

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第10號

原告 徐曉華
訴訟代理人 金鑫律師
被告 瑞鼎峰實業有限公司
法定代理人 游鈺鵬
訴訟代理人 游依紋
被告 吳昭子
訴訟代理人 游鈺鵬
被告 康朝溪

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告瑞鼎峰實業有限公司、吳昭子應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地上如附圖所示編號A部分面積一百八十九點三七平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地連同如附圖所示編號B部分面積十四點一五平方公尺土地，返還予原告及其他共有人全體。

被告瑞鼎峰實業有限公司、吳昭子應給付原告新臺幣貳萬肆仟玖佰捌拾玖元，並自民國一百一十四年一月二十七日起，至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆仟捌佰壹拾元。

被告康朝溪應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地上如附圖所示編號C部分面積十七點六一平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人全體。

被告康朝溪應給付原告新臺幣貳仟壹佰陸拾貳元，並自民國一百一十四年一月十八日起，至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆佰壹拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告瑞鼎峰實業有限公司、吳昭子負擔百分之九十，被告康朝溪負擔百分之八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒佰陸拾柒萬元為被告瑞鼎峰實業

01 有限公司、吳昭子供擔保後，得假執行，但被告瑞鼎峰實業有限
02 公司、吳昭子如以新臺幣貳仟貳佰玖拾玖萬柒仟柒佰陸拾元為原
03 告預供擔保，得免為假執行。

04 本判決第二項於原告以新臺幣捌仟伍佰元、按月新臺幣壹仟陸佰
05 壹拾元為被告瑞鼎峰實業有限公司、吳昭子供擔保後，得假執
06 行，但被告瑞鼎峰實業有限公司、吳昭子如以新臺幣貳萬肆仟玖
07 佰捌拾玖元、按月新臺幣肆仟捌佰壹拾元為原告預供擔保，得免
08 為假執行。

09 本判決第三項於原告以新臺幣陸拾陸萬肆仟元為被告康朝溪供擔
10 保後，得假執行，但被告康朝溪如以新臺幣壹佰玖拾捌萬玖仟玖
11 佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

12 本判決第四項於原告以新臺幣柒佰參拾元、按月新臺幣壹佰肆拾
13 元為被告康朝溪供擔保後，得假執行，但被告康朝溪如以新臺幣
14 貳仟壹佰陸拾貳元、按月新臺幣肆佰壹拾陸元為原告預供擔保，
15 得免為假執行。

16 原其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 壹、程序事項

19 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
20 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，
21 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
22 加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟
23 法民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。
24 本件原告起訴時原聲明為：(一)被告瑞鼎峰實業有限公司（下
25 稱瑞鼎峰公司）、被告吳昭子（下逕稱其姓名）應將坐落臺
26 北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系爭土地）
27 上如起訴狀附圖所示編號A部分面積265.63平方公尺之地上
28 物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人全體。(二)
29 被告康朝棟、康朝溪（下逕分稱其姓名）應將系爭土地上如
30 起訴狀附圖所示編號B部分面積21.37平方公尺之地上物拆
31 除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人全體。(三)瑞鼎

01 峰公司、吳昭子應給付原告新臺幣（下同）4萬8,923元。(四)
02 康朝棟、康朝溪應給付原告3,936元。(五)瑞鼎峰公司、吳昭
03 子應自本件起訴狀繕本送達翌日起至返還第(一)項土地之日
04 止，按月給付原告9,418元。(六)康朝棟、康朝溪應自本件起
05 訴狀繕本送達翌日起至返還第(二)項土地之日止，按月給付原
06 告758元。嗣於本件訴訟進行中，原告撤回對康朝棟之訴訟
07 (見本院卷第336頁)，又於臺北市中山地政事務所測量後，
08 將聲明變更為：(一)瑞鼎峰公司、吳昭子應將坐落系爭土地上
09 如附圖所示編號A部分面積189.37平方公尺之地上物拆除，
10 並將該部分土地連同如附圖所示編號B部分面積14點15平方
11 公尺土地，返還予原告及其他共有人全體。(二)瑞鼎峰公司、
12 吳昭子應給付原告3萬7,484元，並自本件起訴狀繕本送達翌
13 日起至返還前項土地之日止，按月給付原告7,216元。(三)康
14 朝溪應將坐落系爭土地上如附圖所示編號C部分面積17.61平
15 方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共
16 有人全體。(四)康朝溪應給付原告3,244元，並自本件起訴狀
17 繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告624
18 元（見本院卷第220、222、334、335頁）。經核原告依土地
19 複丈成果圖之測量結果確定請求拆除地上物及返還土地之範
20 圍，係補充、更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，至
21 請求不當得利金額之變更，則係減縮其應受判決事項之聲
22 明，均核與前揭規定相符，應予以准許。

