

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2535號

原告 九層有限公司

法定代理人 吳天生

訴訟代理人 王啓任律師

被告 顏偉城

顏立宇

顏家羚

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國112年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告丙○○、甲○○應將坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖所示a3部分面積4平方公尺、b2部分面積14平方公尺、c2部分面積8平方公尺之地上物拆除，並將該土地騰空返還予原告及全體共有人。

二、被告乙○○應自如附圖所示a3部分面積4平方公尺、b2部分面積14平方公尺、c2部分面積8平方公尺之地上物遷出。

三、被告乙○○應給付原告新臺幣參萬貳仟玖佰陸拾肆元，及被告乙○○自民國111年10月9日起，至自系爭地上物遷出之日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告乙○○應自民國111年10月9日起按月給付原告新臺幣壹仟壹佰陸拾伍元，及自民國111年10月10日起，至遷出返還上開土地之日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回

五、訴訟費用由被告連帶負擔。

六、主文第一項於原告以新臺幣壹仟伍佰陸拾捌元為被告丙○○、甲○○供擔保後，得假執行；但被告丙○○、甲○○如

以新臺幣肆仟柒佰零肆萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣壹萬壹仟元為被告乙○○供擔保後，得假執行；但被告乙○○如以新臺幣叁萬貳仟玖佰陸拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項就已到期之部分得假執行，惟被告如以以到期之金額全額為原告供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。又上開條文所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第175條、第176條、第178條分別定有明文。查被告丙○○（下逕稱姓名）於原告起訴時，原係未成年人，由其法定代理人即李春燕代為訴訟行為，按滿18歲為成年，為修正後民法第12條定有明文；依民法總則施行法第3之1條第1、2項規定，於民國112年1月1日施行前年滿18歲，於該日未滿20歲，自112年1月1日為成年；則被告丙○○（92年12月出生）於112年1月1日已年滿18歲，既為成年，自有訴訟能力而得獨立為法律行為，則李春燕之法定代理權於丙○○成年時消滅，本院已依法通知其本人到場（見本院卷第321頁），本件應由被告丙○○承受續行本件訴訟程序，爰不再列其母李春燕為法定代理人。

二、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項第2、3款定有明文。查本件

原告原起訴時訴之聲明為(一)丙○○、被告甲○○（下逕稱姓名）應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之如原證2附圖編號579(1)之地上物（下稱系爭地上物）拆除並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告乙○○（下逕稱姓名，與丙○○、甲○○合稱被告）應自系爭地上物遷出。(三)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）270,900元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告應連帶按月給付原告7,700元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按週年利率5%計算之利息。(五)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於111年12月13日民事準備狀中變更前揭聲明(三)、(四)，變更後為(三)被告應連帶給付原告207,900元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如任一被告已為給付，其餘被告於其期清償範圍內免為給付。(四)被告應連帶按月給付原告7,700元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如任一被告已為給付，其餘被告逾期清償範圍內免為給付（見本院卷第189至190頁）。又於112年6月2日言詞辯論期日當庭將訴之聲明(一)變更為請求返還標的物變更為如新北市板橋地政事務所112年2月17日新北板地測字第1125822595號函暨所附複丈成果圖（即本件附圖）所示坐落系爭土地上編號A3、B2、C2（見本院卷第291頁）。再於112年7月26日丙○○再更正聲明(三)為被告乙○○應給付原告270,900元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五之利息；聲明(四)更正為被告乙○○應按月給付原告7,700元及自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止按年息百分之五之利息（見本院卷第350頁）。經核原告所為上開訴之變更，僅屬就請求之基礎事實同一為變更、減縮聲明，揆諸首揭法律規定，核無不合，應予准許。

