臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度重訴字第72號

原　　告　戴阿季
訴訟代理人　王嘉斌律師
被　　告　鐘錦昌
訴訟代理人　顏世翠律師
　　焦郁穎律師
追加被告　　盧碧娟
訴訟代理人　曾培雯律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。不在此限。」；「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條定有明文。查原告原起訴聲明為：㈠被告鐘錦昌應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀略圖所示之藍色斜線部分建物（面積約為1,096㎡，以測量後為準）予以拆除，並將占用之土地返還予全體共有人；㈡鐘錦昌應給付原告新臺幣（下同）750,000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；㈢願供擔保請准宣告假執行。嗣原告具狀追加盧碧娟為被告，並最終確認聲明為：㈠鐘錦昌及被告盧碧娟（下合稱被告2人，分則稱姓名）應將系爭土地上如宜蘭縣宜蘭地政事務所民國113年10月21日字29030

0號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分之圍籬（面積：0.19㎡）、編號B部分之1樓鐵皮雨遮（面積：60.60㎡）、編號C1部分之2樓紅色鐵皮屋（面積：291.26㎡）、編號C2部分之1樓藍色鐵皮屋（面積：58.08㎡）、編號D部分招牌立柱（面積：2.14㎡）（下合則稱系爭地上物）予以拆除，並將占用之土地返還予全體共有人。㈡被告2人應給付原告750,000元，及自114年2月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息等情（見本院卷第237至239頁）。經查，原告追加盧碧娟為被告，係基於同一拆除系爭地上物之事實，核屬同一基礎事實之請求；至聲明第1項變更拆除範圍部分，並非變更訴訟標的，僅屬更正事實上及法律上之陳述；又第2項聲明利息起算日變更部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，經核均合於上開規定，均應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭土地為原告（應有部分1/4）與其餘共有人共有，原告於88年5月15日將系爭土地應有部分1/4折算面積為1,096㎡後，將該部分土地面積出租予鐘錦昌，當時租約約定為88年5月15日至94年5月15日，租金為每年150,000元，並於每年5月15日前給付（預付1年），原告並向鐘錦昌收取押租金100,000元（下稱系爭租約A）。又盧碧娟與鐘錦昌原為配偶關係，被告2人於租地後共同出資搭建系爭地上物，作為營業使用。租賃期間鐘錦昌均有給付租金予原告，於系爭租約A期滿後，鐘錦昌則未再給付任何租金予原告，是系爭租約A業因期滿而告終止，依系爭租約A第6條之約定，被告2人所搭建之系爭地上物即應予拆除。然被告2人於系爭租約A期滿後仍以系爭地上物持續無權占有系爭土地，並獲有相當於租金之不當得利。為此，爰依系爭租約A第6條之約定、民法第767條第1項前段、中段（前揭請求權擇一為有利判決）及第821條之規定，請求鐘錦昌拆除系爭地上物，另依民法第767條第1項前段、中段及第821條之規定，請求盧碧娟拆除系爭地上物；另因系爭租約A業於94年5月15

日期滿終止，爰依民法第179條之規定，請求被告2人給付自起訴前5年（即108年7月26日至113年7月25日間）之相當於租金之不當得利750,000元（計算式：150,000元/年x5年＝750,000元）等語。並聲明：如前揭程序事項變更後聲明所示。