23 貳、實體事項：

24 一、原告主張：伊為系爭土地共有人，自民國100年1月31日起至
25 113年10月31日止期間之持分為180分之30、自113年11月1日
26 起至113年12月8日止期間之持分為180分之51，自113年12月
27 9日起至113年12月20日止期間之持分為1188分之351。瑞鼎
28 峰公司、吳昭子自113年4月20日起，無正當合法權源，在系
29 爭土地上以其等所有如附圖編號A所示面積189.37平方公尺
30 之地上物，占用該部分，及占用系爭土地如附圖編號B部分
31 面積14.15平方公尺空地；又康朝溪自113年4月20日起，亦

01 無正當合法權源，在系爭土地上以其具有事實上處分權之如
02 附圖編號C所示面積17.61平方公尺之地上物，占用該部分土
03 地。瑞鼎峰公司、吳昭子、康朝溪並因前開無權占用系爭土
04 地，受有相當於租金之不當得利之利益，致伊受有損害。爰
05 依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，
06 請求瑞鼎峰公司、吳昭子、康朝溪拆除系爭土地上如附圖所
07 示編號A、C之地上物，返還占用A、B、C部分系爭土地予伊
08 及其他共有人全體，並給付以申報地價年息6%計算如附表所
09 示相當於租金之不當得利予原告。並聲明：(一)瑞鼎峰公司、
10 吳昭子應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積189.3
11 7平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地連同如附圖所示
12 編號B部分面積14點15平方公尺土地，返還予原告及其他共
13 有人全體。(二)瑞鼎峰公司、吳昭子應給付原告3萬7,484元，
14 並自本件起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按
15 月給付原告7,216元。(三)康朝溪應將坐落系爭土地上如附圖
16 所示編號C部分面積17.61平方公尺之地上物拆除，並將該部
17 分土地返還予原告及其他共有人全體。(四)康朝溪應給付原告
18 3,244元，並自本件起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地
19 之日止，按月給付原告624元。併陳明願供擔保，聲請准宣
20 告假執行

21 二、被告部分：

22 (一)、瑞鼎峰公司、吳昭子以：吳昭子亦為系爭土地共有人，持分
23 為600分之79，前於79年12月21日設立訴外人助弦金屬有限
24 公司（下稱助弦公司）時，徵得當時系爭土地其他共有人同
25 意，在系爭土地上興建附圖所示編號A地上物即門牌號碼臺
26 北市○○區○○路0000號鐵皮建物，並使用附圖所示編號B
27 部分空地。嗣訴外人游鈺鵬於91年7月11日設立瑞鼎峰公司
28 擔任法定代理人，瑞鼎峰公司與助弦公司共同使用附圖所示
29 編號A地上物及編號B部分空地，後助弦公司於99年間解散，
30 乃由瑞鼎峰公司及吳昭子共有附圖所示編號A地上物，並共
31 同使用附圖所示編號B部分空地迄今。是附圖所示編號A地上

