

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第648號

原告 遠揚開發建設股份有限公司

法定代理人 范光遠

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 鄭玉金律師
朱怡瑄律師

被告 劉邦文

訴訟代理人 劉德芳

邱寶弘律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○○地號土地上，
如附圖所示編號A（面積78.13平方公尺）、B（面積39.9平
方公尺）部分之地上物拆除，並將上開土地返還予原告及其
他共有人全體。
- 二、被告應給付原告新臺幣壹萬伍仟捌佰伍拾伍元。
- 三、被告應自民國一百一十三年六月二十二日起至返還第一項土
地全部予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告新臺
幣貳佰陸拾肆元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決主文第一項於原告以新臺幣參拾陸萬元為被告供擔保
後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零捌萬伍仟捌佰柒拾
陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決主文第二項於原告以新臺幣伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹萬伍仟捌佰伍拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決主文第三項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣捌拾元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各期給付各以新臺幣貳佰陸拾肆元為原告預供擔保，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，民事訴訟法第256條分別定有明文。本件原告起訴時聲明：(一)被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000○○地號土地（下稱系爭土地）上之建物（即未辦保存登記房屋門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000巷00號，稅籍編號00000000000，下稱系爭建物）拆除，將土地返還予原告及其他全體共有人（占地面積約110平方公尺，以實測為準）。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）5萬2,800元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起按月給付原告880元。(三)原告願供擔保請准宣告假執行等語（見本院卷第9頁）。嗣於民國113年11月19日提出民事更正訴之聲明狀，更正訴之聲明為：(一)被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000○○地號土地上如附圖所示A（面積78.13平方公尺）、B（面積39.9平方公尺）部分之建物拆除，將土地返還予原告及其他全體共有人。(二)被告應給付原告5萬6,654元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至返還土地日止，按月給付原告944元。(三)原告願供擔保請准宣告假執行等語（見本院卷第87頁）。原告前開所為核屬更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，先予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭土地為兩造共有，被告未經原告同意即於系爭土地上興建系爭建物使用，顯屬無權占有，爰依民法第76

01 7條、第821條規定請求被告拆除系爭建物，返還系爭土地與
02 全體共有人；另系爭土地之申報地價為每平方公尺960元，
03 被告占用系爭土地面積為118.03平方公尺，爰依民法第179
04 條規定，以申報地價年息10%計算，請求被告給付起訴前5年
05 相當於租金之不當得利5萬6,654元【計算式：960元*118.03
06 *10%*5=56,654.4元（元以下四捨五入）】，及自起訴狀繕
07 本送達翌日起至被告返還土地日止，按月給付相當於租金之
08 不當得利944元【計算式：960元*118.03*10%*1/12=944.24
09 元（元以下四捨五入）】等語。並聲明：(一)被告應將坐落新
10 竹縣○○鄉○○段000○0地號土地上如附圖所示A（面積78.
11 13平方公尺）、B（面積39.9平方公尺）部分之建物拆除，
12 將土地返還予原告及其他全體共有人。(二)被告應給付原告5
13 萬6,654元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至返還土地日
14 止，按月給付原告944元。(三)原告願供擔保請准宣告假執
15 行。

16 二、被告則以：原告於110年間買受系爭土地前，已知新竹縣○
17 ○鄉○○段000地號土地多屬劉氏宗親共有，其上蓋有平房
18 多棟，且系爭建物坐落於系爭土地已有40年餘，我們沒有白
19 紙黑字的分管契約，但我們長久以來就是默契的分管，原告
20 買受系爭土地前、後均未質疑系爭建物無權占有及分管協
21 議，參與共有物分割時亦無異議，嗣因被告出鄰損賠償，原
22 告始提出本件訴訟，屬權利濫用等語，資為抗辯。並聲明：
23 原告之訴駁回。

24 三、原告主張兩造為系爭土地共有人，被告所有之系爭建物占有
25 系爭土地如附圖所示A（面積78.13平方公尺）、B（面積39.
26 9平方公尺）部分等情，有系爭土地登記第二類謄本、系爭
27 建物翻拍照片、新竹縣政府稅務局房屋稅籍證明書、湖口鄉
28 未實施建築管理地區建築物證明申請書、本院勘驗測量筆
29 錄、新竹縣新湖地政事務所113年8月15日新測他（數法）字
30 第11400號土地複丈成果圖（即附圖）等件為證（見本院卷
31 第19至23頁、第39至43頁、第59至61頁、第71至74頁），復

01 為被告所不爭執，堪信原告之主張為真實。

02 四、得心證之理由

03 本件兩造爭執之點，應在於：1.系爭建物占用系爭土地是否
04 具正當權源？2.本件原告起訴主張是否為權利濫用？3.原告
05 請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？數額為
06 何？茲分敘如下：

07 (一)系爭建物占用系爭土地是否具正當權源？

08 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；
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
10 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物
11 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
12 前段、中段及第821條分別定有明文。次按以無權占有為原
13 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
14 執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有人應證明其取得占有
15 係有正當權源（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參
16 照）。又各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使
17 用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須
18 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
19 任何一部有自由使用收益之權利（最高法院62年度台上字第
20 1803號判決意旨參照）。復按共有物分管契約，固不以共有
21 人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示亦包括在
22 內，然所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情
23 事，足以間接推知其效果意思者而言；若單純之沈默，除有
24 特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為
25 默示之意思表示；對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈
26 默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使
27 用（最高法院29年度渝上字第762號、83年度台上字第237號
28 判決意旨參照）。