三、又丙○○、甲○○經合法送達，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依同法第385條

01 第1項，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體事項：

03 一、原告主張：

04 (一)伊於109年5月6日經本院民事執行處拍賣程序（案號：本院1  
05 08年度司執字第79567號，下稱系爭拍賣事件）取得系爭土  
06 地權利範圍1/4，及其上同段997建號建物（下稱997建號建  
07 號建物），權利範圍全部，並於同年月29日辦畢所有權移轉  
08 登記。惟伊發現系爭土地上除有997建物外，尚有如附圖所  
09 示a3面積4平方公尺、b2面積14平方公尺、c2面積8平方公  
10 尺之地上物（下合稱系爭地上物），占用系爭土地由，系爭  
11 地上物係乙○○占有使用，伊對乙○○起訴請求拆屋還地  
12 （案號：本院110年度重訴字第128號），於111年1月13日成  
13 立和解，內容略以：其同意於111年4月12日前將系爭土地上  
14 如新北市板橋地政事務所110年11月25日土地複丈成果圖所  
15 示編號579(1)部分之建物（面積22平方公尺）拆除，並將該  
16 部分土地騰空返還予原告及其全體共有人等語（原證3，下  
17 稱系爭和解），詎乙○○未依系爭和解內容履行，伊以系爭  
18 和解筆錄為執行名義聲請強制執行（案號：本院111年度司  
19 執字第53807號），始知悉系爭地上物為丙○○及甲○○之  
20 父親即訴外人顏正義生前所建，顏正義建造系爭地上物時雖  
21 為系爭土地共有人，惟未經過其他共有人之同意，亦無分管  
22 約定，顏正義已於104年11月間將系爭地上物事實上處分權  
23 贈與丙○○及甲○○，此情亦可由丙○○及甲○○、訴外人  
24 李春燕、顏傑對乙○○、訴外人顏仲禕提起之排除侵害等訴  
25 訟判決得知（案號：本院107年度重訴字第434號、臺灣高等  
26 法院108年度上易字第920號，下稱系爭排除侵害事件），故  
27 丙○○及甲○○就系爭地上物有事實上處分權，無權占用系  
28 爭土地自應負拆除系爭地上物並返還系爭土地責任。另被告  
29 乙○○雖非系爭地上物之事實上處分權人，惟未經系爭土地  
30 共有人之同意而無權占有使用系爭土地，已嚴重妨害伊及全  
31 體共有人對系爭土地所有權之行使，為此，爰依民法第767

01 條、第821條規定，請求被告丙○○、甲○○應將系爭地上  
02 物拆除，並將該土地騰空返還與原告及全體共有人；被告乙  
03 ○○○應自系爭地上物遷出。

04 (二)又系爭土地坐落於板橋區，交通便捷、人潮及商機聚集之繁  
05 榮地段，亦屬板橋市區交通中樞，生活機能非常便利，係被  
06 告無權占有系爭土地之期間致伊受有相當於租金之損害；復  
07 按土地法第97條第1項規定城市地方房屋之租金，以不超過  
08 土地及其建築物申報總價額年息10%為限。故伊於109年5月  
09 29日登記為系爭土地、997建物所有人（權利範圍各1/4），  
10 被告自109年5月29日起即無權占有系爭地上物致伊受有損  
11 害，又占用系爭土地面積為22平方公尺計算，且系爭土地於  
12 111年1月之申報地價為每平方公尺168,000元，依年息10%  
13 計算，每月相當於租金之不當得利為7,700元（計算式：公  
14 告土地現值168,000元×22平方公尺×10%÷12月×原告持分1/4  
15 =7,700元/月，元以下四捨五入）；被告長期無權占用已如  
16 前述，屬無法律上之原因而受有利益，致使受有不能使用系  
17 爭土地以獲取利益之損害，基此，自109年5月29日起至111  
18 年8月29日止，合計27個月，自得依民法第179條規定，請求  
19 被告應連帶給付原告207,900元（計算式：7,700元/月×27月  
20 =207,900元，元以下四捨五入）之相當於租金之不當得  
21 利。

22 (三)又原告於111年9月提起本件民事訴訟，如以111年8月30日起  
23 算，被告占用系爭土地面積為22平方公尺計算，且系爭土地  
24 於111年1月之申報地價為每平方公尺168,000元，依年息1  
25 0%計算，每月相當於租金之不當得利為7,700元（計算式同  
26 前），故伊自得依民法第179條規定，請求被告自111年8月3  
27 0日起至返還占用系爭土地之日止，連帶按月給付原告7,700  
28 元之相當於租金之不當得利。