物存在系爭土地特定部分已長達35年以上，系爭土地歷任其他共有人從未向瑞鼎峰公司、吳昭子請求返還所占用之土地，亦未爭執該地上物適法占有情形，則系爭土地歷任其他共有人對於瑞鼎峰公司、吳昭子之使用、收益及占有系爭土地特定位置，均容忍肯認，未聞任何糾紛或爭議，自應認吳昭子與系爭土地其他共有人間存在已劃分不同範圍各自管理使用之默示分管契約存在。原告分別於100年1月間、113年1月間、同年12月間陸續買受系爭土地持分，則瑞鼎峰公司、吳昭子占用附圖所示編號A地上物及編號B部分空地，早於原告購買系爭土地前即已存在，原告為專業地政士，對於不動產之使用狀況應具有一定敏銳度及事前瞭解，於購買系爭土地前應可明知系爭土地之現況使用情形，亦可得知系爭土地共有人間存在默示分管契約，應使原告受系爭土地已有默示分管契約之拘束，從而瑞鼎峰公司、吳昭子共有附圖所示編號A地上物，並共同使用附圖所示編號B部分空地，乃本於分管契約占用該部份系爭土地，係有權占有，原告自不得請求瑞鼎峰公司、吳昭子拆除拆除附圖所示編號A地上物，並返還該部份占用土地及返還附圖所示編號B部分空地，亦不得據以對瑞鼎峰公司、吳昭子請求相當於租金之不當得利。縱認瑞鼎峰公司、吳昭子與系爭土地其他共有人間就系爭土地不存在默示分管契約，然吳昭子就系爭土地應有部分面積約為37.79平方公尺，於此範圍內當屬有權占有，原告請求拆除附圖所示編號A地上物全部，並無理由。另縱認原告得請求瑞鼎峰公司、吳昭子給付相當於租金之不當得利，原告以系爭土地申報地價年息6%計算之金額，亦屬過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。併陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)、康朝溪以：伊繼承取得如附圖編號C所示地上物事實上處分權，該地上物已存在70年以上，又伊同時為系爭土地及相鄰同地段000-0地號土地之共有人，系爭土地其他共有人歷年來對前開地上物之存在都未曾表示反對意見等語，資為抗

01 辯。並聲明：原告之訴駁回。併陳明如受不利判決，願供擔
02 保，請准宣告免為假執行。

03 三、原告主張其為系爭土地共有人，自100年1月31日起至113年1
04 0月31日止期間之持分為180分之30、自113年11月1日起至11
05 3年12月8日止期間之持分為180分之51，自113年12月9日起
06 至113年12月20日止期間之持分為1188分之351，及瑞鼎峰公
07 司、吳昭子自113年4月20日起在系爭土地上，以其等所有如
08 附圖編號A所示面積189.37平方公尺之地上物，占用該部
09 分，及占用系爭土地如附圖編號B部分面積14.15平方公尺空
10 地，康朝溪自113年4月20日起在系爭土地上，以其具有事實
11 上處分權之如附圖編號C所示面積17.61平方公尺之地上物，
12 占用該部分土地等情，業提出土地登記謄本、臺北市地籍異
13 動索引及照片等件為證（見本院卷第30、32、194至200
14 頁），並為被告所不爭執，復經本院會同兩造及地政機關所
15 至現場勘驗測量，製有勘驗筆錄及附圖可憑（本院卷第160
16 至170、180頁），堪信為實。

17 四、法院之判斷

18 (一)、原告請求拆屋還地部分：

- 19 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。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
21 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物
22 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
23 前段、中段、第821條分別定有明文。又各共有人按其應有
24 部分，對共有物之全部有使用收益之權。未經共有人協議分
25 管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，仍須徵
26 得他共有人全體之同意，其未經他共有人同意而就共有物之
27 全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共
28 有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還
29 占用部分（最高法院81年度台上字第1818號判決意旨參
30 照）。次按共有物分管之約定，雖不以訂立書面為要件，仍
31 需共有人間實際上有各使用範圍，對各自占有管領之部分，

互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，才得認為有默示分管契約之存在。再所謂默示同意，必須表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者，若單純之沈默，仍須依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，始謂為有默示同意之意思表示。又單純之沉默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沉默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，原告已證明其物之所有權存在之事實，被告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）

2. 經查，原告為系爭土地共有人之一，瑞鼎峰公司、吳昭子在系爭土地上以其等所有如附圖編號A所示地上物，占用該部分系爭土地面積189.37平方公尺，並占用系爭土地如附圖編號B部分面積14.15平方公尺，又康朝溪在系爭土地上以其具有事實上處分權之如附圖編號C所示地上物，占用該部分系爭土地面積17.61平方公尺，均如前述，依前開說明，自應由被告就占用系爭土地係有正當權源之事實，舉證明之。被告僅以地上物存在、占用系爭土地特定位置數十年之單純事實，主張默示分管契約存在，並非可採，又被告雖為系爭土地共有人，亦不得按其持分擇特定位置為占有使用，自不得據以為本件占有系爭土地之正當權源。是原告本於系爭土地共有人之地位，請求瑞鼎峰公司、吳昭子應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積189.37平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地連同如附圖所示編號B部分面積14點15平方公尺土地，返還予原告及其他共有人全體，及康朝溪應

