

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第148號

原告 李振川

李瑞霖

李景文

共同

訴訟代理人 楊林澂律師

被告 沈明村

沈介山

訴訟代理人 沈彥宏

共同

訴訟代理人 陳樹村律師

匡載禾律師

陳明瑾律師

被告 蘇振興即匠手汽車美容工作室

朱立雄即立紘企業行

王春庭即廣銖金屬企業社

源川機械工程有限公司

兼法定代理

人 黃宏基

被告 吳祥麒

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 被告蘇振興即匠手汽車美容工作室應自門牌號碼高雄市○○區○
02 ○巷○○○號房屋遷出。

03 被告沈介山、沈明村應將前項房屋騰空遷讓返還予原告及其他共
04 有人全體。

05 被告沈介山、沈明村應給付原告李振川、李瑞霖、李景文各新臺
06 幣參萬捌仟參佰捌拾柒元、壹萬玖仟壹佰玖拾貳元、壹萬玖仟壹
07 佰玖拾貳元，及均自民國一一二年八月二十三日起至清償日止，
08 按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一一二年八月二十三
09 日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告李振川、
10 李瑞霖、李景文各新臺幣壹仟貳佰伍拾元、陸佰柒拾伍元、陸佰
11 柒拾伍元。

12 被告吳祥麒應將坐落高雄市○○區○○段○○○○○地號土地上
13 如附圖所示編號H部分(面積十九平方公尺)之貨櫃移除，並將該
14 部分土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

15 原告其餘之訴駁回。

16 訴訟費用由被告沈介山、沈明村負擔百分之一，被告吳祥麒負擔
17 百分之一，餘由原告負擔。

18 本判決第一、二項得假執行。但被告蘇振興即匠手汽車美容工作
19 室、沈介山、沈明村如以新臺幣肆萬零玖佰元為原告預供擔保
20 後，得免為假執行。

21 本判決第三項前段得假執行。但被告沈介山、沈明村如各以新臺
22 幣參萬捌仟參佰捌拾柒元、壹萬玖仟壹佰玖拾貳元、壹萬玖仟壹
23 佰玖拾貳元為原告李振川、李瑞霖、李景文預供擔保後，各得免
24 為假執行。

25 本判決第三項後段各期給付到期後，各得假執行，但被告沈介
26 山、沈明村如就已到期各期給付各以新臺幣壹仟貳佰伍拾元、陸
27 佰柒拾伍元、陸佰柒拾伍元為原告李振川、李瑞霖、李景文預供
28 擔保後，各得免為假執行。

29 本判決第四項得假執行。但被告吳祥麒如以新臺幣壹拾肆萬陸仟
30 參佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

31 原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告蘇振興即匠手汽車美容工作室、朱立雄即立紘企業行、源川機械工程有限公司、王春庭即廣鍊金屬企業社、黃宏基經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，因此依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴原聲明：(一)被告蘇振興即匠手汽車美容工作室(下稱蘇振興)應將高雄市○○區○○段000○0地號土地(下稱系爭土地)上如起訴狀附圖所示編號A部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人；(二)蘇振興應給付原告李振川新臺幣(下同)162,000元、原告李瑞霖81,0000元、原告李景文81,0000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第(一)項所示土地之日止，按月給付李振川2,700元、李瑞霖1,350元、李景文1,350元；(三)被告沈介山、沈明村應將系爭土地上如起訴狀附圖所示編號A部分騰空返還予原告及其他全體共有人；(四)沈介山、沈明村應給付李振川162,000元、李瑞霖81,0000元、李景文81,0000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第(一)項所示土地之日止，按月給付李振川2,700元、李瑞霖1,350元、李景文1,350元；(五)第(二)、(四)所命之給付，如蘇振興已為全部或一部給付者，沈介山、沈明村於其給付數額之範圍內，同免給付義務；(六)被告朱立雄即立紘企業行(下稱朱立雄)應將系爭土地上如起訴狀附圖所示編號B部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人；(七)朱立雄應給付李振川162,000元、李瑞霖81,0000元、李景文81,0000元，及自起訴狀

繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起
訴狀繕本送達翌日起至返還第(一)項所示土地之日止，按月給
付李振川2,700元、李瑞霖1,350元、李景文1,350元；(八)沈
介山、沈明村應將系爭土地上如起訴狀附圖所示編號B部分
騰空返還予原告及其他全體共有人；(九)沈介山、沈明村應給
付李振川162,000元、李瑞霖81,000元、李景文81,000
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第(一)項所示土地
之日止，按月給付李振川2,700元、李瑞霖1,350元、李景文
1,350元；(十)第(七)、(九)所命之給付，如朱立雄已為全部或一
部給付者，沈介山、沈明村於其給付數額之範圍內，同免給
付義務；(十一)被告源川機械工程有限公司(下稱源川公司)應將
系爭土地上如起訴狀附圖所示編號C部分之地上物拆除，並
將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人；(十二)源川公
司應給付李振川162,000元、李瑞霖81,000元、李景文81,0
00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第(一)項所示
土地之日止，按月給付李振川2,700元、李瑞霖1,350元、李
景文1,350元；(十三)沈介山、沈明村應將系爭土地上如起訴狀
附圖所示編號C部分騰空返還予原告及其他全體共有人；(十四)
沈介山、沈明村應給付李振川162,000元、李瑞霖81,000
元、李景文81,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至
返還第(一)項所示土地之日止，按月給付李振川2,700元、李
瑞霖1,350元、李景文1,350元；(十五)第(十三)、(十四)所命之給付，如
源川公司已為全部或一部給付者，沈介山、沈明村於其給付
數額之範圍內，同免給付義務；(十六)被告王春庭即廣鍊企業社
(下稱王春庭)應將系爭土地上如起訴狀附圖所示編號D部分
之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體
共有人；(十七)王春庭應給付李振川162,000元、李瑞霖81,000
元、李景文81,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至
02 返還第(一)項所示土地之日止，按月給付李振川2,700元、李
03 瑞霖1,350元、李景文1,350元；(六)沈介山、沈明村應將系爭
04 土地上如起訴狀附圖所示編號D部分騰空返還予原告及其他
05 全體共有人；(七)沈介山、沈明村應給付李振川162,000元、
06 李瑞霖81,000元、李景文81,000元，及自起訴狀繕本送達
07 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本
08 送達翌日起至返還第(一)項所示土地之日止，按月給付李振川
09 2,700元、李瑞霖1,350元、李景文1,350元；(八)第(七)、(八)所
10 命之給付，如王春庭已為全部或一部給付者，沈介山、沈明
11 村於其給付數額之範圍內，同免給付義務。嗣原告於本院審
12 理中追加被告黃宏基、吳祥麒，並變更先位聲明為：(一)沈介
13 山、沈明村、蘇振興應將門牌號碼高雄市○○區○○巷000
14 號房屋騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人；(二)蘇振興應
15 給付原告如準備書二狀附表一C欄所示之金額，及自起訴狀
16 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起
17 訴狀繕本送達翌日起至返還第(一)項所示房屋之日止，按月給
18 付原告如附表一D欄所示之金額；(三)沈介山、沈明村應給付
19 原告如準備書二狀附表一C欄所示之金額，及自起訴狀繕本
20 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀
21 繕本送達翌日起至返還第(一)項所示房屋之日止，按月給付原
22 告如附表一D欄所示之金額；(四)第(二)、(三)所命之給付，如蘇
23 振興已為全部或一部給付者，沈介山、沈明村於其給付數額
24 之範圍內，同免給付義務；(五)朱立雄應將系爭土地上如附圖
25 所示編號B部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予
26 原告及其他全體共有人；(六)朱立雄應給付原告如準備書二狀
27 附表二C欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
28 日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至
29 返還第(五)項所示土地之日止，按月給付原告如附表二D欄所
30 示之金額；(七)沈介山、沈明村應將系爭土地上如附圖所示編
31 號B部分騰空返還予原告及其他全體共有人；(八)沈介山、沈

明村應給付原告如準備書二狀附表二C欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第(七)項所示土地之日止，按月給付原告如附表二D欄所示之金額；(九)第(六)、(八)所命之給付，如朱立雄已為全部或一部給付者，沈介山、沈明村於其給付數額之範圍內，同免給付義務；(十)黃宏基應將系爭土地上如附圖所示編號C、E、F部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人；(十一)黃宏基應給付原告如準備書二狀附表三C欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第(十)項所示土地之日止，按月給付原告如附表三D欄所示之金額；(十二)沈介山、沈明村、吳祥麒應將系爭土地上如附圖所示編號C、E、F部分騰空返還予原告及其他全體共有人；(十三)沈介山、沈明村、吳祥麒應給付原告如準備書二狀附表三C欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第(十二)項所示土地之日止，按月給付原告如附表三D欄所示之金額；(十四)第(十二)、(十三)所命之給付，如黃宏基已為全部或一部給付者，沈介山、沈明村於其給付數額之範圍內，同免給付義務；(十五)被告吳祥麒應將系爭土地上如附圖所示編號D1、D2部分之地上物拆除；將如附圖所示編號H部分之貨櫃移除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人；(十六)吳祥麒應給付原告如準備書二狀附表四C欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第(十五)項所示土地之日止，按月給付原告如附表四D欄所示之金額；(十七)沈介山、沈明村應將系爭土地上如附圖所示編號G之鐵皮建物拆除，並將如附圖所示編號D1、D2及H部分騰空返還予原告及其他全體共有人；(十八)沈介山、沈明村應給付原告如準備書二狀附表四C欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日

