

臺灣基隆地方法院民事判決

110年度簡上字第40號

上訴人

即被上訴人

即原告 簡育仁

簡慧君

簡怡萍

共同

訴訟代理人 黃丁風律師

被上訴人即

上訴人

即被告 邱鴻鵬

訴訟代理人 黃啟銘律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國110年5月11日本院基隆簡易庭109年度基簡字第1306號第一審判決提起上訴，本院於111年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人即被上訴人甲○○、丙○○、乙○○後開第二、三項之訴部分廢棄。

被上訴人即上訴人丁○○應將坐落新北市○○區○○段○○○○段○○○地號如本判決附圖C部分（面積三十八平方公尺）所示棚架等地上物拆除，將土地騰空返還上訴人即被上訴人甲○○、丙○○、乙○○及其他全體共有人。

被上訴人即上訴人丁○○應再給付上訴人即被上訴人甲○○、丙○○、乙○○新臺幣壹仟貳佰玖拾元，及自民國一〇九年八月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一〇九年十月一日起至返還前項土地之日止，按月再給付上訴人即被上訴人甲○○、丙○○、乙○○新臺幣貳拾參元。

上訴人即被上訴人甲○○、丙○○、乙○○其餘上訴駁回。

被上訴人即上訴人丁○○之上訴駁回。

01 第二審訴訟費用關於上訴人即被上訴人甲○○、丙○○、乙○○
02 上訴部分，均由被上訴人即上訴人丁○○負擔。第二審訴訟費用
03 關於被上訴人即上訴人丁○○上訴部分，由被上訴人即上訴人丁
04 ○○○負擔。

05 事實及理由

06 一、按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得
07 為之。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項
08 之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條
09 第1項第2、3款分別定有明文。上開規定，於簡易程序之上
10 訴程序，準用之，同法第436條之1第3項亦有規定。上訴人
11 即被上訴人即第一審原告甲○○、丙○○、乙○○（下稱甲
12 ○○○等3人）原於針對原審有關被上訴人即被上訴人丁○○
13 （以下逕稱丁○○）部分聲明上訴時，所臚列之聲明為：(1)
14 原判決不利於甲○○等3人部分廢棄；(2)前項廢棄部分，被
15 上訴人丁○○應將坐落新北市○○區○○段○○○○段000
16 地號土地（下稱系爭土地）如原判決附圖編號C部分（面積3
17 8平方公尺）之門牌號碼新北市○○區○○○○00○○號房屋
18 （下稱系爭17-2號房屋）前庭院之遮雨棚、地磚等地上物拆
19 除，並將上開占用土地返還甲○○等3人及其他共有人全
20 體；(3)第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用由丁
21 ○○○負擔等語。嗣於110年7月19日向本院提出之「民事準備
22 暨答辯(一)狀」中，將上訴之聲明變更為：(1)原判決不利於甲
23 ○○○等3人部分廢棄；(2)前項廢棄部分，丁○○應將坐落系
24 爭土地如原判決附圖編號C部分（面積38平方公尺）之系爭1
25 7之2號房屋前庭院之遮雨棚、地磚等地上物拆除，並將上開
26 占用土地返還甲○○等3人及其他共有人全體；(3)丁○○應
27 再給付甲○○等3人1,368元，及自109年8月25日至清償日
28 止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年10月1日起至返還
29 前項所示土地之日止，按月再給付甲○○等3人23元；(4)第
30 一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用由丁○○負
31 擔。經核上訴人係基於同一之基礎事實請求，將首次漏未就

01 同一基礎事實中所請求廢棄關於原判決駁回不當得利部分之
02 聲明予以補充（即增加變更後之聲明第3項），核與前開規
03 定相符，應予准許。

04 二、甲○○等3人於原審起訴主張：

05 (一)請求拆屋還地部分：

- 06 1.甲○○等3人與訴外人簡忠雄、簡謝秀定、簡立翰為坐落新
07 北市○○區○○段○○○○段000地號土地（下稱系爭土
08 地）之共有人（應有部分均各為6分之1）。又系爭土地依其
09 地勢高低，東到西分「上層區」（以系爭土地最高點向南至
10 茭白筍田止）、「中層區」（茭白筍田以大樹交界點至駁坎
11 下端地界樁）、「下層區」（駁坎下端地界樁至路面為準之
12 全部），面積比例依序約2：3：1。自古以來，共有人簡謝
13 秀定、簡立翰之先人分管「上層區」、甲○○等3人之先人
14 分管「中層區」、簡忠雄之先人分管「下層區」，至目前為
15 止各共有均承襲先人分管範圍，各自耕作使用並無爭議。
- 16 2.嗣丁○○經營之「葵扇湖觀光農場有限公司」於100年8月2
17 日與訴外人簡忠雄就系爭土地分管之「下層區」簽訂土地租
18 賃契約書（下稱簡忠雄土地租賃契約），約定「甲方（即簡
19 忠雄）土地所在地及使用範圍：金山區頂角段葵扇湖小段13
20 6（即系爭土地）、137、118、119地號土地面積約405坪
21 （現有分管分作部分）」等語，是丁○○向簡忠雄承租之系
22 爭土地，當以系爭土地「下層區」範圍為限。惟丁○○所有
23 系爭17之2號房屋、棚架（棚架範圍即鋪設地磚部分）、水
24 箱（即化糞池部分）分別占有系爭土地如附圖所示B部分、C
25 部分、E部分（面積各25、38、2平方公尺）之土地（以下就
26 前揭占有之位置及面積，簡稱為附圖編號B、C、E部分），
27 皆位於系爭土地「中層區」範圍，而非簡忠雄土地租賃契約
28 範圍，且未經甲○○等3人之同意，無正當權源而占有甲○
29 ○等3人共有且分管之系爭土地如附圖編號B、C、E部分之土
30 地，而屬無權占有。經甲○○等3人請求丁○○拆除系爭17
31 之2號房屋（含棚架、水箱）如附圖編號B、C、E部分，並返

還上開占用之土地，丁○○置之不理，為此，依據民法第767條第1項、第821條之規定，請求丁○○拆除系爭17之2號房屋（含棚架、水箱），將占用之土地返還予甲○○等3人及其他共有人。

(二)請求不當得利部分：

1.丁○○部分：

丁○○所有系爭17之2號房屋及棚架、水箱，無正當權源而占有甲○○等3人共有且分管系爭土地如附圖編號B、C、E部分（面積各25、38、2平方公尺）之土地，受有相當於租金之利益，並致甲○○等3人受有損害，自屬不當得利，係屬無權占有，併依民法第179條、第184條第1項前段規定，以丁○○向簡忠雄承租系爭土地「下層區」之每月租金3,000元計算，每平方公尺之月租金為2.24元（ $3,000 \text{元} \div 405 \text{坪} \times 0.3025 = 2.24 \text{元}$ ），請求被告丁○○給付起訴前5年相當於租金之不當利得共計8,736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.原審被告簡逢昌即簡金塗（以下逕稱簡逢昌）部分：

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），無正當權源而占有甲○○等3人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（因簡逢昌與甲○○等3人係屬叔侄關係，故未請求簡逢昌拆屋還地），受有相當於租金之利益，並致甲○○等3人受有損害，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日起至返還上開占用土地之日止，按月給付甲○○等3人56元（計算式： $2.24 \text{元} \times 25 \text{平方公尺} = 56 \text{元}$ ）。

01 (三)並聲明：

02 1.丁○○應將坐落甲○○等3人共有並分管系爭土地上如附圖
03 編號B、C、E部分之系爭17之2號房屋、棚架、水箱（面積各
04 25、38、2平方公尺）拆除，並將上開占用土地返還予甲○
05 ○等3人及全體共有人。

06 2.丁○○應給付甲○○等3人8,736元，及自起訴狀繕本送達之
07 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自109年
08 10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付甲○○等3人14
09 6元。

10 3.簡逢昌應給付甲○○等3人3,360元，及自起訴狀繕本送達之
11 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自109年
12 10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付甲○○等3人56
13 元。

14 4.願供擔保，請准宣告假執行。

15 三、簡逢昌於原審並未以被告身分到庭申辯，亦未以書狀表示其
16 對本案之意見；而丁○○於原審則聲明駁回甲○○等3人之
17 訴，並陳明如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執
18 行。丁○○並答辯如下：

19 (一)伊與訴外人即系爭土地共有人簡忠雄於100年8月2日就系爭
20 土地簽訂簡忠雄土地租賃契約而屬有權占有：

21 1.伊與簡忠雄訂立簡忠雄土地租賃契約，承租之土地面積約40
22 5坪，遠逾甲○○等3人請求返還土地面積之10倍以上，伊自
23 屬有權占有；又簡忠雄於伊承租系爭土地時，已明確表示伊
24 所有系爭17之2號房屋坐落系爭土地屬簡忠雄分管部分，伊
25 可合法自由使用，並於簡忠雄土地租賃契約第9條另有關於
26 加裝固定設施（即如附圖編號C部分）之約定，此由伊未於
27 非屬系爭17之2號房屋坐落系爭土地之承租範圍再加裝任何
28 固定設施即明，益見伊就系爭土地確屬有權占有。

29 2.甲○○等3人與簡忠雄為親屬關係，甲○○等3人於100年8月
30 間即知悉伊向簡忠雄承租系爭土地一節，多年來皆無任何異
31 議，且伊亦於同年向甲○○等3人承租門牌號碼新北市○○

