

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

109年度基簡字第1306號

原告 簡育仁
簡慧君
簡怡萍

上三人共同

訴訟代理人 黃丁風律師

複代理人 黃雅羚律師

被告 簡逢昌

邱鴻鵬

上 一 人

訴訟代理人 黃啟銘律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告邱鴻鵬應將坐落新北市○○區○○段○○○○段○○○地號土地上之門牌號碼新北市○○區○○○○○○○○號房屋、水箱(化糞池)如附圖編號B部分，面積二十五平方公尺、附圖編號E部分，面積二平方公尺部分拆除，並將上開占用土地返還予原告及全體共有人。
- 二、被告邱鴻鵬應給付原告新臺幣玖佰貳拾元，及自民國一百零九年八月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一百零九年十月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹拾陸元。
- 三、被告簡逢昌應給付原告新臺幣捌佰伍拾元，及自民國一百零九年八月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一百零九年十月一日起至返還第一項土地之日

01 止，按月給付原告新臺幣壹拾肆元。

02 四、原告其餘之訴駁回。

03 五、訴訟費用新臺幣玖仟參佰柒拾伍元由被告邱鴻鵬、簡逢昌各
04 負擔二分之一。

05 六、本判決第一項於原告以新臺幣柒仟陸佰伍拾元為被告邱鴻鵬
06 供擔保後，得為假執行。但被告邱鴻鵬如以新臺幣貳萬貳仟
07 玖佰伍拾元為原告供擔保後，得免為假執行。

08 七、本判決第二項命被告邱鴻鵬給付部分，於原告以到期部分金
09 額三分之一供擔保後，得假執行。但被告邱鴻鵬如以到期金
10 額全部為原告供擔保後，得免為假執行。

11 八、本判決第三項命被告簡逢昌給付部分，於原告以到期部分金
12 額三分之一供擔保後，得假執行。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 被告簡逢昌經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
16 訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1
17 項前段之規定，准原告到場訴訟代理人之聲請，由其一造辯
18 論而為判決。

19 貳、實體方面：

20 一、原告起訴主張：

21 (一)原告請求拆屋還地部分：

22 1.原告簡育仁、簡慧君、簡怡萍與訴外人簡忠雄、簡謝秀定、
23 簡立翰為坐落新北市○○區○○段○○○○段000地號土地
24 (下稱系爭土地)之共有人(應有部分均各為6分之1)。又系爭
25 土地依其地勢高低，東到西分「上層區」(以系爭土地最高
26 點向南至茭白筍田止)、「中層區」(茭白筍田以大樹交界點
27 至駁坎下端地界樁)、「下層區」(駁坎下端地界樁至路面為
28 準之全部)，面積比例依序約2：3：1。自古以來，共有人簡
29 謝秀定、簡立翰之先人分管「上層區」、原告簡育仁等3人
30 之先人分管「中層區」、簡忠雄之先人分管「下層區」，至
31 目前為止各共有人均承襲先人分管範圍，各自耕作使用並無

01 爭議。

02 2.嗣被告邱鴻鵬經營之「葵扇湖觀光農場有限公司」於100年8
03 月2日與訴外人簡忠雄就系爭土地分管之「下層區」簽訂土
04 地租賃契約書(下稱簡忠雄土地租賃契約)，約定「甲方(即
05 簡忠雄)土地所在地及使用範圍：金山區頂角段葵扇湖小段1
06 36(即系爭土地)、137、118、119地號土地面積約405坪(現
07 有分管分作部分)。」等語，是被告邱鴻鵬向簡忠雄承租之
08 系爭土地，當以系爭土地「下層區」範圍為限。惟被告邱鴻
09 鵬所有門牌號碼新北市○○區○○○00○0號房屋(下稱系爭
10 17之2號房屋)、棚架(棚架範圍即鋪設地磚部分)、水箱(即
11 化糞池部分)分別占有系爭土地如附圖所示B部分、C部分、E
12 部分(面積各25、38、2平方公尺)之土地(以下就前揭占有之
13 位置及面積，簡稱為附圖編號B、C、E部分)，皆位於系爭土
14 地「中層區」範圍，而非簡忠雄土地租賃契約範圍，且未經
15 原告之同意，無正當權源而占有原告共有系爭土地如附圖編
16 號B、C、E部分之土地，而屬無權占有。經原告請求被告邱
17 鴻鵬拆除系爭17之2號房屋(含棚架、水箱)如附圖編號B、
18 C、E部分，並返還上開占用之土地，被告邱鴻鵬置之不理，
19 為此，依據民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告
20 邱鴻鵬拆除系爭17之2號房屋(含棚架、水箱)，將占用之土
21 地返還予原告及其他共有人。

22 (二)原告請求不當得利部分：

23 1.被告邱鴻鵬部分：

24 被告邱鴻鵬所有系爭17之2號房屋及棚架、水箱，無正當權
25 源而占有原告共有系爭土地如附圖編號B、C、E部分(面積各
26 25、38、2平方公尺)之土地，受有相當於租金之利益，並致
27 原告受有損害，自屬不當得利，係屬無權占有，併依民法第
28 179條、第184條第1項前段規定，以被告邱鴻鵬與簡忠雄承
29 租系爭土地「下層區」之每月租金3,000元計算，每平方公
30 尺之月租金為2.24元($3,000 \text{元} \div 405 \text{坪} \times 0.3025 = 2.24 \text{元}$)，請
31 求被告邱鴻鵬給付起訴前5年相當於租金之不當利得共計8,7

