臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第270號

原　　告　力新木業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳菁芸

訴訟代理人　姚本仁律師

　　何思瑩律師

被　　告　王瓊珠

　　張樹仁

共　　同

訴訟代理人　林庭誼律師

　　蕭萬龍律師

上　一　人

複　代理人　何畇蓁

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告王瓊珠應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如圖所示Ａ部分（面積一六一點零八平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他全體共有人。

被告王瓊珠、張樹仁應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如圖所示Ｂ部分（面積四十七點六平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他全體共有人。

被告王瓊珠應給付原告新臺幣壹拾捌萬零貳佰參拾參元，及自民國一百一十年三月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。暨自民國一百零九年十月二十四日起至將附圖所示Ａ部分返還予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟貳佰伍拾肆元。

被告王瓊珠、張樹仁應給付原告新臺幣伍萬參仟貳佰陸拾元，及自民國一百一十年三月四日起至清償日止，按年息百分之五計算

之利息。暨自民國一百零九年十月二十四日起至將附圖所示Ｂ部分返還予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣參仟參佰貳拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王瓊珠四分之三，餘由被告王瓊珠、張樹仁負擔。

本判決第一項所命給付部分，於原告以新臺幣壹佰零參萬壹仟元為被告王瓊珠供擔保後，得假執行；但被告王瓊珠如以新臺幣參佰零玖萬貳仟柒佰參拾陸元為原告供擔保，得免為假執行。

本判決第二項所命給付部分，於原告以新臺幣參拾萬伍仟元為被告王瓊珠、張樹仁供擔保後，得假執行；但被告王瓊珠、張樹仁如以新臺幣玖拾壹萬參仟玖佰貳拾元為原告供擔保，得免為假執行。

本判決第三項前段於原告以新臺幣陸萬壹仟元為被告王瓊珠供擔保後，得假執行，但被告王瓊珠以新臺幣壹拾捌萬零貳佰參拾參元為原告供擔保，得免為假執行。

本判決第三項後段於各該給付期屆至時，由原告各期以新臺幣參仟捌佰元為被告王瓊珠供擔保後，得假執行；但被告王瓊珠如各期以新臺幣壹萬壹仟貳佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項前段於原告以新臺幣壹萬捌仟元為被告王瓊珠、張樹仁供擔保後，得假執行，但被告王瓊珠、張樹仁以新臺幣伍萬參仟貳佰陸拾元為原告供擔保，得免為假執行。

本判決第四項後段於各該給付期屆至時，由原告各期以新臺幣貳仟元為被告王瓊珠、張樹仁供擔保後，得假執行；但被告王瓊珠、張樹仁如各期以新臺幣參仟參佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

基礎事實同一者、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項但書第2款、第3款分別定有明文。查本件原告起訴主張其為新北市○○區○○段000地號土地（下稱652號土地）之共有人，652號土地共有人於民國109年1月10日達成分管協議，然原告管理使用之部分遭被告王瓊珠、張樹仁（下均逕稱其名，並合稱被告）無權占用，爰先位依分管協議請求被告2人拆除652號土地上未辦理保存登記建物，並返還土地予原告，如先位聲明無理由時，備位依民法第767條第1項之規定請求被告拆除652號土地上未辦理保存登記建物，並返還652號土地予原告及全體共有人，嗣迭經變更，於110年11月17日當庭變更訴之聲明如後述，撤回分管協議之先位主張，故此部分已非本院審理範圍，另原告追加不當得利之法律關係，經核係就被告占用652號土地之同一基礎事實而為追加，主要爭點亦具共通性，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為652號土地之共有人之一，應有部分為180分之131，被告2人為652號土地之共有人，被告擁有事實上處分權之新北市○○區○○街00巷00號之未保存登記建物（下稱24號房屋，即附圖A部分，面積161.08平方公尺），及被告2人自行搭建之新北市○○區○○街00巷00號建物（下稱26號房屋，即附圖B部分，面積47.60平方公尺，下與24號房屋合稱為系爭房屋），未經共有人同意，任意占用652號土地特定位置，為無權占有，原告曾以被告竊占652號土地特定位置為由，對被告提起刑事告訴，兩造於臺灣新北地方檢察署109年度偵續一字第42號案件（下稱系爭偵查案件）偵查程序中簽訂協議，被告同意於110年3月31日前拆除26號房屋（下稱系爭協議），然迄今仍未拆除，原告亦得依系爭協議請求被告拆除26號房屋。被告無權占用652號土地，受有相當於租金之利益，原告得請求自取得652號土地應有部分之日即108年6月28日起至109年10月23日止所受利