二、被告則以：

㈠鐘錦昌部分：

1.鐘錦昌與原告間雖曾簽訂系爭租約A，然因92年間政府道路拓寬，系爭土地之其他共有人發現原告私自將系爭土地一部分出租予鐘錦昌，故要求重新簽訂租約，為此，鐘錦昌於92年12月23日即與原告及其他共有人黃得村、黃傳益（其餘共有人以黃得村、黃傳益為出名人）重新簽訂租賃契約，約定租賃期間自93年4月1日起至96年3月31日止，租賃標的依舊為系爭土地之應有部分1/4，租金仍為每年150,000元，由原告及其他共有人黃得村、黃傳益各分得租金50,000元（下稱系爭租約B），鐘錦昌亦均有按時給付。嗣被告2人於93年8月17日各取得系爭土地應有部分1/8（總計為應有部分1/4），上開租金即由原告、鐘錦昌（含盧碧娟）、黃得村、黃傳益均分。又因系爭土地每年需支出地價稅約12,000元，及土地維護費用6,000元（例如除草等相關費用），故上開租金150,000元扣除上開費用後，原告、鐘錦昌（含盧碧娟）、黃得村、黃傳益可得租金為1年各33,000元【計算式：（150,000元-12,000元-6,000元）/4=33,000元】。嗣系爭租約B期滿後，雙方未重新訂定租賃契約，由鐘錦昌持續繳納租金至110年10月，並租用系爭土地至111年9月30日，是系爭租約A已因重新簽訂系爭租約B而失效，原告再持系爭租約A請求顯屬無據。又原告雖否認有簽訂系爭租約B，然其於言詞辯論程序中自認租金自93年8月17日起，每年租金可分得33,000元，足見雙方已就系爭土地之出租人、租金、租金給付之時間等租賃契約必要之點，已協議變更另為約定，可見雙方應有以新合意內容替代原契約之真意，就系

爭土地成立新租約，且未約定租期，而視為不定期租賃契約，亦徵系爭租約A已因重新訂約而失效。

2.再者，鐘錦昌於110年10月止均有給付租金，應可使用系爭土地至111年9月30日止，其後雖未再給付租金，然此既為原告、黃得村、黃傳益所明知，渠等亦未催討租金，足見雙方間就系爭土地之租賃關係業於111年9月30日終止。而原告、黃得村、黃傳益等系爭土地之共有人於鐘錦昌終止租約後，對於系爭地上物仍存在於系爭土地上乙事，均未曾催討租金，亦未曾干涉，已歷有年所，足見系爭土地共有人就系爭土地有默示分管契約存在，內容即為系爭地上物得繼續使用系爭土地，且此分管契約顯屬未定期限，然原告迄今均未舉證已得共有人全體同意拆除系爭地上物，則原告顯不得任意終止系爭土地之分管契約，亦不得請求鐘錦昌拆除系爭地上物後返還占用範圍。

3.又附圖編號A、B、C1、D之地上物係於93年許時興建，當時被告2人仍為配偶關係，且未約定分別財產制，而為法定財產制，被告2人同居共財，共同經營名產店，收入與支出同享，並由盧碧娟掌管財務大權，名產店收入、支出均交由盧碧娟管理，故鐘錦昌認上開地上物實係由盧碧娟出資，並單獨所有。縱認附圖編號A、B、C1、D之地上物為被告2人共同出資，然依稅籍繳納證明書記載，系爭地上物之稅籍資料登記名義人均為盧碧娟，且鐘錦昌早將系爭地上物之所有權及事實上處分權贈與予盧碧娟，是系爭地上物現在之事實上處分權人應均為盧碧娟，而鐘錦昌自無權拆除系爭地上物。且鐘錦昌既非系爭地上物之事實上處分權人，自亦無須給付相當於租金之不當得利予原告。

4.再退步言，鐘錦昌與原告簽訂系爭租約A時，曾給付原告押租金100,000元，該押金迄今未返還予鐘錦昌，此亦為原告所自認，是縱法院認鐘錦昌應給付原告租金或相當於租金之不當得利，惟原告已自認鐘錦昌有給付租金至109年（鐘錦昌不同意原告撤銷自認），故剩餘租金或相當於租金不當得

利部分，應以該押租金抵銷之。

㈡盧碧娟部分：

1.坐落系爭土地上如附圖所示編號C2之地上物係鐘錦昌於7、80年間出資搭建，並由其占有使用。嗣90至93年間，因道路拓寬，系爭土地其他共有人均表示不同意鐘錦昌繼續使用系爭土地，鐘錦昌始知悉系爭土地為共有，斯時鐘錦昌有意改建，遂與其他共有人協商，事後鐘錦昌曾表示其業已與全部共有人協議，其等均同意鐘錦昌得改建鐵皮屋經營名產店，約莫同時，被告2人經法院拍賣而取得系爭土地應有部分各1/8，鐘錦昌即以被告2人共同帳戶出資興建如附圖所示編號A、B、C1、D之地上物以作為經營名產店之用，當時盧碧娟亦有同意，前揭地上物興建後亦由鐘錦昌使用，並以該處設立「洋洋名產城」之商號，由鐘錦昌擔任負責人。鐘錦昌於96年間雖將系爭土地所有權應有部分1/8贈與給盧碧娟，惟前揭地上物仍持續由其管理使用，其後，因鐘錦昌外遇，雙方於113年4月協議離婚，鐘錦昌遷出時始向盧碧娟表示系爭地上物全部歸於盧碧娟，故盧碧娟係於113年4月間始取得系爭地上物全部之事實上處分權。