36元〈計算式： $2.24\text{元} \times (25 + 38 + 2)\text{平方公尺} \times 12\text{月} \times 5\text{年} = 8,736\text{元}$ 〉，及自109年10月1日起自返還上開占用土地之日止，按月給付原告146元〈計算式： $2.24\text{元} \times (25 + 38 + 2)\text{平方公尺} = 146\text{元}$ 〉。

2.被告簡逢昌即簡金塗部分：

被告簡逢昌所有門牌號碼新北市○○區○○○00○0號房屋（下稱系爭17之1號房屋），無正當權源而占有原告共有系爭土地如附圖編號A部分（面積25平方公尺）之土地，係屬無權占有（因被告簡逢昌與原告係屬叔侄關係，故未請求被告簡逢昌拆屋還地），受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，自屬不當得利，依民法第179條、第184條第1項前段規定，以系爭土地每平方公尺2.24元（計算式同前），請求被告簡逢昌給付起訴前5年相當於租金之不當利得共計3,360元（計算式： $2.24\text{元} \times 25\text{平方公尺} \times 12\text{月} \times 5\text{年} = 3,360\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同），及自109年10月1日起自返還上開占用土地之日止，按月給付原告56元（計算式： $2.24\text{元} \times 25\text{平方公尺} = 56\text{元}$ ）。

（三）並聲明：

1.被告邱鴻鵬應將坐落原告共有系爭土地上如附圖編號B、C、E部分之系爭17之2號房屋、棚架、水箱（面積各25、38、2平方公尺）拆除，並將上開占用土地返還予原告及全體共有人。

2.被告邱鴻鵬應給付原告8,736元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自109年10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告146元。

3.被告簡逢昌應給付原告3,360元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自109年10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告56元。

二、被告部分：

（一）被告簡逢昌未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

01 (二)被告邱鴻鵬則求為判決：原告之訴駁回，並陳明如受不利益
02 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。其答辯意旨略以：

03 1.被告與訴外人即系爭土地共有人簡忠雄於100年8月2日就系
04 爭土地簽訂簡忠雄土地租賃契約而屬有權占有：

05 (1)被告與簡忠雄訂立簡忠雄土地租賃契約，承租之土地面積約
06 405坪，遠逾原告請求返還土地面積之10倍以上，被告自屬
07 有權占有；又簡忠雄於被告承租系爭土地時，已明確表示被
08 告所有系爭17之2號房屋坐落系爭土地屬簡忠雄分管部分，
09 被告可合法自由使用，並於簡忠雄土地租賃契約第9條另有
10 關於加裝固定設施(即如附圖編號C部分)之約定，此由被告
11 未於非屬系爭17之2號房屋坐落系爭土地之承租範圍再加裝
12 任何固定設施即明，益見被告就系爭土地確屬有權占有。

13 (2)原告與簡忠雄為親屬關係，原告於100年8月間即知悉被告向
14 簡忠雄承租系爭土地一節，多年來皆無任何異議，且被告亦
15 於同年向原告承租門牌號碼新北市○○區○○○00號1樓房
16 屋(下稱系爭17號房屋)，而原告從未表示「簡忠雄向被告所
17 表明系爭17之2號房屋所坐落系爭土地為其分管區域(承租範
18 圍)」一節有誤，倘系爭17之2號房屋坐落系爭土地部分非屬
19 簡忠雄之分管範圍，原告豈會默不置聲，甚且於出租系爭17
20 號房屋予被告時，未要求被告一併承租屬原告分管之系爭土
21 地，原告與被告於系爭17號房屋5年租約期滿而未再續約
22 時，原告亦無任何表示。故被告就系爭17之2號房屋坐落系
23 爭土地部分，已合法向共有人簡忠雄承租，確實具有租賃關
24 係存在，而屬有權占有。

25 2.原告主張系爭土地「中層區」為其先人所分管，並非事實：

26 (1)被告否認系爭17之2號房屋坐落系爭土地部分為原告之分管
27 區域。

28 (2)被告係於99年5月16日向被告簡逢昌購買系爭17之2號房屋，
29 並訂立未登記房屋及基地應有部分買賣契約書(下稱系爭17
30 之2號房屋買賣契約)，且系爭17之2號房屋自始坐落系爭土
31 地及新北市○○區○○段○○○○段000地號土地(下稱毗鄰

