

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第599號

原告 胡立宗  
訴訟代理人 廖偉真律師  
複代理人 方興中律師  
被告 蔡淑蘭

0000000000000000  
訴訟代理人 陳世錚律師  
林奕璋律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月16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○○○地號土地上如附圖所示A部分（面積為二二平方公尺）之建物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告及全體共有人。
- 二、被告應給付原告新臺幣肆萬壹仟柒佰捌拾玖元，及自民國一一三年一月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一一三年一月五日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟伍佰玖拾柒元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣伍佰壹拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟伍佰參拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告訴之聲明第2項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）20萬7,267元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告6,333元

01 (士司補卷第9頁)。嗣將請求金額及按月給付金額分別減縮  
02 為4萬1,789元及1,597元(本院卷第272頁)。經核原告訴之聲  
03 明變更,係減縮應受判決事項之聲明,揆諸首開法條規定,應  
04 予准許。

## 05 貳、實體事項

### 06 一、原告起訴主張：

07 (一)兩造均為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地  
08 (下稱系爭土地)之共有人,被告於系爭土地上以其所有  
09 門牌號碼同區天母北路87巷15號1樓房屋(下稱系爭房  
10 屋)之附屬車庫無權占用系爭土地如附圖所示A部分面積  
11 (下稱系爭建物),已妨害原告所有權之行使,且受有使  
12 用土地之利益,致原告受有損害,爰依民法第767條第1  
13 項、第821條規定,請求被告拆屋還地。又原告係於民國1  
14 10年2月20日取得系爭土地應有部分,且於112年11月6日  
15 起訴,另依同法第179條規定,請求被告給付自110年3月  
16 起至112年10月止共計4萬1,789元相當於租金之不當得  
17 利,及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止,按月  
18 給付1,597元等語。

### 19 (二)並聲明：

- 20 1. 被告應將系爭建物拆除,並將占用之土地騰空返還予原告  
21 及全體共有人。
- 22 2. 被告應給付原告4萬1,789元,及自起訴狀繕本送達翌日起  
23 至清償日止,按週年利率百分之5計算之利息;暨自起訴  
24 狀繕本送達翌日起至返還土地之日止,按月給付原告1,59  
25 7元。
- 26 3. 聲明第1項願供擔保,請准宣告假執行。

### 27 二、被告抗辯則以：

28 (一)被告於90年8月23日購入系爭房屋時,系爭車庫已經存  
29 在,可知系爭土地之共有人應有成立分管契約(下稱系爭  
30 分管契約),同意被告以系爭建物占用系爭土地,是原告  
31 請求被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利,並無理

01 由等語，資為抗辯。

02 (二) 並聲明：

03 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、本院得心證之理由：

06 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
07 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又共有人與其他  
08 共有人訂立共有物分管之特約後，將其應有部分讓與第三  
09 人，若受讓人知或可得而知，其分管契約對於受讓人仍繼  
10 續存在（最高法院84年度台上字第2744號判決意旨參  
11 照）。本件原告主張被告以系爭建物無權占用系爭土地，  
12 被告則抗辯稱系爭土地之共有人間存有系爭分管契約，揆  
13 諸上開說明，自應由被告就系爭分管契約存在，且原告就  
14 系爭分管契約係明知或可得而知等事實負舉證責任。經  
15 查：

16 1. 兩造均為系爭土地之共有人。被告於系爭土地上以系爭建  
17 物占用如附圖所示A部分之面積等情，為兩造所不爭執  
18 （本院卷第274頁），是此部分事實，應堪認定。

19 2. 被告固抗辯系爭土地之共有人間存有系爭分管契約，並請  
20 求傳喚證人即當初介紹被告購入系爭房屋之房仲，惟被告  
21 之房仲並非系爭土地之共有人，其是否知悉系爭土地共有  
22 人間存有系爭分管契約，已有可疑。且兩造均稱：被告之  
23 房仲不認識原告，之前也未接觸過等語（本院卷第273  
24 頁）。則被告之房仲與原告既不相識，復未曾接觸過，縱  
25 其確實得證明系爭分管契約存在，亦無從證明原告就系爭  
26 分管契約有何明知或可得而知之情事，本院自無傳喚之必  
27 要。此外，被告就系爭分管契約存在，且原告就系爭分管  
28 契約係明知或可得而知等節，復未能提出其他證據以實其  
29 說，揆諸首開說明，被告上開抗辯，洵屬無據。

30 3. 綜上所述，被告既未能證明其有何合法權源得以系爭建物  
31 占用系爭土地，則原告依民法第767第1項、第821條規

01 定，請求被告將系爭建物拆除，並將占用之土地騰空返還  
02 予原告及全體共有人，自屬有據。

03 (二) 次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
04 利益，民法第179條之規定甚明。又無權占有他人房屋土  
05 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高  
06 法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又基地租金之  
07 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位  
08 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所  
09 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院  
10 68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查：

- 11 1. 系爭建物無權占用系爭土地如附圖所示A部分之事實，既  
12 經認定如上，應認被告因此獲有相當於土地租金之利益，  
13 致原告受有相當於土地租金之損害，是原告自得依民法第  
14 179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利甚明。
- 15 2. 又系爭土地自110年起至112年止之每月合理租金分別為15  
16 萬4,337元、20萬5,887元、24萬8,225元等情，有鑑定報  
17 告附卷可參。參以原告係於110年2月20日取得系爭土地應  
18 有部分，且於112年11月6日起訴，則原告請求被告給付自  
19 110年3月起至112年10月止之不當得利共計4萬1,789【計  
20 算式詳如附表】，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地  
21 之日止，按月給付1,597元【計算式：24萬8,225元×(22/  
22 342)×1/10，元以下四捨五入】，均屬有據。

23 四、從而，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告  
24 應將系爭建物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告及全體  
25 共有人；另依民法第179條規定，請求被告應給付原告4萬1,  
26 789元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年1月5日（士司補卷  
27 第73頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；  
28 暨自起訴狀繕本送達翌日即113年1月5日起至返還土地之日  
29 止，按月給付原告1,597元，均為有理由，皆應予准許。又  
30 就拆屋還地部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免  
31 為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予

01 以准許。  
02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證  
03 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論  
04 駁，併此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日  
07 民事第三庭 法官 楊忠霖

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 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  
11 命補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日  
13 書記官 李宜羚

14 附表：幣別為新臺幣

15

編號	期間 (民國)	系爭土地(342 平方公尺)每月 租金總價	占用面積 (平方公尺)	租金總價計算 式(元以下四 捨五入)	應返還之不 當得利金額
1	110年3月1日至 110年12月31日	15萬4,337元	22	15萬4,337元× (22/342)× 1/10×10=9,9 28元	9,928元
2	111年1月1日至 111年12月31日	20萬5,887元		20萬5,887元× (22/342)× 1/10×12=1萬 5,893元	1萬5,893元
3	112年1月1日至 112年10月31日	24萬8,225元		24萬8,225元× (22/342)× 1/10×10=1萬 5,968元	1萬5,968元
合計					4萬1,789元