

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1127號

原告 戴毓琪
訴訟代理人 劉岱音律師
被告 曹玉昭
訴訟代理人 李孟翰律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地如附圖所示編號A、B、C、D部分之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他全體共有人。
- 二、被告應給付原告新臺幣壹萬捌仟肆佰參拾捌元。
- 三、被告應自民國一一二年三月八日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰壹拾伍元。
- 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壹佰柒拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰萬陸仟捌佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決主文第二項於原告以新臺幣陸仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹萬捌仟肆佰參拾捌元為原告預供擔保，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壹佰元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各期給付各以新臺幣參佰壹拾伍元為原告預供擔保，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、程序部分：

- 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他

01 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
02 人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得
03 聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明
04 文。本件被告陳福生於訴訟繫屬後之民國112年3月3日死
05 亡，其繼承人為被告陳士文、陳士凱、陳靜怡，有被告楊福
06 生之除戶戶籍謄本及其繼承人之繼承系統表、戶籍謄本、家
07 事事件（繼承事件）公告查詢結果在卷可參（本院112年度
08 訴字第1127號【下稱本院卷】第20至28頁），並經原告聲明
09 由陳士文、陳士凱、陳靜怡為被告陳福生之承受訴訟人，續
10 行訴訟（本院卷第18頁），核與上開規定相符，應予准許。

11 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
12 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
13 限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告
14 已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為
15 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟
16 法第255條第1項第2款、第3款、第262條第1項、第2項分別
17 定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告曹玉昭、陳士文
18 （被告陳福生之承受訴訟人）、陳士凱（被告陳福生之承受
19 訴訟人）、陳靜怡（被告陳福生之承受訴訟人）應將座落臺
20 北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上
21 如附圖所示A、B、C部分之增建物拆除，並將所占用之上列
22 土地返還原告即其他全體共有人；(二)被告曹玉昭、陳士文
23 （被告陳福生之承受訴訟人）、陳士凱（被告陳福生之承受
24 訴訟人）、陳靜怡（被告陳福生之承受訴訟人）應給付原告
25 26,664元，及自107年2月1日起至拆除前項增建物並返還土
26 地予原告及其他全體共有人時止，按月連帶給付原告462
27 元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於民國113年8月
28 19日之言詞辯論程序當庭以言詞撤回對被告陳士文、陳士
29 凱、陳靜怡3人之起訴，並得被告訴訟代理人同意（本院卷
30 第314頁）；並於113年8月16日具狀變更訴之聲明為如後所
31 示（本院卷第302頁），經核原告所為訴之撤回與前開規定

01 相符，其所為訴之變更則係本於同一基礎事實所為之擴張聲
02 明，訴訟資料均可相互援用，且被告亦同意原告變更訴之聲
03 明（本院卷第312頁），經核於法無違，在程序上應予准
04 許。

05 貳、實體部分

06 一、原告起訴主張略以：系爭土地為兩造及其他共有人所共有，
07 原告為系爭土地上同段10278建號（門牌號碼臺北市○○區
08 ○○街00號2樓）建物（下稱系爭2樓建物）之所有人，被告
09 為系爭土地上同段10277建號（門牌號碼臺北市○○區○○
10 街00號）建物（下稱系爭1樓建物）之所有人及如附圖所示
11 A、B、C、D部分地上物之事實上處分權人。被告未得系爭土
12 地全部共有人同意，以房屋增建物、儲藏室、樓梯等地上物
13 （下稱系爭地上物）占用如附圖所示A、B、C、D土地特定部
14 分，排除原告及其他共有人為使用收益，影響原告及其他共
15 有人權益。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規
16 定，訴請被告拆除占有系爭土地之地上物，將所占用之土地
17 騰空返還原告及其他全體共有人，另依民法第179條規定，
18 請求被告給付自起訴時起回溯5年相當於租金之不當得利及
19 自107年2月1日起至騰空返還土地之日止，按月計算相當於
20 租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地上如附
21 圖所示A、B、C、D部分之地上物拆除，並將所占用之上列土
22 地返還原告即其他全體共有人；(二)被告應給付原告48,351
23 元，及自107年2月1日起至拆除前項地上物並返還土地予原
24 告及其他全體共有人時止，按月給付原告839元；(三)願供擔
25 保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：兩造所有建物所在房屋係集合住宅，建築完成於
27 65年，如附圖所示A、B、C部分之地上物為系爭1樓建物前屋
28 主所增建，而66年間興建之公寓大樓建物，由一樓住戶專用
29 一樓空地之情況，係當時常見的交易習慣，是應肯認被告所
30 有之系爭1樓建物前屋主應已與系爭土地其他共有人間成立
31 分管契約關係。而被告於77年購屋時，如附圖所示A、B、