01 區○○○00號1樓房屋（下稱系爭17號房屋），而甲○○等3
02 人從未表示「簡忠雄向丁○○所表明系爭17之2號房屋所坐
03 落系爭土地為其分管區域（承租範圍）」一節有誤，倘系爭
04 17之2號房屋坐落系爭土地部分非屬簡忠雄之分管範圍，甲
05 ○○○等3人豈會默不置聲，甚且於出租系爭17號房屋予伊
06 時，未要求伊一併承租屬甲○○等3人分管之系爭土地，甲
07 ○○○等3人與伊於系爭17號房屋5年租約期滿而未再續約時，
08 甲○○等3人亦無任何表示。故伊就系爭17之2號房屋坐落系
09 爭土地部分，已合法向共有人簡忠雄承租，確實具有租賃關
10 係存在，而屬有權占有。

11 (二)甲○○等3人主張系爭土地「中層區」為其先人所分管，並
12 非事實：

13 1.伊否認系爭17之2號房屋坐落系爭土地部分為甲○○等3人之
14 分管區域。

15 2.伊係於99年5月16日向簡逢昌購買系爭17之2號房屋，並訂立
16 未登記房屋及基地應有部分買賣契約書（下稱系爭17之2號
17 房屋買賣契約），且系爭17之2號房屋自始坐落系爭土地及
18 新北市○○區○○段○○○○段000地號土地（下稱毗鄰120
19 地號土地），買賣前，伊曾多次向簡逢昌反應系爭17之2號
20 房屋坐落基地問題，簡逢昌除保證系爭土地之共有人均為至
21 親之親屬關係，不會有其他共有人爭執，若有涉及基地糾
22 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
23 條約定「……本約房屋係由乙方（即簡逢昌）以與他人所共
24 有分管土地為基地所出資興建，如有任何產權糾紛、債務瓜
25 葛或其他土地共有人出面爭執，概應由乙方負責清理清楚，
26 排除一切障礙……。」自明外，更引薦共有人簡忠雄與伊訂
27 立簡忠雄土地租賃契約，甚至伊為避免紛爭，除承租系爭17
28 之2號房屋坐落之系爭土地外，亦將周邊之同小段118、119
29 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
30 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
31 屬簡忠雄所分管之系爭土地，伊又何需耗費金錢，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.另觀諸伊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；倘若甲○○等3人之主張為真，則伊所承租逾170坪土地，豈不憑空消失，可證甲○○等3人主張系爭土地之「中層區」為其先人所分管等語，並非事實。

(三)伊所有系爭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.甲○○等3人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號房屋之增建範圍，由原始一層樓平房增建為二層樓建築，另同時增建系爭17之2號房屋1、2樓部分。此外，簡樹林、簡志雄（甲○○等3人之父）及簡逢昌父子3人對於前開之增建行為、增建態樣及其坐落土地範圍，均知之甚詳；換言之，系爭17之2號房屋於增建完成時，確係坐落於系爭土地及毗鄰120地號土地上之情，乃為簡樹林、甲○○等3人之父簡志雄及簡逢昌所明知，且經當時土地所有權人簡樹林之同意。

3.簡樹林於竣工後之85年2月28日死亡，因甲○○等3人之父簡志雄與簡逢昌2兄弟間就簡樹林所遺之財產達成遺產分割協議，系爭土地由甲○○等3人之父簡志雄繼承，而甲○○等3人則於嗣後之94年10月17日因繼承而為系爭土地之所有權

01 人；毗鄰120地號土地則由甲○○等3人之父簡志雄及簡逢昌
02 共同繼承，簡逢昌復於99年5月16日將系爭17之2號房屋出售
03 予伊。

04 4.系爭土地、毗鄰120地號土地、系爭17之2號房屋分別因繼
05 承、買賣等原因移轉予甲○○等3人、簡逢昌、丁○○，而
06 異其所有人，甲○○等3人即系爭土地之受讓人與系爭17之2
07 號房屋之受讓人即丁○○間，依民法第425條之1第1項規
08 定、最高法院48年台上字第1457號民事判決意旨，已推定具
09 有租賃關係存在，則伊所有之系爭17之2號房屋自屬有權占
10 有系爭土地。

11 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
12 所有，而無民法第425條之1第1項規定之適用。惟甲○○等3
13 人之父簡志雄與簡逢昌於85年7月2日就系爭17之2號房屋坐
14 落系爭土地一節，亦已成立不定期限使用借貸之合意（此部
15 分詳後(五)所述）。

16 (四)甲○○等3人從未對伊向簡忠雄承租系爭土地及該承租部分
17 土地係屬簡忠雄之分管部分等情，表示任何異議，足認甲○
18 ○等3人已默示同意系爭17之2號房屋使用系爭土地：

19 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
20 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
21 之不詳時間完成增建迄今。甲○○等3人自94年10月間因繼
22 承而為系爭土地之共有人，對上情亦知之甚詳。伊於99年5
23 月16日向簡逢昌買受系爭17之2號房屋，並於100年間向簡忠
24 雄承租系爭土地，甲○○等3人不僅未向伊表示任何異議，
25 甚至將其所有之系爭17號房屋出租予伊。

26 2.退而言之，縱認甲○○等3人確為系爭土地「中層區」之管
27 理人，惟甲○○等3人於100年間除未對「系爭17之2號房屋
28 占有系爭土地部分確為地主簡忠雄之分管部分」表示異議
29 外，更將其所有系爭17號房屋一併出租予丁○○，足認甲○
30 ○等3人確實以「出租系爭17號房屋予丁○○」之舉動，作
31 為默示同意伊所有之系爭17之2號房屋使用系爭土地，益見

伊自有使用系爭土地之合法權源。

3.伊向簡逢昌購買系爭17之2號房屋，甲○○等3人除未表示系爭17之2號房屋坐落系爭土地為其分管區域外，更要求伊出資幫其修繕系爭17號房屋之屋頂、樓梯等物，伊因而出資委由簡逢昌一併施作，由此可見甲○○等3人復以「丁○○出資修繕甲○○等3人所有系爭17號房屋」之舉動，作為默示同意伊所有系爭17之2號房屋使用系爭土地之另一事證。

(五)系爭17之2號房屋坐落系爭土地，嗣簡志雄（甲○○等3人之父）與簡逢昌間於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，甲○○等3人提起本件訴訟，顯違反誠信原則之權利濫用行為（嗣丁○○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，丁○○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甲○○等3人之父簡志雄及簡逢昌共同繼承。嗣甲○○等3人之父簡志雄及簡逢昌於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），約定系爭土地為甲○○等3人之父簡志雄單獨繼承，毗鄰120地號土地則由甲○○等3人之父簡志雄、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3間房屋之前段部分，均坐落於系爭土地上，嗣後甲○○等3人之父簡志雄、簡逢昌簽訂遺產分割協議書時，2人皆明知分割後之結果，將使簡逢昌所有之系爭17之1號房屋、系爭17之2號房屋之前段部分，坐落於甲○○等3人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，更為甲○○等3人之父簡志雄及簡逢昌所知悉，2人既訂立遺產分割協議書，顯見2人

01 對於簡逢昌當時所有之系爭17之1號房屋、系爭17之2號房屋
02 之前段部分，坐落於遺產分割後簡志雄所有之系爭土地一
03 節，業已達成不定期使用借貸之合意，此由甲○○等3人之
04 父簡志雄及簡逢昌2家多年來對上情均無紛爭即明。

05 4.嗣甲○○等3人於94年10月間因繼承而取得簡志雄所有之系
06 爭土地，並承受原有之不定期使用借貸法律關係。換言之，
07 甲○○等3人因繼承取得系爭土地所有權後，本應承受負有
08 與其父簡志雄相同之義務，亦即甲○○等3人因繼承而承受
09 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
10 已同意迄至系爭17之2號房屋滅失或無法繼續使用之日，簡
11 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
12 源，而簡逢昌於99年5月16日將系爭17之2號房屋出賣與丁○
13 ○並移轉占有與丁○○，伊本於占有連鎖之法律關係，對甲
14 ○○等3人自得主張有權占用系爭土地。

15 (六)系爭土地如附圖編號C部分（即棚架），並非伊設置。

16 (七)伊所有系爭17之2號房屋占用系爭土地如附圖編號B部分，既
17 屬有權占有，已如上述，則甲○○等3人請求伊給付相當於
18 租金之不當得利，自無理由。退而言之，縱認伊係屬無權占
19 有，甲○○等3人所請求之不當得利金額，亦屬過高。

20 四、原審經審理後，判決如下：(一)丁○○應將坐落系爭土地上之
21 系爭17之2號房屋、水箱（化糞池）如附圖編號B部分，面積
22 25平方公尺、附圖編號E部分，面積2平方公尺部分拆除，並
23 將上開占用土地返還予甲○○等3人及全體共有人。(二)丁○
24 ○應給付甲○○等3人920元，及自109年8月25日起至清償日
25 止，按年息5%計算之利息，暨自民國109年10月1日起至返還
26 前項土地之日止，按月給付甲○○等3人16元。(三)簡逢昌應
27 給付甲○○等3人850元，及自109年8月25日起至清償日止，
28 按年息5%計算之利息，暨自109年10月1日起至返還第1項土
29 地之日止，按月給付原告新臺幣14元。(四)甲○○等3人其餘
30 之訴駁回。(五)訴訟費用9,375元由丁○○、簡逢昌各負擔二
31 分之一。(六)判決第1項於甲○○等3人以7,650元為丁○○供

