

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2481號

原告 張國君

張國源

共同

訴訟代理人 謝碧鳳律師

複代理人 陳志勇律師

被告 王俊明

王俊龍

王俊杰

共同

訴訟代理人 魏大千律師

複代理人 吳俊芸律師

被告 蕭文禮

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年1月3日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告甲○○、丙○○、乙○○應將坐落新北市○○區○○段  
○○○○地號土地上如附圖所示編號1166(1)部分面積壹佰零  
肆點伍參平方公尺之地上物、編號1166(2)部分面積六十六點  
三七平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告及全  
體共有人。

二、被告庚○○應將坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地  
上如附圖所示編號1166(3)部分面積二十三點一二平方公尺之  
地上物拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。

三、被告甲○○、丙○○、乙○○應給付原告每人各新臺幣伍萬  
零參佰伍拾捌元，及自民國一百一十二年七月二十六日起至  
清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並應自民國一  
百一十二年六月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付

原告每人各新臺幣玖佰參拾貳元。

四、被告庚○○應給付原告每人各新臺幣捌仟零玖拾捌元，及自民國一百一十三年五月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並應自民國一百一十三年四月一日起至返還第二項土地之日止，按月給付原告每人各新臺幣壹佰貳拾陸元。

五、訴訟費用由被告甲○○、丙○○、乙○○負擔百分之八十八，餘由被告庚○○負擔。

六、本判決第一、三項於原告以新臺幣壹佰參拾柒萬元供擔保後，得假執行；但被告甲○○、丙○○、乙○○如以新臺幣肆佰壹拾萬壹仟陸佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二、四項於原告以新臺幣壹拾玖萬元供擔保後，得假執行；但被告庚○○如以新臺幣伍拾伍萬肆仟捌佰捌拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

#### 事實及理由

一、原告主張：原告與被告甲○○、丙○○、乙○○（下稱甲○○3人，與被告庚○○合稱被告）為坐落新北市○○區○○段0000地號土地（重測前同區大湖段圳子頭坑小段169之3地號；下稱系爭土地）之共有人，應有部分比例如附表一所示，系爭土地無分管契約，甲○○3人未經全體共有人同意，以其三人有事實上處分權之如附圖所示編號1166(1)部分面積104.53m<sup>2</sup>之地上物即門牌號碼同區中湖街19號之1未辦保存登記房屋（下稱系爭1166(1)地上物）、編號1166(2)部分面積66.37m<sup>2</sup>之地上物（下稱系爭1166(2)地上物），無權占有系爭土地如附圖所示編號1166(1)、1166(2)部分，庚○○有事實上處分權之如附圖所示編號1166(3)部分面積23.12m<sup>2</sup>之地上物（下稱系爭1166(3)地上物，與系爭1166(1)、1166(2)地上物合稱系爭地上物），則無權占有系爭土地如附圖所示編號1166(3)部分，並受有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求甲○○3人拆除系爭1166(1)、1166(2)地上物及庚○○拆除系爭1166(3)地上

01 物，並各將占有土地返還原告及全體共有人，以及依民法第  
02 179條規定，請求附表二、三所示之甲○○3人、庚○○給付  
03 自民國107年9月5日起如附表二、三「原告每人請求不當得  
04 利金額」欄所示之不當得利等語。並聲明：1.甲○○3人應  
05 將系爭1166(1)、1166(2)地上物拆除，並將該部分土地返還原  
06 告及全體共有人。2.庚○○應將系爭1166(3)地上物拆除，並  
07 將該部分土地返還原告及全體共有人。3.甲○○3人應給付  
08 原告每人各新臺幣（下同）50,358元，及自起訴狀繕本送達  
09 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年  
10 6月1日起至返還該占有土地之日止，按月給付原告每人各93  
11 2元。4.庚○○應給付原告每人各8,098元，及自113年5月1  
12 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自113年4  
13 月1日起至返還占有土地之日止，按月給付原告每人各126  
14 元。5.願供擔保請准宣告假執行。

