

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第418號

原告 陳張素梅

張忠二

張再成

張再河

林張粉良

張添枝

張添生

張美雲

張美純

張美紅

張博雅

張連進

張銘華

黃儀君

蔡銘海

張啓霆

共同

訴訟代理人 何金陞律師

複代理人 鍾承哲律師

黃伊平律師

被告 張昌三

輔佐人 張涵斐

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上如附圖所

01 示A、B部分之地上物拆除，並將占用土地返還全體共有人。

02 二、被告應自民國113年7月1日起至返還前項土地之日止，按月
03 給付原告各如附表「每月相當於租金之不當得利」欄所示金
04 額。

05 三、原告其餘之訴駁回。

06 四、訴訟費用由被告負擔。

07 五、本判決第二項得假執行。

08 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序部分

11 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 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
13 此限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被
14 告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀
15 為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴
16 訟法第255條第1項第2、3款、第262條第1項、第2項分別定
17 有明文。查，原告起訴時，原係以陳張素梅等16人為原告，
18 並先位聲明：（一）被告應將坐落新北市○○區○○段0000
19 地號土地（下稱1191地號土地）上如民事訴訟起訴狀附圖一
20 所示A部分之地上物拆除，將占用土地返還予全體共有人；

21 （二）被告應依民事訴訟起訴狀附表一「返還金額」欄所示
22 金額給付各原告，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週
23 年利率5%計算之利息，暨自起訴狀送達翌日起至返還前項
24 土地之日止，按月依民事訴訟起訴狀附表一「每月給付金
25 額」欄所示金額給付各原告；備位聲明：（一）被告應將坐
26 落1191地號土地上如民事訴訟起訴狀附圖二所示B、C部分之
27 地上物拆除，將占用土地返還原告張再河、張忠二；（二）
28 被告應返還原告張再河、張忠二共新臺幣（下同）600萬
29 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
30 5%計算之利息；暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土
31 地之日止，按月給付原告張再河、張忠二共10萬元。嗣因原

告張博雅於本件訴訟繫屬後之112年5月1日將其應有部分信託登記予訴外人張聖文，原告乃於民國113年6月26日以張聖文亦為1191地號土地共有人為由，具狀聲請追加張聖文為原告（見本院卷第170頁），嗣再以原告張博雅已塗銷上開信託登記、張聖文已非1191地號土地之共有人為由，於113年1月7日之言詞辯論程序當庭撤回追加張聖文為原告，並變更訴之聲明為如後所示（見本院卷第260、261、263頁），而其撤回追加張聖文為原告部分業經被告同意（見本院卷第263頁），其上開訴之變更部分則係本於同一基礎事實為請由，且為減縮應受判決事項之聲明，是其所為訴之撤回及變更與前開規定均屬相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張略以：

（一）1191地號土地與同地段1161、1162、1185、1207地號土地（下與1191地號土地合稱系爭土地）均分割自新北市○○區○○○段○○○○段000地號土地（下稱原177地號土地），並由被告與原告張忠二、張再成、張再河、林張粉良、陳張素梅及訴外人駱張綢、張再興等8人分割繼承為分別共有，嗣被告於93年8月間拍賣取得駱張綢之應有部分。又被告與原告張忠二、張再成、張再河、林張粉良、陳張素梅及訴外人駱張綢等人於繼承系爭土地後，曾以抽籤方式達成分管協議（下稱系爭分管協議），惟張再興並未出席該會議，僅由其配偶與女兒在場見聞，是系爭分管協議並未經全體共有人同意。嗣被告徵得原告張忠二、張再成、張再河、林張粉良、陳張素梅及駱張綢等人同意於所屬分管範圍內興建房屋自住，惟被告逾越同意範圍，申領以整筆系爭土地為基地使用之93年淡臨建字第2號臨時使用執照，致其他共有人分管範圍無法再為建築，且縱認兩造間確有系爭分管協議存在，被告所興建門牌號碼新北市○○區○○路0段00號、39號建物（下合稱系爭建物）亦已逾越分管範圍而占用原告張再河、張忠二所分管如附圖所示

01 B部分，故就此部分自始即屬無權占有。又原告等人業依
02 民法第820條第1項規定終止系爭分管協議，並於112年1月
03 21日以存證信函通知原告而生終止之效力，退步言，縱認
04 原告不得依多數決終止系爭分管，惟系爭土地另經原告提
05 起分割共有物之訴，經本院以112年度重訴字第271號民事
06 判決分割確定，是系爭分管協議亦因此生終止之效力，從
07 而被告以系爭建物占用系爭土地自屬無權占有。為此，爰
08 依民法第767條、第821條之規定，請求被告拆除如附圖所
09 示A、B部分之地上物，將1191地號土地返還全體共有人；
10 併依民法第179條規定，請求被告就無權占有1191地號土
11 地如附圖所示A、B部分，按每月10萬元計算返還相當於租
12 金之不當得利予原告。