擔保後，得為假執行。但丁○○如以22,950元為甲○○等3人供擔保後，得免為假執行。(七)判決第2項命丁○○給付部分，於甲○○以到期部分金額三分之一供擔保後，得假執行。但丁○○如以到期金額全部為甲○○等3人供擔保後，得免為假執行。(八)本判決第3項命被告簡逢昌給付部分，於甲○○等3人以到期部分金額三分之一供擔保後，得假執行。甲○○等3人及丁○○均就判決對其不利部分提起上訴（上訴聲明詳如後述），惟簡逢昌則未聲明不服，是就甲○○等3人訴簡逢昌部分，即不在上訴範圍，而非本院所得審酌；甲○○等3人及丁○○除均援用渠等於原審之主張及陳述外，並分別於本院陳述（含答辯）如下：

(一)甲○○等3人之上訴聲明及補充之上訴理由：

1.原審判決駁回甲○○等3人訴請拆除判決附圖編號C部分之遮雨棚、地磚等地上物，無非係以丁○○否認為其設置，且簡逢昌於原審亦證稱乃其設置等語，是以甲○○等3人主張丁○○就原審判決附圖編號C部分之遮雨棚、地磚等地上物有拆除權能乙情無足採信而予以駁回。

2.然該原審判決附圖編號C部分確為丁○○所有，且無權占有系爭土地由甲○○等3人分管之部分，可由下述證明：

(1)甲○○等3人前曾為收回該部分土地，以存證信函通知丁○○：因其訴訟代理人於原審陳稱該部分設置之地磚、棚架與其無關，將自行鳩工拆除原判決附圖編號C部分等語，惟丁○○於收受上開存證信函後，乃委託黃啟銘律師（即丁○○於原審及第二審之訴訟代理人）函覆稱該部分戶外設施乃經簡逢昌移轉而為其所有等語，顯見丁○○已改口並未再否認原審判決附圖編號C部分為其所有之主張。遑論丁○○及其家人亦有使用該原審判決附圖編號C部分棚架等地上物之事實，業經甲○○等3人提出照片為憑，益見丁○○確有以所有權人自居之事實。

(2)簡逢昌於原審曾以證人身分到庭結證：伊在房屋左邊加蓋1個車庫，1、2樓面積合約20坪左右，並未經過土地共有人同

01 意，伊在蓋的當時並不知道該車庫坐落於何地號之土地，原
02 審判決附圖編號C部分之棚架也非其架設，至編號B、D、E雖
03 為其興建，但並未告知甲○○等3人，與丁○○的買賣契約
04 所提到的戶外設施是指門前的水泥地，當時戶外水泥地上沒
05 有蓋棚架，原本系爭17-2號房屋建好後前面的水泥地略呈三
06 角形，是伊擴建系爭17-2號房屋後才拉成正方形等語。換言
07 之，簡逢昌當時在擴建系爭17-2號房屋即增鋪為方形水泥地
08 時，不知道有占用系爭土地，以為僅使用毗鄰120地號土
09 地，所以並未取得系爭土地所有權人之同意。且由簡逢昌前
10 揭陳述，益見丁○○自行雇工興建原審判決附圖編號C部分
11 之棚架，丁○○同未取得系爭土地所有權人之同意，是其確
12 有無權占用系爭土地之行為甚明。

13 (3)況由丁○○上揭委任律師函覆之內容中，亦稱：其係向簡逢
14 昌購買，伊與簡逢昌為親戚，應知悉此間過程，迺多年未曾
15 異議，則其所有之系爭17-2號房屋同無所謂無權占有等語。
16 然丁○○辯解所指之簡逢昌所有系爭17-1號房屋部分，同有
17 占用系爭土地之事實，僅因甲○○等3人聽從長輩訓誨而不
18 以訴訟方式向其請求拆屋還地，然仍請求簡逢昌需依相當於
19 租金之不當得利給付。遑論甲○○等3人並非從未對丁○○
20 之使用未加異議，只是丁○○一向氣勢凌人，甚且霸凌或報
21 警，怎可因此就稱甲○○等3人從未異議？且縱無異議或異
22 議無效，未排除丁○○之無權占有，亦不等同於甲○○等3
23 人同意丁○○於原審判決附圖編號C之棚架等地上物得繼續
24 占有使用系爭土地。

25 3.原審判決以系爭土地位於新北市金山區兩湖里，工商不發
26 達，交通亦非便利，而將相當於租金之不當得利，以系爭土
27 地申報地價年息5%計算，而得出每平方公尺相當月租金為0.
28 6元，從而就原審判決編號C部分，丁○○即應再給付105年
29 至109年間之不當得利1,368元，及自109年10月1日起至返還
30 該部分土地之日止，按月再給付相當於不當得利之23元。

31 4.至丁○○一再聲稱得類推適用民法第425條之1規定及甲○○

等3人提起本件訴訟有權利濫用之情形部分：

(1)簡逢昌於82年間增建系爭17-2號房屋，其父簡樹林當時雖為系爭土地之共有人之一，但簡逢昌不知道有占用系爭土地之情形，而未取得簡樹林同意，同未取得其他共有人之同意。簡逢昌於99年間受丁○○之命將系爭17-2號房屋由20坪增建至35坪（含原審判決附圖編號B、E所示），簡逢昌本已不知有占用系爭土地，自亦未再取得系爭土地所有權人即甲○○等3人及其他共有人之同意。嗣後丁○○另雇工設置原審判決附圖編號C部分所示之棚架等地上物，同未取得系爭土地所有權人即甲○○等3人及其他共有人之同意。換言之，系爭17-2號房屋原本之車庫、原審判決附圖編號B之房屋、E之水箱（化糞池）從未曾與系爭土地同屬一人所有，又從未取得系爭土地所有權人之同意而建造，是其聲稱得依民法第425條之1而為主張，顯與要件不同，而無可憑。

(2)何況簡志雄與簡逢昌間之遺產分割協議中，並未載有系爭土地同意由簡逢昌使用之文字，是丁○○執前揭遺產分割協議書辯稱有權占有云云，亦屬無據。

(3)原審判決附圖編號B、C、E部分均為甲○○等3人分管之系爭土地範圍，甲○○等3人本於所有權人之地位請求丁○○應將無權占有系爭土地如原審判決附圖編號B、C、E部分之建物、水池、棚架等地上物拆除，並返還甲○○等3人及系爭土地其他共有人全體，乃合法之權利行使，何來濫用之可言？

5.簡逢昌既未取得系爭土地所有權人之同意，擅自興建系爭17-2號房屋（車庫），與系爭土地之土地共有人間自未成立使用借貸關係，則丁○○自亦無從依占有連鎖抗辯其為有權占有，析如下述：

(1)由簡逢昌於原審以證人身分所為之證述，僅稱簡樹林興建系爭17、17-1號房屋時有向其他系爭土地之共有人取得同意，而未敘及簡逢昌自行增建之系爭17-2號房屋（車庫）部分，及後續增建如原審判決附圖B、C、E部分。換言之，簡逢昌

01 於興建當時不但並非系爭土地之共有人之一，甚至不知道其
02 增建車庫部分已有占用系爭土地之情形，自未取得系爭土地
03 所有權人之同意。則簡逢昌興建之車庫即屬無權占用系爭土
04 地，嗣後簡逢昌將其擴建之車庫出售，受讓人丁○○自同為
05 無權占有，焉有占有連鎖之可言？

06 (2)況丁○○自行雇請簡逢昌增建原審判決附圖編號B、E部分，
07 及其自行雇工設置原審判決附圖編號C部分，均屬其自行創
08 設之無權占有，更無承受簡逢昌之占有或有權占有而來，自
09 同無占有連鎖可言。

10 (3)是原審判令丁○○拆除原審判決附圖編號B、E部分自屬適法
11 有據，其上訴顯無理由。

12 6.丁○○所經營之葵扇湖觀光農場有限公司雖曾向甲○○等3
13 人簽約承租系爭17號房屋1樓，承租期間並有權使用租賃範
14 圍房屋及土地，但除承租範圍外，其效力並不及於其它範
15 圍，是丁○○自亦不得以其曾經承租系爭17號房屋為由，而
16 擴及主張系爭17-2號房屋亦屬有權使用。本件之所以訴訟，
17 乃源於甲○○等3人於系爭17號房屋前空地停車時，若對丁
18 ○○之車輛進出造成影響，動輒遭其怒目相向，甚至以妨害
19 自由為由報警，甲○○等3人乃為查明土地使用範圍而向地
20 政機關申請測量，赫然發現測量結果顯示系爭17、17-1、17
21 -2號房屋前端均有占用系爭土地，自此始知丁○○之系爭17
22 -2號房屋無權占用之事實，是丁○○所稱出資修繕、出租系
23 爭17號房屋等情足為默示同意其使用系爭土地之佐證，實非
24 可取。

25 7.再則證人簡江秀於原審已明確證稱其夫簡忠雄租予丁○○之
26 土地僅限於其分管範圍即系爭土地之「下層區」，且距離系
27 爭17-2號房屋尚有一段距離等語，益見丁○○扭曲事實誣指
28 證人簡江秀證詞矛盾等語，並不可採。丁○○又因簡逢昌於
29 原審具結證述之內容不能推衍為對其有利之認定，而逕稱其
30 證述悖於事實，同非可取。

31 8.爰為上訴聲明：(1)原判決不利於甲○○等3人部分廢棄；(2)

前項廢棄部分，丁○○應將坐落系爭土地如原判決附圖編號C部分（面積38平方公尺）之系爭17之2號房屋前庭院之遮雨棚、地磚等地上物拆除，並將上開占用土地返還甲○○等3人及其他共有人全體；(3)丁○○應再給付甲○○等3人1,368元，及自109年8月25日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年10月1日起至返還前項所示土地之日止，按月再給付甲○○等3人23元；(4)第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用由丁○○負擔。並就丁○○之上訴為答辯聲明：(1)上訴駁回；(2)第二審訴訟費用由丁○○負擔。