2.又如附圖所示編號A、B、C1、D之地上物既係於93年左右興建，另編號C2地上物則是早於7、80年間已搭建，存在於系爭土地上迄今逾2、30年之久，可見於94年5月15日系爭租約A期滿後，系爭土地共有人對於系爭地上物存在並無異議，歷有年所，足認原告及其他共有人均有同意被告2人以系爭地上物占有使用系爭土地如附圖所示編號A、B、C1、C2、D範圍之默示分管協議，是原告訴請拆屋還地及相當於租金之不當得利，均無理由。

3.再者，依鐘錦昌及證人黃得村、黃傳益所述，系爭土地共有人與鐘錦昌間有另一租地建屋之不定期租賃關係存在，且迄未終止，則原告自不得請求拆屋還地及相當於租金之不當得利。且依鐘錦昌所述，其已繳付租金至111年9月30日止，則於此之前，原告並無損害。況如附圖所示編號A、B、C1、C

2、D範圍，並未逾越盧碧娟之應有部分，自無不當得利可言。而盧碧娟係於113年4月始取得系爭地上物之事實上處分權，業如前述，是於此之前，盧碧娟亦無不當得利。另原告雖與鐘錦昌間簽立系爭租約A，並約定租金150,000元，然其後原告及其他共有人既業與鐘錦昌另立不定期租賃契約，並約定租金分成4分，則原告以全額租金150,000元計算相當於租金之不當得利，亦難認有據。縱法院認盧碧娟應支付不當得利，至多亦應以系爭地上物占用系爭土地之面積即412.27㎡，自113年4月起、按土地申報地價2%，再乘以原告應有部分1/4計算較為合理。

4.原告於112年間曾向盧碧娟表示無庸拆除系爭地上物，如今卻要求盧碧娟拆屋還地及給付不當得利，亦有違誠信原則及禁反言原則。

㈢均聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造協議不爭執事項（見本院卷第至第342至343頁，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠系爭土地現為原告（應有部分1/4）、訴外人黃傳益（應有部分4/60）、黃鎮義（應有部分3/60）、黃金池（應有部分3/60）、黃素玫（應有部分3/60）、呂黃雪惠（應有部分1/60）、楊傑（應有部分1/60）、黃鳳上、黃秀鳳、黃秀戀、黃秀菊、謝雨珊、黃光志、黃光佑（前揭7人公同共有應有部分1/4）及盧碧娟（1/4）所共有（按，原言詞辯論筆錄記載：「黃鳳上、黃秀鳳、黃秀戀、黃秀菊（前揭4人公同共有應有部分1/4）、謝雨珊、黃光志、黃光佑（前揭4人公同共有應有部分1/4）」等語部分，顯有錯誤，爰逕予以更正如上）。

㈡系爭土地上現有如附圖所示編號A部分（圍籬，面積0.19㎡）、B部分（1樓鐵皮雨遮，面積60.6㎡）、C1部分（2樓紅色鐵皮屋，面積291.26㎡）、C2部分（1樓藍色鐵皮屋，面積58.08㎡）、D部分（鐵柱，面積2.14㎡）之系爭地上

物。

㈢原告於88年5月15日將系爭土地應有部分1/4折算面積為1,096㎡，並將該部分土地面積出租予鐘錦昌，原先租約為88年5月15日至94年5月15日，租金為每年150,000元（即系爭租約A），並約定於每年5月15日前給付租金（預付1年）。原告並向鐘錦昌收取押租金100,000元，迄未歸還。

