地號土地所有權人前）： $24.74【平方公尺】 \times (1,520 \times 474 / 365) \times 8\% \times 8053 / 10000 \div 3,146$ 。

(2)103年10月13日至103年12月23日（原告黃銘漆成為524地

號土地所有權人前)：24.74【平方公尺】 $\times (1,520 \times 72 / 365) \times 8\% \times 8571 / 10000 \div 509$ 。

(3) 103年12月24日至108年12月31日部分：24.74【平方公尺】 $\times (1,520 \times 1103 / 365$ 【103年12月24日至103年12月31日、104年、107年、108年， $\langle 8 / 365 \rangle + 3 \rangle = 3$ 又 $8 / 365$ 】 $+ 1,760 \times 2$ 【105年至106年】) $\times 8\% \times 9089 / 10000 \div 14,595$ 。

(4) 102年6月26日至108年12月31日止：3146+509+14595=18,250。

(5) 自109年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付不當得利部分：24.74【平方公尺】 $\times 1,280 \times 8\% \div 12 \div 211$ 。

7、原告楊秀宜得請求潘福田給付無權占有524地號土地如附圖一524(E)、附圖二524(F)所示共計22.64平方公尺部分相當於租金之不當得利計算如下，逾此部分，則無理由，應予駁回：

(1) 102年6月26日起至103年10月12日(原告何永賢、黃銘漆成為524地號土地所有權人前)：22.64【平方公尺】 $\times (1,520 \times 474 / 365) \times 8\% \times 8053 / 10000 \div 2,879$ 。

(2) 103年10月13日至103年12月23日(原告黃銘漆成為524地號土地所有權人前)：22.64【平方公尺】 $\times (1,520 \times 72 / 365) \times 8\% \times 8571 / 10000 \div 465$ 。

(3) 103年12月24日至108年12月31日部分：22.64【平方公尺】 $\times (1,520 \times 1103 / 365$ 【103年12月24日至103年12月31日、104年、107年、108年， $\langle 8 / 365 \rangle + 3 \rangle = 3$ 又 $8 / 365$ 】 $+ 1,760 \times 2$ 【105年至106年】) $\times 8\% \times 9089 / 10000 \div 13,356$ 。

(4) 102年6月26日至108年12月31日止：2,879+465+13,356=16,670。

(5) 自109年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付不當得利部分：22.64【平方公尺】 $\times 1,280 \times 8\% \div 12 \div 193$ 。

8、原告楊秀宜得請求張勝吉給付無權占有524地號土地如附圖

一 524 (G) 、 附 圖 二 524 (H) 所 示 共 計 14.28 平 方 公 尺 部 分 相
當 於 租 金 之 不 當 得 利 計 算 如 下 ， 逾 此 部 分 ， 則 無 理 由 ， 應 予
駁 回 ；

(1) 102 年 6 月 26 日 起 至 103 年 10 月 12 日 (原 告 何 永 賢 、 黃 銘 添
成 為 524 地 號 土 地 所 有 權 人 前) : $14.28 \text{【平方公尺】} \times (1,520 \times 474 / 365) \times 8\% \times 8053 / 10000 \div 1,816$ 。

(2) 103 年 10 月 13 日 至 103 年 12 月 23 日 (原 告 黃 銘 添 成 為 524 地
號 土 地 所 有 權 人 前) : $14.28 \text{【平方公尺】} \times (1,520 \times 72 / 365) \times 8\% \times 8571 / 10000 \div 294$ 。

(3) 103 年 12 月 24 日 至 108 年 12 月 31 日 部 分 : $14.28 \text{【平方公尺】} \times (1,520 \times 1103 / 365 \text{【103 年 12 月 24 日 至 103 年 12 月 31 日、104 年、107 年、108 年，} \langle 8 / 365 \rangle + 3 \rangle = 3 \text{ 又 } 8 / 365 \text{】} + 1,760 \times 2 \text{【105 年 至 106 年】}) \times 8\% \times 9089 / 10000 \div 8,424$ 。

(4) 102 年 6 月 26 日 至 108 年 12 月 31 日 止 : $1,816 + 294 + 8,424 = 10,534$ 。

(5) 自 109 年 1 月 1 日 起 至 返 還 上 開 土 地 之 日 止 ， 按 月 給 付 不 當
得 利 部 分 : $14.28 \text{【平方公尺】} \times 1,280 \times 8\% \div 12 \div 122$ 。