29 2.經查，原告為系爭土地之共有人，而被告所有系爭建物占用
30 系爭土地，是原告以無權占有為原因，請求被告返還系爭土
31 地予全體共有人，被告對土地所有權存在之事實既無爭執，

而僅以非無權占有為抗辯，自應證明其有何正當使用權源。

3. 被告固抗辯新竹縣○○鄉○○段000地號土地多屬劉氏宗親共有，大家都各自按應有部分比例蓋房子，且系爭建物坐落於系爭土地已有40年餘，長久以來存有默示分管契約等語。然查，分管契約成立與否係重在全體共有人間是否就共有物之管理達成合意，至於共有人有無占有、占有比例是否與應有部分相當，應非判斷重點。至系爭建物縱依稅籍證明書顯示自71年間即起課房屋稅（見本院卷第43頁），而可認興建至今已有40年餘，並且此段期間無其他共有人對此有所異議，惟依上開說明，僅可認其他共有人為單純沈默而未為制止，而此單純沉默並不生任何法律效果，亦無從推認全體共有人間有成立默示之分管契約。準此，被告並未舉證系爭土地共有人有就系爭土地成立分管契約，且契約內容包含系爭建物坐落之土地範圍由被告占有使用情形，則原告主張系爭建物為無權占有系爭土地，依民法第767條第1項前段、中段及第821條但書等規定，請求被告拆除系爭建物，返還所占之系爭土地，自屬可採。

（二）本件原告起訴主張是否為權利濫用？

1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。是若當事人行使權利，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（最高法院45年台上字第105號判決意旨參照）。次按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得之利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，或其取得權利之初，即明顯知悉其嗣後權利之行使，將造成他人及國家社會重大之損失者，非不得視其權利之行使係以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵（最高法院71年台上字第737號、最高法院83年度台上字第2348號判決意旨參

照)。

2.本件原告行使系爭土地之所有物返還請求權及妨害除去請求權，係為維護其所有權之完整，乃其行使所有權之權能，縱影響被告現實使用之利益，要係無權占用他人土地之被告，遭所有權人之原告依法主張權利時所應接受面對之當然結果，尚不得僅以原告提起本件訴訟，即遽指原告行使權利係專以損害他人為主要目的，且被告無權占有系爭土地，當無繼續占用系爭土地之正當信賴或合理期待可言。又被告占用系爭土地之面積範圍甚大，而原告權利之行使將直接使得原本受侵害之所有權因而重新恢復圓滿，亦難謂將造成國家社會何種重大損害，自不能認為係以損害被告為主要目的，核無權利濫用可言。

(三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？數額為何？

1.按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，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，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地價80%為其申報之地價，平均地權條例第16條定有明文。另基地租金之數額，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

01 及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%
02 最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。而
03 於無權占用土地之情形，亦係在土地上蓋用地上物，是上開
04 法律規定，自得作為計算不當得利數額之準據。

05 2.經查，原告為系爭土地共有人，且被告以系爭建物無權占有
06 系爭土地如附圖所示A、B部分，業如前述。是被告因而獲有
07 占用系爭土地相當於租金之利益，致原告受有無法使用收益
08 系爭土地之損害，被告之占用欠缺法律上原因。從而，原告
09 依民法第179條規定，主張被告應給付原告相當於租金之不
10 當得利乙節，洵屬有據。

11 3.次查，系爭土地位於新竹縣湖口鄉東楊路巷內，周遭為雜
12 草、磚造房屋與空地等情，有系爭土地及建物現場照片在卷
13 可憑（見本院卷第23頁），足認系爭土地附近生活機能較為
14 不足，交通尚非便利，商業亦非興盛。是本院審酌系爭土地
15 坐落位置、工商業發展程度、交通便利性及生活機能程度，
16 併考量被告無權占有系爭土地興建之建物目前僅供家人居住
17 之使用情形等一切情狀，認被告使用系爭土地之利益，應以
18 系爭土地之申報地價年息5%計算為合理適當。又系爭土地11
19 3年申報地價為每平方公尺960元，有系爭土地登記第二類謄
20 本附卷可憑（見本院卷第19頁）。據此，原告請求被告給付
21 占用系爭土地相當租金之不當得利數額：①自起訴時起往前
22 回溯5年即108年6月6日至113年6月5日相當於租金之不當得
23 利數額總計1萬9,027元【計算式：960元*118.03*5%*5*11,9
24 58/21,364=15,855元（元以下四捨五入）】，及②自起訴狀
25 繕本送達翌日起即113年6月22日起（見本院卷第29頁），按
26 月給付264元【計算式：960元*118.03*5%*1/12*11,958/21,
27 364=264元（元以下四捨五入）】，為有理由，應予准許；
28 逾上開部分之請求，則屬無據，應予駁回。

29 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
30 被告將系爭土地附圖所示編號A（面積78.13平方公尺）、B
31 （面積39.9平方公尺）部分之建物拆除，將占用之土地返還

01 原告及其他共有人全體，併依民法第179條規定，請求被告
02 給付1萬9,027元，暨自113年6月22日起按月給付264元，為
03 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
04 回。

05 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相
06 當擔保金額准許之；並依同法第392條第2項規定，依職權宣
07 告被告預供擔保，得免為假執行之金額。至原告敗訴部分，
08 其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
10 與本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
13 民事第一庭法 官 彭淑苑

14 以上正本係照原本作成。

15 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（應
16 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
17 繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
19 書記官 鄧雪怡