起至返還第(七)項所示土地之日止，按月給付原告如附表四D欄所示之金額；(五)第(六)、(六)所命之給付，如吳祥麒已為全部或一部給付者，沈介山、沈明村於其給付數額之範圍內，同免給付義務；暨追加備位聲明為：沈介山、沈明村應給付原告如準備書二狀附表五C欄所示之金額，及自民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自民事訴之追加狀繕本送達翌日起至其等與朱立雄、吳祥麒、蘇振興間之租賃關係消滅日止，按月於翌月10日前給付原告如附表五D欄所示之金額(本院卷一第263至266頁及卷二第93頁)。經核原告追加之訴與原訴均係基於同一系爭土地遭占用之基礎事實；變更聲明則屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，與上述規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告李振川、李瑞霖、李景文為坐落高雄市○○區○○段000○○地號土地(即系爭土地)之共有人，應有部分各為6592分之890、6592分之445、6592分之445；被告沈介山、沈明村亦為系爭土地之共有人，系爭土地並未定有分管契約，亦無依民法第820條規定定有管理方法，是非經全體共有人之同意，沈介山、沈明村不得占用系爭土地之特定部分或將之出租第三人。豈料，沈介山、沈明村未經全體共有人之同意即擅將兩造共有之高雄市○○區○○巷000號房屋(下稱系爭166號房屋)出租予蘇振興即匠手汽車美容工作室(即蘇振興)；並將系爭土地如附圖所示B部分土地出租予朱立雄即立絃企業行(即朱立雄)，朱立雄即在附圖所示B部分土地搭建鐵皮建物；及將如附圖所示C、D1、D2、E、F部分土地出租予吳祥麒，吳祥麒復於附圖所示C、E、F部分土地上搭建廠房、廁所及車棚後，再將該部分土地轉租予被告黃宏基(即源川公司法定代理人)，並將廠房、廁所及車棚讓售予黃宏基；吳祥麒另於附圖所示D1、D2部分土地搭建鐵皮建物，再將該鐵皮建物轉租予王春庭即廣銻金屬企業社(即王春庭)及訴外人洪庚寶，並另以貨櫃占用系爭土地如附圖所

01 示H部分土地。而訴外人沈雄元則又於系爭土地如附圖所示G
02 部分搭建鐵皮建物。核被告占用166號房屋或系爭土地，均
03 屬無權占有，原告自得依民法第767條第1項中段、前段及第
04 821條規定，先位請求被告分別拆除其等占用系爭土地搭建
05 之地上物，併將占用部分之土地返還予原告及其他全體共有
06 人，並依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當
07 得利。退步言，縱認沈介山、沈明村得依民法第820條規定
08 主張有權出租系爭土地，惟出租所得租金，應按各共有人應
09 有部分之比分配予各共有人。則原告亦得依民法第179條規
10 定，備位請求沈介山、沈明村給付相當於按原告應有部分比
11 例所應分配租金之不當得利。為此，依法提起本件訴訟等
12 語，並聲明：如前揭變更及追加聲明所示；願供擔保，請准
13 宣告假行。

14 二、被告之答辯：

15 (一)沈介山、沈明村辯以：被告2人祖父沈天合為系爭土地共有
16 人，60年間經共有人全體同意，興建系爭166號房屋，建成
17 後即贈與長孫沈介山，並稅籍登記為沈介山，是該建物並非
18 沈天合遺產，亦非原告及沈介山、沈明村共同共有，原告請
19 求沈介山、沈明村返還系爭166號房屋及給付不當得利，並
20 無理由。又沈天合死亡後，依沈天合指示本應由沈介山、沈
21 明村之父沈雄元單獨繼承，沈雄元繼承為共有人後，將系爭
22 土地如附圖所示編號B部分出租朱立雄建屋；編號C、D1、D
23 2、E、F、H出租吳祥麒建屋，吳祥麒再分別轉租予黃宏基、
24 王春庭等人。後沈雄元於107年9月28日死亡後，沈介山、沈
25 明村繼承為共有人後，再於110年間將系爭166號房屋出租予
26 蘇振興。而系爭土地共有人已就系爭土地使用成立默示分管
27 契約，原告應受拘束，不得請求拆屋還地及不當得利。且系
28 爭土地之出租已得沈介山、沈明村及共有人黃芳美、沈俊
29 賢、沈鎮南同意，合於民法第820條第1項規定，係適法共有
30 物管理行為。又沈介山、沈明村就附圖所示編號B、C、D1、
31 D2、E、F地上物，並無所有權或處分權，自無拆除權限，原

