

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第171號

原告 許美娥

訴訟代理人 張仁龍律師

古意慈律師

被告 黃孟原

黃瑞富

黃雅惠

共同

訴訟代理人 錢裕國律師

複代理人 吳約貝律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國113年1月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落在新北市○○區○○段000000地號土地上如附圖編號A所示面積43平方公尺、編號B所示面積25平方公尺、編號C所示面積26平方公尺之地上物拆除，並將所占用土地騰空返還原告及其他共有人全體。

二、被告應於繼承被繼承人黃國信之遺產範圍內，給付原告新臺幣76,050元，及自民國112年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應各給付原告新臺幣16,042元，及均自民國112年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國111年12月31日起至返還主文第一項所示土地之日止，按月各給付原告743元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣4,800,000元為被告供擔保後，得假執行；如被告以新臺幣14,382,000元為原告

01 預供擔保，得免為假執行。

02 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、原告主張：新北市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭
05 土地）為兩造與他人所共有。詎被告未經全體共有人之同
06 意，擅自搭建鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋），占用系爭土地如
07 附圖即新北市三重地政事務所民國112年4月27日重土測字第
08 468號土地複丈成果圖編號A（面積43平方公尺）、編號B
09 （面積25平方公尺）、編號C（面積26平方公尺）所示範圍
10 使用，並獲得相當於租金之利益，爰依民法第767條第1項前
11 段、第821條規定，請求被告拆除系爭鐵皮屋並返還占用土
12 地予原告及其他共有人，併依民法第179條規定，請求被告
13 返還自106年12月30日起至111年12月30日止共計新臺幣（下
14 同）1,315,980元、自111年12月31日起至返還占用土地之日
15 止，按月以21,933元計算之不當得利等語，並聲明：

16 (一)如主文第1項所示。

17 (二)被告應給付原告1,315,980元，及自被告收受民事擴張訴之
18 聲明暨準備(三)狀繕本翌日起至清償日止，按週年利率5%計
19 算之利息。

20 (三)被告應自111年12月31日起至返還占用土地之日止，按月給
21 付原告21,933元。

22 (四)願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告抗辯：系爭鐵皮屋乃係被告之父黃國信（業於110年2月
24 11日死亡）於距今30幾年前，取得系爭土地原共有人全體同
25 意後始搭建，並經稅捐機關派員現場查驗認定確屬被告一家
26 使用而課徵房屋稅，是以黃國信乃係基於系爭土地全體共有
27 人之分管協議，有權占用系爭土地如附圖編號A、B、C所示
28 範圍；尤以原告於96年間取得系爭土地應有部分時，系爭鐵
29 皮屋即已存在，自難推諉不知上開分管協議。嗣黃國信死
30 亡，系爭鐵皮屋由被告繼承取得並共同共有其事實上處分
31 權，被告仍可基於繼承關係，有權占用系爭土地如附圖編號

01 A、B、C所示範圍。退步言，縱認黃國信未取得系爭土地全
02 體共有人之同意，然黃國信與被告長達30餘年之久均有繳納
03 系爭鐵皮屋之房屋稅，其間未見其他共有人及原告持反對意
04 見，系爭土地共有人亦應達成默示分管協議，同意黃國信與
05 被告以系爭鐵皮屋占用系爭土地等語，並聲明：原告之訴及
06 假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免
07 為假執行。

08 三、經查，系爭土地現為兩造、陳蒼元、吳文賓、黃文鏢所共
09 有，有系爭土地登記謄本可參（見調解限閱卷）；又系爭土
10 地上坐落一合法建物即門牌號碼新北市○○區○○街000巷0
11 0弄0號1至5樓（下稱系爭1至5樓房屋，依序為被告、陳蒼
12 元、原告、吳文賓、黃文鏢所有）及系爭鐵皮屋，系爭鐵皮
13 屋占用位置及面積如附圖編號A、B、C所示；另系爭鐵皮屋
14 之事實上處分權，自黃國信死亡即110年2月11日起為被告公
15 同共有等情，亦有系爭1至5樓房屋之登記謄本在卷可稽，並
16 經本院會同新北市三重地政事務所測量員到場履勘屬實，復
17 為被告所不爭執（見本院卷第67至79、117至125、129、193
18 至195頁），是前開事實均堪認定。

19 四、原告另主張被告無權以系爭鐵皮屋占用系爭土地如附圖編號
20 A、B、C所示範圍，請求被告拆除系爭鐵皮屋並返還占用土
21 地、不當得利等節，則為被告以前揭情詞置辯。經查：