120地號土地)，買賣前，被告曾多次向被告簡逢昌反應系爭17之2號房屋坐落基地問題，被告簡逢昌除保證系爭土地之共有人均為至親之親屬關係，不會有其他共有人爭執，若有涉及基地糾紛，願排除一切障礙，此觀諸系爭17之2號房屋買賣契約第3條約定「……本約房屋係由乙方(即被告簡逢昌)以與他人所共有分管土地為基地所出資興建，如有任何產權糾紛、債務瓜葛或其他土地共有人出面爭執，概應由乙方負責清理清楚，排除一切障礙……。」自明外，更引薦共有人簡忠雄與被告訂立簡忠雄土地租賃契約，甚至被告為避免紛爭，除承租系爭17之2號房屋坐落之系爭土地外，亦將周邊之同小段118、119地號土地一併向簡忠雄承租，使系爭17之2號房屋具有使用系爭土地之合法權源。倘若系爭17之2號房屋坐落之基地非屬簡忠雄所分管之系爭土地，被告何需耗費金錢，向簡忠雄承租與系爭17之2號房屋坐落基地無關且無使用必要之土地。

(3)另觀諸被告向簡忠雄所承租系爭土地之面積為405坪，其中所謂「下層區」約為200坪，再加計同小段118、119地號土地約30坪，合計230坪；倘若原告主張為真，則被告所承租逾170坪土地，豈不憑空消失，可證原告主張系爭土地之「中層區」為其先人所分管等語，並非事實。

3.被告所有系爭17之2號房屋占有系爭土地部分，依民法第425條之1第1項規定，推定具有租賃關係而屬有權占有：

(1)原告之祖父簡樹林為系爭土地及毗鄰120地號土地之所有權人，於75年9月間出資興建系爭17號房屋。嗣將系爭17號房屋一分為二，右側即系爭17號房屋交由長子簡志雄居住，左側即系爭17之1號房屋則交由次子即被告簡逢昌居住。是系爭17號房屋竣工時，其所坐落之系爭土地及毗鄰120地號土地均為簡樹林所有，系爭17之1號房屋及系爭17之2號房屋之前段部分，原始皆坐落於系爭土地。

(2)嗣系爭17號房屋及系爭17之1號房屋於79年11月8日至81年6月2日間之不詳時間進行增建，此有林務局農林航空測量所

01 航空照片可稽。經由系爭17號房屋竣工時之照片與本院勘驗
02 之照片相互勾稽，可知系爭17號房屋及系爭17之1號房屋之
03 增建範圍，由原始一層樓平房增建為二層樓建築，另同時增
04 建系爭17之2號房屋1、2樓部分。此外，簡樹林、簡志雄(原
05 告之父)及被告簡逢昌父子3人對於前開之增建行為、增建態
06 樣及其坐落土地範圍，均知之甚詳；換言之，系爭17之2號
07 房屋於增建完成時，確係坐落於系爭土地及毗鄰120地號土
08 地上之情，乃為簡樹林、原告之父簡志雄及被告簡逢昌所明
09 知，且經當時土地所有權人簡樹林之同意。

10 (3)簡樹林於竣工後之85年2月28日死亡，因原告之父簡志雄與
11 被告簡逢昌兄弟就簡樹林所遺之財產達成遺產分割協議，系
12 爭土地由原告之父簡志雄繼承，而原告則於94年10月17日因
13 繼承而為系爭土地之所有權人；毗鄰120地號土地則由原告
14 之父簡志雄及被告簡逢昌共同繼承，被告簡逢昌復於99年5
15 月16日將系爭17之2號房屋出售予被告。

16 (4)系爭土地、毗鄰120地號土地、系爭17之2號房屋分別因繼
17 承、買賣等原因移轉予原告、被告簡逢昌、被告邱鴻鵬而異
18 其所有人，原告即系爭土地之受讓人與系爭17之2號房屋之
19 受讓人即被告邱鴻鵬間，依民法第425條之1第1項規定、最
20 高法院48年台上字第1457號民事判決意旨，已推定具有租賃
21 關係存在，則被告所有之系爭17之2號房屋自屬有權占有系
22 爭土地。

23 (5)退而言之，縱認系爭土地、系爭17之2號房屋原非屬同一人
24 所有，而無民法第425條之1第1項規定之適用。惟原告之父
25 簡志雄與被告簡逢昌於85年7月2日就系爭17之2號房屋坐落
26 系爭土地一節，業已成立不定期限使用借貸之合意(此部分
27 詳後5.所述)。

28 4.原告從未對被告向簡忠雄承租系爭土地及該承租部分土地係
29 屬簡忠雄之分管部分等情，表示任何異議，足認原告已默示
30 同意系爭17之2號房屋使用系爭土地：

31 (1)系爭17之2號房屋原即坐落系爭土地及毗鄰120地號土地之

上，迄今並無任何改變，並自79年11月8日至81年6月2日間之不詳時間完成增建迄今。原告自94年10月間因繼承而為系爭土地之共有人，對上情亦知之甚詳。被告於99年5月16日向被告簡逢昌買受系爭17之2號房屋，並於100年間向簡忠雄承租系爭土地，原告不僅未向被告表示任何異議，甚至將其所有之系爭17號房屋出租予被告。

(2)退而言之，縱認原告確為系爭土地「中層區」之管理人，惟原告於100年間除未對「系爭17之2號房屋占有系爭土地部分確為地主簡忠雄之分管部分」表示異議外，更將其所有系爭17號房屋一併出租予被告，足認原告確實以「出租系爭17號房屋予被告邱鴻鵬」之舉動，作為默示同意被告所有之系爭17之2號房屋使用系爭土地，足見被告自有使用系爭土地之合法權源。