01 C、D部分之地上物既已存在，被告長期以來繼續使用系爭土
02 地如附圖A、B、C、D所示等特定部分，應與系爭土地其他共
03 有人有繼續維持分管契約之意，則共有人或其後手自應受此
04 分管契約之拘束，本件原告係於87年購入系爭2樓建物時，
05 自亦應受該分管約定之拘束等語。再者，被告於77年購入系
06 爭1樓建物並使用系爭地上物迄今，已長達35年以上，退步
07 言，縱以原告87年間購入系爭2樓建物迄今亦已歷經26年以
08 上，系爭土地共有人對於被告長年占有管領系爭地上物，並
09 實際劃定使用範圍，均互相容忍未予干涉，足認各共有人間
10 至少已有默示分管契約存在，而原告歷經此26年間經過均未
11 表示反對意思，亦應推知其有承諾之效果意思存在等語，資
12 為置辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行均駁回；(二)如受不
13 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、得心證之理由

15 (一)、返還土地部分

- 16 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；
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全
19 部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有
20 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
21 明文。又各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使
22 用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須
23 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
24 任何一部有自由使用收益之權利，如共有人不顧他共有人之
25 利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他
26 共有人之權利（最高法院62年台上字第1803號判例）。
- 27 2.原告主張系爭土地為兩造及其他共有人所共有，及系爭土地
28 遭被告以系爭地上物占用如附圖所示A、B、C、D所示等特定
29 部分等事實，為被告所不爭執（本院卷第208、314頁），並
30 據原告提出系爭土地及系爭1樓、2樓建物登記謄本、現場照
31 片為證（本院卷第38至41、46至51、54至66頁），復經本院

01 會同兩造及地政機關所至現場勘驗確認無誤，有勘驗筆錄、
02 現場照片及複丈成果圖等證在卷可佐（本院卷第246至262、
03 272頁），堪認屬實，合先敘明。

04 3.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
05 民法第277條前段定有明文。次按以無權占有為原因，請求
06 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅
07 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
08 之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之
09 事實證明之（最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參
10 照）。被告抗辯附圖所示A、B、C、D部分土地存在分管契
11 約，經原告否認，則被告即應就其抗辯附圖所示A、B、C、D
12 部分土地存在分管契約乙節，舉證以實其說。經查：

13 (1)按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。修正
14 前民法第820條第1項定有明文。所謂分管契約係指共有人間
15 約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約，共有
16 人就共有物分管之特定部分有依分管契約使用收益及管理之
17 權。是共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之
18 協議，協議成立時間於98年1月23日民法第820條第1項修正
19 前者，依該條項規定，應得共有人全體同意達成協議方得訂
20 定之。又共有物分管之約定，雖不以訂立書面為要件，倘共
21 有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相
22 容忍，對於他共有人使用，收益，各自占有之土地，未予干
23 涉，已歷有年，固非不得認有默示之分管契約存在（最高法
24 院83年度台上字第1377號判決意旨參照）。惟所謂默示之意
25 思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其
26 效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會
27 觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（
28 最高法院29年上字第762號判例意旨參照）。又單純之沉默
29 ，與默許同意之意思表示不同，對無權占有之人使用未加異
30 議，僅單純沉默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默
31 許同意繼續使用（最高法院83年度台上字第237號判決意旨