13 (二)並先位聲明：1. 被告應將坐落1191地號土地上如附圖所示
14 A、B之地上物拆除，將占用之土地返還予全體共有人。2.
15 被告應依附件「返還金額」欄所示金額給付各原告，及自
16 起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
17 息；暨自起訴狀送達翌日起至返還前項土地之日止，按月
18 依附件「每月給付金額」欄所示金額給付各原告。3. 願供
19 擔保，請准就前開第二項聲明宣告假執行。

20 就上開第2項聲明部分並備位聲明：被告應依附件「返還
21 金額」欄所示金額給付原告張再河、張忠二，及自起訴狀
22 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
23 息；並應自112年1月22日起至返還前項土地之日止，按月
24 依附件「每月給付金額」欄所示金額給付予原告，及自起
25 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
26 利息。

27 二、被告則以：被告與原告張忠二、張再成、張再河、林張粉
28 良、陳張素梅及訴外人駱張綢、張再興等8人繼承取得系爭
29 土地後，透過抽籤達成系爭分管協議，嗣被告經當時全體共
30 有人同意後方興建系爭建物，自屬合法。又被告並未同意終
31 止系爭分管協議，則系爭分管協議之終止既未經全體共有人

01 同意，應仍屬有效。另分管人就分管部分有依系爭分管協議
02 使用、收益之權利，該權利應包含出租在內，無須取得其他
03 共有人同意，故被告就系爭分管協議所生利益當屬被告所有
04 等語置辯。並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回。

05 三、得心證之理由：

06 （一）返還土地部分：

07 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
08 之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有
09 權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利
10 益為之。民法第767條第1項前段、第821條定有明文。經
11 查：

12 1. 系爭土地均分割自原177地號土地，並由被告與原告張忠
13 二、張再成、張再河、林張粉良、陳張素梅及訴外人駱張
14 綢、張再興等8人分割繼承為分別共有；1191地號土地現
15 為兩造及訴外人張家維所共有（原告之應有部分比例如附
16 表所示），其中如附圖所示A、B部分遭被告以系爭建物占
17 用等情，有1191地號土地之登記謄本、張博雅之土地所有
18 權狀影本、張博雅申請塗銷信託之規費徵收聯單影本在卷
19 可稽（見本院卷第14-19、240-246頁），並經本院會同地
20 政機關至現場勘驗確認無誤，有勘驗筆錄、現場照片及複
21 丈成果圖在卷可佐（見本院卷第164-166、178-190、20
22 1、202頁），足認屬實，合先敘明。

23 2. 系爭土地原共有人間有系爭分管協議存在：

24 按共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約
25 後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對
26 於受讓人仍繼續存在（最高法院48年台上字第1065號民事
27 判例要旨參照）。查：

28 （1）系爭土地原共有人即被告與原告張忠二、張再成、張再
29 河、林張粉良、陳張素梅及訴外人駱張綢等人於繼承取
30 得系爭土地後，曾以抽籤方式達成系爭分管協議，至共
31 有人中之張再興雖未親自出席該協議分管之會議，惟其

01 配偶、女兒仍有在場見聞等情，為原告所自承，且就當
02 日抽籤經過，張再興之女即原告張美紅於另案偵查中曾
03 證稱：「87、88年那天抽籤的晚上，我父親沒有出席，
04 是我母親、我姊出席，我母親有抽籤，我母親抽到編號6
05 的號碼，所以當場也沒有意見。」等語（見臺灣士林地
06 方檢察署93年度偵字第5898號偽造文書案件卷【下稱偵
07 字卷，影本附於本院94年度重訴字第5號拆屋還地事件
08 卷】第61頁），並有被告所提經原告張忠二、張再成、
09 張再河、林張粉良、陳張素梅及被告等人簽名、用印之
10 土地分管使用同意書存卷可參（見本院卷第88、89
11 頁）；且原告陳張素梅就此復於上開偵查中證稱：當天
12 是張再興之配偶及女兒到場，並由張再興之女做籤；當
13 初我們兄弟姊妹繼承這塊土地，張再興有說，誰要蓋都
14 可以，抽籤的時候張再興之配偶抽到6號，張再興就此並
15 未表示任何意見，抽籤的時候就有講好，誰抽到哪一塊
16 地就可以自由使用等語（見臺灣士林地方檢察署94年度
17 偵續字第50號偽造文書案件卷【下稱偵續卷，影本附於
18 本院94年度重訴字第5號拆屋還地事件卷】第70頁），據
19 此，共有人即原告張再興雖未親自出席、參與上開該協
20 議分管之會議，惟其配偶、子女既有參與會議、抽籤，
21 且張再興嗣後亦未對抽籤結果為反對之表示，足可推知
22 張再興應有委由其配偶、子女代為出席參與協調、抽籤
23 而達成協議，從而被告辯稱系爭土地原全體共有人間有
24 以抽籤決定分管範圍之方式達成系爭分管協議，各共有
25 人分管範圍如上開土地使用分管協議書及其後之分管範
26 圍圖所示乙節，應可採信。