(3)被告向被告簡逢昌購買系爭17之2號房屋，原告除未表示系爭17之2號房屋坐落系爭土地為其分管區域外，更要求被告出資幫其修繕系爭17號房屋之屋頂、樓梯等物，被告因而出資委由被告簡逢昌一併施作，由此可見原告復以「被告出資修繕原告所有系爭17號房屋」之舉動，作為默示同意被告所有系爭17之2號房屋使用系爭土地之另一事證。

5.系爭17之2號房屋坐落系爭土地，嗣簡志雄與被告簡逢昌間於85年7月2日所為之遺產分割協議，而成立不定期使用借貸，依最高法院106年度台上字第2152號民事判決意旨、臺灣高等法院103年度重上字第629號民事判決意旨，原告提起本件訴訟，顯違反誠信原則之權利濫用行為(嗣被告改抗辯依最高法院110年度台上字第606號民事判決意旨，基於占有連鎖關係，被告係屬有權占有系爭土地)：

(1)系爭土地及毗鄰120地號土地原為簡樹林所有，簡樹林死亡後，本應由簡樹林之子即原告之父簡志雄及被告簡逢昌共同繼承。嗣原告之父簡志雄及被告簡逢昌於85年7月2日就被繼承人簡樹林之財產簽定繼承遺產分割協議書(下稱遺產分割協議書)，約定系爭土地為原告之父簡志雄單獨繼承，毗鄰1

20地號土地則由原告之父簡志雄、被告簡逢昌共同繼承。

(2)又系爭17號房屋、系爭17之1號房屋、系爭17之2號房屋於85年7月間早已興建完成，前開三間房屋之前段部分，均坐落於系爭土地上，嗣後原告之父簡志雄、被告簡逢昌簽訂遺產分割協議書時，二人皆明知分割後之結果，將使被告簡逢昌所有之系爭17之1號房屋、系爭17之2號房屋之前段部分，坐落於原告之父簡志雄所有之系爭土地之上。

(3)而房屋必須使用坐落基地，亦即房屋不能單獨與土地使用權分離而存在，此為一般社會常情，更為原告之父簡志雄及被告簡逢昌所知悉，二人既訂立遺產分割協議書，顯見二人對於被告簡逢昌當時所有之系爭17之1號房屋、系爭17之2號房屋之前段部分，坐落於原告之父簡志雄所有之系爭土地一節，業已達成不定期使用借貸之合意，此由原告之父簡志雄及被告簡逢昌二家多年來對上情均無紛爭即明。

(4)嗣原告於94年10月間因繼承而取得簡志雄所有之系爭土地，並承受原有之不定期使用借貸法律關係。換言之，原告因繼承取得系爭土地所有權後，本應承受負有與其父簡志雄相同之義務，亦即原告因繼承而承受系爭17之2號房屋與系爭土地間之不定期使用借貸關係，自己同意迄至系爭17之2號房屋滅失或無法繼續使用之日，被告簡逢昌所有之系爭17之2號房屋自有占有系爭土地之正當權源，而被告簡逢昌於99年5月16日將系爭17之2號房屋出賣與被告並移轉占有與被告，被告本於占有連鎖之法律關係，對原告自得主張有權占用系爭土地。

6.系爭土地如附圖編號C部分(即棚架)，並非被告設置。

7.被告所有系爭17之2號房屋占用系爭土地如附圖編號B部分，既屬有權占有，已如上述，則原告請求被告給付相當於租金之不當得利，自無理由。退而言之，縱認被告係屬無權占有，原告請求之不當得利金額，亦屬過高。

三、得心證之理由：

(一)原告請求拆屋還地部分：

原告主張其為系爭土地之共有人，被告邱鴻鵬所有之系爭17之2號房屋、棚架(即鋪設地磚部分)、水箱(即化糞池部分)分別占有系爭土地如附圖編號B、C、E部分之土地(面積各25、38、2平方公尺)等情，業據原告提出系爭土地登記第三類謄本為證，且經本院於109年11月2日會同新北市汐止地政事務所前往現場勘驗，由兩造先行確認系爭17之2號房屋之範圍，再請新北市汐止地政事務所測量系爭17之2號房屋有無占用原告共有之系爭土地及其面積後，繪製複丈成果圖送院。經測量結果系爭17之2號房屋、棚架、水箱分別占有系爭土地如附圖編號B、C、E部分之地(面積各25、38、2平方公尺)，有本院109年11月2日勘驗筆錄、現場照片、新北市汐止地政事務所110年2月4日新北汐地測字第1106051568號函附之土地複丈成果圖等件在卷可稽，被告除否認其係無權占有之情事，並以上開情詞置辯外，對於原告其餘主張並不爭執，是本件爭點即為：被告邱鴻鵬所有之系爭17之2號房屋、棚架、水箱，有無占用原告共有之系爭土地如附圖編號B、C、E部分之正當權源？茲析述如下：