參照)。

(2)本件被告固抗辯系爭1樓建物前屋主已與系爭土地其他共有人間成立分管契約關係云云，然被告就此並未提出任何證明以實其說，自難認此部份所述為真。又被告雖主張「66年興建之公寓大樓建物有一樓住戶專用一樓空地之分管協議」之交易習慣，並提出最高法院98年度台上字第2112號民事判決為證，然觀諸上開判決內容實係記載「原審以系爭大樓建築完成於六十六年間，斯時公寓大廈管理條例尚未公布，由一樓住戶專用一樓空地，乃當時常見之交易習慣，及系爭大樓住戶使用一樓空地之現狀等事實，認定系爭大樓各區分所有權人間有由一樓所有權人分管使用一樓圍牆內空地之協議。則除各區分所有權人間有特別約定外，解釋上，一樓所有權人分管該空地之使用方法及限制之常態，似應依系爭大樓建成時相關法規或交易習慣斷之，始符經驗及論理法則」，即所謂「66年興建之公寓大樓建物有一樓住戶專用一樓空地之分管協議」僅係上開判決原審法院就單一事件所表示之意見，尚難認有被告主張之「習慣」存在，且由於具體個案不同，本件亦不受被告所提判決內容之拘束。從而，被告未能證明系爭1樓建物前手與系爭土地共有人間有明示或默示之分管契約存在，更遑論有何以分管契約拘束系爭1樓建物後手受讓人之餘地。

(3)被告復抗辯系爭土地其他共有人任由被告及其前手專有使用系爭土地特定部分，多年均未為反對意見，原告取得系爭2樓建物時，亦知悉有系爭地上物存在，亦多年未為反對意思，足認兩造間應具有默示之分管協議云云。惟查：兩造不爭執附圖A、B、C、D部分地上物已存在多年，僅足認定被告或其前手確有長時間占用附圖A、B、C、D部分。然公寓住戶各區分所有權人間生活空間緊鄰，或出於鄰里和諧之考量而息事寧人，或默不關心，或不明所以等情，而未對其他區分所有權人之無權占用表示反對，如無何舉動或其他特別情事，自難逕以遽認有默示之同意。被告既未能舉證證明系爭

01 土地共有人即系爭房屋之區分所有權人有何舉動或其他特別
02 情事，可推認其等有默示同意系爭1樓建物所有權人有專用
03 附圖A、B、C、D部分，共有人長期未對系爭土地進行管理或
04 未提出異議，至多僅係單純之沉默，難逕以系爭地上物占用
05 附圖A、B、C、D部分歷經35年以上，即認系爭土地共有人間
06 有默示分管協議存在，同意由系爭建物1樓專用附圖A、B、
07 C、D部分。

08 4. 綜上，被告未能證明系爭土地共有人有何明示或默示之分管
09 協議，同意由系爭1樓建物房屋所有權人專用如附圖A、B、
10 C、D部分，本院尚難信其所辯屬實。此外，被告就其占用系
11 爭土地有何其他正當權源，又未能再為釋明並舉證以實其
12 說，則原告依首揭民法第767條第1項前段所有人物上請求權
13 之法律關係，請求被告將占用附圖A、B、C、D部分所示地上
14 物拆除，並將占用土地返還原告，即屬有據。

15 (二)、不當得利部分

16 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
17 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲
18 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台
19 上字第1695號判例意旨參照）。故共有人如逾越其應有部分
20 之範圍，或不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部
21 任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利，其所受超過權利
22 範圍之利益，要難謂非不當得利（最高法院55年台上字第19
23 49號判例意旨參照）。又利息、紅利、租金、贍養費、退職
24 金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求
25 權，因五年間不行使而消滅，民法第126條亦有明訂。被告
26 未經系爭土地全體共有人同意，無權占有系爭土地如附圖所
27 示A、B、C、D部分土地，因此受有占有使用該土地之利益，
28 致原告受有損害，並無法律上之原因，原告自得請求被告返
29 還自起訴時起回溯5年及自起訴狀繕本送達翌日起至返還如
30 附圖所示A、B、C、D部分土地之日止相當於租金之不當得
31 利。