29 (四)綜上，爰依民法第821條、第767條、179條規定，提起本件  
30 訴訟。並聲明：1.丙○○、甲○○應將如附圖所示坐落系爭  
31 土地上編號A3、B2、C2地上物（即系爭地上物）拆除並將系

01 爭土地騰空返還予原告及全體共有人。2.被告乙○○應自系  
02 爭地上物遷出。3.被告乙○○應給付原告270,900元，及自  
03 本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計  
04 算之利息。4.被告乙○○應按月給付原告7,700元，及自本  
05 件起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按週年利  
06 率5%計算之利息。5.願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告方面：

08 (一)乙○○則以：系爭地上物坐落之系爭土地應有部分1/4原為顏  
09 正義及伊之母親即訴外人顏黃寶貴購買並登記予伊3名胞兄  
10 (含顏正義)，又三位哥哥成為系爭土地之應有部分之所有  
11 權人後同意顏黃寶貴搭建系爭地上物，此有顏正義之繼承人  
12 顏仲偉於本院106年家護字第327號通常保護令審理中所述可  
13 證，惟嗣由其餘2名胞兄移轉登記予顏正義。又顏黃寶貴興  
14 建系爭地上物使用系爭土地與其他所有權人間有默示意思表  
15 示之分管協議，應屬有權占有。況原告於系爭拍賣事件執行  
16 中，應知悉系爭地上物之既存事實，且該程序並未包含變賣  
17 系爭地上物，自難認其有權請求拆除系爭地上物並返還系爭  
18 土地予原告及其他共有人等語，資為置辯。並聲明：原告之  
19 訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 (三)被告丙○○、甲○○方面：被告丙○○、甲○○未於言詞辯  
21 論期日到場，惟提出書狀辯以：

22 1.系爭房屋於81年興建完成登記為被告之父親顏正義所有，係  
23 顏正義取得坐落新北市○○區○○段000○號建物（門牌號  
24 碼後出資興建。於104年11月間將上開997建號建物連同如附  
25 圖所示a3、b2、c2部分之增建物贈與伊2人，並於104年11月  
26 17日完成997建號建物所有權移轉登記完畢。在105年間訴請  
27 分割共有物時，本來有請求法院就增建部分一併以予分割，  
28 惟經法院審理認為增建不分屬獨立之建物，而未一併分割。  
29 顏正義於增建時，以得到全體共有人之默示同意。且增建部  
30 分為眾人所得見聞，近30年間共有人不聞不問不主張權利，  
31 且為左鄰右舍參拜之宮廟，本於經驗法則及客觀事實，得證

明以得到系爭土地全體共有人同意，被告之前手顏正義計數有權占有興建房屋使用，被告占有使用系爭土地，自不該當無權占有。且如附圖所示a3、b2、c2部分之增建物，縱然沒有該當全體共有人默示同意使用系爭土地，系爭土地之共有人為地上997建號建物1至4樓之房屋所有人，長達30年不主張權利，自有不在主張權利之意思，基於誠信原則，自應允許原告再為主張。

2.如附圖所示b2、c2部分面積22平方公尺為被告乙○○長期占用，伊2人請求排除侵害雖取得勝訴判決，迄今仍無法強制執行，在此情形下，伊2人早已喪失對於該部分增建物之事實上處分權，根本無法再為使用收益。伊2人特以民事答辯狀(一)暨調查證據聲請狀向法院及原告及被告顏嘉玲聲明拋棄由被告顏嘉玲所占用如附圖所示b2、c2部分面積22平方公尺之增建物之事實上處分權等語置辯。

3.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保請准宣告假執行。

### 三、本院得心證之理由：

#### (一)系爭土地上之地上物為何人所有？

1.按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限；即違章建築者，雖不能向地政機關辦理登記，但並非不得為讓與之標的，受讓人因受領讓與人之交付而取得事實上處分權（最高法院86年度台上字第2272號、91年度台上字第2154號判決意旨參照）。

