

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第246號

原告 宏龍開發投資股份有限公司

法定代理人 林裕人

訴訟代理人 鄭佑祥律師

被告 詹心慧

訴訟代理人 謝政恩律師

被告 張陳秀英

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國114年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告原名稱為宏龍開發投資有限公司，嗣於民國（下同）112年10月13日變更登記為宏龍開發投資股份有限公司，有公司變更登記表在卷可稽，並經原告於113年1月5日具狀更正（見本院三重簡易庭調字卷第71頁），核無不合，應予准許。

二、被告張陳秀英經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為坐落新北市○○區○○段000地號土地（重測前為新北市○○區○○○段○○○○○段000地號，下稱系爭土地）之共有人之一，於112年3月6日登記取得系

01 爭土地，應有部分比例為960分之18。被告等人未經系爭土
02 地全體共有人同意，竟於65年間在系爭土地上興建四層樓鋼
03 筋混凝土建物，即新北市○○區○○段0000○0000○0000○
04 號建物（即門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號1樓、2
05 樓、4樓；下合稱系爭建物，分則逕稱各建號建物），實已
06 構成無權占有，並妨害原告及其他共有人對系爭土地所有權
07 之行使，原告自得請求被告拆除系爭建物並返還系爭土地予
08 原告及其他全體共有人。又被告所有之系爭建物無權占有使
09 用系爭土地，即無法律上原因而受有利益，致原告受有損
10 害，併參酌系爭土地坐落位置、交通及附近生活機能良好等
11 情況，原告自得請求以系爭土地於111年1月當期申報地價每
12 平方公尺新臺幣（下同）23,362元之年息10%計算相當於租
13 金之不當得利。為此，依民法第767條第1項前段、第821
14 條、第179條等規定提起本件訴訟。併聲明：(一)被告詹心慧
15 應將坐落系爭土地如附圖一編號A所示面積76平方公尺地上
16 物，及如附圖二編號B所示面積77平方公尺之地上物均予以
17 拆除，並將占用土地騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告
18 張陳秀英應將坐落系爭土地如附圖四編號D所示，面積76平
19 方公尺地上物予以拆除，並將占用土地騰空返還予原告及全
20 體共有人。(三)被告應各給付原告如附表「被告應給付原告之
21 金額」欄所示金額。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告抗辯：

23 (一)被告詹心慧部分：系爭建物於65年7月29日取得建造執照，
24 當時應提出土地使用權同意書才能建造系爭建物，之後於66
25 年取得使用執照迄今已近50年，被告就系爭建物無償使用系
26 爭土地從未經土地所有人為任何異議，自己得認有無償使用
27 系爭土地之使用借貸關係存在，並非無權占有。且被告於11
28 3年6月26日拍定系爭土地之權利範圍7/360持分，就系爭土
29 地當有使用收益之權限。另原告係於112年3月6日方取得系
30 爭土地之18/960比例持分，其本應知悉或推知被告就系爭土
31 地有一定使用權限，依照實務見解，應繼受原土地所有人與

01 被告間之使用借貸法律關係，卻於取得上開些微持分土地
02 後，即提起本件訴訟，其所為顯有違誠信原則。何況，被告
03 之母詹香蘭係向「六福店舖公寓」之興建負責人李平購買，
04 當時李平已取得系爭土地共有人之使用同意，並得認有同意
05 上開始用之分管契約存在及均拘束系爭土地之受讓人，可見
06 被告亦屬有權使用系爭土地。併聲明：1. 原告之訴駁回，2.
07 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 (二)被告張陳秀英經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦無提
09 出書狀為何聲明或陳述。

10 三、原告主張其為系爭土地共有人之一，於112年3月6日登記取
11 得系爭土地應有部分比例960分之18，而被告未經系爭土地
12 全體共有人之同意，分別以3266、3267、3269建號建物無權
13 占有系爭土地如附圖一、二、四所示編號A、B、D部分，其
14 自得請求被告將前開地上物拆除，並返還該部分土地予原告
15 及其他全體共有人等情，業據提出系爭土地登記第一、二類
16 謄本、系爭建物登記第一、二類謄本等件為證。而系爭建物
17 占用位置及面積，並經本院於113年10月17日會同兩造並囑
18 託新北市三重地政事務所人員勘驗現場測量，並製有勘驗筆
19 錄、土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第107至120頁）。

20 四、本院判斷如下：

21 (一)系爭土地重測前為三重埔段下竹圍子小段2之3地號土地，而
22 2之3地號土地係67年間自同段2地號逕為分割而來，有土地
23 登記資料可稽（見本院三重簡易庭調字卷第31、169頁）；
24 系爭建物門牌號碼整編前為同市○○○○街00號」1樓、2
25 樓、4樓，有新北市三重地政事務所建物測量成果圖可稽
26 （見本院三重簡易庭調字卷第121至127頁）。

27 (二)系爭建物興建時坐落基地為重測分割前三重埔段下竹圍子小
28 段2地號，屬臺北縣政府建設局於65年5月25日核發65建字第
29 1424號建造執照之「六福店舖公寓」多棟建物之其中一幢4
30 層樓建物（與同巷7號1-4樓共用樓梯間），自65年6月15日起
31 開工興建，於66年3月15日竣工，並於66年5月4日獲發66使