32 2. 次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總

01 價年息10%為限，並為地租所準用，為土地法第97條第1項、
02 第105條所明定。而所謂土地價額係指法定地價，法定地價
03 係指申報地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以
04 公告地價80%為其申報地價，亦為土地法施行法第25條、土
05 地法第148條、平均地權條例第16條所明定。又所謂年息10%
06 為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額
07 年息10%計算之，且尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、
08 使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感
09 情等情事，以為決定（最高法院54年台上字第1528號判例意
10 旨參照）。再按租金之請求權因5年間不行使而消滅，民法
11 第126條定有明文。

12 3.本院參酌前揭規定及說明，並審酌系爭土地雖鄰近學校，然
13 位於山坡地上，地勢並不平坦，所面道路明溪街僅勉強能容
14 2台小客車同時通行，附近亦僅有2路公車停靠，交通及生活
15 機能尚難謂便利，以及被告占用系爭土地增建地上物作為臥
16 室、廚房、廁所、儲藏室等室內使用空間及戶外樓梯使用等
17 情，有勘驗筆錄及照片可參（本院卷第255至262頁），認以
18 所占用系爭土地之申報地價年息百分之3計算相當於租金之
19 不當得利，應屬適當。據此，原告請求被告給付占用系爭土
20 地相當租金之不當得利數額：①自起訴時起往前回溯5年即1
21 07年2月10日至112年2月9日相當於租金之不當得利數額總計
22 18,438元（計算式詳如附表所示），及②自起訴狀繕本送達
23 翌日起即112年3月8日起（本院112年度士司調字第53號卷第
24 55頁），按月給付315元（計算式：112年申報地價10,480元
25 \times 占用原告應有部分面積【23.43+41.57+29.08+2.02】 \times 1/8 \times
26 年息3% \div 12 = 315元，小數點以下4捨5入），為有理由，應予
27 准許；逾上開部分之請求，則屬無據，應予駁回。

28 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
29 被告將系爭土地上如附圖編號A、B、C、D之地上物拆除，將
30 占用之土地返還原告及其他共有人全體，暨依民法第179條
31 規定，請求被告給付18,438元，暨自112年3月8日起按月給

01 付315元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理
02 由，應予駁回。

03 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原
04 告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額
05 併准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，
06 應併予駁回之。

07 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
08 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
09 附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日
12 民事第三庭 法官 黃瀨儀

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日
18 書記官 宋姿萱

19 =====強制換頁=====

附表一

占用期間	申報地價 (元/平方公尺)	相當於租金之不當得利數額 (新臺幣,元以下四捨五入)
107年2月10日至 107年12月31日	10,080	申報地價10,080元×占用原告應 有部分面積(23.43+41.57+29. 08+2.02)×1/8×年息3%×325/36 5天=3,234元
108年1月1日至 108年12月31日	10,080	申報地價10,080元×占用原告應 有部分面積(23.43+41.57+29. 08+2.02)×1/8×年息3%=3,633 元
109年1月1日至 109年12月31日	10,240	申報地價10,240元×占用原告應 有部分面積(23.43+41.57+29. 08+2.02)×1/8×年息3%=3,690 元
110年1月1日至 110年12月31日	10,240	申報地價10,240元×占用原告應 有部分面積(23.43+41.57+29. 08+2.02)×1/8×年息3%=3,690 元
111年1月1日至 111年12月31日	10,480	申報地價10,480元×占用原告應 有部分面積(23.43+41.57+29. 08+2.02)×1/8×年息3%=3,777 元
112年1月1日至 112年2月9日	10,480	申報地價10,480元×占用原告應 有部分面積(23.43+41.57+29. 08+2.02)×1/8×年息3%×40/365 天=414元
總計		18,438元