01 告請求沈介山、沈明村拆除上開地上物，亦無依據等語，作
02 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如
03 受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 (二)蘇振興、王春庭則以：伊等祇是單純承租人，對共有人的狀
05 況並不瞭解等語，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，
06 願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 (三)朱立雄則以：地主沈雄元出租如附圖編號B部分土地予伊，
08 跟伊說租伊土地讓伊自己蓋房子，所以其上建物は伊所有，
09 已經承租30幾年了，沒有約定租賃期間等語，並聲明：原告
10 之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
11 行。

12 (四)黃宏基、源川公司則以：伊係向吳祥麒承租，承租的位置如
13 附圖所示編號C、E、F，其上建物は吳祥麒蓋的，他說是地
14 主租地給他蓋的，後來又轉賣給伊等語，並聲明：原告之訴
15 駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 (五)吳祥麒則以：伊跟老地主沈雄元承租土地蓋房子，如附圖所
17 示編號C、D1、D2、E、F上建物，都是伊自費蓋的，沈雄元
18 出租土地的範圍就是上開建物坐落的土地，86年4月簽約，1
19 次簽5年，從86年7月開始承租，當初都有經過他們叔伯同
20 意，伊承建時，他們共有人都沒有意見，租期期滿後，因為
21 跟老地主關係不錯，他就說後面不用簽了，就轉為不定期租
22 賃，已經20幾年了，如附圖編號H也是伊放的貨櫃等語，並
23 聲明：原告之訴駁回。

24 三、兩造不爭執之事實：(本院卷一第38頁及卷二第19、42、4
25 4、94頁)

26 (一)坐落高雄市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭土地)，
27 為原告李振川、李瑞霖、李景文、被告沈介山、沈明村及訴
28 外人黃芳美、沈俊賢、沈鎮南共有，應有部分各為6592分之
29 890、6592分之445、6592分之445、6592分之890、6592分之
30 890、13184分之1101、13184分之3083、6592分之940。

31 (二)編號A土地及其上166房屋出租蘇振興之月租5000元；編號B

01 土地出租朱立雄之租金為每3月34,500元；編號C、D1、D2
02 、E、F、H土地出租吳祥麒之月租金為25,000元。

03 四、本件之爭點：（本院卷二第94至95頁）

04 （一）被告占用系爭土地有無合法權源？

05 （二）原告主張如附圖所示編號A建物為沈天合所建，現由原告及
06 沈介山、沈明村公同共有，沈介山、沈明村未經原告同意，
07 將A建物出租予蘇振興，為無權占用，依民法第767第1項前
08 段規定請求沈介山、沈明村、蘇振興遷讓返還A建物予全體
09 共有人，並給付相當於租金之不當得利，有無理由？

10 （三）原告主張如附圖所示編號B建物為沈介山、沈明村出租系爭
11 土地予朱立雄，由朱立雄所興建，為無權占用，依民法第76
12 7第1項前段規定請求朱立雄拆除B建物，且沈介山、沈明
13 村、朱立雄應將B建物占用之土地返還予全體共有人，並給
14 付相當於租金之不當得利，有無理由？

15 （四）原告主張如附圖所示編號C、E、F建物為沈介山、沈明村出
16 租系爭土地予吳祥麒，由吳祥麒建後再讓售予黃宏基，為無
17 權占用，依民法第767第1項前段規定請求黃宏基拆除C、E、
18 F建物，且沈介山、沈明村、吳祥麒、黃宏基應將編號C、
19 E、F建物占用之土地返還予全體共有人，並給付相當於租金
20 之不當得利，有無理由？

21 （五）原告主張如附圖所示編號D1及D2、H建物為沈介山、沈明村
22 出租系爭土地予吳祥麒，由吳祥麒所興建，為無權占用，依
23 民法第767第1項前段規定請求吳祥麒拆除D1及D2、H建物，
24 且沈介山、沈明村、吳祥麒應將編號D1及D2、H建物占用之
25 土地返還予全體共有人，並給付相當於租金之不當得利，有
26 無理由？

27 （六）被告抗辯起訴狀附圖所示編號A建物依民法第425之1，對系
28 爭土地有法定租賃關係；編號B、C、D1、D2、E、F、H土地
29 之出租已得其等及共有人黃芳美、沈俊賢、沈鎮南同意，合
30 於民820條第1項規定，係適法共有物管理行為，有無理由？

