

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第218號

原告 蕭瓊枝

訴訟代理人 簡安邦律師

黃笠豪律師

被告 蔡勝輝

訴訟代理人 蔡麗玲

蔡進福

被告 蔡曜陽

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告甲○○應將坐落高雄市○○區○村段000地號土地上如附圖編號177(2)部分（面積為0.85平方公尺）拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告甲○○應給付原告新臺幣313元，及自民國113年12月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自113年12月10日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣14元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

五、本判決第一、二項（前段及後段已到期部分）得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國111年12月13日向訴外人○○○購得高雄市○○區○村段000地號土地（權利範圍為全部，下稱177號土地），及受第三人贈與取得同區段172地號土地（權利範圍為600分之60，下稱172號土地）。被告甲○○於177號土地上興建一廁所，而無權占用177號土地如附圖編號177(2)部分（面積為0.85平方公尺，下稱系爭廁所）；又以一磚瓦房屋無權占用172、177號土地如附圖編號177(1)、172(1)部分（面

01 積分別為50.26、18.42平方公尺，下稱系爭建物），並於附  
02 圖編號172(1)部分之天花板裝設燈具。被告乙○○則係將其  
03 所有之健身器材堆放於附圖編號172(1)部分，而無權占用172  
04 號土地，雖乙○○已於114年3月13日前將健身器材搬走，甲  
05 ○○復於114年5月1日將天花板上之燈具拆除，然附圖編號1  
06 72(1)部分仍遺留數個黑色地墊、粉色塑膠椅1張、大紙箱1  
07 只、木頭製椅凳5張、黃色塑膠凳1只、木板等雜物（下稱系  
08 爭雜物），堪認甲○○、乙○○仍有無權占用附圖編號172  
09 (1)部分，原告自得依民法第821條、第767條第1項前段、中  
10 段規定，請求甲○○將系爭廁所、建物拆除，並將系爭廁所  
11 占用之177號土地返還予原告，將系爭建物占用之177、172  
12 號土地返還予原告及其他共有人；併請求甲○○、乙○○將  
13 系爭雜物清空，並將占用之172號土地返還予原告及其他共  
14 有人。

15 (二)另甲○○、乙○○無法律上原因，無權占用172、177號土  
16 地，獲有利益，自應返還以該土地申報地價年息10%計算相  
17 當於租金之不當得利予原告，則以172、177號土地於111年1  
18 月之申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）1,920元計之，  
19 原告得依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項  
20 規定，請求甲○○給付自111年12月13日起至113年12月13日  
21 為止，共23個月占用附圖編號177(1)、177(2)部分相當於租金  
22 之不當得利共18,814元【計算式：1,920元×(50.26平方公  
23 尺+0.85平方公尺)×10%÷12月=818元，818元×23月=18,8  
24 14元，小數點以下四捨五入，下同】，及自民事變更聲明狀  
25 送達之翌日起至甲○○返還所占用之177號土地之日止，按  
26 月給付原告818元；併請求甲○○、乙○○連帶給付自111年  
27 12月13日起至113年12月13日為止，共23個月占用附圖編號1  
28 72(1)相當於租金之不當得利667元【計算式：1,920元×18.42  
29 平方公尺×10%÷12月×原告持份60/600=29元，29元×23月=6  
30 67元】，及自民事變更聲明狀送達之翌日起至甲○○、乙○  
31 ○返還所占用之172號土地之日止，按月連帶給付原告29

01 元。

02 (三)為此，爰依上開規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.甲○  
03 ○應將坐落177號土地上如附圖編號177(1)、177(2)部分拆  
04 除，並將該部分土地返還原告。2.甲○○應將坐落172號土  
05 地上如附圖編號172(1)部分拆除，並將該部分土地返還原告  
06 及其他共有人。3.乙○○應將172號土地上之所有物品騰  
07 空，並將該部分土地返還原告及其他共有人。4.甲○○應給  
08 付原告18,814元，及自民事變更聲明狀送達之翌日起至清償  
09 日止，按週年利率5%計算之利息，並自民事變更聲明狀送達  
10 之翌日起至甲○○返還該部分土地（即附圖編號177(1)、(2)  
11 部分）之日止，按月給付原告818元。5.甲○○與乙○○應  
12 連帶給付原告667元，及自民事變更聲明狀送達之翌日起至  
13 清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自民事變更聲明狀  
14 送達之翌日起至甲○○、乙○○返還該部分土地（即附圖編  
15 號172(1)部分）之日止，按月連帶給付原告29元。