益新臺幣（下同）38萬9,154元，及自109年10月24日起至被告遷讓返還652號土地之日止，按月給付原告2萬4,300元，是爰依民法第767條第1項前段、中段及民法第821條及系爭協議之約定，請求被告拆除系爭房屋返還無權占有之土地予原告及全體共有人，另依民法第179條之規定請求被告給付相當於租金之不當得利等語，並聲明：㈠被告應將652號土地上如附圖所示A部分之未辦理保存登記建物(面積：161.08平方公尺)予以拆除，並將土地返還予原告及其他全體共有人。㈡被告應將652號土地如附圖所示B部分之未辦理保存登記建物(面積：47.60平方公尺)予以拆除，並將土地返還予原告及其他全體共有人。㈢王瓊珠應給付原告38萬9,154元及自民事準備(三)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自109年10月24日起至返還652號土地之日止，按月給付原告2萬4,300元。㈣張樹仁應給付原告38萬9,154元及自民事準備(三)狀繕本繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自109年10月24日起至返還652號土地之日止，按月給付原告2萬4,300元。㈤上開第三、四項聲明，如其中任一被告已為給付，另一被告於給付金額範圍，即免為給付之義務。㈥願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋為王瓊珠向他人購得，事實上處分權人僅為王瓊珠，張樹仁為占有輔助人，自不得命張樹仁拆屋還地。652號土地與新北市中和區三民段646、653；654地號土地（上三筆土地合稱為三民段相鄰土地，並與652號土地合稱為系爭土地）早年為陳氏宗親所共有，由訴外人即共有人陳新釜興建新北市○○區○○街00巷00○00號房屋，另出租上開土地一隅予訴外人楊雲德建造26號房屋，其後由王瓊珠購得；訴外人即共有人陳福坤興建新北市○○區○○街00巷00○00號房屋；訴外人即共有人陳新真將上系爭土地地出租他人興建3、4、6、16、18、20號建物；訴外人即共有人陳新炮亦出租系爭土地一隅予李桃雲興建24號房屋，後轉售予

夏順治，夏順治死亡後由其繼承人夏浦生出售予王瓊珠，則陳氏宗親顯就系爭土地各自管領，互不干涉，顯已成立默示之分管契約，是被告系爭房屋占用652號土地部分，非無法律上原因，原告請求拆屋還地及給付不當得利，自無理由等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡訴訟費用由原告負擔。

三、本件原告主張其與被告均為652號土地之共有人，原告於652號土地上應有部分為180分之131，而24號占用652號土地面積為161.08平方公尺、26號房屋占用652號土地面積為47.60平方公尺等情，有652號土地土地登記第一類謄本、新北市中和地政事務所109年9月23日新北中地測字第1096176482號函及土地複丈成果圖在卷為憑（見本院卷一第37頁至第41頁、第189頁至第191頁），且為兩造所不爭執，而堪信為真實。

四、至原告主張被告無權占用652號土地，得依民法第767條第1項及第179條之規定請求被告拆除系爭房屋返還652號土地，並給付相當於租金之不當得利等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，則本院應審酌者厥為：㈠系爭房屋之占有人為何人？㈡原告得否請求被告拆除系爭房屋？系爭土地有無默示分管協議存在？㈢原告請求被告給付不當得利有無理由？數額為何？下分述之：

㈠24號及26號房屋占有人為何人：

1.按未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉（最高法院85年度台上字第247號、98年度台上字第1188號判決意旨參照）。另按請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，如非現在占有該物之人，自不得本於物上請求權請求返還所有物。又被告既否認其現在占有之事實，即應由原告就所主張其等占有之事實負舉證責任，如不能證明時，應認原告之請求為無理由。原告主張被告2人均為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，為被告所否認，辯稱僅王瓊珠為