2.原告主張：伊自109年5月29日因登記而為系爭土地之共有人，被告丙○○及甲○○以系爭地上物無權占有如附圖所示同如附圖所示a3、b2、c2部分等語，惟為被告乙○○否認，辯以系爭地上物為其母黃寶桂枝繼承人及輾轉繼承人繼承取得共有等語。

01 3.經查：被告甲○○等2人就997建號建號建物及其坐落之基地  
02 對訴外人顏仲禕訴請分割共有物，經本院以105年度訴字第2  
03 328號民事判決變價分割確定之事實，為兩造所不爭執，並  
04 有土地及建物謄本、租約、土地複丈成果圖及上開民事判決  
05 可據（見107年度重訴字第434號請求排除侵害卷及105年度  
06 訴字第2328號分割共有物事件卷），且經本院調取上開請求  
07 排除侵害事件、分割共有物執行事件卷宗核閱無誤，系爭土  
08 地上如附圖所示之增建物為附圖所示a3廁所部分、e1、e2部  
09 分為鐵工廠、d1、d2部分檳榔攤、c1、c2濟公堂，b1、b2接  
10 待室有105年度訴字第2328號分割共有物示見之勘驗筆錄附  
11 卷可稽（見本院107年度訴字第434號卷第79頁），並有使用  
12 現況照片附卷可稽（見本院卷第250至251頁），佐以被告甲  
13 ○○、丙○○於本院107年度重訴字第434號請求排除侵害等  
14 事件主張門牌號碼新北市○○區縣○○道0段00號1樓房屋周  
15 圍增建之地上物即判決附圖所示編號e1、e2之「鐵工廠」，  
16 b1、b2之「接待室」，c1、c2之「濟公堂」，及廁所、檳榔  
17 攤、雞排攤等地上物，均為其父親顏正義興建，嗣顏正義於  
18 104年10月間因病住院，乃授權其配偶即被上訴人李春燕處  
19 理地上物之租賃事宜，顏正義並於同年11月間確認罹有扁桃  
20 腺癌後，簽立委託書、委託暨贈與契約書將上開地上物贈與  
21 被告丙○○、甲○○等2人，供未來生活、教育費用之用，  
22 有民事起訴狀附卷可稽（見本院卷第107年度板司調字第183  
23 號卷第6頁及其背面）。另附圖所示a2部分，按當事人對於  
24 他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認，但因  
25 他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人對於他造主張之  
26 事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到  
27 場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定，分別為  
28 民事訴訟法第280條第1項、第3項前段所明文。被告就原告  
29 主張被告3人占用之土地範圍為如附圖所示之a3、b2、c3之  
30 事實，被告並未爭執，揆諸前開法律規定說明，視同自認。  
31 被告既不否認占用如附圖所示a3、b2、c2範圍內之系爭土



01 地，原告主張被告甲○○、丙○○為附圖所示a3廁所部分、  
02 c2濟公堂，b2接待室之事實上處分權人，堪信屬實。

03 4.被告乙○○辯以濟公堂為其母親出資興建，伊母親遺願是做  
04 為恭奉祖先的祖厝，在那裏供奉顏氏祖先牌位，系爭地上物  
05 為顏黃寶貴其他繼承人共同繼承（繼承人有姐姐顏素華的兒  
06 子余偉仁等3人，顏焜鋒之繼承人及顏正忠，及顏正義繼承  
07 人甲○○、丙○○、顏仲禕、顏傑、顏素蘋，見本院卷第47  
08 頁）等語，然查：本院107年度重訴字第434號民事判決、臺  
09 灣高等法院108年度上易字第920號判決確定認甲○○、丙○  
10 ○為鐵工廠、接待室及濟公堂之事實上處分權人，被告乙○  
11 ○承租濟公堂、接待室之期間，各為103年11月1日起至105  
12 年11月1日止、105年7月15日起至106年7月14日止，甲○○  
13 等2人已表明不再續租，被告乙○○於租約到期後未再給付  
14 租金，無權占有系爭建物，應將附圖所示編號b1、b2之接待  
15 室及c1、c2之濟公堂騰空遷讓予甲○○、丙○○，被告乙○  
16 ○曾於清償債務事件（本院95年訴字第1500號返還不當得利  
17 事件所陳地上物係顏正義出資興建單獨取得事實上處分權等  
18 語，又訴外人顏仲禕固於本院106年度家護字第327號通常保  
19 護令事件，陳稱鐵皮屋及廁所係伊祖母（即顏黃寶貴）搭建  
20 等語，惟與其於分割共有物事件所稱系爭房屋鐵皮加蓋部  
21 分，係伊父母（顏正義、林素梅）共同搭建等語，仍有不  
22 合，亦難遽此即謂地上物為顏黃寶貴出資興建。被告乙○○  
23 亦未舉證以實其說，此部分抗辯，尚難憑採。