## 15 二、被告抗辯：

16 (一)甲○○3人則以：系爭土地上除有甲○○3人受讓自其母即原  
17 共有人訴外人王余秀英之系爭1166(1)地上物外，並有原共有  
18 人訴外人蘇柳村之子現共有人訴外人辛○○之同區中湖街  
19 （下逕稱中湖街）17號房屋、蘇柳村之子現共有人訴外人壬  
20 ○○之中湖街17號之1房屋、庚○○受讓自其母訴外人蘇彩  
21 鳳之中湖街15號房屋以及中湖街19號房屋，各該房屋占有系  
22 爭土地之特定部分，均歷時相當期間，原共有人間對他共有  
23 人各自占有部分，均互相容忍未予干涉，蘇彩鳳、蘇柳村於  
24 56年間並與劉水成訂立杜賣證書向劉水成購買中湖街15號、  
25 17號房屋坐落土地，原共有人復未反對蘇彩鳳、蘇柳村使用  
26 系爭土地，足見系爭土地原共有人間已成立默示分管契約，  
27 原告於103年、107年陸續買受取得系爭土地應有部分，應受  
28 該默示分管契約之拘束，又原告之前手長期未向甲○○3人  
29 之前手王余秀英起訴行使權利，原告應受其前手權利失效之  
30 拘束，其仍提起本件訴訟，違反誠信原則，構成權利濫用等  
31 語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，

願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)庚○○則以：蘇彩鳳、蘇柳村於56年間與劉水成訂立杜賣證書向劉水成購買中湖街15號房屋、17號房屋坐落土地等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 三、兩造不爭執之事實：

(一)原告與甲○○3人為系爭土地之共有人，於107年9月5日迄今，原告與甲○○之應有部分比例如附表一所示；系爭土地於107年、109年、111年、113年之申報地價依序為3,360元/m<sup>2</sup>、3,360元/m<sup>2</sup>、3,600元/m<sup>2</sup>、4,000元/m<sup>2</sup>（見本院112年度板調字第34號卷【下稱板調卷】第23頁至第25頁、第37頁至第55頁、本院卷一第215頁至第219頁、本院卷二第89頁至第92頁系爭土地謄本、地籍異動索引、地價謄本、公告地價資料）。

(二)甲○○3人有事實上處分權之系爭1166(1)、1166(2)地上物，於107年9月5日起迄今，占有系爭土地如附圖所示編號1166(1)、1166(2)部分，占有面積各104.53m<sup>2</sup>、66.37m<sup>2</sup>共170.9m<sup>2</sup>（見本院卷二第105頁至第106頁）。

(三)庚○○有事實上處分權之系爭1166(3)地上物，於107年9月5日起迄今，占有系爭土地如附圖所示編號1166(3)部分，占有面積23.12m<sup>2</sup>（見本院卷二第106頁至第107頁）。

### 四、本院之判斷：

(一)被告以系爭地上物占有系爭土地有無正當權源？是否無權占有？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。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。如不能證明，則應認土地所有權人之請求為有理由。所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所

有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。本件被告對系爭地上物占有原告共有之系爭土地等事實並無爭執，僅以非無權占有置辯，自應由被告就其占有係有正當權源之事實負舉證之責。

2.按未經共有人協議分管之共有物，共有人對於共有物之特定部分占有使用收益，須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占有使用收益，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占用部分（最高法院91年度台上字第1902號、84年度台上字第2808號、81年度台上字第1818號、62年度台上字第1803號判決參照）。又共有物分管契約，係共有人就共有物之管理所成立之協議，依98年1月23日修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同以協議訂定之，雖明示或默示均可，惟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（最高法院101年度台上字第1294號判決參照）。

3.依證人辛○○、壬○○於本院審理時均一致證陳不知其二人成為系爭土地共有人前系爭土地共有人間有無成立分管契約，而在其二人成為系爭土地共有人後系爭土地共有人間未有成立分管契約等情（見本院卷一第257頁至第258頁、第261頁至第262頁），證人即現共有人己○○於本院審理中亦證述在其成為系爭土地共有人後系爭土地共有人間並未訂立分管契約等節（見本院卷一第263頁），已無由認被告抗辯系爭土地共有人間存在分管契約為真，又由新北市樹林地政事務所於本院110年度重訴字第531號分割共有物事件（下稱另案）受囑託而測量繪製之系爭土地與相鄰同區東湖段1158、1167地號土地上房屋占用情形等土地複丈成果圖（見另案卷二第81頁、卷三第165頁），可知中湖街15號、17號房屋並