(二)丁○○之上訴聲明及補充之上訴理由：

1.原審就其主張本件得類推適用民法第425條之1規定，及甲○○等3人提起本件訴訟係權利濫用乙節，於判決中未為說明，足認有判決不備理由之違法：

(1)丁○○於原審業已抗辯，依臺灣高等法院臺南分院100年度上易字第196號民事判決意旨、臺灣高等法院104年度上字第787號民事判決意旨等實務見解，系爭17-2號房屋縱為簡逢昌興建，但因簡逢昌與甲○○等3人之父簡志雄業已簽署遺產分割協議，簡逢昌自得類推適用民法第425條之1第1項規定推定具有租賃關係存在，丁○○因買賣關係取得系爭17-2號房屋，則亦承接前揭租賃關係，該房屋坐落系爭土地亦當為有權占有。原審判決就丁○○此部分答辯竟未予指駁，顯有判決不備理由之違法。

(2)再者，甲○○等3人之父簡志雄既與簡逢昌就被繼承人簡樹林之遺產已有分割之協議，益徵簡志雄與簡逢昌對於系爭17-2號房屋坐落系爭土地乙節，已成立不定期使用借貸之合意，則甲○○等3人提起本件訴訟，違反誠信原則而屬權利濫用，原審判決中就此部分之答辯同未附具理由予以指駁，亦屬判決不備理由之違法。

2.原審判決逕認簡志雄與簡逢昌就系爭17-2號房屋坐落系爭土地未成立使用借貸關係，而丁○○抗辯之占有連鎖而屬有權占有為過度聯想云云，顯有判決理由矛盾暨事實認定違反經

01 驗法則之違誤：

02 (1)簡志雄與簡逢昌明知系爭17、17-1、17-2號房屋前段均坐落
03 系爭土地上，並合意簽署遺產分割協議書，顯見簡志雄與簡
04 逢昌業已就成立不定期使用借貸關係達成合意。此可由下列
05 事例確認無訛：

06 ①系爭17、17-1號房屋前段自簡樹林於75年9月間出資興建之
07 初即均坐落系爭土地，而前開房屋於79年11月8日至81年6月
08 2日間之某時進行2樓部分增建，此由行政院農業委員會林務
09 局農林航空測量所航空照片即可知悉，且前揭建物前段之建
10 築位置自始迄今均未改變乙情同經簡逢昌於原審以證人身分
11 之具結證述亦可明瞭。至系爭17-2號房屋於79年11月8日至8
12 1年6月2日間之某時增建，該屋前段建築位置乃與上開系爭1
13 7、17-1號房屋前段切齊，由此更足見系爭17、17-1、17-2
14 號房屋自始皆已坐落系爭土地上。

15 ②又以簡逢昌以證人身分於原審具結證稱：簡樹林興建房屋時
16 有向其他系爭土地之共有人徵求同意等語，亦可認簡樹林於
17 建屋之始即已知悉上揭17、17-1、17-2號房屋確有坐落系爭
18 土地上，否則即毋須徵詢其他系爭土地之共有人同意。再則
19 簡樹林興建系爭17、17-1號房屋之目的，係分別供簡志雄、
20 簡逢昌居住，渠2人當時均已為成年人，且系爭17、17-1號
21 房屋於建成後則分別為渠等所有，是渠2人對於興建房屋相
22 關事宜自應知之甚稔，再衡酌簡逢昌確實知悉其父簡樹林向
23 其他系爭土地共有人徵詢同意乙情，更可認簡樹林、簡志
24 雄、簡逢昌父子對於系爭17、17-1、17-2號房屋前段坐落系
25 爭土地乙節均有所悉。

26 ③甲○○等3人之父簡志雄與簡逢昌於85年間簽訂遺產分割協
27 議書時，勢必就所繼承土地、房屋等不動產之相關情事，包
28 括面積、持份、坐落位置及相鄰關係等節均已詳知，否則2
29 人間自無從公平分配遺產，進而達成協議。參諸前述，2人
30 對於系爭17、17-1、17-2號房屋坐落系爭土地同已知情，則
31 完成遺產分割協議之合意時，2人均就遺產分割後，簡逢昌

所有之系爭17-1、17-2號房屋前段部分坐落將分配給簡志雄之系爭土地乙節，同有所悉。且以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，乃社會公知之情，簡志雄與簡逢昌亦無不知之可能，從而簡志雄對於簡逢昌所有系爭17-1、17-2號房屋前段部分坐落系爭土地乙情已表同意，自可認簡志雄與簡逢昌就使用系爭土地達成不定期使用借貸之合意。觀諸簡志雄家族與簡逢昌多年均未就此孳生爭執乙情，同可認定上情無訛。況由此已可推認簡志雄業已同意簡逢昌所有系爭17-2號房屋繼續坐落系爭土地上，則簡逢昌以證人身分於原審具結證稱：伊認知上系爭17、17-1號房屋前空地，兄弟2人均可使用等語亦與上述推認之結論相符，從而簡志雄、簡逢昌間已有不定期使用借貸之法律關係至明。

(2)從而，原審判決先認系爭17-2號房屋在出售前係由簡逢昌占有使用，不致因坐落基地發生糾紛云云，似有認定系爭17-2號房屋確有占用系爭土地、簡志雄與簡逢昌間已有使用借貸關係存在，致無紛爭發生，惟又認簽署遺產分割協議未將占用基地一併考慮云云，兩相對照之下其理由已見矛盾，而有違誤。且原審判決逕認未具使用借貸關係，亦有悖於經驗法則及論理法則之違法。

3.原審判決逕以甲○○等3人長期未有異議，不能遽認係默示同意丁○○占有使用其所分管土地，與事實有違，亦有判決理由矛盾之違法：

①丁○○於99年間洽購系爭17-2號房屋時，因無地緣關係，對當地不動產歸屬陌生，為免無謂糾紛，乃要求出賣人簡逢昌擔保權利瑕疵，乃有兩造間房屋買賣契約第3條之約定。

②丁○○於購得系爭17-2號房屋後，甲○○等3人表明該屋占用系爭土地，乃要求丁○○出資修繕系爭17號房屋之屋頂、樓梯等物，並與系爭17-1號房屋一同委由簡逢昌施作，由丁○○確有出資修繕乙情，及丁○○與甲○○等3人間非親非故、亦無法律上原因，竟同意出資為其修繕房屋之事實，益

見甲○○等3人係以丁○○出資修繕其所有系爭17號房屋之舉，作為默示同意丁○○所有系爭17-2號房屋繼續使用系爭土地之明確事證。

③丁○○於99年買受系爭17-2號房屋後，又向系爭土地共有人之一的簡忠雄承租土地，甲○○等3人不僅未向丁○○表明為系爭土地分管之管理者外，反而於100年間另要求丁○○承租其所有之系爭17號房屋，因租金低廉，故丁○○乃同意承租，並使其農場得順利運作。由此益見甲○○等3人確實以出租其所有系爭17號房屋予丁○○之舉，作為默示同意丁○○所有系爭17-2號房屋繼續使用系爭土地之適例。

4.原審判決忽視證人間矛盾之證詞，僅憑證人簡江秀之證言遽論丁○○承租土地並未包括系爭17-2號房屋坐落基地云云，同有認事用法之違誤如下：

①證人簡江秀雖為簡忠雄之配偶，但簡忠雄與丁○○簽訂租賃契約時並未在場，同未聽聞締約磋商之過程，對於簡忠雄是否向丁○○表明系爭17-2號房屋坐落於其分管區域範圍之系爭土地乙節，本無所悉，其證述自難信實。

②況丁○○向簡志雄承租之土地範圍，除系爭土地外，尚有同小段137、118、119地號土地，但證人簡江秀卻稱丁○○承租範圍僅系爭土地，與事實已有出入，再徵諸該租賃契約期間長達10年，對簡志雄而言應屬重要事項，其配偶之證述竟有此般違誤，可見證人簡江秀之證述因渠與甲○○等3人之親屬關係，應有偏頗。

③簡逢昌於原審曾以證人身分具結證稱：簡樹林興建房屋時有向其他系爭土地共有人徵詢同意等語，可知所謂系爭土地中層區（即系爭17、17-1、17-2號房屋坐落占用系爭土地之基地部分）非屬甲○○等3人家族所分管區域，否則簡樹林既為系爭土地該區域之分管人，又何須徵求他人同意？由此益見：由簡逢昌此段陳述反可推認簡志雄並非系爭土地分管下層區之管理者。

④是由簡逢昌與簡江秀間證述就系爭土地下層區域管理人是否

01 為簡忠雄乙情已有矛盾，原審判決忽視其間之歧異，逕以簡
02 江秀之證詞為其認定事實之唯一論據，其所為認定自有違
03 誤。

04 5.原審判決忽視簡逢昌以證人身分所為證述明顯悖於事實，竟
05 恣意認定判決附圖編號B部分為丁○○增建，與事實不符而
06 有判決理由矛盾之違法，詳如下述：

07 ①附圖編號B部分，觀諸99年7月4日與82年6月26日航照圖，兩
08 相比較後即可知：系爭17-2號房屋範圍在丁○○購買後，及
09 興建之初之82年間，其前後時期完全相同，並無向外擴建之
10 情事；再以原審判決附圖中可見系爭17-2號房屋坐落系爭土
11 地及毗鄰120地號土地上，且上開2筆土地之地籍線乃屬不規
12 則之轉折線，倘若簡逢昌於原審證述所謂附圖編號B為丁○
13 ○委託其增建等語屬實，除與前開航照圖所示情形相悖外，
14 難道系爭17-2號房屋在出售丁○○前，係依地籍線建築而為
15 不規則形狀？由此種證詞所推行之荒誕結論，益見簡逢昌上
16 開證述之違誤，更足證原判決附圖編號B所示部分本為興建
17 時之原始狀況，並非丁○○所擴建。