01 將坐落系爭土地上如附圖所示編號C部分面積17.61平方公尺
02 之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人全
03 體，均屬有據，應予准許。

04 (二)、原告請求給付相當於租金之不當得利部分：

05 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
06 益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還
07 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
08 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
09 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
10 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
11 年台上字第1695號判決意旨參照）。故共有人如逾越其應有
12 部分之範圍，或不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或
13 一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利，其所受超過
14 權利範圍之利益，要難謂非不當得利。次按城市地方房屋之
15 租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為
16 限；約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣
17 （市）政府得依前項所定標準強制減定之；土地法第97條定
18 有明文；而上揭法條規定依同法第105條所定，於租用基地
19 建築房屋之情形亦準用之。而所謂土地價額係指法定地價而
20 言，則為土地法施行法第25條所明定。又土地法第148條規
21 定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價；而依
22 平均地權條例第16條前段雖規定，舉辦規定地價或重新規定
23 地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地
24 價百分之80為其申報地價。又所謂「申報總價年息百分之十
25 為限」，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋
26 之租金必須照申報價額年息百分之十計算之，尚須斟酌基地
27 之位置，工商業繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值及所
28 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院46
29 年度台上字第855號、68年度台上字第3071號判決意旨參
30 照）。

31 2.查系爭土地113年度申報地價為每平方公尺2萬4,000元，此

據土地登記謄本即明（見本院卷第30頁），又本院審酌被告
占用系爭土地部分之使用方式，及系爭土地周遭交通、學
區、商店等生活便利性情狀（詳GOOGLE地圖），認以系爭土
地之申報地價年息4%計算相當於租金之不當得利為適當。是
原告請求自113年4月20日起至本件起訴日即113年12月20日
止如附表「不當得利金額合計」欄位所示相當於租金之不當
得利（計算式詳附表），及瑞鼎峰公司、吳昭子自起訴狀繕
本送達翌日即114年1月27日（見本院卷第46、54頁）起，至
返還如附圖編號A、B土地之日止，按月給付4,810元（計算
式詳附表）、康朝溪自起訴狀繕本送達（見本院卷第56頁）
翌日即114年1月18日起，至返還如附圖編號C土地之日止，
按月給付416元（計算式詳附表），洵屬有據，應予准許。
逾前開範圍之請求，則屬無據，不能准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821
條、第179條規定，請求被告(一)瑞鼎峰公司、吳昭子應將坐
落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積189.37平方公尺之
地上物拆除，並將該部分土地連同如附圖所示編號B部分面
積14.15平方公尺土地，返還予原告及其他共有人全體。(二)
瑞鼎峰公司、吳昭子應給付原告2萬4,989元，並自114年1月
27日起至返還前項土地之日止，按月給付原告4,810元。(三)
康朝溪應將坐落系爭土地上如附圖所示編號C部分面積17.61
平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他
共有人全體。(四)康朝溪應給付原告2,162元，並自114年1月1
8日起至返還前項土地之日止，按月給付原告416元，為有理
由，應予准許。逾前開範圍之請求，則為無理由，不能准
許。

六、兩造陳明願供擔保請准聲請宣告假執行、免為假執行，經核
於原告勝訴部分與法相符，爰分別酌定相當之擔保金宣告
之。至於原告敗訴部分，原告所為假執行之聲請，因其訴遭
駁回，失所附麗，無從准許，應予駁回。

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

01 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
02 附此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 9 月 26 日

05 民事第二庭 法 官 劉瓊雯

06 以上正本證明與原本無異。

07 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並附
08 具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否
09 則本院得不命補正逕行駁回上訴。

