

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第251號

原告 施林朗
施智強
施昌榕

共同

訴訟代理人 陳明欽律師
鄭書暉律師

被告 闕威任
闕文海
林翊漢

兼 共同

訴訟代理人 林玉燕

被告 鈞輝汽車企業有限公司

法定代理人 王明泉

追加被告 李林阿粉

陳林麗玉

廖德興（原名：林德興）

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告鈞輝汽車企業有限公司應自坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上如附圖所示編號D部分（面積七三點九七平方公尺）之建物遷出。

二、被告林玉燕、闕威任及闕文海應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上如附圖所示編號D部分（面積七三點九七平方公尺）其上之建物拆除，將該部分土地返還原告及其他全體共有人。

三、被告林玉燕、闕威任及闕文海應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上如附圖所示編號C部分（面積五十點八六平方公尺）其上之建物拆除，將該部分土地返還原告

及其他全體共有人。

四、如附表二所示各被告應給付各原告如附表二「本院判命給付金額」欄所示之金額。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告林玉燕、闕威任及闕文海負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

七、本判決原告勝訴部分，於原告各以附表一、二「假執行擔保金額」欄所示金額為各被告供擔保，各得假執行；但各被告如各以附表一、二「免假執行金額」欄所示金額為各原告供擔保，各得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第5款分別定有明文。本件原告起訴時原列林玉燕、鈞輝汽車企業有限公司（下稱鈞輝公司）、闕威任及闕文海4人為被告，主張其等無權占用原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭633地號土地）如附圖所示C、D部分（下稱系爭土地），訴請：(一)被告林玉燕應自如附圖所示C部分土地上之建物（下稱系爭C建物）遷出，並由被告闕威任及闕文海拆除系爭C建物，將該部分土地返還原告；(二)被告鈞輝公司應自如附圖所示D部分土地上之建物（下稱系爭D建物）遷出，並由被告林玉燕拆除系爭D建物，將該部分土地返還原告；(三)請求其等給付如起訴狀附表1所示之不當得利（見本院卷第10至12頁）。嗣因被告或主張系爭C、D建物為林玉燕之婆婆即訴外人林招治所建造，或主張為林玉燕之夫即訴外人闕佳所建造，而追加林招治之其餘繼承人即林翊漢、李林阿粉、陳林麗玉及廖德興為被告，其訴

之聲明迭經追加、變更，最終求為如後述事實欄所示（見本院卷第160至161頁、第287頁、第313頁、第347頁、第384頁、第429頁）。經核，原告前揭變更、追加，係基於系爭土地遭無權占用之基礎事實而為主張，並以訴訟標的對於數人必須合一確定，而追加系爭C、D建物其他共有人為被告，並擴張請求相當於租金之不當得利數額，揆諸前揭說明，其訴之變更追加，應予准許，合先敘明。

二、又原告前以被告林玉燕以系爭C建物無權占用系爭633地號土地如附圖所示C部分，依民法第179條規定起訴請求被告林玉燕給付民國106年7月1日起至107年10月31日止，占用該部分土地相當租金之不當得利，業經本院以107年度訴字第1472號判決駁回原告之訴，原告上訴後，經臺灣高等法院以109年度重上字第261號判決駁回上訴而確定，於本件再行請求該期間之相當租金之不當得利，違反民事訴訟法第400條第1項、第249條第1項第7款，業經本院另以裁定駁回。是被告林玉燕占用系爭633地號土地如附圖所示C部分該段期間相當租金之不當得利，不在本件審理範圍，附此敘明。

三、被告廖德興經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：其等為系爭633地號土地共有人，權利範圍分別為原告施林朗1532/14400、施智強372/14400及施昌榕4446/14400。訴外人闕佳在系爭土地建造系爭C、D建物而分別占用如附圖所示C部分（面積50.86平方公尺）、D部分（面積73.97平方公尺），闕佳死亡後，系爭C、D建物由其配偶即被告林玉燕、其子即被告闕威任及闕文海（下稱被告林玉燕等3人）繼承而取得系爭C、D建物所有權，除由被告林玉燕等3人占用系爭C建物，並將系爭D建物出租予鈞輝公司使用。爰依民法第767條、第821條、第179條規定請求鈞輝公司應自系爭D建物遷出，被告林玉燕等3人應拆除系爭

