

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第171號

原告 基泰建設股份有限公司

法定代理人 楊儲明

訴訟代理人 劉炳烽律師

被告 闕忠慰

訴訟代理人 羅婉秦律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000○○0000地號土地上如附圖圖例A、A-1、B所示部分面積20、7、9平方公尺之建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應自民國一一二年六月十七日起至返還前項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬零柒佰伍拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰陸拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣柒佰玖拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件原告法定代理人原為劉柏良，已於訴訟繫屬後變更為楊儲明，並經楊儲明具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷可稽（本院卷第320至323頁），於法並無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。次按不變更訴訟標的，

01 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
02 加，民事訴訟法第256條亦定有明文。本件原告起訴時原請
03 求：(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000○00000
04 地號土地（下合稱本件土地）上如起訴狀附圖A所示部分之
05 建物拆除，將土地返還原告。(二)被告應自民國112年6月17日
06 起至返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）2
07 0,000元。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院審理中變
08 更其聲明為：(一)被告應將本件土地上如附圖圖例A、A-1、B
09 所示部分面積20、7、9平方公尺之建物（下稱本件建物）拆
10 除，將該部分土地騰空返還原告。(二)被告應自112年6月17日
11 起至返還上開土地之日止，按月給付原告13,440元。(三)聲明
12 第1項，願供擔保請准宣告假執行。核被告就原告上開訴之
13 變更，陳明於程序上無意見等語，而為本案之言詞辯論（本
14 院卷第285頁），視為同意訴之變更，尚無不合，應予准
15 許。至原告嗣依地政機關測繪之土地複丈成果圖更正其聲明
16 內容，核係補充或更正其事實上之陳述，非屬訴之變更或追
17 加，併此敘明。

18 貳、實體方面

19 一、原告主張：原告為本件土地之所有人，被告未經原告同意，
20 亦無占有使用本件土地之正當權源，即於本件土地上擅自搭
21 建本件建物使用，其就本件建物有事實上之處分權。被告以
22 本件建物無權占有本件土地，經原告多次催請拆除，均未獲
23 置理，原告得請求被告拆除本件土地上之本件建物，並將該
24 占用部分之土地騰空返還原告。又被告以本件建物無權占用
25 本件土地，獲得相當於使用本件土地租金之利益，原告自得
26 請求被告自112年6月17日起至返還上開占有部分土地之日
27 止，按月給付相當於租金之不當得利13,440元。爰依民法第
28 767條第1項、第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲
29 明：(一)被告應將本件土地上本件建物拆除，並將該部分土地
30 騰空返還原告。(二)被告應自112年6月17日起至返還上開土地
31 之日止，按月給付原告13,440元。(三)聲明第1項，願供擔保

01 請准宣告假執行。

02 二、被告則以：本件建物係當時分割前土地共有人之一即被告父
03 親闕河欽於71、72年間所興建，且經其餘土地共有人同意占
04 有使用，嗣於闕河欽死亡後由被告繼承取得本件建物之事實
05 上之處分權。被告先人曾就分割前土地之使用書立協議書，
06 且土地共有人對於闕河欽建造及被告使用、收益本件建物，
07 從未干涉，已歷有年所，共有人間縱未明示成立分管契約，
08 非不得認有默示的分管協議存在，其分管狀態具有公示性及
09 公開性，各共有人及其繼受人均應受分管契約之拘束。原告
10 向其他闕姓子孫購買分割前土地之應有部分，並維持共有關
11 係，嗣經請求變價分割，由原告員工徐志明承買後，於112
12 年6月17日將本件土地所有權移轉登記與原告。原告於取得
13 本件土地所有權時，應已知悉本件建物占用本件土地之情
14 形，且可得而知共有人間存在上開分管協議，自應受上開分
15 管協議之拘束，宜推斷土地承買人即原告默許本件建物繼續
16 占有使用本件土地，而應適用或類推適用民法第425條之1第
17 1項之規定，認有法定租賃權存在。是被告以本件建物占用
18 本件土地具有合法權源，原告基於所有物返還請求權請求被
19 告拆屋還地，並無理由。又原告於買受本件土地時，應已默
20 示同意容忍本件建物坐落其上，則其利用法院裁判變價分
21 割，規避分管協議或法定租賃權之拘束，逕行訴請被告拆屋
22 還地，難謂無違物權公示之安定性原則，所為係屬權利濫用
23 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
24 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執之事實