系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，故就該部分事實，自應由原告負舉證責任。

2.就24號房屋部分：原告主張張樹仁為24號房屋事實上處分權人乙節，僅空言主張，並未舉證以實其說，自難認可採。

3.就26號房屋部分：張樹仁於系爭偵查案件中供稱：「甲建物之原址是新北市○○區○○路00號，門牌號號碼新北市○○區○○街00巷00號是後來整編的；原出租人於93年8月10日將租賃契約讓與王瓊珠，甲建物於94年傾倒後，伊於96年10月間沿用甲建物之範圍興建乙建物，伊並未擴建，種菜範圍即履勘時所見範圍」等語，自承26號房屋為其嗣後所興建，核與王瓊珠於系爭偵查案件中陳稱：「甲建物於60幾年即存在，伊於93年8月10日購買未辦理保存登記之甲建物後，因甲建物年久失修而傾倒致無法居住，經當地里長告誡應即清理，以維護環境衛生，張樹仁即於96年10月間雇工整建鐵皮屋放置農具、簡易家具等，於99年才餵養雞隻，種植蔬菜。」等語相符，有原告提出之臺灣新北地方檢察署108年度偵字第23615號、109年度偵字第11366號不起訴處分在卷為憑（見本院卷一第58頁至第59頁）。則王瓊珠於93年間購買原26號房屋業已傾倒，現存26號房屋係張樹仁嗣後重建等情，應可認定，則張樹仁為26號房屋之出資建造人，自將原始取得26號房屋之所有權，而王瓊珠既未爭執其實際占有26號房屋，是原告主張被告均為26號房屋之占有人，當屬有據。

㈡原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定請求被告拆除系爭房屋返還652號土地，有無理由：

1.按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；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項前段、中段、第821條分別定有明文。再按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟未經共有

人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院81年度台上字第1818號、91年度台上字第1902號判決意旨參照）。復按共有物分管契約之成立，應由共有人全體以協議訂立，明示或默示均可，不以訂立書面為必要。倘共有人實際上約定使用範圍，對各自占有管領部分，互相容忍，對於他共有人使用收益各占有之土地未予干涉，已歷有年所，固非不得認默示分管契約之存在。惟按所謂默示之意思表示，除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意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示之意思表示（最高法院101年度台上字第1294號判決意旨參照）。又以無權占有為原因，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，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

2.原告就其於108年6月28日取得652號土地之應有部分180分之131，為652號土地之共有人等情，業已提出652號土地之土地登記第一類謄本為據（見本院卷一第37頁），且為被告所不爭執，是該部分事實以可認定。而被告主張系爭土地原為陳姓子孫所共有，渠等就包含652號土地在之系爭土地有默示分管協議存在，並非無權占有云云，固舉協議書、讓與契約書、航照圖、房屋稅籍資料、新北市政府文化局函文、戶籍謄本、繼承系統表、委託書為證，然查：

⑴按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第357條定有明文，又當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式之證據力，如他造否認該

提出之私文書繕本或影本，或爭執其內容之記載，在舉證人提出原本前，不認該繕本或影本有何形式之證據力。被告提出協議書及讓與契約書，辯稱陳姓子孫就系爭土地有默示分管協議存在，既由原告否認其真正，自無從據為被告有利之認定。

⑵又被告所提出之62年、70年、80年、91年、100年、105年之航照圖、新北市○○區○○街00巷00號、14號、24號房屋之稅籍資料及新北市政府文化局函文，充其量得證明系爭土地曾由共有人興建建物，然此一事實尚無從推論共有人間曾有默示之分管協議。而被告所提出之戶籍謄本、繼承系統表僅臚列系爭土地原共有人間親族關係，更無從證明渠等就系爭土地有無分管協議存在，是被告所辯，自乏所據。

⑶而被告所提出委託書記載：「立委託書人委託人陳永隆、林吉時（以下簡稱甲方）、受託人張宗枝（以下簡稱乙方），茲就甲方出租與他人共有之中和市員山段310-1、311等土地興建第一條所列之承租人蓋房屋，今全體共有人擬將上開土地全數騰空出售，甲方經多次與承租人協商皆無結果，爰特委任乙方全權再與承租人協商」（見本院卷一第275頁），至多僅能證明陳永隆、林吉時與委託書上所載之承租人間具有租賃關係，與系爭土地共有人間有無默示之分管協議無涉。