10 中 華 民 國 114 年 9 月 26 日

11 書記官 劉淑慧

12 附表

編 號	期 間	原 告 權 利 範 圍	瑞鼎峰公司、吳 昭子占用部分不 當得利	康朝溪占用部分 不當得利
			A：189.37平方公 尺 B：14.15平方公 尺 合 計：203.52 平 方公尺	C：17.61平方公 尺
1	113年4月20 日至113年10 月31日	180分之30	原告主張： $24,000 \times 203.52 \times 30 / 18$ $0 \times 6\% \times 195 \div 366$ $= 26,024$ 本院判斷： $24,000 \times 203.52 \times 30 / 18$ $0 \times 4\% \times 195 \div 366$ $= 17,349$ （註1）	原告主張： $24,000 \times 17.61 \times 30 / 18$ $0 \times 6\% \times 195 \div 366$ $= 2,252$ 本院判斷： $24,000 \times 17.61 \times 30 / 18$ $0 \times 4\% \times 195 \div 366$ $= 1,501$ （註1）

2	113年11月1日 113年12月8日	180分之30 + 180分之21	原告主張： $24,000 \times 203.5$ $2 \times 51/18$ $0 \times 6\% \times 38 \div 366 =$ 8,621 本院判斷： $24,000 \times 203.5$ $2 \times 51/18$ $0 \times 4\% \times 38 \div 366 =$ 5,747 (註2)	原告主張： $24,000 \times 17.6$ $1 \times 51/18$ $0 \times 6\% \times 38 \div 366 =$ 746 本院判斷： $24,000 \times 17.6$ $1 \times 51/18$ $0 \times 4\% \times 38 \div 366 =$ 497 (註2)
3	113年12月9日 至113年12月20日	180分之30 + 180分之21 + 165分之2	原告主張： $24,000 \times 203.5$ $2 \times 351/118$ $8 \times 6\% \times 12 \div 366 =$ 2,839 本院判斷： $24,000 \times 203.5$ $2 \times 351/118$ $8 \times 4\% \times 12 \div 366 =$ 1,893 (註3)	原告主張： $24,000 \times 17.6$ $1 \times 351/118$ $8 \times 4\% \times 12 \div 366 =$ 246 本院判斷： $24,000 \times 17.6$ $1 \times 351/118$ $8 \times 4\% \times 12 \div 366 =$ 164 (註3)
不當得利金額合計			原告主張： $2萬6,024元 + 8,621元 + 2,839元 =$ 3萬7,484元 本院判斷： $1萬7,349元 + 5,747元 + 1,893元 =$ 2萬4,989元	原告主張： $2,252元 + 746元 + 246元 =$ 3,244元 本院判斷： $1,501元 + 497元 + 164元 =$ 2,162元
起訴狀繕本送達翌日起按月應付金額			原告主張： $24,000 \times 203.5$ $2 \times 351/1188 \times 6\%$ $\div 12 = 7,216$	原告主張： $24,000 \times 17.6$ $1 \times 351/118$ $8 \times 6\% \div 12 = 624$

01

	本院判斷： $24,000 \times 203.5$ $2 \times 351 / 1188 \times 4\%$ $\div 12 = 4,810$ (註 4)	本院判斷： $24,000 \times 17.6$ $1 \times 351 / 118$ $8 \times 4\% \div 12 = 416$ (註4)
--	--	---

02 註1計算式：申報地價（2萬4,000元/平方公尺）×被告占用面積
 03 ×原告權利範圍（180分之30）×申報總價年息×經過時間（195
 04 天）÷366天（元以下四捨五入）

05 註2計算式：申報地價（2萬4,000元/平方公尺）×被告占用面積
 06 ×原告權利範圍（180分之30+180分之21=180分之51）×申報
 07 總價年息×經過時間（38天）÷366天（元以下四捨五入）

08 註3計算式：申報地價（2萬4,000元/平方公尺）×被告占用面積
 09 ×原告權利範圍（180分之30+180分之21+165分之2=1188分之
 10 351）×申報總價年息×經過時間（12天）÷366天（元以下四捨
 11 五入）

12 註4計算式：申報地價（2萬4,000元/平方公尺）×被告占用面積
 13 ×原告權利範圍（1188分之351）×申報總價年息÷12個月（元
 14 以下四捨五入）