- 1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參照)。被告所有之系爭17之2號房屋占有原告共有系爭土地之事實，已如前述，且為被告所不爭執，僅辯稱系爭17之2號房屋並非無權占有系爭土地等語，被告即應就其所有之系爭17之2號房屋有占有原告共有系爭土地之正當權源之事實，負舉證之責。
- 2.被告抗辯其與簡忠雄訂立簡忠雄土地租賃契約，承租範圍即涵蓋系爭17之2號房屋坐落之系爭土地等語，並提出簡忠雄土地租賃契約1件為證(見被證1)。原告就此主張被告依簡忠雄土地租賃契約所承租範圍乃簡忠雄所分管系爭土地之「下層區」(見原證4之草圖)，而非系爭17之2號房屋坐落之由原

告所分管系爭土地之「中層區」等語，並聲請證人即簡忠雄之配偶簡江秀到庭作證。本院觀諸被告提出之簡忠雄土地租賃契約，其上第1條記載「甲方(即簡忠雄)土地所在地及使用範圍：金山區頂角段葵扇湖小段136(即系爭土地)……地號。土地面積：約405坪，(現有分管分作部分)。」此外由其他約定，無法得知承租土地之具體位置及範圍，因此由被告提出之簡忠雄土地租賃契約僅可略知被告向簡忠雄承租之土地乃簡忠雄分管分作部分之系爭土地及其他地號土地，又證人簡江秀於本院110年3月23日言詞辯論期日結證稱：我嫁簡忠雄時，系爭土地已分層使用，我們使用下層，有播種、收割，中層、上層不是我們在使用，迄今50餘年，大家對於分層使用均無任何爭執、糾紛。簡忠雄是將系爭土地我們使用的部分就是最下層出租給邱鴻鵬，我們使用的部分距離系爭17之2號房屋，還有一段距離，系爭17之2號房屋坐落之基地不是我先生出租的範圍等語，彼此互核，可知被告承租簡忠雄分管之系爭土地並未包括系爭17之2號房屋坐落之基地。此外，被告復未能舉證證明其向簡忠雄承租之系爭土地包含系爭17之2號房屋坐落之基地，被告抗辯其與簡忠雄訂立簡忠雄土地租賃契約而有權占有系爭土地如附圖編號B、C、E部分之土地等語，即非可採。

- 3.被告抗辯系爭17之2號房屋及其坐落之系爭土地原均為原告之祖父簡樹林所有，嗣因繼承、買賣等原因，致土地及其上之建物非屬同一人所有，依民法第425條之1規定，推定在系爭17之2號房屋得使用期限內，就系爭土地如附圖編號B、C、E部分之土地，有租賃關係存在，自非屬無權占有等語，並提出系爭17之2號房屋買賣契約為證(見被證3)。原告就此主張系爭17之2號房屋無權占有系爭土地如附圖編號B、C、E部分之土地，乃被告於買受系爭17之2號房屋後自行增建，自無民法第425條之1規定之適用等語，並提出被告簡逢昌之收據為證(見原證8)，並聲請被告簡逢昌以證人身分到庭作證。觀諸系爭17之2號房屋買賣契約第1條明載「(買賣標的

物)乙方(即被告簡逢昌)所有坐落臺北縣○○鄉○○段○○
○○段000地號，面積626平方公尺，權利範圍10000分之32
0；暨於『該筆分管土地上』所興建如下開房屋標示所載未
經建物第一次登記之房屋同意按現狀出賣給甲方(即被告邱
鴻鵬)，甲方亦願承買之。 房屋標示：現址門牌號為『台
北縣○○鄉○○村0鄰○○○00號』(未經建物第一次登記及
設有房屋稅稅籍，目前供作車庫使用)，權利範圍全部。」
可知被告邱鴻鵬向被告簡逢昌所買受者係車庫(即系爭17之2
號房屋)及被告簡逢昌所有毗鄰120地號土地之應有部分，並
未包含系爭土地，證人簡逢昌於本院110年3月23日言詞辯論
期日結證稱：父親簡樹林生前興建房屋，中間有一公共樓
梯，左右各一戶即系爭17號房屋、系爭17之1號房屋，我住
左側即系爭17之1號房屋，簡志雄住右側即系爭17號房屋，
原為1樓，嗣我與簡志雄出資加蓋2樓，之後約在28、29年
前，我在系爭17之1號房屋旁邊再加蓋一個車庫(1、2層，即
系爭17之2號房屋)、面積約20坪，我加蓋車庫時並不知占用
到那一個地號土地，並未經土地所有人之同意。嗣我與被告
邱鴻鵬訂立系爭17之2號房屋買賣契約，由被告邱鴻鵬以135
萬元向我買受系爭17之2號房屋及土地約6坪，因被告邱鴻鵬
要將車庫增建，增建後約35坪，所以被告邱鴻鵬交付我1,15
9,798元、93,800元作為增建之費用，我車庫增建時並不知
占用到那一個地號土地，並未經土地所有人之同意等語，核
與原告所提出之被告簡逢昌之收據相符，且原告提出之被告
簡逢昌之收據係出自被告簡逢昌與被告邱鴻鵬間之另一給付
買賣價金等民事訴訟(案號：本院102年度訴字第1449號；下
稱另案給付買賣價金訴訟)，本院依職權調借另案給付買賣
價金訴訟卷宗，被告邱鴻鵬於該案自陳「……二、嗣於被告
(即本案被告邱鴻鵬)陸續著手籌設休閒農場過程中(參被證
四)，因原告(即本案被告簡逢昌)積欠永豐銀行債務，其所
有前開127地號等十餘筆土地均遭到債權銀行查封拍賣(參被
證五)，原告乃懇求被告夫妻先代匯87,000元一部份清償永