3.從而，被告未能舉證證明共有人間就系爭土地有默示分管協議，其辯稱系爭建物有占有652號土地之合法權利，非屬無權占有云云，自無可採。原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，而24號建物事實上處分權人為王瓊珠，26號建物所有權人及事實上處分權人為被告2人，業經本院認定入前，則原告請求王瓊珠拆除24號建物、請求王瓊珠、張樹仁拆除26號建物，並將系爭建物占用土地返還予原告及其餘全體共有人，自有理由，逾此範圍之請求則無理由。

4.又原告雖另依系爭協議請求被告拆除26號建物及返還所占用土地，然本院既已依民法第767條第1項前段、中段、第821

條規定准許原告之請求，即無庸審究系爭協議部分，附此敘明。

㈢原告依民法第179條請求被告給付不當得利，有無理由，數額為何：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，且得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。次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額年息百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，上述土地價額係指法定地價，亦即土地所有權人依土地法所申報之地價而言。另按基地租金之數額，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

2.本院審酌652號土地鄰近並無重要交通要道或設施，居住交通及生活機能並非便利，有652號土地第一類謄本及系爭建物附近照片在卷可憑（見本院卷一第167頁至第187頁），故認原告得請求相當於租金之不當得利，應以652號土地申報地價6%計算，應屬適當。而652號土地108、109年之公告地價分別為2萬4,400元、2萬4,000元，有新北不動產愛連網652號土地歷年地價列表在卷為憑（見本院卷一第225頁、第227頁），是上開年度申報地價分別為1萬9,520元，1萬9,200元，而24號房屋占用面積為161.08平方公尺、26號房屋占用面積為47.60平方公尺，循此計算，被告分別應給付與原告不當得利之數額如附表所示，原告逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

3.再按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（最高法院100年度台上字第848號判決參照）。原告雖主張被告2人就相當於租金之不當得利為不真正連帶債務云云，就24號房屋部分，事實上處分權人僅王瓊珠，而被告2人就26號房屋共同無權占用652號土地部分，並非基於各自不同原因對原告負擔賠償之責，則被告等所負之不當得利債務，為共同債務，並非不真正連帶債務，原告該部分主張，尚屬無據。

㈣又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率週年百分之5計算之遲延利息，民法第233條第1項、第203條定有明文。次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項亦定有明文。原告請求被告給付自108年6月28日起至109年10月23日止不當得利部分為不定期債務，被告於原告催告時起負遲延責任，而原告未提出民事追加訴之聲明暨準備（二）狀之送達回證，致本院無從確認原告催告被告給付之意思表示何時到達，然原告於本院110年3月3日言詞辯論時既已再度請求被告為給付，可認原告催告之意思表示至遲於當日到達被告，是原告請求被告自110年3月4日起均至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，當屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求王瓊珠拆除24號房屋、被告2人拆除26號房屋，並將系爭房屋占用土地返還予原告及全體共有人，暨分別給付如附表【E欄】所示之金額，及均自110年3

月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，暨均自109年10月24日起至被告遷讓返還652號土地之日止，按月分別給付如附表【F欄】所示之金額予原告，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分之假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　22　　日

民事第五庭　法　官　王　廷

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　　111　　年　　2　　月　　22　　日

書記官　張雅筑

附表一

建物門牌【A欄】	事實上處分權人【B欄】	占用面積【C欄】	申報地價【D欄】	不當得利計算【E欄】	按月給付部分【F欄】
新北市○○區○○街00巷00號	王瓊珠	161.08	108年：1萬9,520元 109年：1萬9,200元	㈠108年6月28日至108年12月31日：161.08㎡×1萬9,520元×6%×187÷365×（131/180）＝7萬343元 ㈡109年1月1日至109年10月23日：161.08㎡×1萬9,200元×6%×297÷365×（131/180）＝10萬9,890元。 ㈢合計：18萬233元	161.08㎡×1萬9,200元×6%×（131/180）÷12＝1萬1,254元
新北市○○區○○街00	王瓊珠 張樹仁	47.6平方公尺	108年：1萬9,520元	㈠108年6月28日至108年12月31日：4	47.6㎡×1萬9,200 元 ×

（續上頁）

巷00號			109年：1萬9,200元	7.6㎡×1萬9,520元×6%×187÷365×（131/180）＝2萬787元 ㈡109年1月1日至109年10月23日：47.6㎡×1萬9,200元×6%×297÷365×（131/180）＝3萬2,473元 ㈢合計：5萬3,260元	6%×（131/180）÷12＝3,326元