24 (二)原告得否依民法第821條、767條規定請求被告返還如附圖所  
25 示坐落系爭土地上編號A3、B2、C2上之系爭地上物拆除並將  
26 系爭土地騰空返還予原告及全體共有人？

27 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。  
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人  
29 ，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之  
30 請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前  
31 段、中段、第821條分別定有明文。再按以無權占有為原

01 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭  
02 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被  
03 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  
04 正當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120號裁判  
05 意旨參照）。

## 06 2.經查：

07 (1)原告主張其於109年5月29日以拍賣為原因，登記為系爭土地  
08 所有人及997建物所有人（權利範圍1/4），有土地第一類謄  
09 本、建物第一類謄本附呈可稽（見本院卷第29至33頁），並  
10 於同年月29日辦畢所有權移轉登記，有各該登記第一類謄本  
11 （見本院卷第29至33頁）。其為系爭土地共有人，系爭地上  
12 物分別占用系爭土地如附圖編號A3、B2、C2所示範圍等情，  
13 為被告所不爭執，則被告抗辯其等係有權占有，依前開說  
14 明，自應由其等就占有系爭土地具有正當權源之事實，負舉  
15 證之責。

16 (2)次按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法  
17 所訂定之契約。分管契約雖不以訂立書面為要件，明示或默  
18 示均無不可，然默示之意思表示，係指土地共有人之舉動或  
19 其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈  
20 默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者  
21 外，不得謂為默示之意思表示（最高法院107年度台上字第2  
22 467號判決意旨參照）。被告乙○○復辯稱：系爭地上物為  
23 原始所有權人顏正義母子於購買997建號建物後搭建，與其  
24 他共有人間有默示意思表示之分管協議，應認自始非無權占  
25 用系爭土地，原告經由法拍程序取得系爭不動產（應有部分），  
26 已知悉系爭建物之既存事實，且拍賣未含系爭地上  
27 物，法拍交付的是現狀，原告不能請求被告搬走等語，被告  
28 丙○○、顏立偉亦辯以系爭地上物係顏正義經系爭土地其他  
29 共有人達成合意分管協議而興建，然查：被告嚴立宇、嚴偉  
30 城受顏正義贈與系爭地上物及997建號建物業經本院105年度  
31 2328號判決變價分割，並經拍賣程序由原告拍定購得，被告

01 丙○○、顏立偉已非登記為系爭土地共有人，有109年4月28  
02 日新北院賢108司執速字第79567號執行命令、土地、建物登  
03 記謄本及異動索引可稽（見本院108年度司執字第79567號卷  
04 二、本院卷第29至33頁、165至187頁），自原告取得被告甲  
05 ○○、丙○○2人系爭土地應有部分，被告甲○○、丙○○  
06 即無以系爭土地共有人身分與系爭土地其他共有人達成合意  
07 分管協議之可能，被告亦未能舉證證明系爭土地共有人間有  
08 分管契約存在，其上開辯解，已乏依據。從而，被告辯稱系  
09 爭地上物自80年間迄今已近30年，係得到系爭土地全體共有  
10 人之同意，占用系爭土地有正當之權源云云，自無可採。