31 （七）原告備位主張縱認沈介山、沈明村有權出租起訴狀附圖所示

01 編號A建物及編號B、C、D1、D2、E、F、H土地，其未分配
02 租金予原告，亦有不當得利，請求給付相當於應分配租金之
03 不當得利，有無理由？

04 五、本院之判斷：

05 (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；
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
07 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物
08 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條、第8
09 21條分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其
10 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文，而
11 以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其
12 物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
13 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其
14 取得占有，係有正當權源之事實證明之(最高法院72年度台
15 上字第1552號判決意旨參照)。而所謂正當權源，係指依法
16 律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之
17 義務而言。次按共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管
18 理之，98年1月23日修正前民法第820條第1項亦有明文。而
19 共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人
20 默示之意思表示，亦包括在內。按所謂默示之意思表示，除
21 依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果
22 意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特
23 別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，
24 亦非不得謂為默示之意思表示(最高法院112年度台上字第55
25 6號判決意旨參照)。且共有物分管之約定，不以訂立書面為
26 必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之
27 部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土
28 地，未予干涉，已歷有年所，縱部分共有人有未依應有部分
29 比例占有、使用(包括未占有)者，仍非不得認有默示分管契
30 約之存在；又共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管
31 之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契

約，對於明知或可得而知之受讓人仍繼續存在(最高法院112年度台上字第2542號判決意旨參照)。

(二)本件原告主張如附圖所示編號B、C、D1、D2、E、F、G、H地上物無權占用系爭土地，請求被告等分別拆除或移除，並將占用之土地返還予原告及其他共有人全體等語，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯，自應由被告就其抗辯上開地上物有合法占用系爭土地權源之利己事實負擔舉證責任。經查：

1. 如附圖所示編號B建物為沈介山、沈明村之父沈雄元出租該部分土地予朱立雄，由朱立雄所興建；如附圖所示編號C、E、F建物為沈雄元出租該部分土地予吳祥麒，由吳祥麒興建後再讓售予黃宏基；如附圖所示編號D1及D2建物則為沈雄元出租該部分土地予吳祥麒，由吳祥麒所興建；沈雄元過世後，上開租約由沈介山、沈明村繼受；而如附圖所示G建物為沈雄元所搭建，如附圖所示H貨櫃則為吳祥麒所置放等情，業據沈介山、沈明村陳述明確。核與朱立雄抗辯：沈雄元出租如附圖編號B部分土地予伊，跟伊說租伊土地讓伊自己蓋房子，所以其上建物是伊所有，已經承租30幾年了等語(本院卷二第43頁)；黃宏基抗辯：伊係向吳祥麒承租如附圖所示編號C、E、F，其上建物是吳祥麒蓋的，他說是地主租地給他蓋的，後來又轉賣給伊等語(本院卷二第42頁)；吳祥麒抗辯：伊跟沈雄元承租土地蓋房子，如附圖所示編號C、D1、D2、E、F上建物，都是伊自費蓋的，沈雄元出租土地的範圍就是建物坐落的土地，86年4月簽約，1次簽5年，從86年7月開始承租，當初都有經過他們叔伯同意，伊承建時，他們共有人都沒有意見，租期期滿後，因為跟沈雄元關係不錯，他就說後面不用簽了，就轉為不定期租賃，已經20幾年了，如附圖編號H也是伊放的貨櫃，如附圖所示編號G建物は沈雄元蓋的，他當儲藏室使用等語(本院卷二第92至93頁)情節相符，並有原告不爭執真正之代收(租金)票據憑摺(本院卷一第109至122頁)在卷可佐，且為原告所不爭執(本院卷二第44、93頁)，堪信為真實。