01 未占有系爭土地，僅中湖街19號、19號之1、17號之1房屋占  
02 有系爭土地，則中湖街15號、17號房屋之存續以及其前手蘇  
03 彩鳳、蘇柳村縱有簽立杜賣證書（見本院卷二第113頁、第1  
04 15頁）向劉水成購買中湖街15號、17號房屋坐落基地，概與  
05 系爭土地以及其共有人間有無成立分管契約並其上系爭地上  
06 物有無占有本權等無涉，此參各該杜賣證書記載之買賣土地  
07 標的均為重測前同區大湖段圳子頭坑小段169之1地號土地  
08 （重測後同區東湖段1167地號），而非系爭土地自明，另被  
09 告未能舉證系爭地上物及中湖街19號、17號之1房屋建造、  
10 搭建之時有經系爭土地全體共有人同意並與全體共有人協議  
11 分管，亦未證明存在足以推認系爭土地全體共有人默許同意  
12 系爭地上物及中湖街19號、17號之1房屋繼續使用系爭土地  
13 之特別情事，則他共有人對系爭地上物及中湖街19號、17號  
14 之1房屋占有系爭土地未予干涉，充其量僅屬單純之沉默，  
15 非即可謂有默示分管契約存在，被告就此抗辯不足為採。

16 4.共有土地之共有人，基於所有權排除侵害之法律關係，請求  
17 他共有人拆屋還地，法院審斷他共有人之地上物占有共有土  
18 地有無合法權源，並無須以共有土地裁判分割法律關係是否  
19 成立為據，且共有人於共有土地裁判分割事件判決確定前，  
20 依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，就他共有  
21 人未經全體共有人同意而無權占有共有土地之狀態請求拆屋  
22 還地，亦非法所不許，則被告以另案裁判分割系爭土地完成  
23 前尚不能確定系爭地上物占有系爭土地有無合法權源置辯，  
24 委無可取。

25 (二)原告請求被告拆除系爭地上物並返還占有土地有無理由？

26 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。  
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三  
28 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物  
29 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項  
30 前段、中段、第821條亦有明定。

31 2.被告未能舉證系爭地上物占有系爭土地有何正當權源，即屬

01 無權占有，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第821  
02 條規定，請求甲○○3人拆除系爭1166(1)、1166(2)地上物及  
03 庚○○拆除系爭1166(3)地上物，並各返還占有土地予原告及  
04 全體共有人，洵屬有據。

05 3.按權利失效係源於誠信原則，以權利人不行使權利已達相當  
06 之期間，致義務人產生權利人將不再行使其權利之正當信  
07 賴，並以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，  
08 依一般社會通念，權利人再為行使權利乃有違誠信原則者，  
09 始足當之。惟權利人在相當期間內未行使其權利，除有特殊  
10 情事足使義務人正當信賴權利人已不欲行使其權利外，尚難  
11 僅因權利人久未行使其權利，即認其嗣後行使權利違反誠信  
12 原則而權利失效。所謂特殊情事，必須權利人之具體作為或  
13 不作為（如經相對人催告行使權利仍消極未有回應），或積  
14 極從事與行使權利相互矛盾之行為等，始足當之（最高法院  
15 110年度台上字第39號、104年度台上字第1772號判決）。如  
16 無任何具體情事足以引起義務人正當信賴權利人已不行使其  
17 權利者，即不得任以權利人未即時行使權利，遽認其不得行  
18 使權利（最高法院101年度台上字第126號判決參照）。倘權  
19 利人僅長期間未行使權利，別無其他足致義務人產生將不再  
20 行使其權利之信賴，並據此信賴作為嗣後行為之基礎，而應  
21 予保護之情形者，即難認有權利失效原則之適用。且主張權  
22 利人行使權利有違誠信原則而權利失效之義務人，應就該特  
23 殊情事之存在負舉證之責。系爭土地共有人縱久未行使權  
24 利，但被告既未舉證原告及其前手或系爭土地他共有人有何  
25 具體特殊情事，足使被告正當信賴原告及其前手或系爭土地  
26 他共有人已不欲行使權利，且被告基此信賴已為一定行為而  
27 有保護之必要，本件仍無適用權利失效原則之餘地，被告就  
28 此抗辯容無可採。

29 4.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
30 的，民法第148條第1項固有明文。惟民法第148條第1項旨在  
31 限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人