01 C、D建物，返還系爭土地予原告，並請求自起訴日回溯前5
02 年而自106年7月1日起至111年6月30日總額給付、並自111年
03 7月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當租金之不當
04 得利；又因被告林玉燕就系爭C、D建物建造人先主張係其婆
05 婆即訴外人林招治建造，復再主張係其夫即闕佳建造，是倘
06 法院審理後認係林招治所建造，則系爭C、D建物應由林招治
07 之全體繼承人繼承取得，故亦請求林招治之全體繼承人即被
08 告闕威任、闕文海、林翊漢、李林阿粉、陳林麗玉及廖德興
09 （下稱被告闕威任等6人）拆除系爭C、D建物，返還系爭土
10 地予原告，並給付前揭不當得利等語，並聲明：(一)被告林玉
11 燕及被告闕威任等6人應將系爭C建物拆除，並將如附圖所示
12 C部分、面積50.86平方公尺之土地騰空返還原告及其他全體
13 共有人；(二)被告鈞輝公司應自系爭D建物遷出，並由被告林
14 玉燕及被告闕威任等6人將系爭D建物拆除後，返還如附圖所
15 示D部分、面積73.97平方公尺之土地予原告及其他全體共有
16 人；(三)被告林玉燕及被告闕威任等6人應給付原告施林朗新
17 臺幣（下同）187,680元、原告施智強45,573元及原告施昌
18 榕544,665元，及均自111年6月7日起至清償日止按年息5%計
19 算之利息；(四)被告林玉燕及被告闕威任等6人應自111年7月1
20 日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告施林朗2,75
21 4元、原告施智強668元及原告施昌榕7,991元；(五)願供擔
22 保，請准予宣告假執行。

23 二、下列被告則分別以下列情詞置辯，並均聲明：原告之訴及假
24 執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免
25 為假執行。

26 (一)被告林玉燕等3人及林翊漢：兩造間之紛爭業經臺灣高等法
27 院109年度重上字第261號判決確定，原告不得再為爭執。又
28 系爭633地號土地係其等先祖林東木及其他林氏族人共同取
29 得所有權後分配使用，並由闕佳在其上興建系爭C、D建物，
30 原告施林朗於80年間取得系爭633地號土地應有部分時，其
31 上早已蓋有系爭C、D建物，惟其仍陸續買入系爭633地號土

01 地應有部分，可認其已默認土地現況。況被告闕威任及闕文
02 海等人亦為系爭633地號土地共有人，並未占用逾越系爭633
03 地號土地應有部分之面積。

04 (二)被告李林阿粉、陳林麗玉：其不爭執系爭C、D建物係由闕佳
05 所建造。

06 (三)被告鈞輝公司：其僅係向被告林玉燕承租系爭D建物，與本
07 案無涉等語。

08 三、被告廖德興未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲
09 明或陳述。

10 四、原告主張其等為系爭633地號土地共有人，權利範圍分別為
11 原告施林朗1532/14400、施智強372/14400及施昌榕4446/14
12 400；訴外人闕佳在系爭土地建造系爭C、D建物而分別占用
13 如附圖所示C部分（面積50.86平方公尺）、D部分（面積73.
14 97平方公尺）；闕佳死亡後，系爭C、D建物由其繼承人即被
15 告林玉燕等3人繼承而取得系爭C、D建物所有權；系爭C建物
16 現由被告林玉燕等3人占用；系爭D建物現由被告林玉燕出租
17 予鈞輝公司使用等情，有系爭633地號土地登記簿謄本、被
18 告林玉燕等3人戶籍謄本（見本院卷第404至421頁、本院限
19 制閱覽卷），復為被告林玉燕等3人、林翊漢、李林阿粉、
20 陳林麗玉所不爭執，均堪信為真實。

21 五、原告請求被告鈞輝公司自系爭D建物遷出，並請求被告林玉
22 燕及被告闕威任等6人拆除系爭C、D建物，返還系爭土地予
23 原告及其他全體共有人，被告則以上揭情詞置辯，經查：

24 (一)原告請求鈞輝公司自系爭D建物遷出部分：

25 1.按共有物全部或一部之出租，屬民法第820條第1項所定之管
26 理行為，即除契約另有訂定外，應以共有人過半數及其應有
27 部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二
28 者，其人數不予計算。惟在98年7月23日民法物權編所有權
29 章修正條文施行前，共有物之出租，除契約另有訂定外，應
30 由共有人全體共同為之。次按以無權占有為原因，請求返還
31 土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非

01 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
02 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
03 實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判意旨參
04 照）。又土地共有人未經其他共有人同意，將土地之全部或
05 一部出租予第三人，此項租賃契約於締約當事人之間固屬有
06 效，但對他共有人不生效力。