01 豐銀行，以暫免被拍賣(參被證六)，並遊說被告夫妻再於99
02 年5月14日以100萬元向其購買系爭位於同小段120地號土地
03 及其上未經保存登記之違章破舊車庫(門牌號碼臺北縣○○
04 鄉○○村0鄰○○○00號；本院按：即系爭17之2號房屋)，
05 以供作辦公室使用，以幫忙其解決經濟困境，被告於簽約同
06 時並已支付20萬元價金予原告(參被證七)。原告夫妻當場流
07 淚表示感激涕零，口口聲聲說被告夫妻一再熱心助人，實為
08 其『再生父母』。惟，簽約拿錢後二天，原告立即翻悔，藉
09 詞其隔鄰農舍因此須封窗再裝設冷氣機等由，抬高售價為13
10 5萬元，而與被告另於99年5月16日簽立買賣契約(參被證八
11 及原證一)。嗣原告不但又懇求被告將上開破舊車庫之整修
12 改建工程亦委由其施作，使其得有100多萬元工程款等收入
13 (參被證九)，並於99年6月10日向被告商議，先再給付前開
14 售屋款5萬元，其餘款項則等待前揭127地號土地使用權同意
15 書所載聯外道路完成柏油鋪面工程再行支付(參被證十)。未
16 料，原告嗣於100年7月20日與其他土地所有人一起簽立欲提
17 供予主管機關之『土地提供使用同意切結書』(參被證十
18 一)。……。」等語(見另案給付買賣價金訴訟第50頁背
19 面)，並檢附簡逢昌出具之收據4紙為證(見同上卷第71至73
20 頁；本院按：其中3紙收據即為原告於本件提出之收據)，益
21 見證人簡逢昌之陳述確為真實。系爭17之2號房屋既為被告
22 簡逢昌在其父親簡樹林生前所出資興建，且有獨立之使用空
23 間及經濟價值，而屬被告簡逢昌所有，嗣被告簡逢昌於99年
24 間與被告邱鴻鵬訂立系爭17之2號房屋買賣契約後所增建之
25 部分亦已因附合而為系爭17之2號房屋之一部，亦屬被告邱
26 鴻鵬所有，而被告簡逢昌興建系爭17之2號房屋之時，其坐
27 落之基地即系爭土地係屬其父簡樹林與他人共有，此為兩造
28 所不爭，自無被告所抗辯系爭土地及其上之建物即系爭17之
29 2號房屋原屬同一人所有，嗣因繼承、買賣等因素而異其所
30 有人之情事，自無民法第425條之1規定之適用，被告此部分
31 之抗辯，亦無可採。

01 4.被告抗辯原告明知系爭17之2號房屋係坐落系爭土地如附圖
02 編號B、C、E部分之土地，惟對被告依簡忠雄土地租賃契約
03 向簡忠雄所承租之土地並非系爭17之2號房屋所坐落之基
04 地，始終未有任何之異議，甚且於出租系爭17號房屋予被告
05 時，亦未要求被告一併承租屬原告分管之系爭土地，可認原
06 告已默示同意被告所有之系爭17之2號房屋占有使用屬原告
07 分管之土地等語，然此為原告所否認。惟按所謂默示之意思
08 表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效
09 果意思者而言，而默示之意思表示與單純之沉默有別，單純
10 之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表
11 示，或經法律明定視為已有某種意思表示者，不得謂為默示
12 之意思表示；又單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，
13 對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，
14 不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用(最高法院29年
15 上字第762號、80年度台上字第1470號、83年度台上字第237
16 號判決意旨參照)，原告雖長期未對被告所有之系爭17之2號
17 房屋占有系爭土地之事表示異議，然此僅屬單純之權利不行
18 使，不生任何法律效果，尚不足以令被告產生原告同意被告
19 使用系爭土地之正當信任。且系爭17之2號房屋坐落之基地
20 是否為系爭土地，非經土地測量機關以測量方式測量無法確
21 定，加之系爭土地及毗鄰120地號土地均屬簡氏宗親所有，
22 且土地價值非高，基於親誼，若未有使用土地之急迫性，而
23 放任現況繼續使用，亦未悖於常理，此外，在無其他證據補
24 強之情形下，尚難單憑原告長期未有任何異議，遽認原告默
25 示同意被告所有系爭17之2號房屋占有使用屬原告分管之系
26 爭土地等語。

27 5.被告抗辯原告之父簡志雄及被告簡逢昌於85年7月2日就被繼
28 承人簡樹林所遺之財產簽定遺產分割協議書，約定系爭土地
29 為原告之父簡志雄單獨繼承，毗鄰120地號土地則由原告之
30 父簡志雄、被告簡逢昌共同繼承。而系爭17號房屋、系爭17
31 之1號房屋、系爭17之2號房屋均坐落於系爭土地之上，原告