㈣被告2人於79年4月8日結婚；另於113年4月1日離婚，其等於婚姻期間並未另行約定夫妻財產制。

㈤如附圖所示編號A、B、C1、D 部分建物搭建完畢後，作為鐘錦昌設立之商號「洋洋名產城」（址：宜蘭縣○○鄉○○路0 段000 號）經營名產販售使用；另如附圖所示編號C2部分建物為鐘錦昌出資搭建，原作為鐘錦昌經營棒球場使用。

㈥鐘錦昌於93年8月17日因與盧碧娟各取得系爭土地應有部分各1/8，故原先150,000元租金分為4分，本應由原告、鐘錦昌（含盧碧娟）、黃得村、黃傳益均分，盧碧娟實際並未取得租金，另因每年地價稅約12,000元、維護費用6,000元，故扣除前揭費用後，原告、黃得村、黃傳益每年租金可分得各33,000元，原告並同意鐘錦昌將150,000元租金分成4分，另同意給付租金從4月變更為10月給付，每次預付1年。

四、兩造爭執要旨（見本院卷第343至344頁，並依判決格式增刪修改文句）及本院論斷：

㈠原告依系爭租約A第6條、民法第767條第1項前段、中段（前揭請求權擇一為有利判決）及第821條之規定，請求鐘錦昌拆除系爭地上物，另依據民法第767條第1項前段、中段及第821條之規定，請求盧碧娟拆除系爭地上物，有無理由？

1.鐘錦昌辯稱其就系爭地上物並無事實上處分權，故原告不得請求其拆除系爭地上物，有無理由？

⑴按系爭租約A第6條固約定：「乙方（按，指鐘錦昌）於租期屆滿時，除經甲方（按，指原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。」（見本院卷第19頁）。另「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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」；「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、第821條亦有明文。惟「物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。」（最高法院102年度台上字第2053號民事裁判要旨參照）。違章建築雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，然受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。如債務人係買受違章建築之買受人，並受領交付而取得事實上處分權，原始建造人即因喪失事實上處分權，而不得再以其不能登記為由主張所有權為其原始取得而訴請確認為所有權人，最高法院50年台上字第1236號民事裁判意旨及最高法院67年第2次民事庭庭推會議決議㈠均足參照；同理，地上物之拆除亦為一種事實上之處分行為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限。次按，「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」，民事訴訟法第277條前段定有明文。

⑵原告主張系爭地上物為被告2人共有，故請求被告2人應共同拆除系爭地上物等語，惟鐘錦昌否認其就系爭地上物仍有事實上處分權，盧碧娟則自述其就系爭地上物可全權處理等語（見本院卷第143至144頁），足見系爭地上物現在之事實上處分權人應為盧碧娟。而原告並未提出其他證據證明鐘錦昌就系爭地上物仍有事實上處分權，依上說明，鐘錦昌即無拆除權限，則原告請求鐘錦昌應共同拆除系爭地上物，並返還占用土地部分，尚屬無據，應予駁回。

2.盧碧娟辯稱系爭租約A屆滿後，鐘錦昌與系爭土地共有人間另存有不定期限之租賃關係，且該租賃關係迄未終止，其得合法使用系爭土地如附圖所示編號A、B、C1、C2、D

部分建物之範圍，有無理由？

⑴按「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。」；「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」，民法第426條之1、第451條定有明文。又民法第426條之1於88年4月21日增訂之立法理由為：「租用基地建築房屋，於房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人將可請求拆屋收回基地，殊有害社會之經濟。為促進土地利用，並安定社會經濟，實務上於此情形，認為其房屋所有權移轉時，除當事人有禁止轉讓房屋之特約外，應推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人；房屋受讓人與基地所有人間，仍有租賃關係存在（最高法院43年台上字第479號、48年台上字第227號及52年台上字第2047號等判例參照）。爰參酌上開判例意旨，增訂本條，並明定其租賃契約繼續存在，以杜紛爭」等語。而「租用基地建築未辦理建物所有權第一次登記之房屋，參酌民法第426條之1之規定及立法理由，於承租人將房屋事實上處分權讓與第三人之情形，應認基地租賃契約對於房屋受讓人仍繼續存在。」（臺灣高等法院107年度重上字第239號民事判決、臺灣高等法院臺中分院110年度上易字第390號民事判決均同此見解）。