26 (一)原告於112年6月17日以買賣為登記原因，登記為本件土地之
27 所有權人（權利範圍全部）（本院卷第104至105、286至287
28 頁）。

29 (二)本件建物為被告占有並管領使用；被告因繼承取得對於本件
30 建物之事實上之處分權（本院卷第286頁）。

31 (三)本件建物坐落本件土地位置及面積如臺北市松山地政事務所

01 113年7月22日土地複丈成果圖（即附圖）所示（本院卷第21
02 0、286頁）。

03 四、本院之判斷

04 本件爭點即為：(一)本件建物是否無權占有本件土地；原告得
05 否依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除本
06 件建物，並將占有部分之本件土地騰空返還原告。(二)原告得
07 否依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不當
08 得利；其金額應如何計算。茲分述如下：

09 (一)本件建物占用本件土地為無權占有；原告依民法第767條第1
10 項前段、中段之規定，請求被告拆除本件建物，並將占有部
11 分之本件土地騰空返還原告，為有理由：

12 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。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
14 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有
15 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
16 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
17 舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
18 之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72
19 年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、98年度台上
20 第863號判決意旨參照）。經查，原告為本件土地之所有權
21 人，又被告占有、管領使用本件建物，就本件建物有事實上
22 之處分權，而本件建物占用本件土地位置及面積如附圖所示
23 等情，為兩造所不爭執（兩造不爭執之事實(一)至(三)）。則揆
24 諸上開說明，被告自應就占有本件土地之正當權源負舉證之
25 責，原告無須舉證證明本件土地被無權占有。

26 2.被告雖以：本件建物為其父闕河欽所興建，經分割前其餘土
27 地共有人同意占有使用，共有人間曾書立協議書，對於被告
28 使用、收益本件建物並未干涉，已歷有年所，縱未成立明示
29 分管契約，仍應認有默示的分管協議；原告於取得本件土地
30 所有權時，已知悉本件建物占用本件土地之情形，且可得而
31 知共有人間存在上開分管協議，自應受其拘束，而有民法第

01 425條之1第1項之適用或類推適用。是被告以本件建物占用
02 本件土地具有合法權源等語為辯，並提出或援引臺北市稅捐
03 稽徵處南港分處113年4月1日北市稽南港甲字第1135001618
04 號函、房屋稅繳款書、協議書即鬮書合約影本等件為據（本
05 院卷第182、256至260、330至340頁）。惟按分管契約，係
06 共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，而
07 共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。故
08 共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約或
09 其他協議或決定，即應認為終止（最高法院85年度台上字第
10 53、1046號判決意旨參照）。是經法院判決分割共有物確定
11 者，無論所採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止
12 之效力。此與民法第425條之1及第838條之1乃在規範房屋及
13 土地因同屬一人情形時，土地所有人無從與自己所有之房屋
14 約定使用權限，倘因而異其所有人，基於房屋一般價值甚高
15 及其既有之使用權保護之考量，為調和土地與建物之利用關
16 係，承認在房屋得使用期限內，有租賃關係或擬制有地上權
17 存在之情形尚難謂為相同（最高法院107年度台上字第879
18 號、110年度台上字第409號判決意旨參照）。查原告對於被
19 告前揭所辯，已陳明：本件土地與其他共有不動產前經共有
20 人訴請法院裁判分割，經臺灣高等法院以108年度重上更一
21 字第10號判決准予變價分割，嗣經最高法院以110年度台上
22 字第687號裁定駁回上訴確定，並經本院民事執行處以110年
23 度司執字第200057號分割共有物強制執行事件受理，復由訴
24 外人徐志明承買並取得權利移轉證書後，於112年6月17日將
25 本件土地所有權全部移轉登記予原告等節，並為被告所不否
26 認（本院卷第59至62、252至253、327頁），則本件土地業
27 經法院判決分割確定，其分割方法採行變價分割，且經法院
28 執行變賣完成，揆諸上開說明，分割前土地之共有關係既已
29 消滅，先前共有人間縱或有分管契約或其他協議、決定，均
30 應認為終止，不生原告是否受分管協議拘束之問題，故不問
31 被告所提協議書影本等件是否足以證明分割前土地共有人間