07 2.經查，被告鈞輝公司占有使用系爭D建物，並主張其係向被
08 告林玉燕承租等語，惟查被告林玉燕之權利來源即土地共有
09 人之被告闕威任及闕文海，其等並無法舉證證明其就系爭土
10 地與其他共有人間訂有分管協議（詳下述），依上說明，被
11 告鈞輝公司縱向系爭土地部分共有人承租系爭D建物，惟對
12 契約當事人以外之共有人即原告自不生效力，則原告以被告
13 鈞輝公司使用之系爭D建物無權占用如附圖所示D部分土地，
14 請求其遷出系爭D建物，即屬可採。

15 (二)原告請求被告林玉燕及被告闕威任等6人拆除系爭C、D建
16 物，並返還系爭土地予原告及其他全體共有人部分：

17 1.按共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，修正前
18 民法第820條第1項定有明文。現行民法第820條第1項亦規定
19 共有物管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應
20 有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之
21 二者，其人數不予計算。是未經共有人協議分管之共有物，
22 共有人對共有物之特定部分占用收益，須依上開規定，徵得
23 他共有人同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一
24 部任意占用收益，他共有人得本於所有權除去妨害或請求向
25 全體共有人返還占用部分（最高法院85年台上字第1950號裁
26 判意旨參照）。又共有物之應有部分性質，係普遍存在共有
27 物之上，並無特定部分可言，從而侵權行為請求權或不當得
28 利請求權之發生，不以共有人逾越其應有部分使用收益共有
29 物為必要。準此，倘共有人擅自用益共有物，縱其占用共有
30 物之範圍，未逾其應有部分換算所得之面積，他共有人仍得
31 按其應有部分請求損害賠償或返還不當得利（最高法院84年

度台上字第2808號裁判要旨、臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民事類提案第5號研討結果參照)。亦即未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即構成無權占用，並應依其占用範圍，按他共有人應有部分比例計算其所得之不當得利甚明。

2.經查：

(1)被告林玉燕等3人主張系爭C、D建物為闕佳所建造等情，為原告及被告林玉燕等3人所不爭執，且訴外人林招治之繼承人即被告李林阿粉、陳林麗玉亦表示不爭執（見本院卷第430頁），是認系爭C、D建物應係由闕佳所建造而原始取得所有權，其死亡後，由被告林玉燕等3人繼承取得所有權，應有部分各為1/3，首堪認定。

(2)被告林玉燕等3人雖主張系爭633地號土地係其等先祖林東木及其他林氏族人共同取得所有權後分配使用，始由闕佳在其上興建系爭C、D建物云云，惟並未提出任何證據以實其說，是其主張共有人間就系爭633地號土地有分管協議，並不足採。被告闕威任及闕文海對共有土地之特定部分即如附圖所示C、D部分占用收益而興建系爭C、D建物，無法提出有何分管契約或合法占有權源，自屬無權占用，從而，原告依民法第767條第1項、第821條，請求被告林玉燕等3人拆除系爭C、D建物後，將系爭土地返還予原告及其他全體共有人，洵屬有據，應予准許。並應依前揭說明，就其實際占用之面積，按其逾越應有部分比例計算其所得之不當得利甚明，亦即本件應按原告之應有部分之比例計算其所得之不當得利予原告。是被告林玉燕等3人抗辯其使用之土地，未逾依林招治繼承人（即被告闕威任、闕文海、李林阿粉等人）應有部分計算之面積，而無不當得利可言，尚有誤會。

(3)至原告尚請求林招治之其餘繼承人即被告林翊漢、李林阿粉、陳林麗玉及廖德興併同拆除系爭C、D建物云云，惟系爭C、D建物為闕佳所建造而原始取得所有權，其死亡後，由被告林玉燕等3人繼承取得所有權，業經本院認定如前，是被

告林翊漢、李林阿粉、陳林麗玉及廖德興對系爭C、D建物並無拆除權限，是原告此部分請求並無理由，應予駁回。

(三)原告得請求相當於租金之不當得利之數額為何？

1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，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，是無權占有人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。又無權占有他人之土地，係侵害該土地所有人之所有權，應構成侵權行為，被害人對於侵權行為人得請求賠償相當於租金之損害。次按城市地方建物之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。前項規定，依同法第105條規定，於租用基地建築建物準用之。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條及土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價而言；又依平均地權條例第16條規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，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。所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，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。

2.被告林玉燕等3人以系爭C建物占用如附圖所示C部分土地（面積為50.86平方公尺）、以系爭D建物占用如附圖所示D部分土地（面積73.97平方公尺），已如前述，則原告依民法第179條規定，請求被告林玉燕等3人給付占用土地之不當得利，洵屬正當。經查：依上開規定，計算被告林玉燕等3人無權占有該部分土地所生相當於租金之不當得利，應以土地申報地價計算之。而系爭土地位在臺北市內湖區安康路56巷33弄，距最近之公車站牌為蘆洲里站，距離約400公尺；最近捷運站為捷運東湖站，距離約1.5公里；最近之便利商