⑵經查，原告前於88年5月15日與鐘錦昌簽立系爭租約A，約定租賃期限為88年5月15日至94年5月15日止，租金為每年150,000元，此固為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢），惟參諸證人黃得村於本院具結證述略以：伊就系爭土地原有之應有部分於93年間由鐘錦昌拍賣取得，拍賣後伊始知悉系爭土地上有地上物，及鐘錦昌有向原告承租系爭土地等情，但伊不曾收過租金，故伊建議租金應該分成4分，伊繼承自伊養父即訴外人黃阿福之應有部分雖遭拍賣，然伊本生家庭仍有兄弟姊妹共同持有系爭土地應有部分1/

4，故由伊出面代收此1/4租金，伊沒有印象曾跟鐘錦昌簽立系爭租約B，但伊在系爭土地部分遭徵收為道路時，曾與其他共有人見面，伊有向其他共有人建議系爭土地之租金應分為4分，當時係以口頭約定，扣除稅金跟除草後，實際上收到約32,000元左右，每年有些浮動，通常在礁溪農會以現金交付，但並未簽立收據或任何書面資料，鐘錦昌從92或93年開始繳納租金，伊印象約5年沒有繳，但具體日期伊不記得等語（見本院卷第275至277頁）；證人黃傳益於本院具結證述略以：伊忘記是否有見過系爭租約B，伊也沒有印象有在系爭租約B上蓋章，其上印文亦非伊印章蓋印，被告2人是先蓋好地上物做生意伊才知情，約在10幾年前不到20年前，伊有主動跟鐘錦昌要租金，伊表示此為共有土地，如要在系爭土地搭建地上物應繳納租金給伊，之後鐘錦昌每年均有以匯款方式或現金繳納租金，租金均由伊妹妹即訴外人黃素玫收取，金額伊不清楚，伊及其他兄弟姊妹即共有人黃鎮義、黃金池、呂黃雪惠對於租金交給黃素玫亦均無異議，伊印象中是繳納至4、5年前，被告2人沒做生意才沒繳等語（見本院卷第284至286頁）；復參以原告於本院言詞辯論時自述略以：伊亦有同意從93年10月開始將租金150,000元扣除除草及地價稅後分成4分，每年伊可分得之金額約33,000元左右，鐘錦昌最後1次應該是在109年支付，伊認為鐘錦昌繳納之租金僅可使用系爭土地至110年9月30日，故雙方租約係於110年後始合意終止等語（見本院卷第294至296頁）。是互核上開證人及原告所述可知，雖就原告、黃得村、黃傳益是否確有與鐘錦昌簽立系爭租約B之書面文件乙節無法確認，然因原告與鐘錦昌簽訂系爭租約A後，系爭土地其他共有人於93年間知悉原告出租系爭土地面積1/4予鐘錦昌後，即口頭協議系爭土地之租賃關係，應將原系爭租約A約定之150,000元依共有人間之應有部分比例按家族分成4分（即原告、黃得村家族、黃傳益家族、被告2人），而原

告亦同意共有人間就此租金「150,000元扣除除草及地價稅後分成4分」之分配模式，並在系爭租約A於94年5月15日期滿後，由鐘錦昌持續使用系爭土地面積1/4之特定部分，全體共有人則持續以此模式收取租金至109年，而未為反對之意思，依上說明，即視為以不定期限繼續租賃契約。至原告雖嗣後改稱其於系爭租約A在94年5月15日期滿後，均未再收取租金，而撤銷自認等語（見本院卷第337頁），惟原告並未提出任何證據證明此部分自認內容與事實不符，復未經被告2人同意其撤銷自認（見本院卷第338至339頁），應認原告仍應受此部分自認內容之拘束。

⑶又按，「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」；「動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。」；「讓與動產物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓與人與受讓人間，得訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代交付。」；「讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付。」，民法第348條第1項、第761條第1至3項定有明文。上開規定於不動產占有之移轉，亦準用之，同法第946條第2項亦有明定。是違章建築之讓與占有應非僅限於現實交付。