18 ②簡逢昌於原審以證人身分結證稱：與丁○○簽訂買賣契約
19 前，丁○○已委其「擴建」系爭17-2號房屋云云，並非事
20 實，此參酌系爭17-2號房屋買賣契約第4條、第5條第2款之
21 約定，即可知買賣契約已約定依現狀為交付，亦即簡逢昌將
22 原本已增建完成之35坪面積移交丁○○，再由丁○○進行
23 「屋內」裝潢、改裝，而非向外擴建。由此足認系爭17-2號
24 房屋前段並非丁○○擴建，均維持簡逢昌交付之原有狀況。
25 況上開買賣契約中記載15坪，而原審判決附圖所量測B部分
26 面積僅為25平方公尺（相當於7.5625坪），亦有明顯差距，
27 更可見簡逢昌於原審之證述實為虛妄。

28 ③更何況簡逢昌於原審之證述，係稱擴建時間點為系爭17-2號
29 房屋買賣契約簽約前，此可比對丁○○委由簡逢昌進行裝修
30 工程之付款時程中，第1筆付款日期為99年6月5日，與買賣
31 契約簽訂係在同年5月16日，竟係在買賣契約簽訂後，且第1

01 筆付款依常情乃屬「訂金」，此與簡逢昌就此部分於原審證
02 稱為「前金」等語亦可相參照，則何有簡逢昌所指在簽約前
03 擴建房屋之可能？復參以簡逢昌於99年間財務困難，資產遭
04 查封變賣，乃有出售系爭17-2號房屋及名下其他土地之需
05 求，倘若丁○○要求其先行擴建房屋，卻未支付相應款項，
06 遲至簽約後才支付訂金，簡逢昌又何有餘力支付代墊款項？
07 由此益見簡逢昌所稱簽約前即先進行擴建工程云云，實為子
08 虛烏有。再則簡逢昌於原審之證述中，竟有尚在磋商締約階
09 段即應丁○○之請進行擴建等語之說法，然在此議約磋商階
10 段，豈有可能先為裝修或擴建工程，否則一旦未能達成買賣
11 合意，後續問題如何善了？由甲○○等3人之主張及簡逢昌
12 不合常理之證述，益見渠等就此部分之陳述乃屬無稽。

13 ④另由簡逢昌於另案中曾主張丁○○將「整修」系爭17-2號房
14 屋工程委其施工等語，及系爭17-2號房屋買賣契約中約定
15 「進行屋內裝潢、改裝」等語，顯見丁○○確係委託簡逢昌
16 就系爭17-2號房屋進行室內裝修，而非在房屋原有範圍外進
17 行擴建。

18 ⑤是原審判決竟選擇性採信簡逢昌上開荒誕不經之證詞，逕認
19 原審判決附圖編號B部分為其增建云云，自有判決理由矛盾
20 之違誤。

21 6.原審判決逕認判決附圖編號E之水箱（即化糞池部分）為丁
22 ○○委託簡逢昌設置云云，亦與事實相悖，而有判決理由矛
23 盾之違法，略如下述：

24 ①依簡逢昌於原審審理時所為之證述，系爭17-2號房屋原已有
25 設置廁所，可見原判決附圖編號E部分之水箱（即化糞池部
26 分），當時業已存在。

27 ②衡酌簡志雄原本即同意簡逢昌使用系爭土地，而存有不定期
28 使用借貸關係，有如前述，則原判決附圖編號E之占用系爭
29 土地，自同有正當權源。

30 7.再依調查簡逢昌於80年前後之金融機構開戶紀錄及交易明細
31 資料，可見其當時並無資力可以興建系爭17-2號房屋，依此

即可判斷系爭17-2號房屋並非簡逢昌出資興建，應同為簡樹林出資興建供其子簡逢昌使用。則本件系爭17-2號房屋應有民法第425條之1第1項所規定之情形，而可推定具有租賃關係存在。縱退萬步言，認系爭房屋確為簡逢昌所建，但因簡逢昌與簡志雄（即甲○○等3人之父）間已有遺產分割協議，簡逢昌同得類推適用民法第425條之1第1項之規定推定具有租賃關係存在，從而丁○○亦本於占有連鎖而具有占有之正當權源，此部分已於原審陳明，於茲不贅。

8.爰就上訴部分聲明：(1)原判決不利丁○○部分廢棄；(2)上開廢棄部分，甲○○等3人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回；(3)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。另就甲○○等3人上訴部分，則聲明駁回上訴。

五、本院之判斷：

(一)甲○○等3人請求丁○○拆屋還地部分：甲○○等3人主張其為系爭土地之共有人，丁○○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，業據甲○○等3人提出系爭土地登記第三類謄本為證，且經原審於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號房屋有無占用甲○○等3人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），有原審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，丁○○除否認其係無權占有之情事，並以上開情詞置辯外，對於甲○○等3人其餘主張並不爭執，是本件爭點即為：丁○○所有之系爭17之2號房屋、棚架、水箱等地上物，有無占用甲○○等3人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）。丁○○所有之系爭17之2號房屋占有甲○○等3人共有系爭土地之事實，已如前述，且為丁○○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，丁○○即應就其所有之系爭17之2號房屋占有甲○○等3人共有系爭土地之正當權源之事實，負舉證之責。

2.丁○○固抗辯其與簡忠雄訂立土地租賃契約，承租範圍即涵蓋系爭17之2號房屋坐落之系爭土地等語，並提出土地租賃契約1件為證（見原審卷第153頁至第154頁）。然查：

(1)甲○○等3人就此主張丁○○依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」（見原審卷第137頁），而非系爭17之2號房屋坐落之由甲○○等3人所分管系爭土地之「中層區」等語，並聲請證人即簡忠雄之配偶簡江秀於原審到庭作證。復參諸丁○○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，因此由丁○○提出之土地租賃契約僅可略知丁○○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，又證人簡江秀於原審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丁○○，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

01 地不是我先生出租的範圍等語（見原審卷第222頁至第224
02 頁），彼此互核，可知丁○○承租簡忠雄分管之系爭土地並
03 未包括系爭17之2號房屋坐落之基地。

04 (2)丁○○雖又以證人簡江秀未親自見聞其與簡忠雄締約過程為
05 詞置辯，但系爭土地之共有人除簡忠雄外，尚有甲○○等3
06 人及簡謝秀定、簡立翰等人，有土地登記謄本存卷可按，倘
07 若渠等並未就系爭土地已有分管之約定，則丁○○並未經共
08 有人全體同意而僅向共有人之一的簡忠雄租用系爭土地，其
09 租約對於其他共有人是否有效，即有疑問。況毗鄰120地號
10 土地亦有持份為簡樹林之遺產，此由簡志雄與簡逢昌達成之
11 遺產分割協議內容可知，則系爭17號、17-1號房屋所坐落土
12 地屬於當初甲○○等3人之先人與系爭土地其他共有人約定
13 分管之區域，亦與情理相符。丁○○既不能提出簡忠雄確有
14 指出系爭17-2號房屋坐落位置在系爭土地其分管之範圍內之
15 具體證明，徒以空言否認共有人間就此部分之明確陳述，其
16 就此部分之爭執即難信實。

17 (3)丁○○雖又質疑證人簡江秀之證詞不足採信，惟證人簡江秀
18 既為簡忠雄之配偶，且證人簡江秀證稱其已嫁給簡忠雄逾50
19 年等語（見原審卷第224頁），則證人簡江秀對其家族產業
20 包含之範圍即難謂無所悉，丁○○雖一再爭執證人簡江秀不
21 知道簡忠雄有將系爭17-2號房屋坐落土地位置指稱為其分管
22 區域云云，惟丁○○所稱「簡忠雄有指稱該處為其分管區
23 域」乙情，除其以此答辯外，別無其他證據可資證明，反而
24 證人簡江秀之證述與甲○○等3人之主張未見扞格；則丁○
25 ○之辯解有何更值得採信之處，未見丁○○能積極舉證，自
26 難令本院信實。

27 (4)至丁○○辯稱：簡逢昌於原審以證人身分具結證稱簡樹林興
28 建系爭17、17-1號房屋時，有向系爭土地之其他共有人徵求
29 同意，可見系爭土地中層區並非甲○○等3人家族分管區
30 域，從而可依此推論簡逢昌之證述與證人簡江秀就系爭土地
31 下層區管理者是否為簡忠雄有所扞格云云。然由簡逢昌之陳

01 述，未見有何丁○○所指「否認系爭土地之下層區管理者為
02 簡忠雄」之意思，丁○○如此過度推衍其陳述，實令人完全
03 無法理解其何以得出此一結論之理路。且簡逢昌之陳述，雖
04 有簡樹林於興建房屋時有徵詢其他共有人之同意之意旨，但
05 與系爭土地中層區是否為其分管區域並無矛盾。蓋以興建房
06 屋定著於系爭土地上，即有長久存在該處之可能，設若共有
07 人間就系爭土地另有安排（甚至合意為共有土地之分割），
08 可能即須遷就既有房屋存在之事實，是簡樹林於興建房屋
09 時，向系爭土地各共有人打聲招呼，徵詢意見，亦與常情無
10 違。何況如有興建房屋之需求，何以需捨近求遠去占用非自
11 身分管範圍之土地？如此豈非平添興建者與其他共有人之困
12 擾？縱若確實需使用非自身分管範圍之土地，共有人間（尤
13 其原本分管該範圍之人）就此一事實勢必有明確之約定，甚
14 至另有關於補償之約定，本件又查無此種情形存在，益見丁
15 ○○之辯解，實過度推衍簡逢昌之陳述，以迎合其自身之杜
16 撰，全無可信。