01 2. 又沈介山、沈明村抗辯系爭土地各共有人間早已劃定使用範
02 圍，各自使用部分土地，對其他共有人於各自占用之土地使
03 用收益，互不干涉，從未請求拆除建物或遷讓，已歷有年所
04 (迄今已逾6、70年)等語，核與證人即系爭土地共有人沈鎮
05 南證稱：系爭土地在我祖父那一輩就有協議各自使用的地
06 方，各自使用好幾十年了，各自使用的地要怎麼蓋、要租給
07 誰，都與其他共有人無關，收取的租金也不用分給其他共有
08 人，這樣使用下來，沒有人有異議，大家都知道誰的部分在
09 那邊，附圖編號A是伊叔公很早就蓋的，附圖編號B、C、D建
10 物是伊叔公兒子(即沈雄元)那時候就蓋了，伊也有在伊使用
11 範圍蓋房子，蓋了約30年了，各自使用的地要怎麼使用，大
12 家都互相同意，要出租、租金要怎麼用，都不干其他共有人的
13 事，另98年有1個叔公將其使用的部分分割出去，其餘共
14 有人仍依之前大家說好的誰使用的地就由誰使用等語(本院
15 卷一第304至305頁)、證人即系爭土地共有人沈俊賢亦稱：
16 伊與沈鎮南同一祖父，祖父輩使用情形伊不太知道，伊知道
17 伊父親的時候就有各自的使用範圍，大家有共識在，你用你
18 那邊的，我用我這邊的，從伊父親那時候，大家就知各自使
19 用範圍，所以大家都相安無事，沒有共有人異議，這樣各自
20 使用好幾十年了，附圖編號A、B、C、D地上物很久就有了，
21 98年有1個叔公把他使用的部分分割出去，其他共有人維持
22 當初分管的共識到現在等語(本院卷一第168至172頁)情節相
23 符。佐以前開朱立雄、吳祥麒分別陳述其承租建屋已30餘年
24 及28年，共有人沈鎮南證述其亦有在其使用範圍蓋房子，蓋
25 了約30年了，共有人沈鎮南、沈俊賢證述如附圖編號A、B、
26 C、D地上物很久就有了，大家互相同意各自於使用範圍各自
27 使用系爭土地，收益不用分給其他共有人，這樣使用幾十
28 年，沒有人異議，雖98年間有部分共有人將其使用範圍之土
29 地分割出去，然未分割維持共有之共有人仍按原約定使用範
30 圍各自使用收益，無人異議等情，足見，原告提起本件訴訟
31 前，長達50年以上之期間，系爭土地共有人確有實際劃定各

01 自使用範圍各自使用收益，且各自於約30年前於各自使用範
02 圍內興建房屋或出租他人收益，收益不必分配他共有人，互
03 未干涉，未有共有人表示異議，且嗣後繼受系爭土地持分及
04 分割後維持共有之共有人，亦均於其繼受或分割後原約定使
05 用範圍內繼續使用收益系爭土地，本件起訴前亦未有人異
06 議，堪認系爭土地之共有人確有前揭默示分管系爭土地之約
07 定，且嗣後繼受系爭土地持分或分割後維持共有之共有人亦
08 均知悉或可得而知系爭土地有前揭默示分管契約及其分管之
09 範圍，長年按分管範圍使用收益系爭土地，未有異議，自亦
10 應受該分管契約之拘束。

- 11 3. 準此，系爭土地既有前揭默示分管契約存在，沈雄元於共有
12 系爭土地期間，於其分管之系爭土地範圍內，如附圖所示編
13 號G部分土地搭建建物使用及如附圖所示編號B、C、D1、D
14 2、E、F部分土地使用收益而分別出租該部分土地予朱立雄
15 及吳祥麒，自有合法之占用權源。則基於沈雄元前揭合法占
16 有權源，由沈雄元搭建之如附圖所示編號G建物，及朱立雄
17 向沈雄元承租如附圖所示編號B部分基地而搭建之如附圖所
18 示編號B建物；暨吳祥麒向沈雄元承租如附圖所示編號C、D
19 1、D2、E、F部分基地而搭建之如附圖所示編號C、E、F建物
20 (嗣後轉租此部分土地及轉讓此部分建物予黃宏基)及如附圖
21 所示編號D1、D2建物(嗣後轉租此部分建物予王春庭等人)，
22 亦有合法占用權源，自非無權占有。兩造均為繼受系爭土地
23 持分之共有人，知悉或可得而知系爭土地有默示分管契約，
24 亦應受該分管契約之拘束。則原告主張被告等分別以如附圖
25 所示編號B、C、D1、D2、E、F、G部分建物無權占用系爭土
26 地，依民法第767條第1項、第821條規定，先位請求沈介
27 山、沈明村拆除如附圖所示編號G建物，朱立雄拆除編號B建
28 物，黃宏基拆除編號C、E、F建物，吳祥麒拆除編號D1、D2
29 建物；及沈介山、沈明村應將編號G建物占用之土地返還予
30 全體共有人，沈介山、沈明村、朱立雄應將編號B建物占用
31 之土地返還予全體共有人，沈介山、沈明村、吳祥麒、黃宏

