

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2081號

原告 華紀工程股份有限公司

法定代理人 胡家祥

訴訟代理人 張思瀚律師

被告 洪紫芳

訴訟代理人 林殷佐律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國112年8月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖暫編地
號308(1)所示之前方圍牆（使用面積33.21平方公尺）、308(2)所
示之側面柵欄空地（使用面積50.59平方公尺）及308(3)所示之後
方增建（使用面積18.12平方公尺）之地上物拆除，並將該部分
土地騰空返還原告及其他全體共有人。

被告應自民國111年4月14日起至返還第一項所示土地之日止，按
月給付原告新臺幣肆佰伍拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖拾萬肆仟元為被告供擔保後，得
假執行。但被告如以新臺幣貳佰柒拾壹萬壹仟零柒拾貳元為原告
預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項已到期部分，於原告按月以新臺幣壹佰伍拾元為被
告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣肆佰伍拾元為原
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：

按不變更訴訟標的，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；原告於判決確定前，得撤回訴之

全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第256條及第262條第1項分別定有明文。查，本件原告起訴時，係依民法第767條第1項前段、第821條但書、第179條、第184條第1項前段及第191條第1項規定，聲明求為：「(一)被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上(下稱系爭土地)如起訴狀附圖編號1部分所示，面積約為34平方公尺(實際面積實測後補正)之地上物；如附圖編號2部分所示，面積約為15.6平方公尺(實際面積實測後補正)之地上物；如附圖編號3部分所示，面積約為45.12平方公尺(實際面積實測後補正)之地上物拆除，並將該土地騰空返還予共有人全體。(二)被告應自民國111年4月14日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣(下同)837元。(三)被告應給付原告90,825元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，按年息百分之5計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。」等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本院板橋簡易庭111年度板調字第16號卷〈下稱板調卷〉第11頁）。嗣經本院履勘現場並囑託地政事務所測量後，原告變更聲明為：「(一)被告應將坐落於系爭土地上如附圖所示暫編地號308(1)，面積33.21平方公尺之圍牆(含鐵捲門及鐵門)、雨遮；暫編地號308(2)，面積50.59平方公尺之圍籬；暫編地號308(3)，面積18.12平方公尺之增建物拆除，並將該土地騰空返還予共有人全體。(二)被告應自111年4月14日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告900元。(三)被告應給付原告90,825元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，按年息百分之5計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。」等語，有原告之民事更正聲明狀可憑（見本院卷第81至83頁）；嗣原告再於本院審理時撤回前開第3項聲明之漏水損害修繕費用部分，並經被告當庭同意原告前開部分之撤回之情，有本院112年8月17日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷第143頁），經核原告上開第1、2項聲明變更，係就請求拆除之面積予以更正並就不當得利請求金額為擴張，復撤回第3項聲明請求部

01 分，核與前揭規定相符，自應准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：兩造係系爭土地之共有人，原告於000年0月間買
04 受系爭土地應有部分4分之1，暨其上門牌號碼新北市○○區
05 ○○街○○0號4樓房屋（下稱4樓房屋），被告則為同棟1號
06 1樓房屋（下稱系爭1樓房屋）之所有權人。然被告未得系爭
07 土地其他共有人同意，於系爭土地上搭建如附圖暫編地號30
08 8(1)、308(2)、308(3)所示之地上物，無權占有系爭土地，故
09 被告應拆除前開地上物，將無權占有之土地返還予原告與其
10 他共有人。又被告因無權占有系爭土地如附圖暫編地號308
11 (1)、308(2)、308(3)所示之面積101.92平方公尺，享有相當於
12 租金之不當得利，致原告受有損害，自應負不當得利之責
13 任。而系爭土地於111年1月申報地價為每平方公尺4,240
14 元，以申報地價年息百分之10計算，及按原告就系爭土地之
15 應有部分為4分之1，每月相當於租金之不當得利為900元(計
16 算式：申報地價4,240元 $\times$ 101.92 $\text{m}^2 \times 1/4 \times 10\% \div 12\text{月} = 900$
17 元)，是被告應自111年4月14日起至返還土地之日止，按月
18 給付原告相當於租金之不當得利900元。為此，爰依民法第7
19 67條第1項前段、第821條及第179條規定，提起本件訴訟，
20 並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上如附圖暫編地號308
21 (1)、308(2)、308(3)所示之地上物拆除，並將該土地騰空返還
22 予共有人全體。(二)被告應自111年4月14日起至返還第一項所
23 示土地之日止，按月給付原告900元。(三)願供擔保，請准宣
24 告假執行。