17 (5)此外，丁○○復未能舉證證明其向簡忠雄承租之系爭土地包
18 含系爭17之2號房屋坐落之基地，則丁○○抗辯其與簡忠雄
19 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
20 B、C、E部分之土地等語，即非可採。

21 3.丁○○抗辯系爭17之2號房屋及其坐落之系爭土地原均為甲
22 ○○等3人之祖父即簡逢昌之父簡樹林所有，嗣因繼承、買
23 賣等原因，致土地及其上之建物非屬同一人所有，依民法第
24 425條之1規定，推定在系爭17之2號房屋得使用期限內，就
25 系爭土地如附圖編號B、C、E部分之土地，有租賃關係存
26 在，自非屬無權占有等語，並提出系爭17之2號房屋買賣契
27 約為證（見原審卷第157頁至第159頁）。然查：

28 (1)甲○○等3人就此主張系爭17之2號房屋無權占有系爭土地如
29 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
30 屋後自行增建，自無民法第425條之1規定之適用等語，並提
31 出簡逢昌之收據為證（見原審卷第203頁），並聲請簡逢昌

01 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
02 明載「（買賣標的物）乙方（即簡逢昌）所有坐落臺北縣○
03 ○鄉○○段○○○○段000地號，面積626平方公尺，權利範
04 圍10000分之320；暨於『該筆分管土地上』所興建如下開房
05 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
06 方（即丁○○），甲方亦願承買之。 房屋標示：現址門牌
07 號為『台北縣○○鄉○○村0鄰○○○○00號』（未經建物第
08 一次登記及設有房屋稅稅籍，目前供作車庫使用），權利範
09 圍全部。」可知丁○○向簡逢昌所買受者係車庫（即系爭17
10 之2號房屋）及簡逢昌所有毗鄰120地號土地之應有部分，並
11 未包含系爭土地。且由上開買賣契約書第5條特約事項有關
12 於「原車庫面積」、「增建後面積」之約定，益見甲○○等
13 3人主張系爭17-2號房屋有增建之事實非無所據。

14 (2)簡逢昌於原審110年3月23日言詞辯論期日到庭具結證稱：父
15 親簡樹林生前興建房屋，中間有一公共樓梯，左右各一戶即
16 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
17 房屋，簡志雄住右側即系爭17號房屋，原為1樓，嗣我與簡
18 志雄出資加蓋2樓，之後約在28、29年前，我在系爭17之1號
19 房屋旁邊再加蓋一個車庫（1、2層，即系爭17之2號房
20 屋）、面積約20坪，我加蓋車庫時並不知占用到那一個地號
21 土地，並未經土地所有人之同意。嗣我與丁○○訂立系爭17
22 之2號房屋買賣契約，由丁○○以135萬元向我買受系爭17之
23 2號房屋及土地約6坪，因丁○○要將車庫增建，增建後約35
24 坪，所以丁○○交付我1,159,798元、93,800元作為增建之
25 費用，我車庫增建時並不知占用到那一個地號土地，並未經
26 土地所有人之同意等語（見原審卷第225頁至第234頁），核
27 與甲○○等3人所提出之簡逢昌之收據相符。又觀諸丁○○
28 所提出上揭未登記房屋及基地應有部分買賣契約書，就系爭
29 17-2號房屋坐落土地之記載亦為毗鄰120地號土地，而非記
30 載係有部分坐落系爭土地上，益見簡逢昌所稱當時尚不知道
31 系爭17-2號房屋有占用系爭土地乙情為真。

01 (3)系爭17之2號房屋既為簡逢昌在其父親簡樹林生前所出資興
02 建，且有獨立之使用空間及經濟價值，而屬簡逢昌所有，嗣
03 簡逢昌於99年間與丁○○訂立系爭17之2號房屋買賣契約後
04 所增建之部分亦已因附合而為系爭17之2號房屋之一部，亦
05 屬丁○○所有，而簡逢昌興建系爭17之2號房屋之時，其坐
06 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
07 所不爭，自無丁○○所抗辯系爭土地及其上之建物即系爭17
08 之2號房屋原屬同一人所有，嗣因繼承、買賣等因素而異其
09 所有人之情事，自無民法第425條之1規定之適用，丁○○就
10 此部分之抗辯，亦無可採。丁○○雖於上訴意旨稱原審漏未
11 就其於原審抗辯本件得適用民法第425條之1敘明其不採之理
12 由而有判決不備理由之違法，惟原審法院於判決第11頁至第
13 13頁業已敘明本件並無民法第425條之1適用之餘地，且已詳
14 細敘明其認定之理由，並無丁○○上訴所指判決不備理由之
15 違法，則丁○○以原審就此部分有判決不備理由之違法而據
16 以上訴，亦難謂有理由，併此指明。

17 (4)丁○○雖抗辯簡逢昌於興建車庫當時之經濟能力不足，應為
18 其父簡樹林出資建造等語，然此僅係丁○○根據簡逢昌當時
19 於金融機構帳戶之存款所為之推論，已嫌薄弱。至簡逢昌
20 (51年生)於丁○○所指間興建當時(即79年11月8日至81
21 年6月2日間)顯然應已有工作謀生之能力，則其當時是否另
22 有現金儲備，或藉由借貸方式取得興建車庫之資金，均非無
23 可能，何況丁○○於書狀中亦自承簡逢昌當時帳戶內資金最
24 多時亦有30餘萬元(亦可參見本院卷214頁之金山地區農會
25 交易明細)，焉得謂其必無此經濟能力？況簡逢昌所述當時
26 所興建者僅為車庫(且徵諸丁○○於原審所提出之「未登記
27 房屋及基地應有部分買賣契約書」中，就買賣標的屋之房屋
28 部分，亦明確載明「目前供作車庫使用」等語，足徵並非如
29 一般家屋結構複雜之建物)，自非丁○○所指建造如系爭1
30 7、17-1號房屋所需耗資上百萬之可比。從而，丁○○執此
31 即推測系爭17-2房屋同為簡樹林興建，即嫌速斷，而非可

01 採。

02 (5)是系爭17-2號房屋暨其坐落之土地，自始至終皆不曾有「土
03 地及其土地上之房屋同屬一人所有」之情形，即便將此部分
04 之所有擴張解釋至土地共有人之一就其基於分管契約管領之
05 範圍，亦與本件情形不同，自無適用民法第425條之1第1項
06 規定之可能，丁○○之所辯，悖於事實，自非可採。

07 4.丁○○又抗辯甲○○等3人明知系爭17之2號房屋係坐落系爭
08 土地如附圖編號B、C、E部分之土地，惟對丁○○依簡忠雄
09 土地租賃契約向簡忠雄所承租之土地並非系爭17之2號房屋
10 所坐落之基地，始終未有任何之異議，甚且於出租系爭17號
11 房屋予丁○○時，亦未要求丁○○一併承租屬甲○○等3人
12 分管之系爭土地，可認甲○○等3人已默示同意丁○○所有
13 之系爭17之2號房屋占有使用屬甲○○等3人分管之土地等
14 語，然為甲○○等3人所否認。又查：

15 (1)按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，
16 足以間接推知其效果意思者而言，而默示之意思表示與單純
17 之沉默有別，單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可
18 認為一定意思表示，或經法律明定視為已有某種意思表示
19 者，不得謂為默示之意思表示；又單純之沈默，與默許同意
20 之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈
21 默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使
22 用（最高法院29年上字第762號、80年度台上字第1470號、8
23 3年度台上字第237號判決意旨參照），甲○○等3人雖長期
24 未對丁○○所有之系爭17之2號房屋占有系爭土地之事表示
25 異議，然此僅屬單純之權利不行使，不生任何法律效果，尚
26 不足以令丁○○產生甲○○等3人同意丁○○使用系爭土地
27 之正當信任。

28 (2)又查系爭17之2號房屋坐落之基地是否為系爭土地，非經土
29 地測量機關以測量方式測量無法確定，加之系爭土地及毗鄰
30 120地號土地均屬簡氏宗親所有，且土地價值非高，基於親
31 誼，若未有使用土地之急迫性，而放任現況繼續使用，亦未

悖於常理。

(3) 丁○○固又以其與簡逢昌間之「未登記房屋及基地應有部分買賣契約書」特別有第3條關於瑕疵擔保之約定為由，及甲○○等3人於99年間向其表明系爭17-2號房屋有占用系爭土地之事實而要求其出資修繕系爭17號、17-1號房屋，其之所以同意為不相干之人出資修繕，實係存有甲○○等3人默示同意其使用系爭土地之事證等語抗辯，然如丁○○所辯上情為真（甲○○等3人業已否認此情），則在甲○○等3人向其表明有占用系爭土地之事實當下，丁○○何以未依前揭買賣契約書向簡逢昌主張瑕疵責任？甚至依其所述反而還同意出資修繕系爭17、17-1號房屋？又參諸甲○○等3人係主張係因後來與丁○○發生糾紛發生後，始委由地政機關量測，方發覺系爭17-1、17-2號房屋有占用系爭土地之情形等語，更與丁○○抗辯甲○○等3人於99年間即已向其表明占用事實乙節不符，更難認丁○○此部分之抗辯有何憑據；毋寧縱認當年果有修繕之事實，亦與丁○○在該處經營農場之事實有關（丁○○亦自承100年間有承租系爭17號房屋），是丁○○此部分之抗辯，既乏證據，亦有悖於常情，自亦無可信。