01 字第1095號使用執照，而被告詹心慧之被繼承人即其母詹香
02 蘭及被告張陳秀英均為「六福店舖公寓」之起造人之一，其
03 中詹香蘭係於65年6月13日向「六福店舖公寓」興建負責人
04 李平購置3266、3267建號建物及其坐落基地即系爭土地，並
05 於67年12月2日辦理第一次登記為3266、3267建號建物所有
06 權人，被告張陳秀英也於67年12月2日辦理第一次登記為326
07 9建號建物所有權人等情，有詹香蘭與李平簽訂之委託購置
08 土地代建房屋合約書、補充契約、臺北縣政府建設局於65年
09 5月25日核發之65建字第1424號建造執照、66年5月4日核發
10 之66使字第1095號使用執照存根等件為證（見本院卷第63至
11 66、189至194頁），並有新北市地籍異動索引可稽（見本院
12 三重簡易庭調字卷第129、131、135頁），堪信為真。

13 (三)依原告所提出之土地使用權同意書及64年10月21日北縣重民
14 字第51814號證明書所載（見本院卷第241、243頁），包括
15 由系爭土地重測分割前之三重埔段下竹圍子小段2地號土地
16 全體共有人即葉天泉、葉少龍、葉兆鈞、柯清市、柯雅雄、
17 姚柯蟬、鄭柯金銘、黃柯文眉、葉勝輝、葉勝忠、葉國定、
18 葉吉祥、葉金波、葉坎四、葉國才等15人出具土地使用同意
19 書，供起造人申請系爭建造執照使用，足見「六福店舖公
20 寓」坐落基地之當時全體土地共有人已同意在面積9,020平
21 方公尺土地上之其中862.1平方公尺建築四層RC建築物使
22 用。

23 (四)原告雖否認系爭土地使用同意書之真正，並主張其中共有人
24 葉天泉已於62年10月11日死亡，由繼承人葉文朝、葉文深、
25 葉文盛繼承；另有共有人葉瑞益、葉阿麗、葉阿蓮並未在同
26 意書上簽章，足見未經系爭土地全體共有人同意云云。惟
27 查，原告主張系爭土地使用權同意書及64年10月21日北縣重
28 民字第51814號證明書「兩份文件提出之日期應屬相同」
29 （見本院卷第207頁），即均屬64年間所製作之文書。而依
30 土地登記簿資料所載，葉瑞益、葉阿麗、葉阿蓮三人於65年
31 8月21日才以「繼承」為由辦理登記成為系爭土地共有人，

01 其被繼承人則於56年2月23日即已死亡；而原系爭土地共有
02 人葉天泉已於62年10月11日死亡，其繼承人葉文朝、葉文
03 深、葉文盛遲至66年10月29日才以「繼承」為由辦理登記成
04 為系爭土地共有人（見本院三重簡易庭調字卷第147、151
05 頁）。換言之，於64年間製作上述兩份文書時，葉瑞益、葉
06 阿麗、葉阿蓮、葉文朝、葉文深、葉文盛等人均尚未辦理繼
07 承登記成為系爭土地共有人，自無需其簽章於同意書上。

08 (五)再依土地登記簿資料可知，「六福店舖公寓」之興建負責人
09 李平於三重埔段下竹圍子小段2地號於67年間逕為分割為2之
10 3地號之前，甚至系爭建物竣工取得使用執照之前，即已於6
11 5年12月、66年1月間陸續自原土地共有人葉存在、葉高市、
12 葉高生、葉吉祥、柯雅雄、姚柯蟬、鄭柯金銘、黃柯文眉等
13 人，登記取得該土地所有權應有部分共計240分之49（見本
14 院三重簡易庭調字卷第147、149頁），面積合計1841.58平
15 方公尺（計算式： $9020 \times 49 / 240 = 1841.58$ ），已逾土地使用
16 同意書需用面積862.1平方公尺，則李平先行取得「六福店
17 舖公寓」坐落基地之全體共有人出具土地使用同意書同意興
18 建包括系爭建物在內之「六福店舖公寓」，繼之陸續向部分
19 共有人買受應有部分，且其持有應有部分比例已超過同意使
20 用面積，再參諸系爭建物自67年辦理第一次所有權登記迄今
21 已長達40餘年，未據系爭土地任一共有人就無權占有一事提
22 出異議，堪認系爭土地共有人間已有分管契約之約定，足見
23 系爭建物對系爭土地有合法占有之權源，則如有任一共有
24 人之後將其應有部分讓與第三人時，以系爭建物經合法登記並
25 占有土地長達40餘年，其受讓人對於有土地使用同意書及分
26 管契約之存在，依通常情形應屬明知或可得而知，故該分管
27 之約定對於受讓人自仍繼續存在。因此，原告雖於112年3月
28 6日登記取得系爭土地應有部分，仍應受分管契約之拘束，
29 故其主張系爭建物並無占有系爭土地之合法權源云云，不足
30 採信。