22 (一)就原告請求被告拆除系爭鐵皮屋並返還占用土地部分：

23 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
24 之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有
25 權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利
26 益為之，民法第767條第1項前段、第821條分別定有明
27 文。又未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之
28 特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意；如未
29 經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，
30 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
31 人返還占用部分（最高法院89年度台上字第2046號判決意

旨參照)。

2. 依被告抗辯內容併參以系爭1至5樓房屋之登記謄本、系爭1樓之房屋稅籍記錄表及房屋稅籍證明書(見調解卷第53、63頁:本院卷第67至79、101、133至139頁),系爭1至5樓房屋係於69年10月9日建築完成,並於69年12月31日為第一次登記;而系爭鐵皮屋最早於73年間興建為面積55.8平方公尺、一層鋼鐵造之建物,再陸續增建,至遲於88年6月11日前已呈現狀即占用系爭土地如附圖編號A、B、C所示範圍、面積合計94平方公尺之鋼鐵造建物,先予指明。
3. 被告雖以系爭土地現共有人之一之證人陳蒼元(即系爭2樓房地所有人,於105年9月13日因分割繼承取得所有權,見本院卷第71頁)於臺灣新北地方檢察署111年度偵字第52511號竊佔案件中證稱:我30、40年前就住在這邊,當時高速公路正在蓋,被告他爸爸是在30幾年前就蓋這個鐵皮屋,當時有問過我及3、4、5樓原本的住戶,我們有同意等語(見調解卷第59至61頁),為其基於系爭土地原共有人明示同意而占用系爭土地之論據。然經本院傳喚證人陳蒼元到庭,據其結證稱:偵查筆錄應該是記錯了,我不曾跟其他住戶討論過系爭鐵皮屋的事情,尤其3樓以前住戶和我們有過漏水的紛爭,所以我們根本不可能跟他們討論;系爭2樓房地是我們兄弟姊妹買給我媽媽陳錢碧蘭居住,我一開始曾經短暫居住該處,不過後來就搬去新莊,一直到我媽媽於100年間過世後才又搬回來住;我曾經聽我媽媽說,黃國信有說他們要用旁邊的空地、問我們要不要一起用,只是我媽媽沒需求所以沒有一起用;黃國信一開始是蓋一層瓦片造的增建物,後來才改建成現在鐵皮屋的樣子;我覺得我媽媽應該是同意黃國信搭建系爭鐵皮屋,不過我不知道黃國信有無問過其他住戶等語(見本院卷第270至273頁),由此可知,證人陳蒼元至多僅能證明系爭土地原共有人之一之陳錢碧蘭(登記日期:70年4月2

01 9日，迄至100年11月28日死亡，見本院卷第71、87頁），
02 同意黃國信占用系爭土地以搭建系爭鐵皮屋，然就黃國信
03 有無取得系爭土地其他共有人之同意，則無法證明。

04 4.再經本院傳喚系爭土地原共有人之一之證人許魏梅蘭（即
05 系爭4樓房地之前所有人，登記期間：80年3月14日至105
06 年3月15日，見本院卷第95頁），據其到庭結證稱：我是
07 在78年間跟建商買得系爭4樓房地，出租該房屋一直到105
08 年間再出賣予吳文賓；當初我買得系爭4樓房地時，並沒有
09 系爭鐵皮屋之存在，1樓住戶也沒有跟我說要蓋鐵皮屋，
10 我也不曾同意1樓住戶可以增建鐵皮屋，出租期間和
11 出賣房地給吳文賓時，我也沒特別注意有沒有系爭鐵皮屋
12 等語明確（見本院卷第242至245頁）。本院審酌證人許魏
13 梅蘭與本件訴訟結果並無利害關係，且與兩造復無特殊情
14 誼或嫌隙，又已具結擔保其證言之憑信性，是其前開所證
15 應可採信。證人許魏梅蘭既已否認曾同意黃國信占用系爭
16 土地以搭建系爭鐵皮屋使用，而證人陳蒼元之證述復無法
17 為有利被告之證明，則被告以系爭土地原共有人全體之同
18 意暨依繼承關係，為其占用系爭土地如附圖編號A、B、C
19 所示範圍之正當權源，即不可採。