(4) 丁○○雖又抗辯：伊向系爭土地共有人之一的簡忠雄承租系爭土地之分管範圍後，甲○○等3人並未向其表明為系爭土地中層區之管理者，甚且還將系爭17號房屋出租予伊等情，足認為甲○○3人已有默示同意系爭17-2號房屋使用系爭土地之適例等語。然丁○○縱向簡忠雄租用土地，如未干涉系爭土地中層區原有之使用，甲○○等3人又何須刻意向丁○○表明其為中層區管理者之情？甚且丁○○所謂「出租系爭17號房屋」，與默示同意「系爭17-2號房屋使用系爭土地」之間，究竟有何關聯性，亦難認有何邏輯上之必然。是丁○○執此為辯，實難令人索解，自無可採。

(5) 此外，在無其他證據補強之情形下，尚難單憑甲○○等3人長期未有任何異議，遽認丁○○所稱：甲○○等3人默示同意丁○○所有系爭17-2號房屋占有使用屬甲○○等3人分管

01 之系爭土地等語為真。丁○○上訴理由指稱原審判決就此部
02 分之說理，存有理由矛盾之情形，顯非基於證據，而係將自
03 身無證據支持之辯解未經原審採納，即泛言其理由矛盾，自
04 難謂其就此部分之上訴理由為可信。

05 5. 丁○○再抗辯甲○○等3人之父簡志雄及簡逢昌於85年7月2
06 日就被繼承人簡樹林所遺之財產簽定遺產分割協議書，約定
07 被繼承人簡樹林就系爭土地之持份為甲○○等3人之父簡志
08 雄單獨繼承，毗鄰120地號土地則由甲○○等3人之父簡志
09 雄、被告簡逢昌共同繼承。而系爭17號房屋、系爭17之1號
10 房屋、系爭17之2號房屋均坐落於系爭土地之上，甲○○等3
11 人之父簡志雄、簡逢昌明知分割之結果，將使簡逢昌所有之
12 系爭17之1號房屋、系爭17之2號房屋之前段部分，坐落於甲
13 ○○等3人之父簡志雄所有之系爭土地之上，顯見2人對於簡
14 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
15 部分，坐落於甲○○等3人之父簡志雄所有之系爭土地一
16 節，業已達成不定期使用借貸之合意，此由甲○○等3人之
17 父簡志雄及被告簡逢昌2家多年來對上情均無紛爭即明等
18 語，並提出遺產分割協議書為證（見原審卷第169頁至第171
19 頁），然此為甲○○等3人所否認。再查：

20 (1) 本院觀諸遺產分割協議書，確如丁○○所抗辯系爭土地之持
21 份為甲○○等3人之父簡志雄單獨繼承，毗鄰120地號土地則
22 由甲○○等3人之父簡志雄、簡逢昌共同繼承，然尚有其他
23 地號土地係由簡逢昌單獨取得、其他地號土地係由甲○○等
24 3人之父簡志雄、簡逢昌各分得二分之一。

25 (2) 復以簡逢昌於原審審理時曾到庭結證稱：當下我跟我哥哥
26 （即簡志雄）均不知道系爭17之2號房屋有占用系爭土地，
27 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
28 等語（見原審卷第230頁），核系爭17之2號房屋在簡逢昌於
29 99年間出賣與丁○○之前，均由簡逢昌占有使用，而簡逢昌
30 與系爭土地之共有人均屬同一家族，自不致因系爭17之2號
31 房屋坐落之基地為何而發生糾紛，因而未經地政機關測量占

01 用之土地地號及面積，核與事理相符，是依現有之證據，因
02 達成遺產分割協議之2人均不知系爭17-1、17-2號房屋前段
03 有占用系爭土地此一事實，從而丁○○所抗辯之「簡志雄、
04 簡逢昌2人對於簡逢昌當時所有之系爭17之1、17之2號房屋
05 之前段部分，坐落於分配予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」乙節，即無存在之可能。

07 (3)再者，簡逢昌與甲○○等3人之父簡志雄訂立遺產分割協議
08 書當時純係分割遺產，目的在求公平，如簡志雄與簡逢昌明
09 知系爭17-1、17-2號房屋確有部分占用系爭土地，則渠等於
10 分割時，自應將此情納入考量；衡諸渠2人之遺產分割協議
11 中，尚有多筆不動產係由2人維持共有關係，如需維持雙方
12 之公平，自當可將系爭土地納入仍維持共有之遺產範圍內
13 （並改以其他筆土地分配簡志雄以為貼補），斷無任憑簡志
14 雄在依前述遺產分割協議繼承後，仍需單方面容任簡逢昌所
15 有之房屋繼續占用其土地所造成之利益損失。由此益見簡志
16 雄、簡逢昌確實不知道系爭17-2號房屋有占用到系爭土地之
17 事實，遑論有何同意其繼續使用而成立不定期使用借貸之合
18 意可言。

19 (4)丁○○抗辯簡逢昌與簡志雄訂立遺產分割協議書，顯係就系
20 爭17之2號房屋坐落之基地即系爭土地達成不定期使用借貸
21 之合意，簡志雄之繼承人即甲○○等3人自應受此拘束，而
22 丁○○又係合法向簡逢昌買受系爭17之2號房屋並取得占
23 有，基於占有連鎖關係，自應對甲○○等3人主張有權占有
24 等語，應以簡志雄、簡逢昌均明知系爭17-2號房屋確有部分
25 坐落系爭土地之事實為其前提，然依現有事證，難以認定有
26 此一前提事實存在，丁○○又未能提出證據證明此情，則更
27 無由證明丁○○一再辯稱：系爭17-2號房屋業已經甲○○等
28 3人之父簡志雄同意使用系爭土地等語，或甲○○等3人業已
29 與簡逢昌成立不定期之使用借貸關係等語為真，則其所謂之
30 占有連鎖，顯係基於單方面之幻想，亦無可採。

31 (5)從而，丁○○辯稱甲○○等3人有權利濫用之情形，並執以

01 為原審判決不備理由而違法之上訴理由，究其實，係因其對
02 自身應有之權利範圍存有錯誤之認知；原審判決既已敘明甲
03 ○○等3人依民法第767條第1項、第821條請求丁○○拆除占
04 用系爭土地之地上物並將該部分土地返還系爭土地之共有人
05 全體為有理由，即已明示甲○○等3人並無權利濫用，而為
06 權利之正當行使。是丁○○執前開情詞為其上訴之理由，亦
07 難謂為有理由。

08 6.附圖編號E之水箱（即化糞池部分），簡逢昌曾於原審110年
09 3月23日言詞辯論期日結證稱：化糞池部分係我設置，在增
10 建1樓廚房的時候一起做的，是邊談邊做，不記得是在簽約
11 前或後等語（見原審卷第233頁至第234頁），可知附圖編號
12 E之水箱（即化糞池部分）為簡逢昌受丁○○之委託設置而
13 屬丁○○所有，且承前所述，丁○○未能舉證證明其係有權
14 占有系爭土地，所述之占有連鎖云云亦無可採，則甲○○等
15 3人請求除去地上物後返還系爭土地全體共有人，即非無
16 據。

17 7.再就丁○○抗辯簡逢昌於原審所為證述悖於事實而不可信，
18 竟成為原審認定事實之依據，從而認定附圖編號B部分為丁
19 ○○增建，而有判決理由矛盾之違法部分：

20 (1)由上開丁○○與簡逢昌間締結之未登記房屋及基地應有部分
21 買賣契約書（見原審卷第157頁至第159頁），其中第5條特
22 約事項有關於「原車庫面積」、「增建後面積」之明文，則
23 丁○○辯稱系爭17-2號房屋占用面積與82年以前興建完成部
24 分完全相同等語，已難認可信。益見甲○○等3人主張系爭1
25 7-2號房屋有增建之事實非無所據。丁○○雖又辯稱依前開
26 契約係現狀交付，可見增建係簡逢昌於出賣前即已完成，並
27 非丁○○於買受後再向外擴建等語，然所謂「增建」部分，
28 顯非簡逢昌於興建車庫之始即已完成，且如增建已歷時日，
29 契約中亦無特別註明「增建」之必要。由此益徵契約所提及
30 之「增建」，必與前開買賣契約書之締結時間相距不遠。

31 (2)丁○○固又以系爭土地與毗鄰120地號土地間之地籍線不規

01 則乙情為其依據，推論簡逢昌起造之車庫不可能係依地籍線
02 建築而為不規則形狀。然簡逢昌於興建系爭17-2號房屋作為
03 車庫使用時，並不知道該車庫是否有部分坐落系爭土地乙
04 情，業已認定在前，則丁○○此部分之辯解，究竟又如何能
05 作為其現在系爭17-2號房屋有權占用系爭土地之理據？足見
06 丁○○執此抗辯，並無理由。

07 (3)再者，原審經調閱本院103年度訴字第502號卷後（即原審判
08 決所稱「另案給付買賣價金訴訟」之民事事件，經臺灣士林
09 地方法院以102年度訴字第1449號民事裁定移送本院民事
10 庭）後，依丁○○與簡逢昌於該案提出之證據及陳述，於原
11 審判決第12頁至第13頁已敘明簡逢昌當時確因經濟困窘，而
12 央求丁○○購買其名下系爭17-2號房屋暨毗鄰120地號土地
13 之持份等語明確，由此一過程，則所謂簡逢昌於締約過程中
14 應丁○○之請而擴建乙節，即難謂全然不符事理。