⑷經查，盧碧娟雖辯稱其係於113年4月與鐘錦昌離婚後，始取得系爭地上物完整之事實上處分權等語。惟觀諸盧碧娟提出其與系爭土地其他共有人間以通訊軟體LINE之對話紀錄，其在112年6月20日詢問其他共有人「所以租地部份是不是暫停？」、「目前是邊租邊賣嗎？還是都暫停」、「目前不做任何出租行為6個月後再說」；復於112年7月8日傳送照片並稱「昨天發現鐵皮屋後方土地整地，發現使用318地號下去整地，不知有通知各位地主？有人知道這件事嗎？」、「那我們應該了解一下對方沒有經過我們同意使用我們道路喔」，共有人黃鎮義稱：「對，請就近詢

問是誰請他們去整地的，謝謝！」，盧碧娟則再次傳送照片並稱：「人走了」等語（見本院卷第317至319頁），足見盧碧娟於113年4月之前，就系爭地上物已有管理、決定是否出租之權限。另參以盧碧娟於本院具結證述略以：鐘錦昌就其所有之如附圖所示編號C2地上物，及與伊共同出資之如附圖所示編號A、B、C1、D之地上物，業於96年5月14日贈與系爭土地應有部分1/8時，一併將系爭地上物贈與給伊，伊認為系爭地上物全部是伊所有，且可全權處理，鐘錦昌將系爭地上物贈與給伊後，其仍有在該處持續經營洋洋食品行一段時間，約5至10年前才未經營等語（見本院卷第142至144頁）。再觀以鐘錦昌於本院當事人訊問時具結證述略以：系爭地上物在100年至110年間有出租給第三人，租金每月約40,000元，租金伊應該是轉交給盧碧娟，有時候是盧碧娟會去收，伊在94或96年就將系爭地上物全數之事實上處分權交付給盧碧娟等語（見本院卷第271至272頁），堪認鐘錦昌於婚姻存續期間，將系爭地上物之全部事實上處分權贈與予盧碧娟後，盧碧娟仍知悉並同意由鐘錦昌持續管理、使用系爭地上物，而符合上開民法第761條第2項規定之占有改定移轉方式，盧碧娟自已於96年5月14日取得系爭地上物之間接占有，更於112年6月之前即直接占有系爭地上物。

⑸又鐘錦昌與系爭土地共有人間就系爭土地面積1/4特定部分，在系爭租約A於94年5月15日期滿後，仍有不定期限租賃關係存在，另盧碧娟則係於96年5月14日取得系爭地上物之事實上處分權，均經本院認定如前，則依前揭民法第426條之1規定及說明，上開原存於鐘錦昌與系爭土地共有人間之不定期限租賃關係，自亦移轉而存於系爭土地共有人與受讓系爭地上物之盧碧娟之間。據此，盧碧娟應得以土地租賃人之地位，有權占有使用系爭地上物所坐落之系爭土地如附圖編號A、B、C1、C2、D所示之範圍。是原告

起訴請求盧碧娟應將系爭地上物拆除後將所占用之土地範圍騰空返還予原告及全體共有人，即屬無據。

⑹至原告雖主張上開不定期限租賃契約，業經鐘錦昌於111年9月30日終止等語。惟查，觀諸鐘錦昌於當事人訊問程序具結證述略以：伊是沒有營業後才沒有給付租金，租金都是預付1年，最後1次是在110年10月付款，預付後不久，因為之前跟伊承租之房客退租，伊也沒有續租等語（見本院卷第270頁）；證人黃得村於本院具結證述略以：就是沒有繳納租金，但也沒有說到底是要繼續承租或不續租等語（見本院卷第278頁）；證人黃傳益於本院具結證述略以：鐘錦昌並沒有表示終止租約等語（見本院卷第286頁），是互核前揭證人與鐘錦昌所述，堪認鐘錦昌僅有未繼續繳納租金之事實，然其並未對系爭土地共有人具體作出終止之意思表示，系爭土地共有人亦不清楚鐘錦昌是否有終止租賃關係之意思。況此一不定期限租賃關係業於96年5月14日盧碧娟取得系爭地上物全部事實上處分權後，移轉而存於盧碧娟與系爭土地全體共有人間，業經本院認定如前，是原告主張此不定期限租賃契約業經鐘錦昌於111年9月30日終止，自無可採。