27 (2) 再查，依上開土地使用分管協議書及其後之分管範圍圖
28 所示，被告之分管範圍應為系爭土地最東側部分即該圖
29 編號A部分，該附圖B、C部分則分別由原告張再河、張忠
30 二所分管；又，上開土地使用分管協議書及其後之分管
31 範圍圖，與本件判決附圖虛線所示範圍大致相符，足認

01 本件判決附圖虛線所畫範圍自東側起之三部分依序應為
02 被告、張再河、張忠二依系爭分管協議所分管之範圍，
03 且依本件判決附圖所示，系爭建物坐落位置確已逾虛線
04 所畫最東側之範圍即被告所分管之部分，而有部分占用
05 原告張再河、張忠二所分管部分。然查，原告張忠二於
06 另案偵查中就此證稱：「（問：張昌三說張再興有授權
07 給他刻印章，蓋在同意書上，有無意見？）張昌三有說
08 要申請蓋房子的事，我說要蓋（章）的話你自己去處
09 理，其中也包含我要蓋（章）的部分」等語（見偵字卷
10 第60頁）；原告張再河亦證稱：「基本上我們兄弟都是
11 口頭上說好，就去處理，有當然包括蓋章的部分」等語
12 （見偵字卷第60頁）；原告陳張素梅復證稱：被告有用
13 到駱張綢、張再河所分配編號2、3的土地，當時其2人均
14 有同意，在抽籤的時候就講好了等語（見偵續卷第70
15 頁），據此，足見系爭建物逾被告依系爭分管協議所分
16 管範圍而部分占用原告張再河、張忠二所分管部分，確
17 有經原告張再河、張忠二同意。

18 （3）據上，被告以系爭建物占用系爭土地既足認係本於原全
19 體共有人所作成系爭分管協議所為，且經原共有人張再
20 河、張忠二同意使用其2人所分管之部分，且揆諸前揭說
21 明，系爭分管協議對於嗣後受讓系爭土地之共有人仍繼
22 續存在，是於系爭分管協議終止前，尚難認被告於系爭
23 土地上興建系爭建物有何原告所指無權占有土地之情
24 事。

25 3. 系爭分管協議業因判決分割而終止：

26 （1）按修正前之民法第820條第1項規定：共有物，除契約另
27 有訂定外，由共有人共同管理之。共有物分管契約乃共
28 有人就共有物管理方法所成立之協議，依此項規定，僅
29 得由共有人全體共同協議訂定之。為促使共有物有效利
30 用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之，9
31 8年1月23日修正之民法物權編，乃仿多數立法例，將該

條項修正為：共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。共有人間未能成立分管契約時，於上開規定修正施行後，共有人亦得以多數決為共有物管理之決定，此管理決定對於為決定時之全體共有人均有拘束力，僅不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，俾免多數決之濫用，且為保護不同意該管理方法之少數共有人權益，明定共有物管理之決定，有故意或重大過失者，應負連帶賠償責任（同條第2項、第4項參照）。是新法修正施行後，共有人對於共有物之管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦得以多數決決定，甚由法院裁定之。惟共有人間經全體訂立分管契約，約定各自占有共有物之特定部分而為管理者，該分管契約之終止，僅得經全體共有人同意為之，此即第820條第1項所稱「除契約另有約定外」之情形，共有人尚不得逕以多數決終止分管契約，變更共有物管理方法之決定（最高法院108年度台上字第1278號民事判決參照）。準此，系爭分管協議之終止，僅得經全體共有人同意為之，從而原告起訴主張系爭分管協議業因原告等多數共有人同意終止而終止乙節，核非可採。

（2）惟按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。僅分割方法採行變價分割時，因於該判決確定時，不當然發生共有物變賣之效果，共有物之所有權主體尚未發生變動，共有人間之共有關係應延至變賣完成時消滅而已。而分管契約既經判決分割共有物確定而消滅，共有物之用益及管理回復原來之關係，除非經共有人協議或依民法第820條第1項規定為決定，共有人

不得任意占有使用共有物之特定部分，故共有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋即無繼續占用土地之權源（最高法院107年台上字第879號、110年台上字第409號民事判決可資參照）。再查，系爭土地業經共有人即原告陳張素梅另案訴請裁判分割，並經本院以112年度重訴字第271號判決系爭土地應予變價分割，該判決已於113年7月1日確定等情，有上開民事判決暨其確定證明書在卷可稽（見本院卷第192-199、248頁），揆諸上開說明，系爭分割協議自己因上開分割共有物之判決於113年7月1日確定而生終止之效力，系爭建物於此時起即無繼續占用1191地號土地之權源。