四 、 綜 上 所 述 ， 原 告 依 民 法 767 條 第 1 項 、 第 821 條 第 1 項 之 規 定 提
起 本 件 訴 訟 請 求 「 被 告 太 利 公 司 應 將 坐 落 444 地 號 土 地 上 如
附 圖 一 所 示 編 號 444 (A) 部 分 (面 積 為 10.13 平 方 公 尺) 之
地 上 物 拆 除 ， 並 將 該 部 分 土 地 騰 空 返 還 與 原 告 林 美 惠 。 被 告
太 利 公 司 應 將 坐 落 524 地 號 土 地 上 如 附 圖 一 所 示 編 號 524
(A) 部 分 (面 積 為 8.76 平 方 公 尺) 之 地 上 物 拆 除 ， 並 將 該
部 分 土 地 騰 空 返 還 與 原 告 及 其 他 共 有 人 全 體 。 被 告 黃 呂 秀 鳳
應 將 坐 落 524 地 號 土 地 上 如 附 圖 一 所 示 編 號 524 (B) 部 分 (面
積 為 21.53 平 方 公 尺) 及 如 附 圖 二 所 示 編 號 524 (C) 部 分
(面 積 為 4.06 平 方 公 尺) 之 地 上 物 拆 除 ， 並 將 該 部 分 土 地
騰 空 返 還 與 原 告 及 其 他 共 有 人 全 體 。 被 告 莊 明 彬 應 將 坐 落 52
4 地 號 土 地 上 如 附 圖 一 所 示 編 號 524 (D) 部 分 (面 積 為 20.
55 平 方 公 尺) 及 如 附 圖 二 所 示 編 號 524 (I) 部 分 (面 積 為 4.
19 平 方 公 尺) 之 地 上 物 拆 除 ， 並 將 該 部 分 土 地 騰 空 返 還 與 原

告及其他共有人全體。被告潘福田應將坐落524地號土地上如附圖一所示編號524(E)部分(面積為20.04平方公尺)及如附圖二所示編號524(F)部分(面積為2.6平方公尺)之地上物拆除,並將該部分土地騰空返還與原告及其他共有人全體。被告張勝吉應將坐落524地號土地上如附圖一所示編號524(G)部分(面積為12.11平方公尺)及如附圖二所示編號524(H)部分(面積為2.17平方公尺)之地上物拆除,並將該部分土地騰空返還與原告及其他共有人全體」為有理由,應予准許。原告依第179條前段及債權讓與之規定,請求「被告太利公司應給付原告楊秀宜14880元(計算式:8418+6462=14880),及自109年1月1日起至返還如附圖一所示編號444(A)部分土地為止,按月給付原告楊秀宜86元,以及自109年1月1日起至返還如附圖一所示編號524(A)部分土地為止,按月給付原告楊秀宜75元。被告黃呂秀鳳應給付原告楊秀宜18,876元,及自109年1月1日起返還如附圖一所示編號524(B)部分及如附圖二所示編號524(C)部分土地為止,按月給付原告楊秀宜218元。被告莊明彬應給付原告楊秀宜18,250元,及自109年1月1日起返還如附圖一所示編號524(D)部分及如附圖二所示編號524(I)部分土地為止,按月給付原告楊秀宜211元。被告潘福田應給付原告楊秀宜16,670元,及自109年1月1日起返還如附圖一所示編號524(E)部分及如附圖二所示編號524(F)部分土地為止,按月給付原告楊秀宜193元。被告張勝吉應給付原告楊秀宜10,534元,及109年1月1日起返還如附圖一所示編號524(G)部分及如附圖二所示編號524(H)部分土地為止,按月給付原告楊秀宜122元」,為有理由,應予准許;逾此部分,為無理由,應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分,兩造分別陳明願供擔保,聲請宣告假執行及免為假執行,經核與法律規定相符,爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分,其訴既經駁回,其假執行之聲請即失所附麗,應予併予駁回。

六、本院審理結果雖認原告僅就不當得利部分為部分敗訴之判決，本院審酌此部分屬民事訴訟法第77條之2第2項規定之附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書規定，命被告以如附表四所示比例負擔本件訴訟費用。

訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中華民國 110 年 1 月 15 日

民事第三庭 審判長法官 陳宗賢

法官 劉育綾

法官 張美眉

上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀（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 110 年 1 月 18 日

書記官 劉桉珍

附圖一：臺中市○里地0000000000000000里000

0000000號土地複丈成果圖

附圖二：臺中市○里地0000000000000000里000

0000000號土地複丈成果圖

附表一：原告訴之聲明（單位：民國，新臺幣）

編號	被告姓名	於附圖一、二標示之占用位置	面積（平方公尺）	102年6月26日起至108年6月25日止之不當得利（新臺幣，元以下四捨五入）	108年6月26日起至返還上開土地之日止每月應給付不當得利（新臺幣，元以下四捨五入）

(續 上 頁)

