臺灣士林地方法院小額民事判決

114年度湖小字第1495號

原　　告　周泰山

被　　告　張麗珠

　　陳宏基

共同

訴訟代理人　趙文銘律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

㈠原告主張其為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系爭土地)之共有人，權利範圍為89/378。被告張麗珠(下逕稱其名)之門牌號碼為臺北市○○區○○路000巷0號房屋(下稱1號房屋)及被告陳宏基(下逕稱其名，與張麗珠合稱被告)之門牌號碼為臺北市○○區○○路000巷0號房屋(下稱3號房屋)均為未辦保存登記之建物，其二人分別為房屋之事實上處分權人，且1號房屋無權占有系爭土地約141.04平方公尺，3號房屋無權占有系爭土地約74.76平方公尺(詳如附件複丈成果圖所示)。系爭土地位居潭美街與新民路536巷交叉口之角地，面臨基隆河及河濱公園，景色宜人；距離捷運站出口約400公尺，步行5分鐘即可搭乘捷運、鐵路及高鐵，臨市民大道快速道路，開車可直達市中心及高速公路，交通非常便捷，離饒河街夜市僅200公尺，步行3分鐘便可採購任何民生用品，生活機能良好，故以土地申報地價總額年息10%作為相當於租金之不當得利，應屬允當。本件依原告持分

比例請求自原告取得所有權之日即民國114年4月2日起至114年7月31日止之相當於租金之不當得利，即張麗珠及陳宏基應分別給付原告各59,363元、29,681元，及各應自114年8月1日起至返還系爭土地時止，按月給付原告相當於租金之不當得利各9,866元。

㈡被告則答辯以：

1.系爭二間房屋所坐落之系爭土地，日據時期為新里族字州尾段322地號，面積476平方公尺，57年1月11日地籍圖重測編號內湖區潭美段四小段560地號，重測後面積為462平方公尺，於83年7月27日政府為辦理臺北市內湖區新民路548巷旁道路新築工程徵收，系爭土地逕為分割出560-1、560-2地號，88年5月28日再分割出560-3地號，至此系爭土地僅餘289平方公尺。89年8月4日560-1、560-2、560-3地號土地全路徵收完成並於93年7月23日合併入鄰地同小段558地號道路。89年7月23日臺北市政府工務局新建工程處函檢附會議記錄，准予被告等合法建築房屋部分拆除後，得申請修復，有建築改良登記簿、土地登記簿、土地謄本、歷史異動索引、臺北市政府地政處准予徵收函、臺北市政府工務局新建工程處函可證。

2.系爭土地與3號房屋(下亦稱陳家屋)原為陳進單獨所有，陳梅魁繼承後，於大正十年二月十五日，將系爭土地應有部分六分之一及陳家屋出賣予陳宏基之曾祖母張合(同日陳梅魁並將土地應有部分六分之二移轉郭琳，依照房屋坐落位置分管)，臺灣光復後39年4月10日陳家屋總登記為台北縣○○鄉○○路00號合法建築物(門牌整編為新明路621巷3號)，接續繼承登記予陳宏基兄弟三人(陳宏基之母梁敖為張合之孫，梁春之女)，梁敖於徵收前，出資換取地上權人同意塗銷並由梁赦受領補償費，凡此有持分一部杜賣盡根字、公證書、建物所有權證明聯、戶籍謄本、切結書、建築物改良登記簿、土地登記簿可證。而陳家屋既為原地主自地自建自當為有權占有，事後將六分之一土地應

有部分連同陳家屋一併出售，並以陳家屋範圍為界，接續由張合占有管領使用，當已與張合成立默示分管合意甚明，對於其他事後取得土地共有人，當非無權占有。另系爭土地於郭琳名下之六分之二及內湖區新明路621巷1號房屋(即1號房屋，下亦稱張家屋)，昌和14年8月14日繼承登記後，以買賣為原因移轉登記予李鵠，臺灣光復後39年4月10日張家屋總登記為台北縣○○鄉○○路00號李鵠名下合法建築物(門牌整編為新明路621巷1號)，並非無權占有，李闕雪繼承登記後，將持分378分之126土地連同張家屋一併售予張麗珠，但因有地上權登記，致未完成張家屋所有權及部分土地移轉登記，僅完成讓與張家屋之事實上處分權予張麗珠，地上權塗銷後李國富移轉所繼承土地應有部分予張麗珠，此有建築改良登記簿、土地登記簿、土地買賣契約書、權利移轉記暨聲請書、土地增值稅免稅證明書、門牌整編證明可證，依占有連鎖之法律關係，張麗珠亦非無權占有。

㈢按共有人於與其他共有人訂定共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約對於受讓人仍繼續存在(48年度台上字第1065號判決意旨參照)；次按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在(最高法院109年度台上字第1032號判決意旨參照)；再按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，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。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109年台上字第1032號判決意旨參照)。查依被告上開所提之事證，足認3號房屋(即陳家屋)及1號房屋(即張家屋)及坐落之土地均係陳

梅魁所有，嗣由陳梅魁將3號房屋房屋出賣予陳宏基之曾祖母張合及郭琳，及同時移轉登記系爭土地應有部分6分之1、6分之2予張合及郭琳。嗣陳宏基再因繼承而取得3號房屋，1號房屋部分則係郭樹因繼承登記而取得郭琳之房屋及土地之應有部分，再由郭樹出賣予李鵠，再由李闕雪繼承登記後，再出賣予張麗珠。是以依前開說明，無論是1號房屋或3號房屋，於房屋存在之時共有人均應互相知悉且同意使用共有之土地，故於共有人間顯有就該二房屋所占有系爭土地部分存在默示分管之意思表示，而上開房屋存在於系爭土地上亦歷有年所，且為其他共有人所不爭，故其他共有人縱將其應有部分讓與他人，該默示分管契約對於受讓人自仍應存在，是以被告二人之房屋就系爭土地即非無權占有，原告以不當得利法律關係請求被告二人給付相當於租金之不當得利，即無理由，應予駁回。至於原告所指最高法院民事大法庭111年度台上大字第932號裁定意旨，亦係就建物無權占有他人土地之情形而論，與本件之情形並不相符，併此敘明。

三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

內湖簡易庭　法　官　徐文瑞

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　余佩珊