01 之父簡志雄、被告簡逢昌明知分割之結果，將使被告簡逢昌
02 所有之系爭17之1號房屋、系爭17之2號房屋之前段部分，坐
03 落於原告之父簡志雄所有之系爭土地之上，顯見二人對於被
04 告簡逢昌當時所有之系爭17之1號房屋、系爭17之2號房屋之
05 前段部分，坐落於原告之父簡志雄所有之系爭土地一節，業
06 已達成不定期使用借貸之合意，此由原告之父簡志雄及被告
07 簡逢昌二家多年來對上情均無紛爭即明等語，並提出遺產分
08 割協議書為證(見被證7)，然此為原告所否認。本院觀諸遺
09 產分割協議書，確如被告所抗辯系爭土地為原告之父簡志雄
10 單獨繼承，毗鄰120地號土地則由原告之父簡志雄、被告簡
11 逢昌共同繼承，然尚有其他地號土地係由被告簡逢昌單獨取
12 得、其他地號土地係由原告之父簡志雄、被告簡逢昌各分得
13 2分之1。且證人簡逢昌於本院審理時結證稱：當下我跟我哥
14 哥(即簡志雄)均不知道系爭17之2號房屋有占用系爭土地，
15 我哥哥往生前都不知道，是我侄子聲請地政機關測量才知道
16 等語，核系爭17之2號房屋在被告簡逢昌於99年間出賣與被
17 告邱鴻鵬之前，均由被告簡逢昌占有使用，而被告簡逢昌與
18 系爭土地之共有人均屬同一家族，自不致因系爭17之2號房
19 屋坐落之基地為何而發生糾紛，因而未經地政機關測量占用
20 之土地地號及面積，核與事理相符，則被告簡逢昌與原告之
21 父簡志雄訂立遺產分割協議書當時純係分割遺產，目的在求
22 公平，衡情並未將系爭17之2號房屋占用基地之地號及面積
23 一併考慮在內，被告抗辯被告簡逢昌與簡志雄訂立遺產分割
24 協議書，顯係就系爭17之2號房屋坐落之基地即系爭土地達
25 成不定期使用借貸之合意，簡志雄之繼承人即原告自應受此
26 拘束，而被告又係合法向被告簡逢昌買受系爭17之2號房屋
27 並取得占有，基於占有連鎖關係，自應對原告主張有權占有
28 等語，顯係過度聯想，亦無可採。

29 6.附圖編號E之水箱(即化糞池部分)，證人簡逢昌於本院110年
30 3月23日言詞辯論期日結證稱：化糞池部分係我設置，在增
31 建1樓廚房的時候一起做的，是邊談邊做，不記得是在簽約

01 前或後等語，可知附圖編號E之水箱(即化糞池部分)為證人
02 簡逢昌受被告邱鴻鵬之委託設置而屬被告邱鴻鵬所有，且承
03 前所述，被告邱鴻鵬未能舉證證明其係有權占有系爭土地。

04 7.至於附圖編號C之棚架(即鋪設地磚部分)，被告邱鴻鵬否認
05 係其設置，證人簡逢昌於本院審理時亦結證稱棚架非其設置
06 等語，而原告亦未能舉證證明係被告邱鴻鵬設置，原告主張
07 被告邱鴻鵬對附圖編號C之棚架(即鋪設地磚部分)具有拆除
08 權能，即非可採。

09 8.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
10 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
11 之虞者，得請求防止之。」「各共有人對於第三人，得就共
12 有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅
13 得為共有人全體之利益為之。」民法第767條第1項、第821
14 條分別定有明文。綜上，被告具有事實上處分權即拆除權能
15 之系爭17之2號房屋、水箱，並無占有原告共有之系爭土地
16 如附圖編號B、E部分之土地之正當權源，自屬無權占有，原
17 告主張被告無權占有，依民法第767條第1項、第821條規
18 定，請求被告拆除系爭房屋及水箱無權占有系爭土地如附圖
19 編號B、E部分，並將上開占用系爭土地返還原告及其他共有
20 人全體，為有理由，應予准許。

21 (二)原告請求不當得利部分：

22 1.被告邱鴻鵬部分：

23 (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
24 益，民法第179條定有明文；又無權占有他人土地，可能獲
25 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年度
26 台上字第1695號判決參照)。被告邱鴻鵬具有事實上處分權
27 之系爭17之2號房屋及水箱，無正當權源而占有原告共有系
28 爭土地如附圖編號B、E部分(面積各25、2平方公尺)之土
29 地，而屬無權占有，已如前述，則其獲有相當於租金之不當
30 得利，並致原告受有損害，堪可認定，原告自得請求被告給
31 付相當於租金之不當得利。

01 (2)原告雖主張不當得利之計算標準，應以被告邱鴻鵬與簡忠雄
02 承租系爭土地「下層區」之每月租金3,000元計算等語。惟
03 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
04 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。上開限制基地
05 租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適
06 用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該條項立
07 法本旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市居
08 住問題」及同法第三編第三章「房屋及基地租用」第94條至
09 第96條均就「城市住宅用房屋」設其規範暨該條項蘊含摒除
10 「城市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏洞」，有以「目
11 的性限縮解釋」補充必要自明。蓋城市地方供營業用之房
12 屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住
13 宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定
14 之限制(最高法院93年度台上字第1718號判決、94年度第2次
15 民事庭會議決參照)。被告邱鴻鵬買受之系爭17之2號房屋
16 (附圖編號B)及附圖編號E之水箱部分所坐落之基地並非在簡
17 忠雄土地租賃契約之承租範圍，而係無權占有原告共有且分
18 管之系爭土地，業如前述，且系爭17之2號房屋依其現況，
19 並非供營業使用，則關於相當租金之不當得利之計算標準自
20 應回歸土地法之相關規定，原告上開主張，自無可採。