16 二、被告之答辯：

17 (一)被告甲○○則以：對於原告主張其應拆除附圖編號177(2)部  
18 分並返還該部分土地，及給付占用附圖編號177(2)部分之相  
19 當於租金之不當得利，其願為認諾之意思表示。然附圖編號  
20 177(1)、172(1)之系爭建物，並非其所有，其並無事實上處分  
21 權而可拆除系爭建物。系爭建物原為甲○○之哥哥即訴外人  
22 ○○○所興建，嗣吳建來雖一度要將系爭建物口頭出售予甲  
23 ○○，但○○○事後有反悔，○○○往生後，系爭建物應係  
24 由甲○○堂哥家族等10人所共有，甲○○、乙○○僅係偶爾  
25 放置私人物品於該處，並未有系爭建物之所有權限，現甲○  
26 ○、乙○○已將私人物品全數移除，若系爭建物仍留有系爭  
27 雜物，也是左鄰右舍於該處聊天時所放置，與甲○○、乙○  
28 ○無關等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 (二)被告乙○○則以：172號土地之共有人多與乙○○有親戚關  
30 係，乙○○係得到其等之同意才會在172號土地上放置健身  
31 器材，故乙○○應無需給付相當於租金之不當得利予原告，

01 且現在乙○○亦已將健身器材全數移出等語，資為抗辯。並  
02 聲明：原告之訴駁回。

### 03 三、兩造不爭執之事項

04 (一)原告於111年12月26日以買賣為原因（原因發生日期：111  
05 年12月13日）登記取得177號土地（權利範圍為全部），於1  
06 11年12月23日以贈與為原因（原因發生日期：111年12月13  
07 日）登記取得172號土地（權利範圍為600分之60）。

08 (二)系爭土地附近有小學、衛生所、幼兒園、超商，生活機能良  
09 好、交通便利。

10 (三)附圖編號177(2)廁所（面積0.85平方公尺）之所有權人為甲  
11 ○○。

12 (四)乙○○於附圖編號172(1)部分原有放置健身器材，健身器材  
13 現已撤出。

14 (五)訴外人○○○於107年4月11日以分割繼承為原因（原因發生  
15 日期：107年1月3日）登記取得172號土地（權利範圍為600  
16 分之30）。○○○同意乙○○於172號土地放置健身器材，  
17 並簽立土地使用權同意書、土地使用同意書（院卷第227頁  
18 至第229頁）。

19 (六)電表號碼00-00-0000-000號電表用電地址為高雄市○○區○  
20 ○路0巷0號，於86年5月1日裝表新設，於102年8月5日廢止  
21 用電（院卷第293頁），用電戶名登錄為「○○○」（院卷  
22 第297頁）。

23 (七)甲○○就原告訴之聲明第1項中關於拆除附圖編號177(2)部分  
24 並返還、第4項中關於占用附圖編號177(2)部分之不當得利部  
25 分，同意而為認諾之意思表示。

### 26 四、本件之爭點

27 (一)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求甲○○應將  
28 177號土地上如附圖編號177(1)、177(2)部分（面積分別為50.  
29 26 平方公尺、0.85平方公尺）拆除，並將該部分土地返還  
30 原告，有無理由？

31 (二)原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求

01 甲○○應將172號土地上如附圖編號172(1)部分（面積為18.4  
02 2平方公尺）拆除，並將該部分土地返還原告及其他共有  
03 人，有無理由？

04 (三)原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求  
05 乙○○應將172號土地上如附圖編號172(1)部分（面積為18.4  
06 2平方公尺）內之所有物品騰空，並將該部分土地返還原告  
07 及其他共有人，有無理由？

08 (四)原告依民法第179條規定，請求甲○○給付相當於租金之不  
09 當得利共18,814元，及自民事變更聲明狀送達之翌日起至清  
10 償日止，按週年利率5%計算之利息，並自民事變更聲明狀送  
11 達之翌日起至被告甲○○返還如附圖編號177(1)、177(2)部分  
12 土地（面積分別為50.26平方公尺、0.85平方公尺）之日  
13 止，按月給付818元，有無理由？

14 (五)原告依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項規  
15 定，請求甲○○、乙○○連帶給付相當於租金之不當得利66  
16 7元，及自民事變更聲明狀送達之翌日起至清償日止，按週  
17 年利率5%計算之利息，並自民事變更聲明狀送達之翌日起至  
18 被告甲○○、乙○○返還如附圖編號172(1)部分土地（面積  
19 為18.42平方公尺）之日止，按月連帶給付29元，有無理  
20 由？

## 21 五、本院得心證之理由

22 (一)原告請求甲○○應將坐落177號土地上如附圖編號177(2)部分  
23 拆除，並將該部分土地返還原告；併請求甲○○給付313  
24 元，及自113年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算  
25 之利息，暨自113年12月10日起至返還該部分土地為止，按  
26 月給付原告14元，為有理由：

27 1.按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於  
28 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條  
29 定有明文。次按被告在言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院  
30 即應不調查原告主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，  
31 而以認諾為該被告敗訴之判決基礎。