20 5.至被告再辯稱系爭鐵皮屋已核課房屋稅多年，且系爭土地
21 其他共有人未曾表示反對意見，故彼等間已成立默示分管
22 協議，同意黃國信在系爭土地上搭建系爭鐵皮屋使用，或
23 同意被告得以系爭鐵皮屋繼續占用系爭土地使用云云。惟
24 共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，
25 互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，
26 未予干涉，已歷有年所，雖非不得認有默示分管契約之存
27 在，惟共有人間是否有默示分管契約存在，仍應視共有人
28 間是否有劃定分管範圍而分別使用之默示合意而決定之
29 （最高法院109年度台上字第438號判決意旨參照）。前已
30 敘及，證人許魏梅蘭未曾同意黃國信可占用系爭土地以增
31 建系爭鐵皮屋使用，且未特別注意系爭鐵皮屋是否存在，

01 可見證人許魏梅蘭僅係對該等空地使用情況不關切而未積
02 極表示反對意見，至多僅能認係單純沉默，應無劃定系爭
03 土地分管範圍而由各共有人分別使用之意思；至系爭鐵皮
04 屋縱經稅捐機關核課房屋稅多年（實則，核課範圍僅為
05 「面積55.8平方公尺之一層鋼鐵造建物」，業與現狀不
06 符），因房屋稅之徵收，僅係基於房屋及增建物客觀存在
07 之事實（房屋稅條例第2條參照），尚無由據此反推並認
08 定該房屋或增建物占有土地即有正當權源。此外，被告復
09 未提出其他事證以實其說，從而被告辯稱係基於系爭土地
10 共有人之默示分管協議而占用系爭土地如附圖編號A、B、
11 C所示範圍，亦無足採。

12 6.被告既未能證明其有占有系爭土地如附圖編號A、B、C所
13 示範圍之正當權源，揆諸前揭說明，原告依民法第767條
14 前段、第821條規定，請求被告拆除系爭鐵皮屋並返還占
15 用土地予原告及其他共有人，自屬有據。

16 (二)就原告請求被告返還占用系爭土地如附圖編號A、B、C所示
17 範圍之不當得利部分：

18 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
20 179條前段、第181條但書定有明文。各共有人按其應有部
21 分，對於共有物之全部，有使用收益之權，然如逾越其應
22 有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用
23 收益，其所受超過利益，即屬不當得利（最高法院72年度
24 台上字第4737號裁判意旨參照）。又民法第821條規定，各
25 共有人得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復
26 共有物之請求，惟請求返還不當得利，並無該條規定之適
27 用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得
28 按其應有部分，請求返還（最高法院88年度台上字第1341
29 號判決意旨參照）。

30 2.系爭土地面積為212平方公尺，扣除系爭1至5樓房屋坐落
31 基地面積115平方公尺（見本院卷第67至79頁），尚有空

01 地面積97平方公尺。黃國信與被告雖同為系爭土地之共有
02 人，應有部分比例合計為1/5（共同繼承自黃陳寶珠，其
03 於94年2月24日死亡），換算得使用收益系爭土地空地
04 面積為19.4平方公尺，然系爭鐵皮屋卻占用系爭土地空地
05 94平方公尺，顯然逾越其等可使用收益之範圍，揆諸上開
06 說明，黃國信與被告所受超過利益，當屬不當得利。

07 3.茲審酌系爭土地鄰近高速公路，周邊有永福國小、三和國
08 中、永豐公園、永盛公園、永福公園等公共設施，生活機
09 能及交通均屬便利，以及被告占用土地搭建系爭鐵皮屋作
10 為停車、增加生活空間使用等情，有現場照片、Google地
11 圖可證（見本院卷第151至173、215頁），因認被告所受
12 利益性質應與租用土地建築房屋相同，爰以土地法第97條
13 第1項所定「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
14 築物申報總價年息百分之十為限」之標準，酌定被告所受
15 利益數額應以系爭土地申報地價年息8%計算。