15 (4)況由「增建」一詞在前揭買賣契約書中之存在，更可見系爭
16 17-2號房屋所占用系爭土地之範圍應與興建之初有所不同，
17 而有變化，則丁○○所抗辯得適用民法第425條之1或基於占
18 有連鎖之關係得繼續合法占有云云，均難認可資成立。何況
19 丁○○所謂經有權之人同意或默示同意使用云云，均僅止於
20 其單方面推測之詞，並無任何證據可資憑信，更難認其辯解
21 為有理由。

22 (5)從而無論原審判決是否採信簡逢昌以證人身分於原審所為之
23 證述，均無礙於得出丁○○基此所為之辯解均無理由此一結
24 論之出現，是丁○○就此部分之抗辯，同無理由。何況丁○
25 ○於指摘證人簡江秀與其他證人間之證詞矛盾時，所援引者
26 為簡逢昌之陳述，設若丁○○確實認為簡逢昌之證詞「明顯
27 被於事實」，則證人簡江秀之證詞縱與簡逢昌之證詞間存有
28 不一（惟依前開說明，本院認為並無矛盾），原審採擇證人
29 簡江秀之證述引為判斷之依據，即無違誤可言。由此益見丁
30 ○○上訴意旨徒憑己意、標準不一，而恣意指摘原審對其為
31 不利之認定部分，自無可採。

01 8.至於附圖編號C之棚架（即鋪設地磚部分），丁○○雖否認
02 係其設置，簡逢昌於原審審理時亦結證稱棚架非其設置等語
03 （見原審卷第228頁），而甲○○等3人亦未能舉證證明係丁
04 ○○○設置，然甲○○等3人既提出丁○○委任律師向渠等告
05 知為附圖編號C部分地上物之所有權人，有譽瀚法律事務所1
06 10年7月9日110譽律字第110070901號函存卷可查（署名之律
07 師即本件丁○○於原審及本院所委任之訴訟代理人黃啟銘律
08 師，見本院卷第75頁至第76頁），則丁○○既已自承為所有
09 權人，就附圖編號C之棚架暨地磚即應具有拆除權能，原審
10 就此部分之認定，即與原審判決後所出現之上開證據未合，
11 自有未洽，一併敘明。

12 9.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
13 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
14 之虞者，得請求防止之。」「各共有人對於第三人，得就共
15 有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅
16 得為共有人全體之利益為之。」民法第767條第1項、第821
17 條分別定有明文。綜上，被告具有事實上處分權即拆除權能
18 之系爭17之2號房屋、屋前之雨棚及地磚、水箱（化糞池）
19 等地上物，並無占有甲○○等3人共有之系爭土地如附圖編
20 號B、C、E部分之土地之正當權源，自屬無權占有；丁○○
21 所提之辯解，均係本於其單方面之想像而為申述，欠乏事實
22 之根據，亦無證據之支持。甲○○等3人主張被告無權占
23 有，依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系
24 爭房屋、屋前之雨棚及地磚、水箱（化糞池）等無權占有系
25 爭土地如附圖編號B、C、E部分，並將上開占用系爭土地返
26 還甲○○等3人及其他共有人全體，為有理由，應予准許。

27 (二)甲○○等3人請求不當得利部分：

28 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
29 益，民法第179條定有明文；又無權占有他人土地，可能獲
30 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度
31 台上字第1695號判決參照）。丁○○具有事實上處分權之系

01 爭17之2號房屋、屋前雨棚及地磚、水箱（化糞池），無正
02 當權源而占有甲○○等3人共有系爭土地如附圖編號B、C、E
03 部分（面積各25、38、2平方公尺）之土地，而屬無權占
04 有，已如前述，則其獲有相當於租金之不當得利，並致甲○
05 ○等3人受有損害，堪可認定，甲○○等3人自得請求丁○○
06 給付相當於租金之不當得利。

07 2.甲○○等3人雖於原審主張不當得利之計算標準，應以丁○
08 ○與簡忠雄承租系爭土地「下層區」之每月租金3,000元計
09 算等語。惟按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
10 物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。上
11 開限制基地租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房
12 屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，
13 此觀該條項立法本旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租
14 金，造成城市居住問題」及同法第三編第三章「房屋及基地
15 租用」第94條至第96條均就「城市住宅用房屋」設其規範暨
16 該條項蘊含摒除「城市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏
17 洞」，有以「目的性限縮解釋」補充必要自明。蓋城市地方
18 供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利
19 益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土
20 地法第97條規定之限制（最高法院93年度台上字第1718號判
21 決、94年度第2次民事庭會議決參照）。丁○○買受之系爭1
22 7之2號房屋（附圖編號B）、屋前雨棚及地磚（附圖編號C）
23 及附圖編號E之水箱（化糞池）部分所坐落之基地並非在簡
24 忠雄土地租賃契約之承租範圍，而係無權占有甲○○等3人
25 共有且分管之系爭土地，業如前述，且系爭17之2號房屋依
26 其現況，並非供營業使用，則關於相當租金之不當得利之計
27 算標準自應回歸土地法之相關規定，甲○○等3人於原審之
28 上開主張，自無可採。觀諸甲○○等3人於上訴時已同意改
29 依土地法之規定計算（見本院卷第60頁），則原審依土地法
30 相關規定所為之計算方式即應認無違誤。

31 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

01 額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，而土地價
02 額，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條
03 例第16條規定，係指法定地價亦即土地所有權人依土地法所
04 申報之地價而言，如未申報則以土地公告地價80%為申報地
05 價，系爭土地於105年1月以後之公告地價均為170元，此有
06 內政部地政司申報地價查詢在卷可稽，以80%計算申報地價
07 為136元。另土地法第97條第1項之所謂年息10%為限，乃指
08 租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算
09 之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地
10 之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為
11 決定（最高法院68年度台上字第371號判決意旨參照）。原
12 審審酌系爭土地位於新北市金山區兩湖里，工商不發達，交
13 通亦非便利，故認甲○○等3人請求丁○○給付之租金，以
14 按系爭土地申報地價年息5%計算方屬適當，經核並無違誤，
15 丁○○上訴意旨認原審以5%計算過高云云，並不可採；是依
16 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
17 式：136元 $\times$ 0.05 $\div$ 12=0.6元；以下元以下均4捨5入），而非
18 甲○○等3人於原審起訴伊始所主張之1平方公尺2.24元。故
19 依此計算，甲○○等3人自得請求被告給付起訴前5年相當租
20 金之不當利得2,210元〈計算式：占用系爭土地面積（25+3
21 8+2平方公尺） $\times$ 上開期間每平方公尺申報地價之136元 $\times$ 5%
22 =442元，每年442元 $\times$ 5年=2,210元〉，及自109年10月1日
23 起至返還占用系爭土地如附圖編號B、C、E部分之土地之日
24 止，按月給付相當於租金之不當利得39元（計算式：每月每
25 平方公尺0.6元 $\times$ 占用系爭土地面積（25+38+2平方公尺）
26 =39元）。

- 27 4.原審判決丁○○應給付甲○○等3人5年內相當於租金之不當
28 得利920元暨起訴狀繕本送達翌日（即109年8月25日，見原
29 審卷第59頁之本院送達證書）起算之法定利息，及於返還上
30 開占用部分土地前按月給付16元，有如前述，是依本院之判
31 斷，丁○○即應再給付甲○○等3人相當於租金之不當得利

01 1,290元（計算式：2,210元－920元＝1,290元）暨此部分之
02 法定利息，並應於返還上開土地占用部分前按月再給付甲○
03 ○等3人23元（計算式：39元－16元＝23元）。甲○○等3人
04 上訴在此範圍內之主張，為有理由，應予照准；甲○○等3
05 人逾越此範圍之主張（即甲○○等3人上訴聲明中，有關5年
06 內相當於租金之不當得利部分，請求判令丁○○應再給付1,
07 368元，與上開本院核算之1,290元間之差額部分），為無理
08 由，應予駁回。

09 六、綜上所述，甲○○等3人依民法第767條第1項、第821條第1
10 項、第179條規定，請求丁○○應將系爭土地上之系爭17之2
11 號房屋、屋前雨棚及地磚、水箱（化糞池）如附圖編號B、
12 C、E所示部分（面積分別為25、38、2平方公尺）拆除，並
13 將系爭土地騰空返還予甲○○等3人及其他共有人。丁○○
14 應給付甲○○等3人2,210元，及自起訴狀繕本送達之翌日即
15 109年8月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自10
16 9年10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付甲○○等3
17 人39元，為有理由，應予准許。

18 七、前開應准許部分，原審就甲○○等3人訴請丁○○拆除占用
19 附圖編號C所示之系爭土地範圍並返還系爭土地之全體所有
20 人部分，駁回甲○○等3人之訴，即有未合，甲○○等3人指
21 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
22 予以廢棄，並改判如主文第2項所示。原審另就丁○○應給
23 付相當租金之不當得利部分，為一部駁回之諭知，就甲○○
24 等3人請求丁○○應再給付1,290元及按月再給付23元部分亦
25 有未合，甲○○等3人就此部分提起上訴，指摘原判決此部
26 分不當，同有理由，亦由本院廢棄並改判如主文第3項所
27 示。至甲○○等3人逾此部分之上訴，則無理由，應予駁
28 回。丁○○之上訴則無理由，應予駁回。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 審酌後，均於判決結果不生影響，爰無庸逐一論駁。

31 據上論結，本件甲○○等3人之上訴為一部有理由，一部無理

01 由，丁○○之上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、
02 第450條、第449條第1項、第79條、第78條之規定，判決如主
03 文。

04 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日
05 民事庭審判長法官 黃梅淑

06 法官 王翠芬

07 法官 李謀榮

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日
11 書記官 顏培容

12 附圖：