11 (3)被告丙○○、顏立偉復辯以：系爭地上物自80年間迄今已近  
12 30年，共有人縱無默示同意，也以讓人產生不再行使權利之  
13 信任外觀，系爭土地共有人放任被告以系爭地上物占用系爭  
14 土地不主張長達30年，自不許再主張權利，應有民法第148  
15 條第2項誠信原則之適用，自不應允許後來因拍賣取得系爭  
16 土地應有部分1/4之原告再主張拆屋返地權利等語，惟原告  
17 係合法行使其受法律保障之權利，雖影響被告之利益，仍難  
18 認其主觀上係以損害他人為主要目的。況原告為系爭土地共  
19 有人，其財產權為憲法所保障之權利（憲法第15條），雖於  
20 法令限制之範圍內，其所有權之行使需受限制，但被告無法  
21 證明其有合法占用系爭土地之權源，如得僅憑系爭房屋占用  
22 土地之客觀外觀即認被原告行使所有權人之排除侵害請求權  
23 乃屬權利濫用，無異鼓勵民眾不遵法制先佔先贏，不利國人  
24 守法觀念之養成。況系爭地上物亦非被告之住居所，且系爭  
25 房屋屋齡已近30年，如令其拆屋還地對被告甲○○、丙○○  
26 影響非大。兩相衡量比較，系爭房屋現狀並無受保障之必  
27 要，是被告辯稱原告請求拆房還地為權利濫用云云，要無可  
28 採。

29 3.又按物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。前項拋棄，第  
30 三人有以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法律  
31 上之利益者，非經該第三人同意，不得為之。民法第764條

01 第一項、第二項定有明文。則查，被告丙○○、甲○○雖以  
02 民事答辯狀(一)暨調查證據聲請狀繕本送達原告為拋棄現由被  
03 告乙○○占有使用之系爭地上物（本院107年度重訴字第434  
04 號判決、台灣高等法院108年度上易字第920號判決如附圖所  
05 示B2面積14平方公尺、C2面積8平方公尺）之事實上處分  
06 權，惟如後述，原告依民法767條、第821條規定主張依無權  
07 占用系爭土地之法律關係，被告丙○○、甲○○負有拆除該  
08 部分地上物之義務，被告丙○○、甲○○所為拋棄該部分地  
09 上物之事實上處分權之意思表示，既未經原告同意，揆諸前  
10 開規定，對原告自不生效力。

11 4.基上，被告並未舉證證明其占用系爭土地有何正當權源，原  
12 告取得系爭土地應有部分之時間距其提起本件訴訟未久，且  
13 被告無權占用系爭土地之一部而使用收益，已侵害他共有人  
14 之權利，，依民法第767條第1項、第821條規定，為共有人  
15 全體之利益，就共有物之全部為本於所有權之請求，原告請  
16 求被告丙○○、甲○○應將如附圖所示a3部分面積4平方公  
17 尺、b2部分面積14平方公尺、c2部分面積8平方公尺之地上  
18 物拆除，並將該土地騰空返還與原告及全體共有人；被告乙  
19 ○○應自如附圖所示a3部分面積4平方公尺、b2部分面積14  
20 平方公尺、c2部分面積8平方公尺之地上物遷出，將所占用  
21 之土地返還與原告及全體共有人，洵屬有據，應予准許。

22 (三)原告請求被告乙○○給付原告270,900元，並按月連帶給付  
23 原告7,700元，有無理由？

24 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因  
25 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範  
26 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為  
27 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會  
28 通常之觀念，最高法院著有61年台上字第1695號判例可資參  
29 照；復按，建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同  
30 法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為  
31 限；而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係

指法定地價而言；再依土地法第148條規定，土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價；又土地所有人固得依不當得利法則向無權占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院72年度台上字第2739號、同院84年度台上字第1447號裁判意旨參照）。另土地法第148條、平均地權條例第16條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價；土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價百分之80為其申報地價。