25 二、被告則以：系爭1樓房屋之歷任所有權人已取得系爭土地全
26 體共有人同意使用如附圖暫編地號308(1)、308(2)及308(3)部
27 分所示土地，被告自受讓系爭1樓房屋所有權後，即延續此
28 使用方式迄今，足見被告使用系爭土地上開部分，係因系爭
29 土地全體共有人間存有默示分管契約存在。原告於000年0月
30 間受讓系爭土地之應有部分時，應可知悉系爭土地有默示分
31 管契約存在之情，自應受此分管契約之拘束，被告並非無權

占有等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；
如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院得心證理由：

經查，原告為系爭4樓房屋之所有權人，被告為系爭1樓房屋之所有權人，兩造並為系爭土地之共有人（應有部分各4分之1），又系爭土地上有如附圖暫編地號308(1)、308(2)及308(3)之前方圍牆、側面柵欄空地及後方增建等地上增建物（面積各33.21、50.59、18.12平方公尺），且該地上增建物為被告所有等情，為兩造所不爭執，並有土地所有權狀、建物所有權狀、土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、土地登記第三類謄本、現場照片及地籍圖謄本佐卷可考（見板調卷第23至53頁），復經本院會同新北市樹林地政事務所到場勘驗測量屬實，亦有本院履勘筆錄及現場拍攝照片（見本院卷第61至63、87至93頁），且有新北市樹林地政事務111年12月15日新北樹地測字第1116219250號函暨附件土地複丈成果圖佐卷可考（見本院卷第65至67頁），足認被告所有之如附圖附圖暫編地號308(1)、308(2)及308(3)之前方圍牆、側面柵欄空地及後方增建等地上物，確有占用系爭土地面積分別為33.21、50.59、18.12平方公尺（合計101.92平方公尺）無疑。原告主張：被告係無權占有上開土地，爰請求被告拆除前揭地上物，並將上開土地返還騰空返還全體共有人，且應給付相當於租金之不當得利；被告則以前詞置辯，是本件之爭點為：(一)系爭地上物占有系爭土地是否有正當權源？原告依民法第767條第1項前段、第821條但書規定，請求被告拆除系爭地上物，並將土地騰空返還予全體共有人，是否有理由？(二)原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有，其金額為若干？茲分述如下：

(一)系爭地上物占有系爭土地是否有正當權源？原告依民法第767條第1項前段、第821條但書規定，請求被告拆除系爭地上物，並將土地騰空返還予全體共有人，是否有理由之爭議：

01 1.被告辯稱：系爭土地之共有人間就系爭地上物，存有默示分
02 管契約，已歷有年所，原告於111年3月間受讓系爭土地之應
03 有部分時，就系爭土地之使用現況已明知，自應受此分管契
04 約之拘束等語。惟按所謂默示之意思表示，係指依表意人之
05 舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純
06 之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示
07 者外，不得謂為默示之意思表示；共有物分管契約，不以共
08 有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括
09 在內，惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他
10 情事，足以間接推知其效果意思者而言；復按土地共有人既
11 一再否認系爭土地有經共有人成立分管協議之事實，而占有
12 共有土地特定部分使用之原因多端，非僅基於分管協議一
13 途，則依民事訴訟法第277條前段規定，主張成立分管協議
14 之人自應就系爭土地有分管協議之事實負舉證責任。如僅主
15 張：自父祖輩或曾祖父輩起，即就占有部分各自使用、收
16 益，且現各繼承人間亦依被繼承人之指示，各分就繼承土地
17 特定區域使用、收益之，並持續至今，互不干涉，持續多
18 年，亦無任何紛爭產生等情，僅在敘述渠等占有使用之情
19 形，尚難認已盡舉證責任（最高法院95年度臺上字第765號
20 民事判決意旨參照）。易言之，沈默係單純之不作為，並非
21 間接意思表示，除法律或契約規定外，原則上不生法律效
22 果。衡諸各共有人對於其他共有人占有共有部分之情事，或
23 因權利意識欠缺，或基於睦鄰情誼與人為善，或礙於處置能
24 力之不足，或出於對法律的誤解，而對特定共有人占有共用
25 部分，未為明示反對之表示，然此不作為僅係單純沈默，自
26 難據以推論就系爭土地有默示分管協議之存在。而本件被告
27 前開辯稱系爭土地有默示分管契約等語，為原告所否認，自
28 應由被告就此有利於己之事實負舉證責任。然被告就此默示
29 分管契約存在之事實，並未提出任何事證供本院審酌，僅辯
30 稱：鄰居皆因害怕得罪原告，目前不願意作證，因此無法舉
31 證等語（見本院卷第134頁），是被告僅空言抗辯系爭1樓房

01 屋之歷任所有權人與系爭土地全體共有人間有成立分管契
02 約，然未具體說明分管契約成立之時點、當事人及內容，亦
03 未提出任何證據證明之，所辯自難信為真實。