01 存在分管契約或默示的分管協議，亦不論被告或其被繼承人
02 使用、收益本件建物而占有本件土地，是否曾經其餘共有人
03 明示或默示同意，被告均無從執此主張其以本件建物占有本
04 件土地具有正當權源；另參合上開說明，此與民法第425條
05 之1規範情形尚屬有間，自亦無適用或類推適用民法第425條
06 之1之餘地。是被告上開所辯，均非可採。又被告另抗辯原
07 告利用裁判分割，規避分管協議之拘束，訴請拆屋還地，所
08 為係屬權利濫用云云。然被告對於本件土地經判決分割確定
09 後，共有人間縱或有分管契約或分管協議，即因共有物分割
10 而生終止之效果一情，原非無從預見，此亦與原告於變價分
11 割後如何繼受取得無關；被告就本件土地特定部分上所興建
12 之本件建物，於本件土地分割後無繼續占用之合法權源，自
13 屬無權占有，並對原告就本件土地之使用、收益、處分等權
14 能造成妨害，則原告請求被告拆除本件建物，並返還占用部
15 分之土地，乃其所有權之正當行使，且並非專以損害他人為
16 主要目的，難謂其請求為權利之濫用。是被告此部分抗辯，
17 實乏所據，尚不足採。

18 3. 綜上，被告就其以本件建物而占用本件土地係有正當權源之
19 事實未能舉證證明，參合前述，應認被告並無占有本件土地
20 之正當權源，為無權占有，則原告依前揭規定，請求被告拆
21 除本件建物，並將占有部分之本件土地騰空返還原告，洵屬
22 有據。

23 (二)原告依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不
24 當得利，為有理由：

25 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
26 益，民法第179條前段定有明文。是依不當得利之法則請求
27 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
28 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
29 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
30 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
31 61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。又按城市地方房

01 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為
02 限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地
03 及建築物之總價額，土地價額依法定地價，土地法施行法第
04 25條前段亦有明定。而土地法第148條規定，土地所有權人
05 依本法所申報之地價，為法定地價，是土地法第97條所謂土
06 地之申報總價額，係指土地法上之申報地價而言。另按土地
07 法第105條準用同法第97條所定，建築基地之租金，按申報
08 價額年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言。基地租
09 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
10 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
11 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
12 總地價年息10%最高額（最高法院46年台上字第855號、68年
13 台上字第3071號判決先例意旨參照）。

14 2.經查，被告以本件建物無權占有本件土地，業如前述，自屬
15 無法律上原因而獲有相當於租金之利益，致原告受有損害，
16 揆諸前揭說明，原告自得依不當得利之法則，請求被告分別
17 給付相當於租金之不當得利。本院審酌本件建物位於臺北市
18 南港區，臨臺北市南港區研究院路1段，附近地段為住商混
19 合區，有供生活所需之商業經濟活動，生活機能佳，交通便
20 利；本件建物堆置雜物，現未供人居住使用等情（本院卷第
21 198頁）。是依本件建物之基地位置、使用狀況及經濟價
22 值、生活機能及交通便利性、工商業繁榮程度，暨本件土地
23 申報地價金額等項，堪認原告請求相當於租金之利益，應以
24 本件土地申報地價總價年息8%計算為相當。逾此範圍之金額
25 則屬過高，不應准許。次查，本件土地111年申報地價均為
26 每平方公尺44,800元，此有土地登記第二類謄本存卷足稽
27 （本院卷第24、26頁），又本件建物如附圖圖例A、A-1、B
28 所示部分占用本件土地之面積各為20、7、9平方公尺，合計
29 為36平方公尺（本院卷第210頁），則被告占用本件土地所
30 受相當於租金之利益，以申報地價8%計算，原告得對被告請
31 求自112年6月17日起至返還上開占有部分土地之日止，按月

01 給付10,752元（計算式：44,800×36×8%÷12=10,752）。從
02 而，原告請求被告給付自112年6月17日起至返還上開占有部
03 分土地之日止，按月給付10,752元，為有理由，應予准許；
04 逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

05 五、綜上所述，原告民法第767條第1項前段、中段之規定，請求
06 被告將坐落本件土地上本件建物拆除，並將占有部分之土地
07 騰空返還原告；另依民法第179條之規定，請求被告自112年
08 6月17日起至返還上開占有部分土地之日止，按月給付10,75
09 2元，均有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，
10 應予駁回。

11 六、本判決第1項部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行
12 或免為假執行，經核均無不合，爰各依民事訴訟法第390條
13 第2項、第392條第2項之規定，分別酌定相當之擔保金額，
14 併准許之。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
16 經本院斟酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，
17 併此敘明。

18 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
19 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 14 日
21 民事第二庭 法官 高御庭

22 以上正本係照原本作成。

23 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。如
24 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
25 命補正逕行駁回上訴。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 14 日
27 書記官 楊宗霈