1	太利公司	444 (A)	10.13	11548	160
2	太利公司	524 (A)	8.76	9918	138
3	黃呂秀鳳	524 (B) 、 524 (C)	25.59	29173	405
4	莊明彬	524 (D) 、 524 (I)	24.74	28204	392
5	潘福田	524 (E) 、 524 (F)	22.64	25810	358
6	張勝吉	524 (G) 、 524 (H)	14.28	16279	226

附表二：444地號、524地號土地應有部分情形

444地號	所有權人	應有部分比例	備註
編號			
1	林美惠	1/1	

(續 上 頁)

524地 號	所 有 權 人	應 有 部 分 比 例	備 註
編 號			
1	顏 金 珠	533/10000	
2	王 皓 正	525/10000	
3	王 惠 瑜	589/10000	
4	何 素 琴	494/10000	
5	宋 秋 冷	613/10000	
6	蕭 妘 庭	597/10000	
7	傅 善 恆	748/10000	
8	林 美 惠	939/10000	

(續 上 頁)

9	李 建 銘	291/10000	
10	林 奕 秀	677/10000	
11	陳 韋 銘	510/10000	
12	陳 秋 燕	502/10000	
13	許 佩 鈴	533/10000	
14	何 勇 賢	518/10000	於 103 年 10 月 13 日 因 買 賣 登 記 成 為 所 有 權 人
15	黃 鈺 濤	518/10000	於 103 年 12 月 24 日 因 塗 銷 信 託 登 記 成 為 所 有 權 人
16	楊 秀 宜	502/10000	編 號 1 至 編 號 16 即

(續 上 頁)

			本件全部原告所有 524地號應有部分 比例為9089/10000
17	何 茗 薰	621/10000	非 原 告
18	楊 彩 娥	290/10000	非 原 告

附表三：兩造之應供擔保及反擔保金額

主文項次	原告應供擔保金額 (新臺幣)	被告應供反擔保金額 (新臺幣)
主文第一項	原告林美惠為被告太利 企業股份有限公司供擔 保44,000元。	被告太利企業股份有限 公司為原告林美惠供擔 保130,677元。
主文第二項、第七項	原告楊秀宜為被告太利 企業股份有限公司供擔 保42,628元。	被告太利企業股份有限 公司為原告楊秀宜供擔 保127,884元。
	自民國109年1月1日起 至返還主文第一項所示 土地為止，原告楊秀宜 按月為太利企業股份有 限公司供擔保29元。	自民國109年1月1日起 至返還主文第一項所示 土地為止，被告太利企 業股份有限公司按月為 原告楊秀宜供擔保86 元。

(續上頁)

	自民國109年1月1日起 返還主文第二項所示土地為止，原告楊秀宜按月為太利企業股份有限公司供擔保25元。	自民國109年1月1日起 返還主文第二項所示土地為止，被告太利企業股份有限公司按月為原告楊秀宜供擔保75元。
主文第三項、第八項	原告楊秀宜為被告黃呂秀鳳供擔保116,329元。	被告黃呂秀鳳為原告楊秀宜供擔保348,987元。
	自民國109年1月1日起 返還主文第三項所示土地為止，原告楊秀宜按月為被告黃呂秀鳳供擔保73元。	自民國109年1月1日起 返還主文第三項所示土地為止，被告黃呂秀鳳按月為原告楊秀宜供擔保218元。
主文第四項、第九項	原告楊秀宜為被告莊明彬供擔保112,465元。	被告莊明彬為原告楊秀宜供擔保337,396元。
	自民國109年1月1日起 返還主文第四項所示土地為止，原告楊秀宜按月為被告莊明彬供擔保70元。	自民國109年1月1日起 返還主文第四項所示土地為止，被告莊明彬按月為原告楊秀宜供擔保211元。
主文第五項、第十項	原告楊秀宜為被告潘福田供擔保102,909元。	被告潘福田為原告楊秀宜供擔保308,726元。

(續上頁)

	自民國109年1月1日起 返還主文第五項所示土地為止，原告楊秀宜按月為被告潘福田供擔保64元。	自民國109年1月1日起 返還主文第五項所示土地為止，被告潘福田按月為原告楊秀宜供擔保193元。
主文第六項、第十一項	原告楊秀宜為被告張勝吉供擔保64,915元。	被告張勝吉為原告楊秀宜供擔保194,746元。
	自民國109年1月1日起 返還主文第六項所示土地為止，原告楊秀宜按月為被告張勝吉供擔保41元。	自民國109年1月1日起 返還主文第六項所示土地為止，被告張勝吉按月為原告楊秀宜供擔保122元。

附表四

被告	比例
太利企業股份有限公司	18%
黃呂秀鳳	24%
莊明彬	23%
潘福田	21%

01 (續 上 頁)

02

03

04

張勝吉	14%
-----	-----