基應將編號C、E、F建物占用之土地返還予全體共有人，沈介山、沈明村、吳祥麒應將編號D1及D2建物占用之土地返還予全體共有人；並給付相當於租金之不當得利，即屬無據。又基於前揭系爭土地共有人默示分管契約關於各自使用範圍內使用系爭土地之收益不必分配其他共有人之默示約定，沈雄元占用使用收益之如附圖所示編號B、C、D1、D2、E、F、G部分土地面積合計1,565平方公尺【計算式：167平方公尺(編號A)+411平方公尺(編號B)+675平方公尺(編號C)+152平方公尺(編號D1)+153平方公尺(編號D2)+91平方公尺(編號E)+51平方公尺(編號F)+32平方公尺(編號G)=1,565平方公尺)，並未超出沈雄元持分即沈介山、沈介山繼承持分得使用系爭土地面積扣除系爭166號房屋占用系爭土地如附圖編號A部分土地半數面積之範圍【6,328平方公尺(系爭土地面積) $\times$ (890+890/6592)(沈雄元持分)-(167 $\times$ 1/2)(A部分土地半數面積) $\div$ 1,625平方公尺】，顯示沈雄元自行使用收益系爭土地，並未逾越前揭默示分管契約約定其得自行使用收益系爭土地之使用範圍，其收益顯有法律上原因，自無不當得利可言，則原告依不當得利之法律關係，備位請求沈介山、沈明村給付其相當於應分配租金之不當得利，亦屬無據。

4. 惟吳祥麒占用之如附圖所示編號H部分土地，僅供置放貨櫃，並未興建建物，且與編號C、D1、D2、E、F部分土地並未相連，吳祥麒復自承沈雄元係出租土地給其蓋房子，出租的土地範圍就是建物坐落的土地，編號H部分土地上的貨櫃也是其放的等語(本院卷二第92頁)，顯見，如附圖所示編號H部分土地並非沈雄元依前揭默示分管契約使用收益而出租予吳祥麒之範圍。吳祥麒復不能舉證證明其有何其他合法占用權源，則原告主張吳祥麒無權占用系爭土地如附圖所示編號H部分土地，基於共有系爭土地所有權之法律關係，依民法第767條第1項、第821條規定，請求吳祥麒移除系爭土地如附圖所示編號H部分土地上之貨櫃，並將占用之該部分土

01 地返還予系爭土地共有人全體，即屬有據。

02 (二)原告另主張沈介山、沈明村無權占用如附圖所示編號A部分
03 土地上之系爭166號房屋，請求沈介山、沈明村及向其等承
04 租系爭166號房屋之承租人蘇振興遷讓返還系爭166號房屋予
05 全體共有人等語，然亦為沈介山、沈明村所否認，並以前揭
06 情詞抗辯，依前開說明，自亦應由沈介山、沈明村就其抗辯
07 其有合法占用系爭166號房屋權源之利己事實負擔舉證責
08 任。查：

- 09 1. 按共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之
10 權，然共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共
11 有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部
12 有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而
13 就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之
14 權利(最高法院62年台上字第1803號裁判意旨參照)。是共有
15 人如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收
16 益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共
17 有人返還占用部分。
- 18 2. 系爭166房屋為原告及沈介山、沈明村之先祖沈天合所建，
19 為兩造所不爭執(本院卷第39、266頁)，核與系爭土地共有
20 人沈鎮南到庭證稱：如附圖所示A建物(即系爭166號房屋)是
21 水泥兩層樓建築，是伊叔公(即沈天合)很早就蓋的，他原先
22 住在那邊等語(本院卷一第161頁)相符，堪信屬實。沈介
23 山、沈明村雖抗辯系爭166房屋係沈天合於60年間所建，建
24 成後即贈與長孫沈介山等語，並舉系爭166房屋稅籍證明書
25 (本院卷一第53頁)為證。惟該稅籍證明書僅能證明系爭166
26 房屋登記之房屋稅納稅義務人為沈介山，尚無從據以逕行認
27 定沈介山為系爭166號房屋之所有人或事實上處分權人，更
28 無從據以佐證沈天合有贈與系爭166號房屋予沈介山之事
29 實。且沈介山、沈明村於提出該稅籍證明書之答辯狀係稱沈
30 介山因繼承取得系爭166號房屋(本院卷一第48頁)，核與其
31 嗣後所稱受贈該屋云云不符。此外，沈介山、沈明村復未能

01 為其他確切舉證以實其說，並於本院詢問「主張(系爭166
02 號)房屋贈與取得有何其他舉證？」時，亦明確表示：沒有
03 (本院卷二第20頁)。則其等舉證責任未盡，所為抗辯即難採
04 信。是系爭166號房屋既係沈天合所建而取得所有權，沈介
05 山、沈明村未能舉證證明於沈天合生前曾合法取得該屋所有
06 權或事實上處分權，則沈天合去逝後，該屋自應由其繼承人
07 繼承或再轉繼承，即系爭166號房屋應為原告李振川(應繼分
08 1/4)、李瑞霖(應繼分1/8)、李景文(應繼分1/8)及沈介山
09 (應繼分1/4)、沈明村(應繼分1/4)共同繼承而公同共有。而
10 沈介山、沈明村復自承於110年間自行將系爭166房屋出租予
11 蘇振興，顯違民法第828條第2項準用第820條第1項規定，而
12 屬無權占用系爭166號房屋。故原告基於共有系爭166號房屋
13 所有權之法律關係，依民法第767第1項、第821條規定請求
14 蘇振興遷出系爭166號房屋，沈介山、沈明村應將該屋騰空
15 遷讓返還予該屋之全體共有人，核屬有據。