01 2.經查，原告請求甲○○應將坐落177號土地上如附圖編號177  
02 (2)部分拆除，並將該部分土地返還原告，暨請求甲○○給付  
03 313元【計算式：1,920元×0.85平方公尺×10%÷12月=13.6  
04 元，13.6元×23月=313元】，及自113年12月10日起（院卷  
05 第199頁之送達證書參照）至清償日止，按週年利率5%計算  
06 之利息，並自113年12月10日起至返還該部分土地為止，按  
07 月給付原告14元等節，經甲○○於本院114年4月1日言詞辯  
08 論期日當庭表示對原告上開請求為認諾（院卷第289頁），  
09 依前揭規定及說明，本院毋庸再為調查證據，即應本於甲○  
10 ○之認諾，就原告此部分之請求為甲○○敗訴之判決，是原  
11 告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，對甲○  
12 ○之上開請求，即有理由，應予准許。

13 (二)附圖編號177(1)、172(1)部分之系爭建物無法證明為甲○○所  
14 有：

15 1.按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍  
16 內，及於土地之上下；所有人對於無權占有或侵奪其所有物  
17 者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，  
18 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第773條本  
19 文、第767條第1項分別定有明文。又物之拆除，為事實上之  
20 處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權  
21 限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。而  
22 訴請拆除占有物返還土地，因涉及處分權之有無，則應對有  
23 權處分該占有物之人為之。又按民事訴訟如係由原告主張權  
24 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實  
25 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉  
26 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原  
27 告請求甲○○拆除系爭建物，既經甲○○否認其對系爭建物  
28 有所有權或事實上處分權，原告自應就此有利之主張負舉證  
29 之責，先予敘明。

30 2.原告前對甲○○、乙○○提起竊佔之告訴，經臺灣橋頭地方  
31 檢察署檢察官以112年度偵字第6854號為不起訴處分（下稱

另案偵查)，原告固以甲○○於另案偵查中自陳：系爭建物係於民國30幾年時我的哥哥所建，之後就賣給我等語（審訴卷第38頁）；及甲○○之訴訟代理人於113年5月30日本案審理中陳稱：系爭建物最早是在民國30幾年由甲○○的哥哥○○○所興建，後來○○○賣給甲○○，由甲○○在系爭建物做生意，但○○○後來不認帳，想要把系爭建物拿回去，且○○○又跟別人換地，導致現在系爭建物係由堂哥10個人所共有，○○○已經往生了，○○○雖然反悔不想把系爭建物給我們使用，但沒有積極阻止我們使用，所以我們還是繼續使用系爭建物，地價稅也是由我們繳納，繳了40幾年等語（院卷第67頁至第68頁），並提出甲○○申設電表之照片為證（電號為00000000號，院卷第335頁參照），而主張甲○○已自認為系爭建物之所有權人、事實上處分權人云云。

3. 惟按民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，必須當事人對於他造主張不利於己之事實，在訴訟上承認其為真實或積極明確表示「不爭執」始足稱之。又當事人就他造主張之事實有無「自認」，法院應審酌該當事人之訴訟行為、相關訴訟資料及全辯論意旨為判斷（最高法院111年度台上字第1312號判決意旨參照）。次按當事人在刑事案件或他民事事件所為不利於己之陳述，本未可與民事訴訟法第279條所稱之自認同視，尚須審究其與實際情形是否相符，依自由心證以為判斷事實真偽之依據。經查，甲○○雖於另案偵查中自陳：系爭建物係於民國30幾年時我的哥哥所建，之後就賣給我等語（審訴卷第38頁），然其於本案審理中已改稱系爭建物由○○○所建，雖一度欲出售予甲○○，然○○○事後反悔，僅未積極拒絕甲○○使用系爭建物等語，足認甲○○對於其是否為系爭建物之所有權人、事實上處分權人，前後說法不一，並無承認其為真實或積極明確表示「不爭執」之意思存在，則甲○○於另案偵查中所為之陳述，要難認與民事訴訟法第279條所稱之自認同視，而無拘束當事人及法院之效力。

01 4.又系爭建物為違章建築，其上並無門牌號碼等情，業據原告  
02 自陳在卷（院卷第68頁），並有本院現場履勘照片為憑（院  
03 卷第135頁至第139頁），而原告所提出甲○○申設電表之照  
04 片（電號為00000000號，院卷第335頁參照），經查該電表  
05 用電地址「高雄市○○區○○路0巷00號」，已於112年3月1  
06 4日廢止用電等情，有台灣電力股份有限公司高雄區營業處1  
07 14年5月21日高雄字第1141335628號函可稽（院卷第339  
08 頁），復經甲○○於審理中陳稱：在原告購買177、172號土  
09 地之前，有在系爭建物裡面放冰箱，所以有用到電，但在原  
10 告購買177、172號土地後，就已經拆掉了等語（院卷第363  
11 頁），足見電號為00000000號之電表用電地址是否與系爭建  
12 物相同，已非無疑。況該電表現已廢止用電，且系爭建物現  
13 並未供人長期居住使用，僅供人短暫置放雜物等情，亦經本  
14 院現場履勘明確（院卷第135頁至第139頁），本院自無從認  
15 定系爭建物上有裝設由甲○○申設之電表，再以此推論甲○  
16 ○為系爭建物之所有權人或事實上處分權人。