行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內，而不受該法條規定之限制（最高法院107年度台上字第2185號、86年度台上字第2500號、第1807號、71年度台上字第3060號、45年度台上字第105號裁判參照）。故權利濫用，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的，以及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害顯不相當等要件，缺一不可。若行使權利者，主觀上非專以損害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利益，即難認係權利濫用。本件被告無正當權源占有系爭土地供己使用，與公共利益無涉，而原告為全體共有人之利益，請求被告拆除地上物並返還占有土地予全體共有人，核屬權利之正當行使，主觀上非專以損害被告為主要目的，客觀上亦無兩造間利益與損失顯不相當之情事，非屬權利濫用，被告就此抗辯殊非有理。

(三)原告請求甲○○3人、庚○○給付相當於租金之不當得利有無理由？金額若干？

- 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。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，為民法第179條前段、第181條但書所明定。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。前開規定，於租用基地建築房屋之基地租金準用之，土地法第105條、第97條第1項規定甚明。土地法第97條第1項所謂土地價額，依法定地價。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，以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條亦有規定。而基地租金之數額，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。



01 2.系爭土地於107年、109年、111年、113年之申報地價依序  
02 為3,360元/m<sup>2</sup>、3,360元/m<sup>2</sup>、3,600元/m<sup>2</sup>、4,000元/m<sup>2</sup>，而  
03 系爭土地鄰中湖街，中湖街接大湖路，中湖街及大湖路上有  
04 公車站，附近有中湖國民小學、中湖市民活動中心、湖山派  
05 出所、幼兒園、宮廟、便利商店等，有GoogleMap地圖可參  
06 （見本院卷二第93頁至第100頁、第191頁至第206頁），交  
07 通及生活機能尚可，茲審酌系爭土地之位置、工商繁榮程  
08 度、被告以系爭地上物利用系爭土地之經濟價值及所受利益  
09 等一切情狀，認系爭地上物無權占有系爭土地相當於租金之  
10 不當得利，應以系爭土地申報地價年息6%為適當，而原告  
11 每人系爭土地應有部分比例各303/1000，依此計算，原告請  
12 求甲○○3人給付原告每人附表二編號1至4所示「本院認定  
13 原告每人不當得利金額」欄所示之不當得利50,358元，及自  
14 起訴狀繕本送達翌日即112年7月26日（見板調卷第81頁至第  
15 89頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112  
16 年6月1日起至返還占有土地之日止，按月給付原告每人各93  
17 2元，以及請求庚○○給付原告每人附表三編號1至4所示

18 「本院認定原告每人不當得利金額」欄所示之不當得利8,09  
19 8元（107年9月5日至108年3月25日之不當得利於原告113年3  
20 月26日追加起訴庚○○為被告時固已時效完成，但庚○○未  
21 就此行使時效抗辯權，故仍應准許），及自113年5月1日

22 （晚於追加庚○○為被告書狀繕本送達翌日即113年4月17  
23 日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自113年  
24 4月1日起至返還占有土地之日止，按月給付原告每人各126  
25 元，要屬有據（附表二、三「依右列計算式計算之原告每人  
26 不當得利金額」高於「原告每人請求不當得利金額」者，仍  
27 以「原告每人請求不當得利金額」為本院認定原告每人不當  
28 得利金額）；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

29 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821  
30 條、第179條規定，請求甲○○3人拆除系爭1166(1)、1166(2)  
31 地上物及庚○○拆除系爭1166(3)地上物，並各返還占有土

地，以及甲○○3人應給付原告每人各50,358元，及自112年7月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自112年6月1日起至返還占有土地之日止，按月給付原告每人各932元，庚○○則應給付原告每人不當得利金額各8,098元，及自113年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自113年4月1日起至返還占有土地之日止，按月給付原告每人各126元，為有理由，應予准許。

六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，甲○○3人仍聲請辛○○、壬○○之母蘇詹春梅作證以及兩造其餘攻擊防禦方法與證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰無調查之必要，亦不一一論列。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 114 年 2 月 10 日  
民事第四庭 法官 陳佳君

附表一

| 編號 | 共有人 | 應有部分比例    |
|----|-----|-----------|
| 1  | 丁○○ | 1000分之303 |
| 2  | 戊○○ | 1000分之303 |
| 3  | 甲○○ | 1500分之72  |
| 4  | 丙○○ | 1500分之72  |
| 5  | 乙○○ | 1500分之72  |

以上正本證明與原本無異。

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。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日  
02 書記官 林正薇