2.經查：被告乙○○雖經本院107年度重訴字第434號判決、高等法院108年度上易字第920號判決確定應將如附圖所示b1、b2、c1、c2部分騰空遷讓予被告丙○○、甲○○，惟被告乙○○至今尚未返還，而前開案建係被告乙○○占有使用上開地上物所獲得之不當得利，被告乙○○無權占有使用如附圖所示a3、b2、c2範圍內之系爭土地，原告因此受有無法使用及收益系爭土地之損害，亦堪認定，則原告依據民法第179條不當得利之法律關係，請求被告乙○○自原告受讓系爭土地，並於109年5月29日辦畢所有權移轉登記之日起，至遷出系爭地上物之日止，給付相當於租金之利益，亦屬有據。

3.復查系爭地上物占用系爭土地面積為26平方公尺，原告權利範圍為1/4，112年度公告地價為33600元/平方公尺，有本院依職權查詢之公告地價資料在卷可稽。參酌土地法第97條第1項、第105條規定，並審酌系爭土地坐落於新北市板橋區，交通便捷、人潮及商機聚集之繁榮地段，亦屬板橋市區交通中樞，生活機能非常便利，附近有住家、商店之開發現況、工商業繁榮程度、社會經濟狀況等情，有現場照片可按，再參酌被告乙○○使用土地情形等因素以觀，本院認原審以系爭土地申報地價每平方公尺26880元（33600×80%）年息8%計算相當於租金之不當利益，尚屬允當。

01 4.原告係於109年5月29日以拍賣為原因登記為系爭土地共有  
02 人，應有部分為1/4（見本院卷第187頁），則原告請求被告  
03 乙○○給付自起訴狀繕本送達日即111年10月9日（見本院卷  
04 第107頁）回溯至109年5月29日止之不當得利共計32,964元  
05 {計算式： $26880 \times 26 \times 8\% \div 12 \times 1/4 \times (28 + 1/3)$ } = 32964，  
06 元以下四捨五入），及其法定遲延利息，為有理由，應予准  
07 許。

08 5.又原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即自111年10月9日起  
09 至遷出系爭地上物占用之土地之日止，按月給付原告1,165  
10 元（計算式： $26880 \times 26 \times 8\% \div 12 \times 1/4 = 1165$ ，元以下四捨五  
11 入），為有理由，逾此範圍外之請求，則無理由，應予駁  
12 回。

13 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條及179條規  
14 定，請求被告丙○○、甲○○應將如附圖所示a3部分面積4  
15 平方公尺、b2部分面積14平方公尺、c2部分面積8平方公尺  
16 之地上物拆除，並將該土地騰空返還與原告及全體共有人；  
17 被告乙○○應自如附圖所示a3部分面積4平方公尺、b2部分  
18 面積14平方公尺、c2部分面積8平方公尺之地上物遷出。被  
19 告乙○○應給付原告32,964元，及被告乙○○自民國111年1  
20 0月10日起，至自系爭地上物遷出之日止，按月給付原告1,1  
21 65元及自起訴狀繕本送達翌日即110年10月9日起至清償日  
22 止，按週年利率5%計算之法定遲延利息之損害金範圍內，為  
23 有理由，應予准許，逾此範圍外之請求，為無理由，應予駁  
24 回。兩造均陳明願供擔保假執行、免假執行，核就原告勝訴  
25 之部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之金額准許之。至  
26 原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

27 五、末按，以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用  
28 者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。  
29 原告僅就請求不當得利部分一部敗訴，則原告敗訴部分屬於  
30 附帶請求，本就不併計裁判費，故依民事訴訟法第79條規  
31 定，本件訴訟費用仍應由被告負擔。

01 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、所提  
02 證據及聲請調查之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影  
03 響，爰不一一論述，附此敘明。

04 七、據上論結，本件原告之訴部分有理由、部分無理由，爰判決  
05 如主文。

06 中 華 民 國 112 年 8 月 15 日  
07 民事第一庭 法 官 朱慧真

08 以上正本係照原本作成

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 8 月 16 日  
12 書記官 黃翊芳

13 附圖：新北市板橋地政事務所112年2月17日新北板地測字第1125  
14 822595號函所附複丈成果圖（見本院卷第243頁）