16 3. 再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能
18 獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念，亦有最高法院
19 61年台上字第1695號判決要旨可資參照。而城市地方房屋之
20 租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，
21 土地法第97條第1項亦有明文。所謂年息10%為限，乃指房屋
22 租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算
23 之，尚須斟酌房屋之位置，工商繁榮程度、使用人利用房屋
24 之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為
25 決定。而占用之房屋可以享受特殊之商業利益，應返還之利
26 益即相當於房屋租金，不受土地法第97條規定之限制(最高
27 法院108年度台上字第753號判決意旨參照)。

28 4. 本件依沈介山、沈明村提出之租賃契約書(本院卷一第83至1
29 08頁)，可知沈介山、沈明村出租系爭166號房屋予蘇振興，
30 約定每月租金5,000元，租期1年，期滿再續約1年，租期均
31 自該年2月1日起至翌年1月31日止。而沈介山、沈明村無權

01 占用系爭166號房屋出租，獲得租金之利益，致原告共有系
02 爭166號房地所有權受有損害，則原告本於不當得利之法律
03 關係，請求沈介山、沈明村給付所受相當於租金之不當得
04 利，即屬有據。又系爭166號房屋，沈介山、沈明村係出租
05 供蘇振興作為匠手汽車美容工作室商業使用，享有特殊商業
06 利益，其占用系爭166號房屋之相當於租金之不當得利，應
07 相當於系爭166號房屋之租金，不受土地法第97條規定之限
08 制。而系爭166號房屋約定之租金為每月5,000元，採為認定
09 本件相當於租金之不當得利之標準，應屬適當。是原告請求
10 沈介山、沈明村給付相當於租金之不當得利，於110年2月1
11 日起至起訴狀繕本送達沈介山、沈明村之日即112年8月22日
12 止，應給付李振川38,387元【計算式：5,000元 $\times$ 1/4(李振川
13 應繼分) $\times$ (30+22/31)月 $\div$ 38,387元】、李瑞霖19,192元
14 【計算式：5,000元 $\times$ 1/8(李瑞霖應繼分) $\times$ (30+22/31)月 $\div$ 1
15 9,192元】、李景文19,192元【計算式：5,000元 $\times$ 1/8(李景
16 文應繼分) $\times$ (30+22/31)月 $\div$ 19,192元】，及均自112年8月2
17 3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自112年8
18 月23日起至騰空遷讓返還系爭166號房屋之日止，按月給付
19 李振川、李瑞霖、李景文各1,250元(計算式：5,000元 $\times$ 1/4
20 =1,250元)、675元(計算式：5,000元 $\times$ 1/8=675元)、675元
21 (計算式：5,000元 $\times$ 1/8=675元)之範圍內，亦屬有據。至承
22 租人蘇振興係基於其與沈介山、沈明村間之租賃契約使用系
23 爭166號房屋，非無法律上原因，且蘇振興使用系爭房屋，
24 已按月支付租金，亦未受有不當利益，原告併請求蘇振興給
25 付相當於租金之不當得利，核與民法第179條規定之要件不
26 符，難認有據，併予敘明。

27 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條之
28 規定，請求吳祥麒應將系爭土地上如附圖所示編號H部分(面
29 積19平方公尺)之貨櫃移除，並將該部分土地騰空返還予原
30 告及其他共有人全體；及請求蘇振興應自系爭166號房屋遷
31 出，沈介山、沈明村應將系爭166號房屋騰空遷讓返還予原

告及其他共有人全體，並應給付李振川、李瑞霖、李景文各38,387元、19,192元、19,192元，及均自112年8月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自112年8月23日起至騰空遷讓返還系爭166號房屋之日止，按月給付李振川、李瑞霖、李景文各1,250元、675元、675元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。本件主文第1至4項原告勝訴部分，金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請或基於衡平依職權酌定相當之擔保金額，准許敗訴被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失去依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第385條第1項前段、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
民事第三庭 法 官 陳景裕

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
書記官 鄭琰銘

附圖：高雄市仁武地政事務所113年5月22日仁法土字第10700號
土地複丈成果圖