3.盧碧娟辯稱其與共有人間有默示分管契約，其得合法使用系爭土地如附圖所示編號A 、B 、C1、C2、D部分之系爭地上物之範圍，有無理由？

⑴按共有物分管契約，固不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。「單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用」（最高法院92年度台上字第1999號民事裁判意旨參照）。且「系爭土地上之房屋，縱已建築多年，但上訴人既未能積極證明土地所有人同意建築，即不能因建築多年即認為

係土地所有人已同意使用，上訴人空言主張被上訴人默示同意，自不足採。」（最高法院69年度台上字第462號民事裁判要旨參照）。而「『知悉』並不等同於『同意』，又某人知悉某項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足當之。」（最高法院95年度台上字第2952號民事裁判要旨參照）。

⑵查被告2人雖均辯稱系爭土地共有人間就系爭土地有默示分管協議，然為原告所否認，依上說明，自應由被告2人就系爭土地之共有人間如何「實際上劃定使用範圍」、「各自占有管領各自使用之土地」等節舉證以實其說，然其等僅泛稱租約終止後，土地共有人仍容忍系爭地上物，故應有默示分管之意等語，卻未具體指出系爭土地之共有人間係如何實際上劃定各自使用範圍，並各自占有管領各自使用之土地，亦未證明系爭土地全體共有人有何舉動或基於其他情事，而可推知系爭土地全體共有人欲就系爭地上物坐落之基地成立分管契約，尚不得以系爭共有人未取得租金後，並未即時請求拆屋還地，而遽此推論系爭土地共有人間有默示分管契約之存在。

4.盧碧娟辯稱原告本件拆除系爭地上物之主張違反誠信原則，有無理由？

按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」，民法第148條定有明文。是權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信而權利失效。本件盧碧娟雖辯稱原告曾對其表示無庸拆除系爭地上物，現又為相反主張，有違誠信原則及禁反言原則等語，然此為原告所否認，而盧碧娟對此並未提出客觀事證以實其說，自難認原告行使權利提起本件訴訟有違誠信原則，及禁反言原則，是盧碧娟前揭辯詞，難認可採。

㈡原告主張兩造間之租約業於94年5月15日終止，而依民法第179條之規定，請求被告2人給付自108年7月26日至113年7月25日之相當於租金之不當得利750,000元，有無理由？

1.鐘錦昌辯稱其非系爭地上物之事實上處分權人，且其已給付租金至110年9月30日，故無庸給付相當於租金之不當得利，有無理由？

查系爭地上物之事實上處分權於96年5月14日均歸盧碧娟單獨所有，業經本院說明如前，是鐘錦昌自無再以系爭地上物獲得不當得利，原告請求鐘錦昌應給付相當於租金之不當得利，並無理由。

2.盧碧娟辯稱原告與鐘錦昌間之不定期租地建屋契約並未終止，故無庸給付相當於租金之不當得利，有無理由？

查原告與盧碧娟間就系爭地上物之不定期限租賃關係，迄今仍未解消或終止，則系爭地上物占用系爭土地如附圖所示編號A、B、C1、C2、D部分，自非無法律上之權源，顯非無法律上之原因受有利益，則原告請求盧碧娟給付相當於租金之不當得利，洵無理由，應予駁回。

3.又本院認鐘錦昌非系爭地上物之事實上處分權人，而盧碧娟則係基於不定期限租賃關係合法占用系爭土地，均無不當得利，業如前述，則關於盧碧娟是否基於默示分管協議使用系爭土地如附圖所示編號A 、B 、C1、C2、D 部分建物之範圍，是否逾越其應有部分範圍，如認原告主張相當於租金之不當得利有理由，應以若干金額為合理，及如法院認鐘錦昌應給付相當於租金之不當得利，其主張抵押租金100,000元抵銷等爭點，均與判決結果無影響，爰不再贅述。

五、綜上所述，原告依系爭租約A第6條、民法第767條第1項、第821條及民法第179條之規定，請求被告2人拆除系爭地上物，並返還占用範圍予全體共有人，暨請求被告2人應共同給付相當於租金之不當得利，均屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經核均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　11　　日

民事庭　法　官 黃千瑀

以上正本係照原本製作。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　　114　　年　　6　　月　　11　　日

書記官 張雨萱