4. 綜上，原告所有系爭建物自本院112年度重訴字第271號分割共有物之判決於113年7月1日確定時起即無繼續占用1191地號土地之權源，是原告本於首揭規定請求被告將占用1191地號土地如附圖所示A、B部分上之系爭建物拆除，並將占用土地返還全體共有人即屬有據。

（二）不當得利部分：

按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條前段亦有明文。而無權占用他人土地者，通常可享有相當於租金之利益，土地所有權人得請求占用人返還（最高法院61年台上字第1695號判例要旨可資參照）。故無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致土地及建物所有權人受有損害，則土地及建物所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。查：

1. 原告所有系爭建物自113年7月1日起即無繼續占用1191地號土地之權源，業如前述，揆諸前揭規定及說明，原告依民法第179條規定請求被告自113年7月1日起就系爭建物無權占用1191地號土地如附圖所示A、B部分給付相當於租金之不當得利，自為有據。

01 2. 再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
02 總價額年息百分之10為限。土地法第97條第1項定有明
03 文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
04 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
05 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為
06 決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法
07 院68年台上字第3071號判例意旨可資參照）。而土地法第
08 97條第1項所謂之土地總價額，依同法施行法第25條之規
09 定，係指法定地價而言。又土地所有權人依土地法所申報
10 之地價為法定地價。土地法第148條規定亦有明文，故土
11 地法第97條第1項所謂之土地總價額，即指該土地之申報
12 地價。準此，本院參酌前揭規定及說明，審酌1191地號土
13 地雖遠離市區，距離最近捷運站約3公里，惟附近觀光資
14 源豐富，距離最近公車站僅約100公尺等交通、生活機
15 能，以及被告以系爭建物占用土地係作為住宅、倉庫、出
16 租他人經營餐廳、作為預售屋接待會館、架設電信基地
17 台、於建物外牆懸掛帆布廣告等方式使用等情，有勘驗筆
18 錄附卷可參（見本院卷第165頁），認以所占用1191地號
19 土地之申報地價年息百分之5計算相當於租金之不當得
20 利，應屬適當。是原告自113年7月1日起就系爭建物無權
21 占用1191地號土地如附圖所示A、B部分，各得請求被告按
22 月給付相當於租金之不當得利之金額即如附表「每月相當
23 於租金之不當得利」欄所示【計算式：如附圖所示A、B部
24 分占用面積共547.65平方公尺×1191地號土地於113年度申
25 報地價5,520元/平方公尺×5%÷12×原告應有部分比例】。

26 四、綜上所述，原告所有系爭建物自本院112年度重訴字第271號
27 判決於113年7月1日確定時起即無繼續占用1191地號土地之
28 權源，是原告本於民法第767條第1項前段、第821條、第179
29 條規定，請求被告將占用1191地號土地如附圖所示A、B部分
30 上之系爭建物拆除，返還占用土地，並給付如主文第二項所
31 示金額之不當得利，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之

請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本判決第二項部分，所命被告給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。原告就此雖陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅具促使本院發動上開職權之性質，而本院既已依職權宣告假執行，即無再命原告提供擔保之必要，此部分爰不另為准駁之諭知。至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

七、依民事訴訟法第79條規定，酌量原告敗訴部分，於計算訴訟標的價額因屬附帶請求而不列計之情形，故訴訟費用命由敗訴之被告負擔。

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

民事第五庭 法 官 趙彥強

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 113 年 12 月 27 日

書記官 陳珮彤

附表：（單位：新臺幣）

編號	所有權人	應有部分比例	每月相當於租金之不當得利 【計算式：占用面積547.65 平方公尺×113年度申報地價 5,520元×5%÷12×原告應有部分比例】（小數點以下4捨5入）	備註
1	原告張忠二	1441/10000	1,815元	
2	原告張再成	1080/10000	1,360元	
3	原告張再河	1511/10000	1,903元	
4	原告林張粉良	384/10000	484元	

(續上頁)

01

5	原告陳張素梅	675/10000	850元	
6	原告張連進	21/10000	26元	
7	原告張添生	789/25000	398元	
8	原告張添枝	789/25000	398元	
9	原告張美雲	197/6250	397元	
10	原告張美純	197/6250	397元	
11	原告張美紅	197/6250	397元	
12	原告張銘華	679/50000	171元	
13	原告黃儀君	359/50000	90元	
14	原告蔡銘海	360/50000	91元	
15	原告張啓霆	639/50000	161元	
16	原告張博雅	340/10000	428元	