31 (六)再按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅

01 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相
02 異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓
03 人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關
04 係。其期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1
05 第1項定有明文。其立法理由謂：「僅將土地或僅將房屋所
06 有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人
07 時，實務上見解，除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許
08 房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關
09 係之性質，當屬租賃。」，而土地與房屋為各別之不動產，
10 各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分
11 離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及
12 房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間
13 雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真
14 意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許
15 房屋承買人繼續使用土地，最高法院48年台上字第1457號著
16 有判例可資參照。

17 (七)查詹香蘭於67年12月2日登記取得3266、3267建號建物所有
18 權，觀其與李平於65年6月13日簽訂之委託購置土地代建房
19 屋合約書，依其契約名稱即知買賣標的包括房屋坐落基地部
20 分，且合約書第2條明白約定：「房屋型式：依照乙方設計
21 約42.96坪（包括陽台樓梯間）每戶土地持分所有權依據政
22 府法定建築基地坪之計算為準如附圖」（見本院卷第191
23 頁），顯然包括向李平購買土地持分在內。又依前開說明可
24 知，李平於系爭建物取得使用執照之前即已於65年、66年間
25 即陸續取得系爭土地分割前之三重埔段下竹圍子小段2地號
26 土地應有部分面積合計1841.58平方公尺，已逾土地使用同
27 意書需用面積862.1平方公尺，故原告主張「被告等人既未
28 向李平購買系爭土地之應有部分，自無從援引上開土地使用
29 權同意書或委託購置土地代建房屋合約書向原告主張佔有系
30 爭土地之有合法權源」云云（見本院卷第215至217頁），自
31 不足採。至於有關被告張陳秀英所有之3269建號建物部分，

01 依前述新北市地籍異動索引所載，其既在該建物於67年12月
02 2日辦理第一次登記時即取得所有權，足見其也約於65、66
03 年間向李平購買房地。則李平興建「六福店舖公寓」既與詹
04 香蘭、被告張陳秀英等人立約承諾移轉登記所約定買受之建
05 物及坐落之系爭土地應有部分，李平依出賣人之義務，應擔
06 保詹香蘭、被告張陳秀英就其出賣之房地有合法使用之權
07 利，之後李平將系爭土地應有部分及建物分別出售與其他相
08 異之人或其後手時，該建物所有權人即詹香蘭之繼承人被告
09 詹心慧、被告張陳秀英即得於房屋得使用期限內，繼續合法
10 使用該房屋所坐落之系爭土地。

11 (八)從而，原告本於其為土地共有人之一，請求被告拆除系爭建
12 物並返還系爭土地予原告及其他全體共有人，並依不當得利
13 之法律關係，請求各被告按月給付相當於租金之不當得利即
14 如附表所示，均屬無據。

15 五、綜上所述，原告依民法第767條、第821條及第179條規定，
16 請求(一)被告詹心慧應將坐落系爭土地如附圖一編號A所示面
17 積76平方公尺地上物，及如附圖二編號B所示面積77平方公
18 尺之地上物均予以拆除，並將占用土地騰空返還予原告及全
19 體共有人；(二)被告張陳秀英應將坐落系爭土地如附圖四編號
20 D所示，面積76平方公尺地上物予以拆除，並將占用土地騰
21 空返還予原告及全體共有人；(三)被告應各給付原告如附表
22 「被告應給付原告之金額」欄所示金額，均為無理由，應予
23 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失其依
24 附，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提
26 證據，經本院斟酌後，認均核與判決結果不生影響，爰不逐
27 一論述，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日
30 民事第三庭 法官 劉以全

31 以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日

04 書記官 溫凱晴

05

附表： 原告主張請求各被告給付之不當得利數額 新臺幣：元（小數點以下四捨五入）		
被告	被告應給付原告之金額	計算式（申報地價×被告 占用面積×年息10%×原告 應有部分比例÷12月）
詹心慧	詹心慧應自民事變更 訴之聲明狀繕本送達 翌日起至返還系爭土 地之日止，按月給付 原告277元，及各期 應為給付之日翌日 （即翌月1日）起至 清償日止，按週年利 率百分之5計算之利 息。	$23,362 \text{元} \times 76 \text{m}^2 \times 10\% \times 18 / 960 \div 12 \text{月} = 277 \text{元}$
詹心慧	詹心慧應自民事變更 訴之聲明狀繕本送達 翌日起至返還系爭土 地之日止，按月給付 原告281元，及各期 應為給付之日翌日 （即翌月1日）起至 清償日止，按週年利 率百分之5計算之利 息。	$23,362 \text{元} \times 77 \text{m}^2 \times 10\% \times 18 / 960 \div 12 \text{月} = 281 \text{元}$
張陳秀英	張陳秀英應自民事變 更訴之聲明狀繕本送 達翌日起至返還系爭	$23,362 \text{元} \times 76 \text{m}^2 \times 10\% \times 18 / 960 \div 12 \text{月} = 277 \text{元}$

(續上頁)

01

	土地之日止，按月給付原告277元，及各期應為給付之日翌日（即翌月1日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	