21 (3)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
22 額年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文，而土
23 地價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地
24 權條例第16條規定，係指法定地價亦即土地所有權人依土地
25 法所申報之地價而言，如未申報則以土地公告地價80%為申
26 報地價，系爭土地於105年1月以後之公告地價均為170元，
27 此有內政部地政司申報地價查詢在卷可稽，以80%計算申報
28 地價為136元。另土地法第97條第1項之所謂年息10%為限，
29 乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計
30 算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基
31 地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以

為決定(最高法院68年度台上字第371號判決意旨參照)。本院審酌系爭土地位於新北市金山區兩湖里，工商不發達，交通亦非便利，故認原告請求被告邱鴻鵬給付之租金，以按系爭土地申報地價年息5%計算始屬適當，依此計算相當月租金之不當利得，1平方公尺應為0.6元(計算式： $136\text{元} \times 0.05 \div 12 = 0.6\text{元}$ ；以下元以下均4捨5入)，而非原告主張之1平方公尺2.24元。故原告自得請求被告給付起訴前5年相當租金之不當利得920元〈計算式：占用系爭土地面積(25+2平方公尺) $\times 105\text{年至}109\text{年之申報地價均為}136\text{元} \times 5\% = 184\text{元/年}$ ； $184\text{元} \times 5\text{年} = 920\text{元}$ 〉，及自109年10月1日起至返還占用系爭土地如附圖編號B、E部分之土地之日止，按月給付相當於租金之不當利得16元(計算式： $184\text{元} \div 12\text{月} = 16\text{元}$)，原告在此範圍內之主張，為有理由，應予照准，逾越此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

2.被告簡逢昌部分：

- (1)原告主張被告簡逢昌所有系爭17之1號房屋，無正當權源而占有原告共有系爭土地如附圖編號A部分(面積25平方公尺)之土地，係屬無權占有等情，被告經合法通知未到庭，復未以書狀提出任何證據資料，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，視同自認，自堪信原告之主張為真實。
- (2)承前所述，被告簡逢昌所有系爭17之1號房屋，無正當權源而占有原告共有系爭土地如附圖編號A部分(面積25平方公尺)之土地，係屬無權占有，則其獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，堪可認定，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。
- (3)依前述之相同計算方式，原告請求被告給付起訴前5年相當租金之不當利得850元(計算式：占用系爭土地面積25平方公尺 $\times 105\text{年至}109\text{年之申報地價均為}136\text{元} \times 5\% = 170\text{元/年}$ ； $170\text{元} \times 5\text{年} = 850\text{元}$)，及自109年10月1日起至返還占用系爭土地

01 如附圖編號A部分之土地之日止，按月給付相當於租金之不
02 當利得14元(計算式：170元÷12月=14元)，原告在此範圍內
03 之主張，為有理由，應予照准，逾越此範圍之主張，為無理
04 由，應予駁回。

05 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條第1項、第17
06 9條規定，請求被告邱鴻鵬應將系爭土地上之系爭17之2號房
07 屋、水箱如附圖編號B、E所示部分(面積分別為25、2平方公
08 尺)拆除，並將系爭土地騰空返還予原告及其他共有人。被
09 告邱鴻鵬、簡逢昌應分別給付原告920元、850元，及均自起
10 訴狀繕本送達之翌日即109年8月25日起至清償日止，按年息
11 百分之5計算之利息，暨均自109年10月1日起至返還系爭土
12 地之日止，分別按月給付原告16元、14元，為有理由，應予
13 准許。

14 五、本件原告原請求被告邱鴻鵬將系爭17之2號房屋、棚架、旁
15 走道、水箱如附圖編號B、C、D、E所示部分(面積分別為2
16 5、38、10、2平方公尺)拆除，將上開占有之土地返還原告
17 及其他共有人，經實測結果，面積共計75平方公尺，又系爭
18 土地之公告現值為850元，本件訴訟標的價額為63,750元，
19 經核算其裁判費用為1,000元，加計複丈費及建物測量費3,2
20 00元、5,175元，本件訴訟費用確定為9,375元(1,000元+3,
21 200元+5,175元)，應由敗訴之被告邱鴻鵬、簡逢昌平均負
22 擔，爰諭知如主文第5項所示。

23 六、原告與被告邱鴻鵬均陳明願供擔保，請准宣告假執行、免為
24 假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當之
25 擔保金額准許之。

26 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
27 訟法第79條、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2
28 項，判決如主文。

29 中 華 民 國 110 年 5 月 11 日

30 基隆簡易庭法 官 徐世禎

31 以上正本係照原本作成。

01 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
02 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 110 年 5 月 11 日
05 書記官 張雅婷