16 4.另系爭鐵皮屋於110年2月11日前為黃國信所有，是於106
17 年12月30日起至110年2月11日止占用系爭土地如附圖編號
18 A、B、C所示範圍之利益，應係黃國信所取得；嗣黃國信
19 於110年2月11日死亡，該不當得利債務由被告繼承，並於
20 繼承黃國信所得遺產為限，負連帶責任（民法第1153條第
21 1項參照），原告僅請求被告共同給付，尚屬法之所許。
22 至110年2月12日起至返還占用土地之日止，系爭鐵皮屋為
23 被告公司共有，權利範圍各1/3，是該期間占用系爭土地
24 如附圖編號A、B、C所示範圍之利益，應由被告各按1/3之
25 比例分受。又於原告就系爭土地應有部分比例為1/5，據
26 此計算，原告請求被告於繼承黃國信所得遺產為限，給付
27 自106年12月30日起至110年2月11日止計76,050元之不當
28 得利；再請求被告各給付自110年2月12日起至111年12月3
29 0日止計16,042元之不當得利，暨自111年12月31日起至返
30 還占用土地之日止，按月各以743元計算之不當得利，應
31 屬有據（詳如附表所示）。

01 5.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
02 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
03 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
04 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債
05 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
06 之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
07 律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條
08 第1項前段及第203條分別定有明文。原告請求被告給付自
09 106年12月30日起至111年12月30日止之不當得利，未定有
10 給付期限，則原告請求被告加給自民事擴張訴之聲明暨準
11 備(三)狀繕本翌日即112年7月11日（見本院卷第205頁）起
12 至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有
13 據。

14 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，
15 請求被告拆除系爭鐵皮屋並騰空返還占用土地予原告及其他
16 共有人全體，併依民法第179條規定，請求被告給付如主文
17 第2、3項所示之不當得利及遲延利息，為有理由，應予准
18 許；逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
20 與本判決結果不生影響，爰不一一論述。

21 七、另按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，
22 不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。查原
23 告所受敗訴判決部分僅屬不當得利給付之附帶請求性質，原
24 不在計算訴訟標的價額範圍內，因認訴訟費用仍應由被告負
25 擔，爰依民事訴訟法第79條規定，判決如主文第5項所示。

26 八、末兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經
27 核原告勝訴部分合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額
28 宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，
29 不予准許，應予駁回。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
31 民事第二庭 法 官 楊雅萍

01 以上正本係照原本作成
 02 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
 03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
 04 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
 05 書記官 廖宇軒

06

附表			
占 用 土 地	占用面積	逾越權利範圍之面積	計算式：申報地價×占用逾越權利範圍面積×年息8%×占用期間×原告應有部分比例×被告受有利益比例（整數以下四捨五入）
新北市○○區 ○○段 000000 地號土地 （面積：212平方公尺）	94 平方公尺	74.6平方公尺 （即94-19.4=74.6） 註： 被告應有部分比例合計為1/5， 換算土地面積約19.4平方公尺	①106年12月30日起至106年12月31日止，共2天 申報地價21,120元/平方公尺 不當得利： $21,120 \times 74.6 \times 8\% \times (2/365) \times 1/5 \times 1/1 \div 138$ 元
			②107年1月1日起至107年12月31日，共365天 申報地價20,480元/平方公尺 不當得利： $20,480 \times 74.6 \times 8\% \times (365/365) \times 1/5 \times 1/1 \div 24,445$ 元
			③108年1月1日起至108年12月31日，共365天 申報地價20,480元/平方公尺 不當得利： $20,480 \times 74.6 \times 8\% \times (365/365) \times 1/5 \times 1/1 \div 24,445$ 元
			④109年1月1日起至109年12月31日，共366天 申報地價20,320元/平方公尺 不當得利： $20,320 \times 74.6 \times 8\% \times (366/366) \times 1/5 \times 1/1 \div 24,254$ 元
			⑤110年1月1日起至110年2月11日（即黃國信死亡之日），共42天 申報地價20,320元/平方公尺 不當得利： $20,320 \times 74.6 \times 8\% \times (42/365) \times 1/5 \times 1/1 \div 2,768$ 元
			①+②+③+④+⑤=76,050元
			⑥110年2月12日起至110年12月31日，共323天 申報地價20,320元/平方公尺 不當得利： $20,320 \times 74.6 \times 8\% \times (323/365) \times 1/5 \times 1/3 \div 7,154$ 元
			⑦111年1月1日起至111年12月30日，共364天 申報地價22,400元/平方公尺 不當得利： $22,400 \times 74.6 \times 8\% \times (364/365) \times 1/5 \times 1/3 \div 8,888$ 元
			⑥+⑦=16,042元
			⑧111年12月31日起至返還占用土地之日 申報地價22,400元/平方公尺

(續上頁)

01

			按月之不當得利： $22,400 \times 74.6 \times 8\% \times (1/12) \times 1/5 \times 1/3 \approx 743$ 元
--	--	--	---