17 5.據此，依卷內現有資料及證據，尚難認原告對系爭建物之所有  
18 權人、事實上處分權人係甲○○乙節已為完足之舉證，是  
19 原告請求甲○○拆除177(1)、172(1)部分之系爭建物，即無可  
20 採。

21 (三)原告請求甲○○、乙○○給付相當於租金之不當得利部分：

22 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，為民法  
24 第179條所明定。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租  
25 金之利益，為社會通常之觀念，土地所有人自得請求無權占  
26 有人返還相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號  
27 判決意旨參酌）。次按對於物有事實上管領之力者，為占有  
28 人，民法第940條定有明文。所謂對於物有事實上管領之  
29 力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排  
30 除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力  
31 （最高法院95年台上第1124號裁判要旨參考）。再依不動產

01 與動產本質之不同，對不動產之占有支配關係，須具有繼續  
02 性及排他性，始足當之。蓋不動產無法移動，其持有關係之  
03 破壞與建立並不明顯；非有繼續性，難以知悉其係繼續使用  
04 或一時利用；非有排他性，無從得悉係佔為己用或與他人共  
05 同利用。如行為人僅係對該地一時利用，或與他人共同利  
06 用，並無繼續使用或排他使用之意思，即難謂為占有人。此  
07 一概念係社會事實，須依社會通念斟酌外部可供認識之時空  
08 關係，包括人與物在場合上一定之結合關係，可認某物為某  
09 人事實上管領，始足當之。如僅偶然使用，或使用他人之  
10 物，無繼續性，或無排除他人干涉之情形，即不得僅以使用  
11 之事實，逕認其使用即「占有」他人之物。

12 2.經查，甲○○、乙○○固不否認有於系爭建物內分別設置天  
13 花板上之燈具及放置健身器材等情，有現場照片可考（院卷  
14 第307頁至第309頁），並經本院至現場履勘確認無誤（院卷  
15 第135頁至第139頁），然天花板上之燈具及健身器材均屬可  
16 隨時移動及增減變更之物品，非定著於系爭建物內，且占有  
17 之面積未明，亦無排除他人使用或影響出入之情形，揆諸前  
18 揭說明，自難認甲○○、乙○○有以該等物品繼續支配或排  
19 他占用177、172地號土地之意思及行為，而應認僅為暫時性  
20 之使用，尚不構成占有之事實。況甲○○、乙○○現亦已將  
21 燈具拆除、健身器材搬離系爭建物，故原告主張甲○○、乙  
22 ○○有占有177、172地號土地並受有相當於租金之不當得  
23 利，實難憑採。至原告雖主張系爭建物內現尚遺有系爭雜  
24 物，而系爭雜物亦為甲○○、乙○○所堆置（院卷第311頁  
25 至第317頁），惟此情業據甲○○、乙○○所否認，原告又  
26 未能舉證證明系爭雜物確實為甲○○、乙○○所有，是原告  
27 請求甲○○、乙○○移除系爭雜物，要屬無據。

28 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條  
29 規定，請求甲○○應將坐落177號土地上如附圖編號177(2)部  
30 分拆除，並將該部分土地返還原告；併請求甲○○給付313  
31 元，及自113年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算

01 之利息，暨自113年12月10日起至返還該部分土地為止，按  
02 月給付原告14元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，  
03 為無理由，應予駁回。

04 七、本件原告上開勝訴部分係本於甲○○認諾所為之判決，依民  
05 事訴訟法第389條第1項第1款規定，就該部分應依職權宣告  
06 假執行。另就主文第2項後段已到期部分，本院考量該部分  
07 係財產權將來給付之判決，在無損於債務人利益之前提下，  
08 於判決確定前祇須債權人能釋明，仍應依聲請假執行之宣  
09 告，如此方可達訴訟經濟之效益，除可節省訴訟成本與資源  
10 外，更可彰顯憲法保證人民財產權規定之精神（臺灣高等法  
11 院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參  
12 照），本於相同法理，就主文第2項後段已到期之部分，亦  
13 職權宣告假執行，附此敘明。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決之結  
15 果無影響，爰不一一論列，附此敘明。

16 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日  
18 民事第三庭 法 官 楊凱婷

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日  
23 書記官 楊芷心

24 附圖：高雄市政府地政局岡山地政事務所複丈日期113年8月7日  
25 現況測量成果圖（院卷第161頁）。