店為萊爾富康湖店，距離約250公尺；最近之傳統市場為東湖市場，距離約1.8公里；最近之超市為全聯內湖南湖店，距離約1.8公里；系爭土地附近多為鐵皮屋工廠，附近除長虹建設新建30餘層大樓外，並無大型高樓集合住宅；距國道一號內湖交流道約900公尺，生活機能及交通便利性尚可，有本院勘驗筆錄附卷足憑（見本院卷第240至245頁），本院認計算無權占有該部分土地之相當於租金之不當得利，依土地申報地價年息4%計算為適當。據此計算，被告林玉燕等3人應給付原告占用系爭土地相當租金之不當得利數額如附表2「本院判命給付金額」欄所示之不當得利數額（計算式詳如附表3），為有理由，應予准許；逾前揭金額部分及原告尚請求被告林翊漢、李林阿粉、陳林麗玉及廖德興給付相當租金之不當得利，均屬無據，應予駁回。

3.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。本件原告主張就前揭相當租金不當得利數額總額之給付，主張以本院111年6月6日言詞辯論期日為催告，故請求被告林玉燕等3人自翌日即111年6月7日起（見本院卷第429頁），均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，亦應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之法律關係，請求被告鈞輝公司自系爭D建物遷出，並請求被告林玉燕等3人拆除系爭C、D建物，將系爭土地返還原告及其他全體共有人，及依民法第179條規定請求被告林玉燕等3人給付如上述金額之相當租金之不當得利，洵屬有據，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
民事第三庭法 官 陳菊珍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
書記官 曹永瑄

附表1

編號	主文項次	原告	被告	假執行擔保金額	免假執行金額
1	第1項、 第2項	原告3人	鈞輝公司、林玉燕、闕威任、闕文海	3,000,000元	8,728,460元
2	第3項	原告3人	林玉燕、 闕威任、 闕文海	2,001,000元	6,001,480元

附表2

編號	被告	原告	本院判命給付金額	假執行擔保金額	免假執行金額
1	林玉燕	施林朗	被告應給付原告22,135元，及自111年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	7,500元	22,135元
			被告應自111年7月1日起至返還主文第2項、第3項	到期部分按月 125元	到期部分按月 367元

			土地之日止，按月給付原告367元。		
2	林玉燕	施智強	被告應給付原告5,375元，及自111年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	1,800元	5,375元
			被告應自111年7月1日起至返還主文第2項、第3項土地之日止，按月給付原告89元。	到期部分按月 30元	到期部分按月 89元
3	林玉燕	施昌榕	被告應給付原告62,965元，及自111年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	21,000元	62,965元
			被告應自111年7月1日起至返還主文第2項、第3項土地之日止，按月給付原告1,065元。	到期部分按月 355元	到期部分按月 1,065元
4	闕威任	施林朗	被告應給付原告25,042元，及自111年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	8,400元	25,042元
			被告應自111年7月1日起至返還主文第2項、第3項土地之日止，按月給付原告367元。	到期部分按月 125元	到期部分按月 367元
5	闕威任	施智強	被告應給付原告6,081元，及自111年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	2,030元	6,081元
			被告應自111年7月1日起至返還主文第2項、第3項土地之日止，按月給付原告89元。	到期部分按月 30元	到期部分按月 89元
6	闕威任	施昌榕	被告應給付原告71,404元，及自111年6月7日起	24,000元	71,404元

			至清償日止，按年息5%計算之利息。		
			被告應自111年7月1日起至返還主文第2項、第3項土地之日止，按月給付原告1,065元。	到期部分按月 355元	到期部分按月 1,065元
7	闕文海	施林朗	被告應給付原告25,042元，及自111年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	8,400元	25,042元
			被告應自111年7月1日起至返還主文第2項、第3項土地之日止，按月給付原告367元。	到期部分按月 125元	到期部分按月 367元
8	闕文海	施智強	被告應給付原告6,081元，及自111年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	2,030元	6,081元
			被告應自111年7月1日起至返還主文第2項、第3項土地之日止，按月給付原告89元。	到期部分按月 30元	到期部分按月 89元
9	闕文海	施昌榕	被告應給付原告71,404元，及自111年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	24,000元	71,404元
			被告應自111年7月1日起至返還主文第2項、第3項土地之日止，按月給付原告1,065元。	到期部分按月 355元	到期部分按月 1,065元