04 2.再者，依前述說明，所有權人未向無權占有人行使權利，並
05 非當然即認為無權占有之被上訴人係有權占有，蓋所有權人
06 未行使權利之原因不一而足，不能僅因所有權人隱忍未發，
07 即可推論係有默示之同意使用或分管契約存在。亦即，被告
08 就原告究竟有何舉動或其他情事，足以間接推知原告及其他
09 共有人有同意上開地上物使用系爭土地之事實，既未能舉證
10 以明其實，尚難徒憑原告遲未訴請被告拆屋還地之單純沉默
11 或經過時間之長短，遽以推論原告有何默示同意被告占用系
12 爭土地部分而有分管之協議。從而，被告既未能舉證證明原
13 共有人全體係於何時成立分管協議，或有何舉動、情事，而
14 可推知其他全體共有人有欲與被告或被告之前手成立默示分
15 管契約等節，自不得僅以系爭地上物已存在多年，即反推系
16 爭土地全體共有人間有成立默示之分管契約。準此，本件既
17 無從認定就系爭地上物，共有人間就系爭土地存有明示或默
18 示之分管契約關係存在，則被告復主張原共有人間已成立分
19 管契約，為原告所明知或可得而知，故原告受讓系爭土地應
20 有部分後，應受拘束等語，即屬無據。

21 3.從而，被告既無權以系爭地上物占有系爭土地，而侵害系爭
22 土地全體共有人之權利，原告依民法第767條第1項前段、第
23 821條但書規定，請求被告拆除系爭地上物，並將該部分土
24 地返還予全體共有人，應屬有據。

25 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當
26 得利，有無理由？如有，其金額為若干之爭議：

27 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
28 益，民法第179條定有明文；而不當得利之法則請求返還不
29 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
30 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，
31 非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可能

獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號民事判決意旨參照）。另按民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院88年度臺上字第1341號、94年度臺上字第668號民事判決意旨參照）。查，原告為系爭土地之共有人，被告以系爭地上物無權占有系爭土地，均如前述。是被告因而獲有占有系爭土地相當於租金之利益，致原告受有無法使用收益系爭土地之損害，被告之占有欠缺法律上原因。又原告係於111年4月14日取得系爭土地，有系爭土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第45至49頁）。從而，原告依民法第179條規定，請求被告應自111年4月14日起至返還第一項所示土地之日止，按原告應有部分給付相當於租金之不當得利乙節，洵屬有據，應予准許。

2.按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息10%為限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，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（最高法院68年臺上字第3071號民事判決意旨參照）。本院就被告所獲得不當得利數額，審酌系爭土地位於新北市鶯歌區明圓街，附近均為住家，商業活動並非密集繁榮，周邊公共交通及生活機能亦非十分完善，並綜合衡量系爭土地之位置、工商業繁榮程度、被告利用土地之經濟價值、所受利益及兩造陳述等因素，認原告主張被告所獲得相當於租金之利益，以申報地價年息百分之10計算，尚屬過高，應以申報地價年息百分之5計算，較為適當。

01 3.又系爭土地111年1月申報地價為每平方公尺4,240元，有系
02 爭土地第一類謄本在卷可查（見本院卷第45至49頁），是以
03 前揭申報地價為計算基礎，乘以年息百分之5，並按被告無
04 權占有系爭土地如附圖所示暫編地號380(1)、380(2)及380(3)
05 面積共計101.92平方公尺（計算式： $33.21\text{m}^2 + 50.59\text{m}^2 + 1$
06 $8.12\text{m}^2 = 101.92\text{m}^2$ ），及原告持有系爭土地之應有部分4分
07 之1，可知原告得請求被告應自111年4月14日起至返還第一
08 項所示土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利為450
09 元（計算式：申報地價4,240元 $\times$ 101.92 $\text{m}^2 \times$ 應有部分1/4 $\times$ 年
10 息百分之5 $\div$ 12月=450元，元以下均四捨五入），於此範圍
11 所為請求，即無理由，應予駁回。

12 四、綜上所述，被告所有之系爭地上物既無權占用系爭土地，則
13 原告依民法第767條第1項前段、第821條但書規定，請求被
14 告應將坐落系爭土地上如附圖暫編地號308(1)所示之前方圍
15 牆（使用面積33.21平方公尺）、308(2)所示之側面柵欄空地
16 （使用面積50.59平方公尺）及308(3)所示之後方增建（使用
17 面積18.12平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空
18 返還原告及其他全體共有人；並應自111年4月14日起至返還
19 前開土地之日止，按月給付原告450元，為有理由，應予准
20 許，逾此範圍所為請求，為無理由，應予駁回。又原告勝訴
21 部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執
22 行，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至
23 原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依據，不
24 予准許，應併予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之
26 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自
27 無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

28 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
29 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
30 文。

31 中 華 民 國 112 年 9 月 19 日

01

02

03

04

05

06

07